

**המועצה המקומית בית אריה-עופרים**

**מכרז 17/2019 להשכרת נכס**

**(מבנה ה"מוזה")**

## תיק מסמכי המכרז

### תוכן התיק:

מסמך א'- תנאי המכרז

מסמך ב'- הצעת המשתתף במכרז

מסמך ג'- נוסח החוזה המוצע, הכולל לוח זמנים ומועדי תשלום.

## מסמך א

### תנאי המכרז

1. מבלי לגרוע מן האמור במכלול מסמכי המכרז, מובא להלן פירוט התנאים המוקדמים להשתתפות במכרז 17/2019 המפורסם ע"י המועצה המקומית בית אריה-עופרים (להלן: "המועצה"). מובהר בזאת כי הצעה שלא תמלא אחר התנאים להשתתפות במכרז או הצעה אשר לא תעמוד בהוראות דיני המכרזים- תפסל.

2. הנכס נשוא המכרז: יחידה בשטח כולל של כ- 121 מ"ר, בצמוד למחלקה לשירותים חברתיים/מועדון הגמלאים, הידועה בכינויה כ"מועדון המוזה" הבנויה על מגרש 1510 (להלן: "המושכר").

3. מהות ההתקשרות המוצעת: המועצה מזמינה בזה קבלת הצעות לקבלת זכות שכירות במושכר למטרת הפעלת מרכז רפואי/סניף קופ"ח בלבד, לתקופה של 36 חודשים, הכל על פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז.

4. מסמכי המכרז:

א. המצאת מסמכי המכרז תהא תמורת תשלום סך של 850 ₪ שלא יוחזר (למעט במקרה של ביטול המכרז על ידי המועצה).

ב. מסמכי המכרז מהווים קניינה הבלעדי של המועצה, ולא ניתן בהם כל שימוש למעט צורך הגשת הצעה למכרז, הם יושבו למועצה לפי דרישתה הראשונה.

ג. כל המסמכים המפורטים ברשימת תוכן התיק אשר לעיל מהווים את מסמכי המכרז, וזאת בין אם הינם מצורפים לתיק זה ובין אם אינם מצורפים לו.

ד. מסמך ממסמכי המכרז אשר לא צורף לתיק זה, יועמד לעיונו של המעוניין בכך במשרדי המועצה המקומית בית אריה-עופרים בימים א'-ה' בין השעות 08:30-15:00.

5. לוח זמנים: את ההצעות יש להגיש בתיבת המכרזים בלשכת מנכ"ל המועצה לא יאוחר מיום 12.9.19 עד השעה 12:00. לא ניתן יהא להגיש הצעות מאוחר יותר מכל סיבה שהיא.

רק משתתף אשר רכש את מסמכי המכרז יהיה רשאי להגיש למועצה עד ליום 19.9.19 בשעה 14:00 שאלות הבהרה בכתב בקשר למכרז ותנאיו. שאלות הבהרה יש להעביר ללשכת מנכ"ל המועצה בדוא"ל: [Imerav@beit-arye.co.il](mailto:Imerav@beit-arye.co.il). כל השאלות תענינה יחד ביום 9.9.19 בדוא"ל.

6. ביקור בנכס ובחינת מסמכי המכרז על ידי המציע: מוצע לבקר במושכר קודם להגשת הצעה, לבחון אותו, לעמוד בעצמו על נתוני המושכר, גודלו, מיקומו וכיו"ב, ולהביאם בחשבון לצורך הגשת הצעה. עם הגשת ההצעה יראה את המציע כאילו ערך את כל הבדיקות הדרושות לשם הגשת ההצעה וקרא את מסמכי המכרז בשלמותם, ללא יוצא מהכלל, והסכים לכל האמור בהם ללא כל הסתייגות או שינוי. יש לתאם את הביקור מראש מול מרב- מנהלת לשכת מנכ"ל בטלפון: 9127001/2 08

7. הצעת המחיר תכלול את כלל מסמכי המכרז: המעוניין להשתתף במכרז יגיש למועצה הצעה הכוללת את מסמכי המכרז במלואם וקבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז, וכן כל מסמך נוסף הנדרש ממנו בהתאם לאמור במסמכי המכרז. הצעה של משתתף שלא רכש את מסמכי המכרז- תיפסל. על המציע להשלים כל החסר המיועד להשלמה במסמכי המכרז.

חתימת המציע:

8. **חתימת המציע על מסמכי המכרז:**

- א. על המציע לחתום על כל אחד מהעמודים של המסמכים המוגשים על ידו, לרבות נוסח ההסכם המוצע המצורף למסמכי המכרז.
- ב. במקרה של הגשת הצעה אחת ידי מספר מציעים, יחתום כל אחד מהם במקום בו נדרשת חתימה.
- ג. על המציע לרשום את סכום הצעתו במקום המיועד לכך במסמך ב' למסמכי המכרז "הצעת המשתתף במכרז".

9. **צירוף מסמכים ואישורים להצעה:**

על המציע להיות כשיר לפי כל דין להתקשר עם המועצה בחוזה שכירות, ועליו לצרף הצעתו את האישורים ו/או המסמכים הבאים:

- (1) באם המציע הינו תאגיד- יש לצרף להצעה פרטים מלאים בדבר בעלי המניות בתאגיד ושיעור אחזקתם, מסמכי התאגדות מאושרים ע"י עו"ד/רו"ח, צילום עדכני של תמצית פרטים מהמרשם הרלוונטי מאושר ע"י עו"ד/רו"ח, וכן, אישור עו"ד/רו"ח בקשר לבעלי זכויות החתימה בתאגיד וכי הוא פעיל ורשום כדין.
- (2) ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 10 להלן.
- (3) קבלה על רכישת חוברת המכרז.

**המציע יגיש את הצעתו חתומה ובצירוף כל המסמכים הנלווים, כשהם חתומים כדין ובצירוף הערבות, במעטפה שעליה ירשם מכרז מס' 17/2019, חתומה ע"י מזכירות המועצה ותושם ע"י המציע בתיבת ההצעות במשרדי המועצה עד ליום 12.9.19 שעה 12:00.**

10. **ערבות בנקאית:**

על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית ערוכה לטובת המועצה, צמודה למדד המחירים הידוע לצרכן החל מן המדד הידוע במועד הגשת ההצעה, ע"ס של 3 חודשים מראש בתוקף למשך 36 חודשים. הערבות תהא מבולת כחוק לטובת המועצה.

ערבות בסכום הנמוך או גבוה מן האמור, תביא לפסילה אוטומטית של ההצעה. מטרת הערבות: להבטיח כי המציע שיזכה במכרז יחתום על החוזה עם המועצה, יבילו כחוק ויחזירו למועצה תוך 7 ימים מתאריך הודעת המועצה כי זכה במכרז.

מציע אשר יסרב לחתום על החוזה בתוך 7 ימים ממועד ההזמנה לבוא ולחתום עליו, הערבות תחולט על ידי המועצה, וסכומה יחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש שתקבל המועצה בשל אי החתימה או הסירוב לחתום על החוזה.

11. **תוקף ההצעה:**

ההצעה תהיה בתוקף למשך 90 יום מהמועד אחרון להגשת ההצעות. עם משלוח הודעת המועצה למציע על קיבול הצעתו, ייחשב החוזה נשוא המכרז, על כל תנאיו וצרופותיו, כנכרת בין הצדדים במועד מתן הודעת הקיבול ע"י המועצה, ועל המציע למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי המועצה, לרבות חתימה על כל מסמך הקשור לחוזה.

12. **כמו כן מובהר בזאת כדלקמן:**

- א. המועצה תתקשר בהסכם השכר המושכר למטרת הפעלת סניף קופת חולים/מרכז רפואי כשהמושכר במצבו כפי שהוא "AS IS" – כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, ואין היא אחראית לטיב המושכר ו/או למצבו. על כל מציע

חתימת המציע:

לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב המשפטי ו/או הפיסי של המושכר והמועצה לא תישא בכל אחריות שהיא לעניין זה.

ב. מובהר בזאת כי על הזוכה במכרז לדאוג להמצאת כל האישורים הנדרשים על פי דין להפעלת המקום קופת חולים/מרכז רפואי.

ג. אם הזוכה במכרז לא יחתום על החוזה במועד הנדרש, תהא המועצה רשאית להשכיר את הנכס למציע אחר וסכום הערבות יחולט לטובת המועצה.

ד. אין המועצה מתחייבת לקבל את הצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת כלשהי, והיא רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתה, מבלי שלמשתתפים יהיו כל טענו ו/או דרישות כנגדה.

ה. אסור למציע למחוק ו/או לתקן ו/או לשנות את מסמכי המכרז. המועצה תהא רשאית לראות בכל שינוי, מחיקה או תיקון כאמור, משום הסתייגות המציע מתנאי ההצעה ולפסול את ההצעה.

ו. המועצה רשאית לבטל את הזמנתה להציע הצעות להתקשרות, בכל עת ומכל נימוק שהוא, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

ז. המועצה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, בין ביוזמתה ובין בתשובה לשאלות הבהרה. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויבואו בכתב לידיעת כל מי שרכש את מסמכי המכרז, בהתאם לכתובות שמסרו למועצה. במקרה כזה, יהא על המציע לצרף להצעתו מסמכי הבהרות/תשובות (בכתב) של המועצה, שיהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בכבוד רב,

מועצה מקומית בית אריה-עופרים

## נוסח ערבות בנקאית למכרז

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ

סניף \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

מועצה מקומית בית אריה-עופרים

רח' הזית 12

בית אריה

ג.א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_

1. לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום כולל של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_) (להלן: "סכום הערבות"), שתידרשו מאת המבקש בקשר עם: מכרז מספר 17/2019- הבטחת מילוי תנאי המכרז.  
סכום הערבות צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בתנאי ההצמדה שלהלן:  
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו יהא מדד חודש \_\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_\_ שהתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו או בסמוך למועד זה, בשיעור של \_\_\_\_\_ נקודות (\*).  
"המדד החדש" לעניין ערבות זו יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.  
הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.  
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מעשרה ימים ממועד קבלת דרישתכם אצלנו, לפי כתובתנו המפורטת מטה, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, בתוספת הפרשי ההצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.  
3. ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום 31.12.2007 (כולל) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. הדרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל בתנאים האמורים לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.  
4. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ

(\* תוקף הערבות יהיה עד ליום \_\_\_\_\_ מהמועד האחרון להגשת ההצעות.  
"המדד היסודי" יהיה המדד האחרון הידוע במועד האחרון להגשת הצעות.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

## מסמך ב' - הצעת המשתתף במכרז

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
מועצה מקומית בית אריה-עופרים  
רח' הזית 12  
בית אריה, 7194700

### הנדון: הצעה להתקשרות בהסכם שכירות חופשית

1. הנני מציע לכם להתקשר עמכם בהסכם שכירות (חופשית) של יחידה בשטחה כולל של כ- 121 מ"ר, לערך, בבניין הצמוד למח' לשירותים חברתיים /מועדון הגימלאים, הידועה בכינויה "מועדון המוזה", חלק ממגרש שמספרו 1510 (להלן: "המבנה").
2. אני מציע לשלם לכם עבור זכות השכירות במבנה, במהלך תקופת השכירות, כהגדרתה בנוסח הסכם ההתקשרות המצורף למסמכי המכרז, דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח עבור כל חודש, לא כולל מע"מ, שישולם על ידי ישירות לשלטונות המס.
3. את דמי השכירות החודשיים אשלם מראש עבור כל תקופת השכירות. אני מצרף בזה להצעתי ערבות בנקאית ע"ס \_\_\_\_\_ ש"ח וזאת להבטחת התחייבויותיי לפי המכרז.
4. הנני מצהיר ומאשר בזה, כי קראתי את הוראות הסכם ההתקשרות, המהווה חלק ממסמכי המכרז, במלואן, וכי אני מסכים ומתחייב לחתום עמכם על נוסח הסכם השכירות לא יאוחר מ-7 ימים מהמועד בו תימסר לי הודעה, לפיה קיבלתם את הצעתי להתקשרות עמכם. אני מאשר כי חתמתי על כל אחד מעמודי ההסכם ושהעתקו מצורף להצעתי זו.
5. ידוע לי, כי המועצה לא חייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, כי אין המועצה חייבת לקבל כל הצעה שהיא וכי היא רשאית לבטל את הזמנתה להצעת ההצעות להתקשרות בהסכם למתן זכות שכירות במושכר וזאת בכל עת ומכל נימוק שהוא, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וכי במקרה זה כנגד השבת הערובה אשר צורפה על ידי להצעתי זו לא תהיה לי כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי המועצה בכל מקרה מסוג זה, ללא יוצא מן הכלל.

**ולראיה באתי על החתום:**

\_\_\_\_\_

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

## מסמך ג'

### הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בבית אריה-עופרים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2019

**בין:** המועצה המקומית בית אריה-עופרים

מרחה' הזית 12, בית אריה, 7194700

(להלן: "המשכיר")

#### מצד אחד

**לבין:**

מס' ח"פ \_\_\_\_\_

מכתובת: \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר")

#### מצד שני

**הואיל:** והמשכיר הינו בעל הזכויות והמחזיק בנכס הצמוד למחלקה לשירותים חברתיים/מועדון הגימלאים הידוע בכינויו "מועדון המוזה" והבנוי על מגרש שמספרו 1510 (להלן: "המושכר");

**והואיל:** והמושכר הינו בשטח כולל של כ- 121 מ"ר, שגבולותיו הנם כמסומן בתשריט המצ"ב להסכם זה ומסומן כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

**והואיל:** וברצון המשכיר להשכיר את המושכר בשכירות חופשית לניהול סניף קופת חולים/מרכז רפואי (להלן: "מטרת השכירות"), וברצון השוכר לשכור את המושכר בשכירות חופשית למטרת השכירות, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

### לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

- 1. כללי**

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם ותנאי מתנאיו. השימוש בכותרות הסעיפים בהסכם זה נעשה מטעמי נוחות בלבד, ולא תנתן להן כל משמעות לשם פרשנות ההסכם.
- 2. מהות ההתקשרות**
  - א. ניתנת בזאת לשוכר זכות השכירות במושכר למשך תקופת השכירות למטרת שכירות.
  - ב. למען הסר ספק, השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי אין בהסכם זה כדי להקנות לו או למי מטעמו כל זכות שימוש במתקנים ו/או בחלקים אחרים של המבנה, וכי לא יעשה על ידו או מי מטעמו כל שימוש בהם אלא בהסכמת המשכיר ובכפוף להנחיותיו ולהוראותיו.
- 3. העדר תחולה לחוקי הגנת הדייר**

זכות השכירות לפי חוזה זה, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "החוק") או לפי כל חוק שיבוא במקומו וכי

חתימת המציע: \_\_\_\_\_



הוראות החוק אינן חלות ולא יחולו על השוכר וגם לא על רשות השימוש לפי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, השוכר מצהיר ומאשר בזה, כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח או תשלומים העלולים להתפרש כדמי מפתח, וכי כל העבודות וההתאמות שיבצע במושכר להתאמתו לצרכיו לא ייחשבו בשום מקרה כדמי מפתח.

#### 4. תקופת השכירות

- א. זכות השכירות המוענקת לשוכר על פי הסכם זה הינה למשך 36 חודשים, החל ביום החתימה על הסכם זה (להלן: **"תקופת השכירות"**).
- ב. השוכר לא רשאי לקצר את תקופת השכירות והוא ימלא אחר כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, בין אם יעשה שימוש במושכר ובין אם לאו.
- ג. המשכיר רשאי להביא הסכם זה לידי סיום בתום כל 12 חודשי שכירות שמניינם החל במועד החתימה על ההסכם, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכפוף למתן הודעה מוקדמת 90 יום מראש לפחות, ובמקרה כזה יחולו הוראות הסכם זה לענין תום תקופת השימוש. היה שיבחר המשכיר לעשות שימוש בזכות המוקנית לו, ולהביא ההסכם לידי סיום קודם לתום תקופת השכירות, הרי שלשוכר אין ולא תהיה כל טענה, דרישה ותביעה בגין כך כלפי המשכיר, או מי מטעמו.

#### 5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר למטרת השכירות קופת חולים/מרכז רפואי ובשום מקרה לא יעשה במושכר שימוש לכל מטרה אחרת. האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי בהסכם זה והפרתו תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

#### 6. דמי השכירות

- א. ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_), בתוספת מע"מ, ובצירוף הפרשי הצמדה למדד (להלן: **"דמי השכירות"**). הפרשי ההצמדה ייחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השכירות ושולמו למשכיר ללא כל חובה לדרוש אותם מהשוכר.
- ב. בהסכם זה, תהא למושגים הבאים המשמעות הבאה:  
**"מדד"** - מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי), כולל ירקות ופירות, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו.  
**"המדד הבסיסי"** - המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה.  
**"הפרשי הצמדה למדד"** - הכפלת הסכום הרלוונטי בשיעור היחס שבין מדד הידוע בעת ביצוע כל תשלום לבין המדד הבסיסי, ובלבד שבכל מקרה המדד לא יפחת מהמדד הבסיסי.
- ג. התחשבויות מדויקת בנוגע לתשלום הפרשי ההצמדה למשכיר תיערך אחת לרבעון, או אחת לשנה, לפי בחירת המשכיר.
- ד. דמי השכירות ישולמו עבור כל אחד מחודשי השכירות מראש, בכל 01 לחודש בין אם נעשה שימוש במושכר ובין אם לאו. להקלת הגביה ימסור השוכר למשכיר בתחילת כל תקופת שכירות (12 חודשים) המחאות לתשלום דמי השכירות במהלך שנת השכירות הבאה.
- ה. האמור בסעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם זה והפרתו תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

חתימת המציע:

7. תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי המשכיר. בעד וכנגד כל תשלום ימסור המשכיר לשוכר קבלה. **השוכר לא יקבל חשבונית מס. על השוכר לשלם את המע"מ ישירות לשלטונות המס.**

#### 7. תשלומים ומיסים

- א. במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים החלים עליו כמחזיק המושכר, לרבות, אך לא רק, ארנונה, אגרות ומיסים עירוניים, מים, ביוב וחשמל, בהתאם לדרישת המשכיר. מוסכם, כי דו"ח ו/או אסמכתא שימציא המשכיר באשר לגובה התשלומים המפורטים בסעיף דנן יהוו ראיה לכאורה לנכונותה.
- ב. בנוסף, במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את חלקו היחסי בהוצאות הכוללות של אחזקת המושכר ובכלל זה תשלומים שוטפים בגין צריכת חשמל, מים וביוב, ותשלומים שוטפים בגין אחזקה ונקיון סביבת המושכר.
- ג. כל התשלומים לעיל ישולמו על ידי השוכר מיד עם התקבל החשבונות בגינם, ללא דיחוי, ומוסכם כי דינם כדין תשלומי דמי השכירות על פי הסכם זה.
- ד. השוכר רשאי להתקין במבנה קו טלפון במקום המיועד לכך, והוא יישא בהוצאות ההתקנה, האחזקה והשימוש בטלפון.
- ה. השוכר ידאג לקבל רישיון עסק למטרת השכירות במושכר ויישא בכל הוצאה שתידרש על מנת להתאימו, כך שיעמוד בדרישות רישוי עסקים, כיבוי אש, דיני התכנון והבניה וכיו"ב.

#### 8. הצהרות השוכר

- א. השוכר מצהיר ומאשר בזה, כי ראה את המושכר, דרכי הגישה אליו ומיקומו וכי ערך את כל הבדיקות שמצא לנכון, לרבות בקשר עם תוכניות בנין עין החלות על המושכר, אפשרויות הוצאות רישוי עסקים, התשתיות המשמשות את המושכר ואפשרויות השימוש בו, והתייעץ עם בעלי מקצוע מטעמו, ולאחר שעשה כן מצא כי המושכר מתאים לדרישותיו וצרכיו, וכי המושכר ראוי לשימוש למטרת השכירות, והוא מוותר בזה, באופן בלתי חוזר, על כל טענה מחמם מוס, פגם או חוסר התאמה.
- ב. השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב, כי אין ולא תהיה לו כל טענה, דרישה ותביעה כלפי המשכיר, או מי מטעמו, בגין העדר או מיעוט הכנסות בקשר עם מצב המושכר והתשתיות המשרתות אותו, והוא אחראי- לאחר קבלת רשות המשכיר- לפתרון בעיות כנ"ל אם תתעוררנה ולאחר שיידע מיידית את המשכיר ובהצעות לפתרון.

#### 9. התחייבויות השוכר

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ולהלן בהסכם זה:

- א. נקיון המבנה: השוכר ידאג לנקיון המושכר וסביבתו באופן שוטף וכן לאחר כל פעולה שתתבצע בו, וישמור על השקט במושכר ובסביבתו.
- ב. ציוד וריהוט: השוכר יבצע התקנת ריהוט, ציוד, ציוד עזר ומתקנים מתאימים – ככל שידרשו- לניהול המושכר על חשבונו ועל אחריותו, תוך שמירת המושכר וסביבתו וכפוף להוראות המשכיר, על פי כל הוראות הבטיחות ובכפוף לקבלת רישיון עסק במושכר.
- ג. שלמות המבנה: השוכר ישתמש במושכר בצורה שיובטחו נקיונו, שלמותו ותקינותו כפי שקיבל אותו ויתקן על חשבונו, תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-7 ימים, כל קלקול, ליקוי ונזק שנגרמו למושכר, למעט בלאי סביר, וישתתף –

חתימת המציע:

באופן יחסי – בהוצאות התיקונים הכלליים של המבנה, ככל שיהיה להם קשר למושכר, השוכר לא יוציא מהמושכר פריטי ריהוט, אביזרים או מיטלטלין אחרים ולא יעשה שימוש בציוד ובאביזרים אחרים השייכים למשכיר שלא הוסכם עליו במפורש בהסכם זה, ללא קבלת רשות המשכיר מראש ובכתב.

ד. איסור העברת זכויות השוכר: השוכר לא ימסור, לא יעביר ולא ירשה שימוש במושכר, כולו או חלקו, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר אלא ברשות מפורשת מהמשכיר מראש ובכתב.

ה. שיפוי ואחריות כלפי צד שלישי: השוכר יפצה, ללא יוצא מן הכלל, את המשכיר בגין כל נזק גוף או רכוש שייגרם לכל אדם או גוף, בקשר ישיר או עקיף, כתוצאה מהשימוש במושכר ויפצה ו/או ישפה ת המשכיר בגין כל נזק וכל סכום שיהא עליו לשלם בקשר לנזקים אלה, וכן בגין כל נזק אחר שיגרם למבנה ו/או למשכיר.

ו. איסור ביצוע שינויים ותוספות במבנה: השוכר לא יבצע כל שינוי או תוספת במושכר, למעט אלה שאישר המשכיר מראש ובכתב. כל שינוי אחר- מבלי לגרוע מזכות המשכיר לבטל את ההסכם ו/או פיצויים- יהא רכוש המשכיר והשוכר לא יהא זכאי לתשלום בגינו. עם סיום השכירות מכל סיבה שהיא ישיב השוכר את המצב לקדמותו, אלא אם הורה המשכיר אחרת, מבלי שתחול עליו לשלם כל תשלום בגין השינויים ו/או התוספות שבוצעו במושכר.

#### ז. ניהול המושכר

(1) הושכר יקיים אחר כל הנהלים המתחייבים מהפעלת המושכר למטרת השכירות, הוראות כל דין החלטת עליו והמושכר, וישלם את כל המיסים ותשלומי החובה, החלים עליו מכח ההסכם ו/או מכח כל דין, ללא יוצא מן הכלל.

(2) השוכר ייתן שירות טוב, יעיל ואדיב, ישמור על נקיון המושכר וסביבתו וכל הנמצא בו, הכל להנחת דעתו של המשכיר.

#### ח. רשיונות כדין:

באחריות השוכר לקבלן ולחדש, מעת לעת, על חשבוננו, את כל הרשיונות וההיתרים הדרושים על פי הדין לניהול המושכר למטרת השכירות, וימלא אחר הוראות כל דין בקשר לתחזוקת המושכר כאמור ובכפוף לכל חוק עזר וכל דין ועל פי רשיון עסק בלבד.

#### ט. שילוט:

השוכר לא יתקין שילוט במושכר ו/או על הבנין בו נמצא המושכר ו/או בסביבתם אלא, בתיאום מוקדם עם המשכיר, ובהתאם לתנאי המשכיר והדין.

י. המשכיר רשאי בכל עת להיכנס למושכר לשם ביקורת ופיקוח על קיום תנאי השימוש במושכר.

#### 10. תום תקופת השכירות

בתום תקופת השכירות יפנה השוכר את המושכר וישיבו למשכיר כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, פרט לפרטי הציוד המהווים חלק מהמושכר, ובמצב טוב ותקין כפי שקיבלו לידיו, למעט בלאי סביר. לא פינה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות, או עם סיומה מכל סיבה שהיא, יישא השוכר בכל ההוצאות והתשלומים החלים עליו על פי ההסכם עד לפינוי בפועל. בנוסף, ישלם השוכר דמי שימוש ראויים בסך של 400 ₪ (במילים: ארבע מאות ₪) ליום עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר, בתוספת מע"מ שישולם לרשויות המס, וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל סעד אחר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

11. אחריות וביטוח:

- א. בתקופת השכירות ועד למועד השבת החזקה במושכר, יישא השוכר באחריות מלאה למושכר, לציוד שבו, לקהל המבקרים בו ולעובדים, והוא יתקן, ללא דיחוי, כל נזק למושכר ולציוד שבו.
- ב. השוכר אחראי לכל נזק או אובדן שיגרמו תוך כדי הפעלת המושכר, לגופו או לרכושו של כל אדם, לרבות השוכר ועובדיו וצד שלישי כלשהו. השוכר חייב לפצות את הניזוק ולגרום לשחרור המועצה מכל תביעה שתוגש נגדה בקשר לאמור לעיל.
- ג. השוכר ישלם כל דמי נזק ופיצוי המגיעים על פי דין לעובד או לכל עובד אחר הפועל בשירותו, כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם, תוך כדי הפעלת המושכר ובקשר לכך, וככל שתוגש תביעה כנגד המשכיר בקשר לכך- על השוכר לפצות המשכיר ולגרום לשחרורו מהתביעה.
- ד. לפני תחילת הפעילות במושכר יגרום השוכר לביטוחים המפורטים בנספח ב'- אישור על עריכת ביטוחי השוכר. מבלי לגרוע מהתחייבות זו הביטוחים יכללו את הבאים:
- (1) ביטוח המושכר, הציוד והמתקנים בו – במלוא ערכם, מזמן לזמן, נגד כל נזק או אובדן שהשוכר אחראי להם לפי תנאי ההסכם והנובע מסיבה כלשהי.
- (2) ביטוח מפני כל נזק או אובדן, שאחריותם על השוכר לפי תנאי ההסכם, הנובעים מסיבה כלשהי, והעלולים להיגרם במישרין או בעקיפין, לגופו או לרכושו של כל אדם (לרבות עובדיו ועובדי השוכר וכל אדם אחר הנמצא בשירותו או בשירות המשכיר).
- ה. ביטוחי השוכר יכללו סעיפי אחריות צולבת, הקובע כי למרות שבפוליסה צוין יותר ממבוטח אחד, הפוליסה תחשב כאילו הוצאה בנפרד לכל אחד מן המבוטחים בה באופן שגם האחריות של כל אחד מהם כלפי משנהו תכוסה, ומבלי שתהא למבטחים זכות חזרה כלפי המועצה.
- ו. השוכר ישלם במועד את הפרמיות בגין הביטוחים, וימציא למשכיר את הביטוחים שערך, ומעת לעת, ימציא קבלות המעידות על תשלום הפרמיות.
- ז. פוליסות הביטוח יכללו הוראה לפיה המבטחים לא יבטלו את הפוליסות, מסיבה כלשהי, בטרם תמסור הודעה למועצה 60 יום מראש.
- ח. אין בעריכת הביטוחים לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
- ט. מוסכם, כי תנאי לכניסת הסכם זה לתוקף הינו המצאת אישור על עריכת ביטוחי השוכר.
- י. החליט המשכיר להגיש תביעה על פי הביטוחים, השוכר ישתף עימו פעולה, ככל שיידרש.
- יא. כספים שחברת הביטוח תשלם על סמך הביטוחים לפי הסכם זה, ישמשו בראש ובראשונה לסילוק כל סכום שיגיע באותה שעה למשכיר עפ"י הסכם זה.

12. השוכר- קבלן עצמאי

השוכר הינו קבלן עצמאי לכל דבר ועניין, ולא יתקיימו יחסי עובד מעסיק בינו או עובדיו, לבין המשכיר. עובדי השוכר הינם עובדים שלו בלבד, ונתונים למרותו, הוראותיו ופיקוחו והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות זכויות פנסיוניות, והוראות כל דין.

חתימת המציע:

**13. העברת זכויות**

השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמבנים הצמודים למושכר יכול שיהיו מתופעלים ע"י המשכיר ו/או בכל דרך על ידי כל אדם ו/או גוף שיוחלט עליהם, וכי אין ולא יהיו לו כל טענה ודרישה בקשר לכך וחובותיו על פי הסכם זה יעמדו בעינם כלפי כל אדם וגוף כאמור.

**14. הפרת ההסכם**

א. בכל אחד מן המקרים הבאים יבוטל הסכם השכירות לאלתר בלא צורך במתן הודעה מראש:

- (1) השוכר הפר הסכם זה הפרה יסודית.
- (2) הוגשה נגד השוכר בקשה לפירוק ו/או פשיטת רגל, ו/או למינוי מפרק ו/או כונס והבקשה לא בוטלה או נדחתה תוך 60 יום מהגשתה לבית המשפט, ו/או באם השוכר הגיש בקשה לפירוק ו/או לעריכת הסדר נושים, עקב חדלות פרעון.
- (3) בכל מקרה אחר שלדעת המשכיר לא מילא השוכר אחר תנאי חוזה זה ולא תיקן את ההפרה תוך 30 יום מקבלת התראה בכתב על כך.

ב. סעיפים 4,5,6,7,9,10,11 להסכם זה הינם תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם, והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של ההסכם המזכה את המשכיר בפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך השווה לשלושה חודשי שכירות, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד החתימה על חוזה זה.

**15. בטוחות**

א. להבטחת מילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ימסור השוכר במעמד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית, אוטונומית, בסך השווה לשלושה חודשי שכירות, צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד החתימה על הסכם זה, למשך כל תקופת השכירות.

ב. במקרה של אי מילוי התחייבות מהתחייבויותיו השוכר על פי הסכם זה, זכאי המשכיר לדרוש את חילוט הערבות, כולה או חלקה, והשוכר מתחייב להמציא ערבות בנקאית חדשה, ללא כל דיחוי, תחת הערבות שחולטה. אין בחילוט הערבות לפגוע בכל זכות העומדת למשכיר לסעד פ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

**16. כללי**

א. השוכר לא רשאי לקזז מדמי השכירות כל סכום שהוא, מכל עילה שהיא, והוא מוותר בזה – באופן בלתי חוזר- על זכות עיכובן במושכר ובדמי השכירות, ככל שקיימת לו זכות כזו.

ב. מוצהר ומוסכם בזה, כי קבלת דמי השכירות ו/או הימנעות הצדדים ממימוש זכות המוקנית לו לפי ההסכם או הדין לא תתפרש כוויתור ולא תעמוד כנגדם טענת השתק, מניעות וכיו"ב.

ג. תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים ומבטלים כל מצג והתחייבות, אם היו, קודם לחתימת ההסכם, כל שינוי או תוספת להסכם זה יהיו תקפים רק אם נעשו בכתב.

ד. כתובות הצדדים הינן כמצוין בראש הסכם זה. כל הודעה שתשלח על פי הכתובות דלעיל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 5 ימי עסקים (יום עסקים- לצורך חוזה זה- ימים א' עד ה' שאינם חג או ערב חג) מעת משלוחה בדואר רשום, ואם מסירתה ביד – עם מסירתה, ואם נשלחה בדוא"ל או בפקסמיליה- לאחר וידוא קבלתה.

חתימת המציע:

ה. סמכות השיפוט בכל תובענה הכרוכה בהסכם, ללא יוצא מן הכלל, נתונה לבית משפט השלום בעיר אריאל, או לבית המשפט המחוזי בירושלים, בהתאם לסמכות העניינית.

**ולראיה באו הצדדים על החתום**

---

השוכר

---

המשכיר

## נספח ב'

### אישור עריכת ביטוח

לכבי

1. מועצה מקומית בית אריה-עופרים וגופיה (להלן: "הרשות"/"המשכיר"/"המבוטח השני")

2. \_\_\_\_\_ ח.פ. .... (להלן: "בר הרשות"/"המבוטח (הראשי)")

מאת: שם חברת הביטוח \_\_\_\_\_ סניף/מח' \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון: נספח אישור על קיום ביטוחים: "האישור"

סימוכין: הסכם בר רשות/העמדת שטח/הרשאה/זכות שימוש/שכירות (להלן: "נשוא הביטוח")

אנו, חברת הביטוח דלעיל החתומה מטה, מאשרים בזאת כי ערכנו לבקשת המבוטח שבסימוכין, ביטוחים לנשוא הביטוח, בהיקף שקליל ל"ביט" התקף לתקופת הביטוח, מ ... / ... / ... עד ... / ... / ... , כדלהלן:

1. ביטוחי "רכוש": לרבות נדל"ן (א"כ המשכיר ביטח וויתר במפורש) וכן צמודות, תוספות והשקעות מבנה, נכסי דניידי בערך כינון; וכן מלאים; מפני "אש מורחב" לרבות אך לא מוגבל ל: סיכוני טבע, רעידת אדמה, חשמל (גם עקב ברק), נוזלים, פריצה ונזק בזדון; בהקמה והתקנה; אבדן תוצאתי ושכירות לתקופת שיפוי שלא תפחת מ 12 חדשים. המשכיר הינו המוטב פרט לרכוש בבעלות אחרת.

2. ביטוחי חבויות, שלגביהם בתחילת תקופת הביטוח לא יפחתו מסכומי גבולות אחריות למקרה ובמצטבר, בשווי השקלי לפי שער חליפין יציג ליום תשלום תגמולי הביטוח, או ב ש, הנקובים להלן:

א. לביטוח צד שלישי גוף ורכוש: חמישה מיליון ₪.

א.1. רכוש באחריות או בשימוש המשכיר יחשב צד ג' אלא במידה שתוגמל לביטוח "רכוש".

א.2. הביטוח מורחב לשפות את המשכיר ומי מטעמו בגין מעשה ו/או מחדל של בר הרשות ומי מטעמו.

א.3. בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך לכל אחד מיחיד המבוטח בנפרד.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

ב. לביטוח חבות מעבידים : לחבותו החוקית של המעסיק בגין מות, פגיעה גופנית או מחלה של כל אדם המועסק על-ידי המבוטחים ו/או קבלני משנה ועובדיהם, חמישה עשר מיליון ₪ הביטוח ישפה את המשכיר היה ונטען לעניין מקרה ביטוח כי נושא בחובת מעביד כלשהי.

סייגים והגבלות, שלעניין נשוא הביטוח בוטלו בפוליסות חבויות צד שלישי ומעבידים (לפי הענין), בין היתר בדבר :

רשלנות רבתי ; תביעות שבוב המל"ל ; עובדים זרים שאין חוק הביטוח הלאומי חל עליהם ; קבלנים/משנה ; העסקת נוער כדין ; הרעלה ; גוף זר במזון/משקה ; מתקנים סניטרים פגומים ; זיהום תאונתי ; בע"ח ; אש ; התפוצצות ; אדים ; טעינה ופריקה ; נזק גוף מרכב שאינו מבוטח לפי חוק הפלת"ד (רכב חובה).

הרחבות ותנאים מיוחדים הננו מאשרים כי לענין נשוא הביטוח כללנו/יחולו התנאים כדלהלן :

- 1) זכויותיכם לא תפגענה מחמת : א. איחור במסירת הודעה על מקרה ביטוח, אלא אם המקרה היה ידוע להנהלתכם והוכח כי נגרם לנו נזק מחמת האיחור האמור. ב. העדר אישור ו/או פגם בהיתר ו/או ברשיון העסק ; ג. הפרת תנאי הביטוח בתום לב על-ידי המבוטח אחר או מטעמו, כעילה בלעדית. ד. אחריותו של מבוטח אחר לתנאי הפוליסה לרבות לדמי הביטוח, הוצאות תביעה, תנאי מיגון ובטיחות, וכן השתתפויות עצמיות (במידה שיחולו). אלה לא יחולו עליכם.
- 2) ויתרנו ללא הדדיות על זכות השיבוב ו/או התביעה (למעט למזיק בזדון) נגדכם ומי מטעמכם, לרבות אך לא מוגבל למבטחיכם.
- 3) התנאים האמורים לעיל באים להוסיף על האמור בביטוחים ובשום אופן לא לגרוע מהם. במקרה של סתירה או אי-התאמה בין האמור באישור לבין התנאים שבפוליסות יחייבו התנאים שלטובתכם בכפוף לתנאים ולהסתייגויות בפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור באישור זה.

ולראיה באנו על החתום :

שם חתם/מו"ח חברת הביטוח : \_\_\_\_\_ תפקיד  
.....חתימת.....תאריך.....

חותמת מקורית של חברת הביטוח

\* אישור ביטוח זה ימלא את תנאי החוזה לאחר חתימת חברת הביטוח ובקרת יועץ הביטוח, ד"ר מיכאל מירון