

החברה לפיתוח בית אריה בע"מ

מכרז פומבי מס' _____

להשכרת מבנים

לטובת הפעלת עסקים בתחום המזון

(חוברת מסמכי המכרז הכלליים וחוזה המכרז)

תאריך לועזי: _____

תאריך עברי: _____

תוכן העניינים

- מסמך 1 – תנאי המכרז
- מסמך 2 – הצעת המציע
- מסמך 3 – הסכם התקשרות

תנאי המכרז – תנאי המכרז

תנאי המכרז

מכרז להשכרת מבנים לטובת עסקים בתחום המזון

לכבוד: _____

ג.א.ג.,

**הנדון: הזמנה להגיש הצעות במסגרת מכרז פומבי מס' 4/2015
להשכרת מבנים לטובת הפעלת עסקים בתחום המזון
(להלן: "המכרז")**

מידע כללי והוראות למשתתפים

מכרז פומבי מס' 4/2015

בעניין: השכרת מבנים לטובת הפעלת עסקים בתחום המזון

**מועד סיור מציעים באזור שבו המרכז עתיד לפעול
יום חמישי ה- 8/10/2015 בין השעות 12:00-14:00**

**מועד אחרון לשאילתות
יום שלישי ה- 20/10/2015 עד השעה 16:00**

**המועד האחרון להגשת הצעות
יום חמישי ה- 22/10/2015 עד השעה 13:00**

**מועד פתיחת מעטפות (אין חובת נוכחות)
יום שני 26/10/2015 בשעה 13:00**

- מהות ההזמנה:** החברה לפיתוח בית אריה בע"מ (להלן: "המזמינה"), מתכבדת להזמין בזה הצעות לשכירת אחד מתוך המבנים כהגדרתם במכרז זה, ואשר יבנו על ידה ו/או על ידי המועצה המקומית בית אריה ו/או מי מטעמן לשם השכרתם לטובת הפעלת עסקים בתחום המזון.
- מובהר כי מציע רשאי להציע הצעה לשכירת כל אחד מיחיד המבנים כהגדרתם בהסכם זה, אך **יוכל לזכות רק ביחס לאחד מהם** – הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה ובהתאם לתנאי וכללי המכרז.

3. המציעים שהצעתם תזכה במכרז (להלן גם: "הזוכה/ים" או "השוכר/ים"), יידרשו להשקעה כספית ולעמידה בתנאי סף כמפורט בחוברת זו.
4. הזוכה יהיה אחראי להפעיל את בית העסק, לפי תנאי המכרז והסכם השכירות במבנה שבו יזכה, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין, לרבות קבלת כל היתר ו/או רישיון נדרש להפעלת העסק. בכלל זה – הזוכה יישא בכל הוצאה לרבות היטל ו/או אגרה ו/או כל הוצאה אחרת שידרשו על מנת להפעיל את העסק בהתאם לתנאי המכרז והסכם השכירות שיחתם עם הזוכה ובהתאם לכל דין קיים או עתידי.
5. המבנה שבו יזכה הזוכה יושכר לזוכה לתקופה שתוגדר במכרז ובהסכם השכירות, ובלבד שיעמוד בתנאי המכרז ו/או הסכם השכירות ו/או יקפיד על קיום הוראת כל דין.
6. תקופת השכירות הראשונה: תקופת השכירות הראשונה תחל ביום המסירה בפועל ותסתיים 3 שנים לאחר מכן, הכול בכפוף לאמור בתנאי המכרז, הסכם השכירות, והקפדה על כל דין (להלן: "תקופת השכירות הראשונה").
7. לאחר תום תקופת השכירות הראשונה - והיה והזוכה יעמוד בתנאים הנדרשים לכך, תינתנה לזוכה אופציה לשכירת המבנה להפעלת עסקו למשך 3 שנים נוספות, והכל בכפוף לתנאי המכרז, הסכם השכירות והקפדה על כל דין (להלן: "תקופת האופציה").
8. תנאי מימוש האופציה: הזכות למימוש האופציה, מותנית בתנאים המפורטים להלן:
 - 8.1. קיום כל תנאי הסכם השכירות, ובפרט בתנאים היסודיים המוגדרים בהסכם השכירות.
 - 8.2. עמידה בדרישות כל דין להפעלת בית העסק לפי מכרז זה ולפי הסכם השכירות.
 - 8.3. תשלום כל חובות התשלומים הנוגעים לבית העסק לפי תנאי המכרז ו/או הסכם השכירות - בין למזמינה ובין אם לכל רשות אחרת.
 - 8.4. העמדת הבטוחות הקבועות בהסכם השכירות.
 - 8.5. הודעה בכתב שתימסר למזמינה 90 קודם לסיום תקופת השכירות הראשונה ובה יודיע השוכר על רצונו לממש את תקופת האופציה.
 - 8.6. העדרה של כל מניעה אחרת אשר ראש הרשות המקומית יחליט כי מצדיקה ניתוק של הסכם שכירות, לרבות משיקולי אי כדאיות כלכלית.
9. הזוכה מתחייב לחתום על הסכם השכירות הרצ"ב לתנאי המכרז (להלן ולעיל: "הסכם השכירות") וזאת בתוך 14 ימים מהמועד בו המזמינה תודיע על זכייתו, ובהתאם לזכייתו.

דמי שכירות:

10. הזוכה ישלם למזמינה דמי שכירות עבור תקופת השכירות הראשונה ועבור תקופת האופציה כפי שיפורט להלן:
 - א. גובה דמי השכירות החודשיים – יהיה כפי שיוצע ע"י הזוכה, ובכפוף ובהתאם לתנאי המכרז והסכם השכירות.

ב. דמי השכירות המינימאליים הם:

- 1) **למבנה מספר 1** - 3,300 ₪ + מע"מ והכול - לפי חודש קלנדרי, ובכפוף ובהתאם לתנאי המכרז והסכם השכירות.
- 2) **למבנה מספר 2** - 2,800 ₪ + מע"מ והכול - לפי חודש קלנדרי, ובכפוף ובהתאם לתנאי המכרז והסכם השכירות.
- 3) **למבנה מספר 3** - 4,500 ₪ ש"ח + מע"מ והכול - לפי חודש קלנדרי, ובכפוף ובהתאם לתנאי המכרז והסכם השכירות.

ג. **דמי השכירות בתקופת האופציה** יהיו כמפורט במכרז ו/או בהסכם השכירות, ובתוספת אפשרית שתיקבע בהתאם לאינפלציה ואו מחירי השוק, ביחס לדמי השכירות שנגבו מהזוכה עבור תקופת השכירות הראשונה.

ד. **מועדי התשלום**: ביחס לתקופת השכירות הראשונה - **הזוכה יפקיד אצל המזמינה המחאות מעותדות לתשלום דמי השכירות בהתאם לאמור. 2** החודשים הראשונים בשנת השכירות הראשונה, הינם פטורים מתשלום (גרייס) וב-10 החודשים הראשונים **בשנה הראשונה בלבד, ישולמו למשכירה רק 70% מגובה דמי השכירות החודשיים + מע"מ לכל חודש**. תשלום מראש של כל דמי השכירות לשנה, יזכה את הזוכה ב-10% הנחה. הזוכה לא יהיה זכאי לקבל החזר של תשלומים אלה או של חלקם, אלא לפי הקבוע בתנאי המכרז ו/או בהסכם השכירות.

ה. **ביחס לתקופת האופציה** - ביחד עם הודעה על רצון לממש את האופציה, ככל שיוגש למזמינה, יפקיד הזוכה אצל המזמינה המחאות מעותדות לתשלום דמי השכירות בהתאם לאמור לעיל וכפי הקבוע במכרז ו/או בהסכם השכירות, וכן בטוחות כפי הקבוע במכרז ו/או בהסכם השכירות.

ו. **מוסכם כי השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות בגין השטח המושכר לתקופה של 60 ימים שימנו החל ממועד מסירת החזקה (גרייס).**

11. **אחזקה ותחזוקת המושכר**: הזוכה יקבל את המושכר כ"שלד" (קירות חלקים), ועם הכנה לחיבור לחשמל, מים, גז וביוב (כולל יציאה למפריד שומנים אינטגרלי) בלבד. הזוכה ידאג בעצמו להתאים את המבנה לבית העסק, לפי הסכם השכירות ולפי כל דין, והכול על חשבונו ובתוך המועדים הקבועים לכך.

12. **תשלומים נוספים**: הזוכה יישא בכל עלויות בית העסק, מתקופת זכייתו ועד סיומה לפי תנאי המכרז ו/או הסכם השכירות, ובכלל זה גם, אך לא רק - בתשלום ארנונה, מים, חשמל, גז, וביוב וכל הקשור בהם.

13. **אופי הזכות של הזוכה בנכס**: הזוכה יפעיל במבנה עסק מסוג פיצרייה / בית מאפה חלבי (למבנה מספר 1) פיצוציה (למבנה מספר 2) פלאפל / שווארמה (למבנה מספר 3).

שינוי תחום העסק כפוף לאישור מראש ובכתב מאת המזמינה אשר אינה מתחייבת לאשר שינוי, מכל סיבה שהיא. אם המזמינה תבקש לקיים סקר/בדיקה צרכנית או אחרת וכדי בגין בקשה לשינוי שתעלה מטעם הזוכה - הזוכה יישא בעלויות הכרוכות בכך וכן בעלויות השינוי וההתאמה אם יידרשו. הזוכה מוותר מראש על טענה בדבר שינוי של מטרת העסק שלו או של יתר המבנים.

14. יצוין כי, למעט מכירת בירה בכוסות פלסטיק, בכפוף להוראות כל דין, לא תותר מכירת אלכוהול בבתי העסק המושכרים. הפרה של סעיף זה תקנה למזמינה זכות פינוי מידית בכפוף להתראה בת 14 ימים אשר לא תוקנה.

15. **כשרות**: הזוכה יפעיל עסק אשר לו תעודת כשרות כדין, וזאת על חשבונו. הפרה של סעיף זה תקנה למזמינה זכות פינוי מידית בכפוף להתראה בת 14 ימים אשר לא תוקנה.

16. **השבת המבנה למזמינה**: בתום תקופת השכירות הראשונה או תקופת האופציה בהתאם לתנאי המכרז ו/או הסכם השכירות, יפנה הזוכה את המבנה וישיבו למזמינה כפי שקיבלו. למזמינה זכות להודיע לזוכה כי היא נכונה לקבל את המבנה עם הבינוי שהוסף לו או הותקן בו, לרבות על ידי הזוכה ועל חשבונו בחיבור של קבע, ולזוכה לא תהא כל טענה לזכות כספית או אחרת מעת המזמינה בגין כך.

17. **עסקים סמוכים ופעילות סמוכה**: הזוכה מוותר מראש על כל טענה הקשורה להפעלה או אי הפעלה של עסק או פעילות מכל מין וסוג שהוא בסביבתו, לרבות בגין מטרדים ו/או רעש ו/או ריח ו/או רעש ו/או מניעת גישה ו/או לפגיעה בתחרות.

תפעול העסק

18. הזוכה יפעיל כאמור על חשבונו במבנה עסק מסוג: פיצרייה / בית מאפה חלבי (למבנה מספר 1) פיצוציה (למבנה מספר 2) פלאפל/ שווארמה (למבנה מספר 3). או מסוג אחר אם יאושר על ידי המזמינה, בכפוף לתנאי המכרז ו/או הסכם השכירות.

19. למעט העמדת מבנה "שלד" (קירות בלבד) והכנה לחיבור המבנה למים, חשמל, גז, וביוב בלבד – הזוכה כאמור יממן בעצמו ועל חשבונו את כל הבינוי, הקבוע ושאינו קבוע, אשר יידרש לשם הפעלת עסקו לפי כל דין ו/או תנאי המכרז ו/או הסכם השכירות.

20. הזוכה יבצע על חשבונו כל שיידרש לצורך קבלת רישיון עסק בהתאם להוראות כל דין ויהא אחראי בלעדית לקיומו ותקפותו של רישיון העסק כאמור יצוין כי קבלת רישיון עסק היא תנאי יסודי.

21. הזוכה להפעלת העסק ירכוש פוליסות ביטוח ובהן ביטוח המבנה המושכר, עפ"י שערך מבנה כאשר המוטב יהיה ה"משכיר" ובנוסף ביטוח תכולה ומבנה מפני תביעות צד ג' וביטוח צד ג' לעובדיו ולקוחותיו.

22. הזוכה יפעיל את עסקו בימים ובשעות הקבועים בתנאי מכרז זה ו/או בהסכם השכירות – לא פחות ולא יותר, אלא אם יקבל את אישור המזמינה לשנות מכך, מראש ובכתב.

תנאי סף להשתתפות במכרז:

23. במכרז רשאים להשתתף רק מציעים העומדים בכל תנאי הסף המפורטים להלן:

- א. **עוסק מורשה או תאגיד רשום***: המציע יצרף להצעתו העתק נאמן למקור של תעודת עוסק מורשה או מסמכי התאגדות של החברה באמצעותה הוא יפעיל את העסק.
- ב. **ניהול ספרים***: מציע הזכאי לקבל אישור על ניהול ספרים כדין בהתאם להוראות חוק עסקאות עם גופים ציבוריים. הזוכה יידרש להציג אישור תקף עפ"י חוק זה במועד חתימת חוזה המכרז.
- ג. **אישור מורשי חתימה (חברה)***: אישור עו"ד או רואה חשבון כי לחותם יש זכות חתימה מחייבת במסמכי העסק / התאגיד.
- ד. **השתתפות בסיור מציעים**: השתתפות בסיור, הינה חובה.
- ה. **רכישת מסמכי המכרז**: הצגת קבלה/חשבונית מס המאשרת רכישת מסמכי המכרז.
- * הערה – מי שאיננו עוסק מורשה/ תאגיד רשום מתחייב עם זכייתו להפוך לעוסק מורשה/תאגיד רשום כתנאי לחתימה על הסכם שכירות.

ערבות המכרז – ערבות בנקאית

24. **תנאי סף נוסף – ערבות המכרז**: להשתתפות במכרז הוא צירוף ערבות בנקאית אוטונומית של בנק בישראל להבטחת התחייבויות המציע למקרה בו תיבחר הצעתו כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "ערבות המכרז").
25. **סכום ערבות המכרז**: הערבות תהיה על סך של 10,000 ₪ ותעמוד בתוקפה למשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.
26. **חילוט הערבות**: מובהר בזאת כי במקרה בו לא יעמוד הזוכה בכל תנאי הצעתו מכל סיבה שהיא ו/או ימנע מלחתום על חוזה המכרז, תהא המזמינה רשאית לחלט ערבות בנקאית זו עפ"י החלטתה הבלעדית, ללא מגבלה כלשהי.
27. **החזרת הערבות**: לא הודיעה המזמינה למציע כי בכוונתה להתקשר עמו, בתוך 90 ימים ממועד מסירת הערבות למזמין, תוחזר הערבות למציע מבלי שהדבר יזכה אותו בפיצוי כלשהו.
28. **זוכה יהיה זכאי לקבל את ערבותו בחזרה רק לאחר שישלם את כלל דמי השכירות לתקופת השכירות הראשונה ויעמיד את הבטוחות הנדרשות לקיום התחייבויותיו לפי תנאי המכרז ו/או הסכם השכירות.**

ערבות ההפעלה – ערבות בנקאית

29. **ערבות הביצוע (הפעלה)**: במקרה בו הצעת המציע תיבחר כהצעה הזוכה במכרז, תוחלף ערבות המכרז ע"י הזוכה בערבות עבור תקופת הפעלת העסק.
- א. **גובה ערבות ההפעלה**: הערבות תהיה על סך של 20,000 ש"ח, והיא תשמש כבטוחה לצד יתר הבטוחות ו/או הכספים שיופקדו בידי המזמינה.
- ב. **תקופת הערבות**: הערבות תימסר במועד החתימה על הסכם השכירות והיא תעמוד בתוקף עד 60 יום לאחר תום תקופת השכירות הראשונה, ובהתאמה לתקופת האופציה.

אחריות וביטוח

30. הזוכה, לרבות יחידי החברה, אם הזוכה הוא חברה, יישא באחריות לכל נזק שייגרם למזמינה ו/או למועצה המקומית בית אריה ו/או לצדדים שלישיים כלשהם, בהתאם להוראות מסמכי המכרז ו/או הסכם השכירות.
31. הזוכה ירכוש את הביטוחים הנדרשים בהתאם להוראות המכרז ו/או הסכם השכירות ויציגם קודם לחתימה על הסכם השכירות.

ההצעה

32. **עיון במסמכי המכרז**: ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של המועצה מקומית בית אריה (beit-arye.co.il)
33. **רכישת מסמכי המכרז**: המעוניינים להגיש הצעה, נדרשים לרכוש את מסמכי המכרז תמורת 500 ₪ במשרדי המזמינה.
34. **המועד האחרון להגשת הצעות**: את מסמכי ההצעה יש להגיש במעטפה סגורה, ללא סימון חיצוני מזהה או ייחודי כלשהו. המסירה תיעשה במשרדי המזמינה במסירה אישית עד ליום 16/9/2015 עד השעה 12:00 הצעה שלא תתקבל עד למועד הנ"ל לא תידון.
- איסור על ביצוע שינויים במסמכי המכרז**: כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי ההצעה או כל הסתייגות לגביהם בן אם ע"י תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, יהיו חסרי כל תוקף ו/או ייגרמו לפסילת ההצעה.
35. **בחירת ההצעה הזוכה**: בחירת ההצעה הזוכה תיעשה ע"י ועדת המכרזים של המזמינה. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לבחור את ההצעה המתאימה ביותר.
36. **זירוג ההצעות**: המזמינה תדרג את ההצעות שעמדו בתנאי הסף, מהפך הכלכלי – כאשר ההצעה הגבוהה ביותר תדורג כמס' 1, ההצעה השנייה בגובהה תדורג כמס' 2 וכן הלאה. מבלי לגרוע כאמור מהמזמינה לשכלל בשיקוליה כל שיקול נוסף שתמצא לנכון. **בחירת הצעה אלטרנטיבית**: במקרה שהשתתפותו של הזוכה (מס' 1) תבוטל מסיבה כלשהי, המזמינה תחלט את ערבות המכרז שמסר, מבלי להשיבה, והיא תהא זכאית לבטל את המכרז ו/או לנהל מו"מ עם המציע שהצעתו דורגה הבאה בעדיפות, לקבלה או לערוך מכרז מחדש ו/או לבחור בכל מציע אחר גם ללא ניהול מו"מ.
37. **הצעה למספר מבנים**: מציע שיחפוץ להציע הצעה ליותר ממבנה אחד מתוך המבנים, יצרף להצעתו מספר "הצעות" (מסמך 2 להלן) בהתאם. ראוי להדגיש כי לא ניתן לזכות בהפעלה של יותר ממבנה אחד לזוכה. והיה ויגיש מציע הצעות גם למבנים אחרים ויזכה ביותר מאחד, תחליט המזמינה האם לבטל את המכרז ו/או לנהל מו"מ עם המציע שהצעתו דורגה הבאה בעדיפות ו/או לבחור בכל מציע אחר גם ללא ניהול מו"מ.
38. **ייעוד המבנים השונים**:

למסמכי המכרז מצורף עותק של היתר בניה שניתן למבנים.

על פי היתר הבניה מבנה מס' 1 מתוכנן לכלול 45 מ"ר. מבנה מס' 2 מתוכנן לכלול 39 מ"ר. מבנה מס' 3 מתוכנן לכלול 64 מ"ר.

מובהר בזאת כי במידה ויתבצע שינוי במבנים, מכל סיבה שהיא, הזוכה מוותר על כל טענה בהקשר זה, למעט אם ההקטנה תמנע ממנו קבלת רישיון עסק

לתחום הייעוד לפי מכרז זה, ולמעט זכות להפחתת תשלום, בהתאם למ"ר שיזופחת, ובלבד שהמבנה הוקטן בשטח כולל של עד 5 מ"ר.

לצרכי המכרז, המזמינה כאמור מייעדת בזאת את **מבנה מס' 1** לעסק מסוג פיצריה / בית מאפה חלבי; את **מבנה מס' 2** לעסק מסוג פיצוציה; ואת **מבנה מס' 3** מיועד לעסק מסוג פלאפל/ שווארמה.

לאחר הזכייה, למזמינה רשות לשנות את ייעוד המבנים או מי מהם – בין מרצונה ובין לפי בקשת המזמין, והכול בכפוף לתנאי המכרז ו/או הסכם השכירות.

הבהרות ושינויים במסמכי המכרז

39. המזמינה תהא רשאית לעדכן ו/או לשנות כל הוראה ו/או נתון שבמסמכי המכרז, אם במענה לפניית המציעים ואם עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, עד למועד האחרון להגשת ההצעה.

40. שינוי כאמור יבוצע טרם המועד האחרון להגשת ההצעות ויועבר בפקס לכל רוכשי מעטפות המכרז, עפ"י הנתונים שיושאר על ידם בעת רכישת המעטפות.

פירוט רשימת מסמכי המכרז

41. **מסמכי המכרז הם:**

- א. מסמך 1 - תנאי המכרז.
- ב. היתר בניה למבנים.
- ג. מסמך 2 - נוסח הצעת המציע ונספחים אם יש.
- ד. מסמך 3 - הסכם שכירות ונספחים אם יש.

42. **סתירה בין מסמכי המכרז:** בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין מסמכי המכרז, הנוסח המפורט בהסכם השכירות הוא הקובע. ובכל מקרה אי הסתירה תפורש ככל שניתן ברוח הדברים המשתמעים מחוזה השימוש וכמי שבאה להיטיב עם המזמינה ולהבטיח את האינטרסים שהמזמינה מייצגת.

43. נספחי מסמכי המכרז והסכם השכירות ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד זה מזה.

רז שגיא

אבי נעים

מנכ"ל החב' לפיתוח בית אריה בע"מ

יו"ר החב' לפיתוח בית אריה בע"מ

נספח 2 – הצעת המכרז

נספח הצעת משתתף המכרז:

מכרז פומבי מס' _____ 4/2015 – שכירת מבנה לטובת עסק בתחום המזון

עוסק מורשה / שותפות / חברה / פרטי (מחק המיותר)

אני הח"מ _____ מחברת

בעל מס. זיהוי _____, מס. חברה / עוסק מורשה

מתחייב ומצהיר בזה כדלקמן:

1. קראתי ובחנתי בקפדנות את מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים המצורפים אליהם ואני מקבל את התנאים שבהם, ללא כל התניה או סייג.
2. אני מצהיר ומתחייב כי יש לי הניסיון הידע הכישורים היכולת והחוסן הפיננסי הדרושים להפעלת עסק מהסוד שיותר לי להפעיל במבנה בו אזכה אם אזכה.
3. אני מצהיר ומתחייב כי ברשותי כל מסמכי המכרז כהגדרתם במסמך תנאי המכרז, כי קראתי והבנתי את תוכנם, קיבלתי את כל ההסברים אשר ביקשתי ומתחייב לבצע את המוטל עלי בכפיפות לדרישות המוגדרות בהם.
4. הצהרה זו מהווה נספח להצעת מחיר / חוזה זה, והנה חלק בלתי נפרד ממנו.
5. להלן הצעתי בהתאם למסמך תנאי המכרז:
הצעתי זו היא למבנה מס' _____ ולעסק מסוג _____.
דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות הראשונה יעמדו על : _____ ₪ + מע"מ

ולראיה באתי על החתום, ביום _____ חודש _____, שנת: _____:

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____

(חותמת לתאגיד)

מסמך 3 – הסכם שכירות

**מכרז פומבי מס' _____ - הסכם להשכרת מבנים לטובת עסקים
בתחום המזון (זוכה יוכל לזכות ולחתום על הסכם ביחס למבנה אחד
בלבד)**

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בבית אריה ביום _____ בחודש נובמבר בשנת _____

בין: החברה לפיתוח בית אריה בע"מ

ח.פ. 511472441

בית אריה

ד.נ. מודיעין 71947

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין: _____

באמצעות מר _____ מורשה חתימה מטעמה

ובערבותו האישית

מר/ח' _____

טלפונים: _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והמשכיר רשאי להשכיר את המושכר כהגדרתו בהסכם זה לשוכר
בתנאים המפורטים בהסכם זה;

הואיל והשוכר זכה במכרז פומבי מס' 4/2015 והוא מעוניין לשכור את המושכר
כהגדרתו בהסכם זה בשכירות שאינה מוגנת ולפעול לפי תנאי הסכם זה;

הואיל והמשכיר מסכים להתקשר עם השוכר בהסכם שכירות בלתי מוגנת זה
לתקופה ובתנאים המפורטים בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר, אושר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

חלקי החוזה

1. המבוא לחוזה זה - מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כותרות הסעיפים בחוזה זה נועדו לשם נוחות בלבד והן לא תשמנה לצורך פרשנות החוזה ו/או איזה סעיף הימנו.
3. מוסכם כי בכל מקום שבו תהיה מחלוקת פרשנית יש לפרשת את ההסכם לטובת המשכיר - כמי שבא להגן עליו ועל האינטרסים שלו או שהא מייצג.

מהות השכירות

4. מוסכם כי השכירות אינה מוגנת על-פי דין כלשהו וחוק הגנת הדייר לא יחול עליה בשום צורה ואופן.

5. מטרת השכירות היא לטובת הפעלת עסק כשר בתחום המזון מסוג _____.
6. לשוכר תהא זכות לבקש להחליף את סוג העסק, אך המשכיר לא יהיה חייב לקבל את בקשתו, מכל סיבה שהיא.
7. אם יסכים המשכיר לבצע בדיקות ביחס לבקשה של השוכר, כאמור – השוכר יישא בעלויות בדיקות אלה.

המושכר:

8. המושכר: המושכר הנו יחידה מס' _____ שבתסריט המצ"ב **כנספח א'**.
9. על פי התסריט, המושכר מתוכנן לכלול _____ מ"ר (כולל קירות ועמודים פנימיים אם יהיו), בכפוף לאמור בהסכם זה.
10. המושכר יועמד לרשות השוכר בתוך _____ חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, בכפוף לארכות כמפורט בהסכם זה.
11. המושכר יועמד לרשות השוכר כשלד בלבד, עם **הכנה** בלבד לחיבור לתשתיות מים, חשמל, גז, וביוב.

תקופת השכירות הראשונה

12. תקופת השכירות הראשונה תהיה החל **מיום המסירה** של המבנה לשוכר ועד **שלוש שנים** לאחר מכן **(להלן: "תקופת השכירות הראשונה")**.
13. מוצהר בזאת על-ידי השוכר, כי עליו לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות הראשונה או תקופת האופציה לפי הסכם זה.
14. השוכר לא יהיה זכאי לקצר את תקופת השכירות מכל סיבה שהיא.
15. בכל מקרה שהשוכר יפנה או ינטוש את המושכר לפני תום תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש – ייוותרו מלוא דמי השכירות בידי המשכיר, והוא (השוכר) ימשיך להיות חייב בתשלום כל יתר התשלומים החלים עליו מכוח הסכם זה עד לתום תקופת השכירות, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במושכר.
16. השוכר גם פוטר את המשכיר מאיתור שוכר חליפי, ומוסכם במפורש בהסכם זה, כי השוכר לא יהיה רשאי להביא במקומו שוכר חלופי אף אם יקבל על עצמו את כל התחייבויות השוכר בהסכם זה.
17. הוראות סעיף זה לא יגרעו מהסעדים המוקנים למשכיר על-פי חוזה זה.

תקופת האופציה:

18. לאחר תום **תקופת השכירות הראשונה** - אם השוכר יעמוד בתנאים הנדרשים לכך, תינתנה לשוכר אופציה לשכירת המבנה להפעלת עסקו למשך תקופת אופציה של **שלוש שנים נוספות** מתום תקופת השכירות הראשונה, והכל בכפוף לתנאי המכרז, הסכם השכירות והקפדה על כל דין (להלן: **"תקופת האופציה"**).
19. **תנאי מימוש האופציה:** הזכות למימוש האופציה, מותנית בתנאים המפורטים להלן:
- א. עמידת השוכר בכל התנאי הסכם השכירות, ובפרט בתנאים המוגדרים בהסכם השכירות כיסודיים.

- ב. עמידה בדרישות כל דין להפעלת עסקו לפי המכרז ולפי הסכם השכירות.
- ג. אי הפרה של איזה מחובות התשלומים הנוגעים לעסקו של השוכר לפי תנאי המכרז ו/או הסכם השכירות – בין למשכיר ובין לכל רשות אחרת.
- ד. העמדת בטוחות כפי הקבוע בהסכם השכירות לתקופת האופציה.
- ה. הודעה בכתב שתימסר למשכיר 90 קודם לסיום תקופת השכירות הראשונה ובה יודיע השוכר על רצונו לממש את תקופת האופציה.
- ו. העדרה של כל מניעה אחרת אשר ראש הרשות המקומית יחליט כי מצדיקה ניתוק של הסכם שכירות, לרבות משיקולי כדאיות כלכלית.
20. מוסכם על השוכר, כי אם יתברר שיש או תהיה מניעה חוקית להשכרת המושכר למשך תקופת השכירות הראשונה או תקופתה האופציה – תקופות השכירות יתקצרו בהתאם ולשוכר לא תהא כל טענה למעט זכות השבה של סכומים ששילם לתקופות בהן יהיה מנוע מלשכור את המושכר.

דמי שכירות וניהול

21. **דמי השכירות** עבור המושכר שנקבעו ע"י הצדדים לתקופת השכירות הראשונה הם: _____ ₪ (עיקרי ו/או שירותי/משנלי) **ובתוספת מע"מ כחוק**, לכל חודש.
22. בתקופת האופציה – יועלו דמי השכירות בהתאם לאינפלציה והשוק.
23. עם הבקשה למימוש תקופת האופציה, השוכר ימציא למשכיר המחאות מעותדות לכיסוי כל התשלומים שעליו לשלם לתקופת האופציה, בחתימתו, ואם הוא חברה אזי גם בחתימת מורשה החתימה בחברה כערב בגב ההמחאות.
24. כן ימציא השוכר קודם לתחילת תקופת האופציה אישור על חידוש ביטוחים כנדרש בהסכם זה, ובטוחות לפי הקבוע בהסכם זה.
25. **מע"מ**: חיובי המע"מ שיתווספו לתשלומים הקבועים בהסכם השכירות יהיו בהתאם לשיעור הנהוג ביום התשלום.
26. מוסכם בין הצדדים, כי במידה ואיזה מן התשלומים על-פי חוזה זה יהיה בשיק או בשטר, הרי מסירת השיק או השטר לא ייחשבו כתשלום, ורק פירעונו בפועל של השיק או השטר במועד הקבוע לו בחוזה, ייחשב כתשלום במועד של דמי השכירות או תשלום ממין אחר, הכול לפי העניין.

ביטול ההסכם

27. מוסכם ומותנה בין הצדדים, כי בנוסף לאמור בהסכם זה, תקופת השכירות הראשונה או תקופת האופציה לפי העניין תבוא לקיצה המידי ולפינוי השוכר מהמושכר בהודעה שתינתן ע"י המשכיר לשוכר בכתב, וזאת עם אירוע אחד או יותר מהמקרים המפורטים להלן, כפוף להחלטת המשכיר:
 - ז. השוכר לא פרע תשלום כלשהו שקשור במושכר – בין למשכיר ובין לרשויות אחרות.
 - ח. השוכר שינה את מטרת השכירות ולא תיקן ההפרה בעניין זה לאחר שקיבל התראת המשכיר בכתב בחלוף 30 יום
 - ט. מקבלת ההתראה כאמור.

- י. ניתן צו למינוי כונס נכסים זמני או קבוע לשוכר וחלפו 45 יום מבלי שצו זה בוטל.
- יא. ניתן צו פירוק נגד השוכר ע"י בימ"ש לרבות פירוק מרצון.
- יב. בוטלה לבית העסק הכשרות והוא לא תיקן את ההפרה לאחר התראה מקדימה בת 14 ימים לעשות כן.
- יג. הוטלו עיקולים על זכויות השוכר לפי הסכם זה - יהא ההסכם בטל מעיקרו.
- יד. השוכר העביר מזכויותיו בבית העסק בחלקו או במלואו לאחר, שלא על פי הוראות הסכם זה בעניין זה.
- טו. השוכר ביצע שינוי מהותי במושכר, ללא קבלת היתר מהמשכיר.
- טז. תוקפן של פוליסות הביטוח כמפורט להלן פג ו/או בוטל בין אם על-ידי השוכר ובין אם על-ידי חברת הביטוח.
- יז. הבטוחות שלפי הסכם זה לא נמסרו למשכיר, בוטלו או פג תוקפן.
- יח. השוכר מנהל בעסקו עניינים אחרים שאינם קשורים באופן ישיר לבית העסק.
- יט. השוכר מפרסם את בית העסק באופן שאינו מקובל על המשכירה והוא לא חדל מכך בתוך 7 ימים מהתראה.
- כ. השוכר מפר בבית העסק או בהקשרו הוראת דין סעיף זה הוא יסודי בהסכם.

המבנה :

28. **מצב המבנה:** למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים שהמבנה יועמד לטובת השוכר כ"ש"לד" (קירות בלבד) ועם הכנה לחיבור המבנה למים חשמל גז וביוב בלבד. אם ירצה השוכר חיבור ותקשורת והמשכיר יסכים לכך – יישא השוכר בעלות החיבור.
29. המבנה יהיה בהתאם למצוין בתסריט המצ"ב להסכם בכפוף לכל שינוי שיידרש. שינוי שאינו מהותי, לא יהווה הצדקה לביטול ההסכם על ידי השוכר.
30. אין המשכיר מתחייב להעניק רשות שימוש מחוץ למבנה, ואם רשות שימוש כזו תוענק – אזי יוסיף השוכר מחצית מדמי השכירות בגין השטח שיוקצה לו מחוץ למבנה, אם יוקצה.
31. **מועד המסירה:** המושכר יועמד לטובת המשכיר החל ב-1 בדצמבר 2015 ובהודעה שתימסר לשוכר 30 ימים קודם לכן.
32. איחור של **6 חודשים** במסירת החזקה לא יחשב להפרה של ההסכם מצד המשכיר. מבלי לגרוע מהאמור – לארכה האמורה יתווספו גם ימי פגרות ו/או שביתות ו/או צווים שמנעו את בנית והשלמת המבנה.
33. איחור במועד המסירה, בכפוף לארכות, יקנה לשוכר עילת ביטול בלבד ולא כל פיצוי כספי.
34. תקופת השכירות הראשונה תחושב בפועל ממועד המסירה בהתאמה.

35. במועד המסירה ייערך **בפרטיכל מסירה** עם נציג המשכירה, והשוכר יאשר כי מלבד המצוין בו, אין לו כל טענה.
36. **השבת המבנה למשכיר**: כאשר יידרש השוכר להשיב את המבנה למשכיר - בין בתום תקופת השכירות הראשונה או תקופת האופציה ובין בקיצורה, יהיה המשכיר זכאי לדרוש לקבל את המבנה כפי שמסר אותו לשוכר.
37. מוסכם בזאת על השוכר, כי לא יהיה זכאי לתשלום ו/או כל דבר אחר בגין תוספת ו/או שינוי שביצע במבנה, גם לא מצדדים שלישיים וזאת גם אם המשכיר קיבל את המבנה לידי חזרה עם תוספת או שינוי והוא מסכים שהמשכיר יעשה בו שימוש או ישכירו לאחר, מבלי שהשוכר יוכל טעון לטענת עשיית עושר כלפי מאן דהוא.

איסור העברה ושינוי שימוש

38. השוכר מתחייב לא למסור ו/או להעביר ו/או להשכיר את המושכר או את זכותו של המשכיר או כל חלק ממנו וכן לא להרשות למישהו אחר להשתמש במושכר או להמשיך את זכותו של השוכר במושכר או חלק ממנו וכן לא לשתף מישהו בחזקת המושכר ו/או בשימוש בו ו/או בכל הנאה ממנו, בין אם השימוש או הנאה החלקית מוגדרים או בלתי מוגדרים ובין בתמורה ובין שלא בתמורה.
39. השוכר לא יעניק לאחר זכות במושכר אף לא כבר רשות, למעט המקובל ללקוח, בין בתמורה או בלי תמורה מבלי לקבל לכך רשות בכתב מראש מאת המשכיר.
40. כמו כן, מתחייב השוכר שלא לשעבד את המושכר ו/או את זכויותיו במושכר לאחר.
41. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרה לה הוא מושכר, ולא להשתמש לשום מטרה אחרת ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש.

שינויים במושכר

42. למעט ביצוע התאמות לצורכי בית העסק, השוכר מתחייב שלא לבצע שינויים במושכר אלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש.
43. מובהר בזאת כי כל תוספת ו/או שינוי ו/או השבחה אשר יבוצעו במבנה יהיו רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה רשאי לפרק ו/או להסיר את התוספת ללא קבלת אישור המשכיר מראש ובכתב. בכל מקרה בו המשכיר ידרוש זאת, יפעל השוכר להשבת מצב הנכס לקדמותו, בטרם ביצוע השינויים. לא תישמע מצד השוכר כל טענה לדקדקנות ודווקנות.
44. השוכר מתחייב בזה כי כל עבודת בינוי שתבוצע במושכר, תבוצע אך ורק על פי חוקי התכנון והבניה ועל פי כל דין, לרבות תקנות הבניה ותוך התייעצות עם מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית ועל פי חוק: תכנית ופיקוח הנדסי, היתרים כדין וכל יתר הנדרש על פי כל דין.

ביצוע תשלומים, העמדת בטוחות ועריכת ביטוחים

45. השוכר ישלם במועד את דמי השירות לפי שיעורים לפי הסכם זה.
46. השוכר ישלם את כל ההוצאות בגין המושכר – הן בשלבי התאמתו של בית העסק והן בשלב השוטף של פעילותו ובכלל זאת יישא הוא בלבד בתשלומים הבאים לרבות חיבור לתשתיות אלה: חשמל, מים, טלפון אינטרנט ביוב וכו'.

- וכן מסי ארנונה ויתר מסים וארנונות המוטלים על השוכר או שיוטלו בתורת מחזיק לגבי מושכר ממועד קבלת החזקה במושכר.
47. השוכר יירשם ברשות כמחזיק וימציא למשכיר אישור על כך.
48. כל התשלומים ישולמו במועדס ואיחור בתשלום לצד שלישי, תיחשב כאיחור בתשלום דמי שכירות או אי שילומם.

ביטוח:

49. השוכר יבטח על חשבונו את המושכר, תכולתו ופעילותו בביטוחים הבאים ויכלול תניה של העדר יכולת לפנות אל בעל הנכס ו/או מי מטעמו ו/או המשכיר: בביטוח מבנה המושכר, יהיה המוטב ה"משכיר" והביטוח יכלול ביטוח תכולת המושכר מפני תביעות צד ג' וכמו כן ביטוח צד ג' לעובדי ולקוחות השוכר.
- מוסכם ומוצהר על-ידי השוכר כי כספים שיתקבלו מחברת הבטוח בעת קרות אירוע ביטוחי למבנה ו/או צד ג' בגין הנזק למושכר יושקעו לשיקום המבנה ו/או ניזקי צד ג'.
50. אין באמור לעיל כדי להטיל חובה על המשכיר לבצע כל ביטוח בקשר למושכר ו/או להטיל עליו אחריות בגין כל נזק שיגרם למושכר ו/או לצד ג' ו/או לרכוש ו/או לשוכר בין באם השוכר יבצע את הביטוחים ובין אם לאו.
51. השוכר מתחייב להמציא למשכיר העתק מפוליסת הביטוח בתוך חודש ימים מיום חתימת הסכם זה.
52. השוכר מתחייב בזה שלא לבטל את הפוליסה ולהכניס בפוליסה סעיף לפיו סוכן הביטוח מתחייב שהפוליסה לא תבוטל אלא אם תתקבל הסכמת המשכיר.
53. השוכר מתחייב לשפות ו/או לפצות את המשכיר בגין כל נזק שיגרם לו השוכר ו/או מי מטעמו באשמתו ו/או אשר יאלץ לשאת בו עקב הוראות סעיף 7 על פסקאות המשנה שבו.
54. השוכר יהיה אחראי כלפי המשכיר לכל נזק או אובדן שיגרם למבנה ו/או למבנה כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר, ומוזמניו, ברי רשותו, לקוחותיו וספקיו.
55. כמו כן יהיה השוכר אחראי כלפי המשכיר לכל נזק או אבדן לצד שלישי כלשהו לגופו או לרכושו שיגרם כתוצאה מהאמור לעיל ואשר נובע מהתרשלות השוכר ו/או מי מטעמו.
56. למען הסר ספק, מוסכם כי המשכיר לא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לשוכר, לעובדיו, לאורחיו, למוזמניו ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לכל אדם מטעם השוכר עקב שימוש של השוכר במושכר.
57. מבלי לגרוע מהאמור השוכר מתחייב להשתמש במבנה באופן זהיר והגון ולמנוע קלקול או נזק בו ובכל פעם שייגרם איזה נזק או קלקול במבנה או בכל חלק הקשור בו, לתקן מיד כל נזק או קלקול כזה על חשבונו ולהודיע למשכיר ללא שהות על כל נזק או קלקול שנגרמו למושכר.
58. במקרה שהשוכר לא ימלא אחר תנאי סעיף זה ולא יתקן קלקול או נזק כאמור, יהיה המשכיר רשאי, בלי לפגוע בזכותו לכל תרופה או סעד אחר, לתבוע מהשוכר את מחיר או המחיר המשוער של התיקונים או ההוצאות המשוערות של תיקון כל נזק וזה גם לפני שהמשכיר יוציא לפועל את

התיקונים או יתקן את הנזקים והשוכר מתחייב לשלם למשכיר כל סכום כזה בתוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה של המשכיר בכתב בתוספת 10% בגין הוצאות וטרחת המשכיר ובתנאי שהשוכר לא נענה לדרישת המשכיר לתקן הפגמים בחלוף 30 יום מדרישת המשכיר בכתב.

שמירה על המבנה :

59. השוכר מתחייב לבצע תיקונים שוטפים שאינם תיקוני תשתית. תיקונים של יסודות המבנה ו/או של קירות המבנה יחשבו כהוצאות החזקה שוטפות החלות על השוכר.
60. השוכר מתחייב לא לשנות את מבנה המושכר באיזשהו אופן ולא לעשות בו שינויים ו/או תוספות, למעט שינויים ו/או תוספות שסוכם עליהם מראש ובכתב בהסכמת המשכיר.
61. השוכר מתחייב להרשות לנציג המשכיר ו/או לב"כ המשכיר להיכנס למושכר בכל עת סבירה בתיאום מראש עם השוכר כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או לבצע תיקונים ו/או לדרוש מהשוכר הכנסת תיקונים בו או כדי להראות את המושכר לאנשים או שוכרים או קונים אחרים במידה והשוכר לא הודיע על הארכת השכירות על פי זכותו כאמור לעיל או במידה וקמה עילת פינוי.
62. השוכר מתחייב לא להחזיק במושכר או בסביבתו כל ציוד וכל חומר או חפץ שיש בו משום סכנה.
63. השוכר יקיים את ההוראות המחייבות של כל רשות מוסמכת הקשורות לסדרי ונוהלי כבוי אש ומניעת שריפות, הג"א, בטיחות ובטחון וירכוש על חשבוננו, על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל.
64. השוכר מתחייב להשתמש במושכר שימוש סביר, תוך הימנעות מהטרדות שכניו, ותוך מניעת הפרעה, התקהלות בלתי סבירה או כל מטרד במושכר ו/או בסביבתו.
65. השוכר מתחייב לשמור על הוראות כל דין, בין שחלות באזור ובין שחלות בישראל בקשר להחזקת המושכר והשימוש בו, ולהשיג הרישיונות הדרושים עפ"י הדין.
66. השוכר מתחייב לשמור על חשבוננו על הסדר והניקיון במושכר ובסביבתו הקרובה.
67. השוכר יפעיל את עסקו תוך מתן שירות ברמה גבוהה ויתחזק את המושכר ברמה גבוהה.
68. השוכר מתחייב לשמור על כל הוראות החוק והתקנות ולהיות מצויד תמיד ברישיונות ואישורים מתאימים ו/או להגיש בקשה לקבלת היתרים כאמור לגבי כל פעילות הקשורה בשימוש במושכר והטעונה אישור או רישיון על פי כל דין.
69. השוכר מתחייב לפנות את המושכר עם תום תקופת השכירות, או קיצורה על ידי השוכר, ולהחזירו למשכיר באותו מצב בו הוא קיבל אותו אלא אם המשכיר יוותר על כך.

זכויות המשכיר

70. המשכיר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו על פי חוזה זה לאחר, לשעבד את זכויותיו לקבלת דמי השכירות וכל העברה כזו תיכנס לתקפה עם מתן הוראה

מתאימה על ידי המשכיר לשוכר בנדון ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר על פי חוזה זה.

71. המשכיר רשאי לעמוד על כל הוראות הסכם זה ובכלל זה דרישה לפינוי השוכר מהמושכר, עקב ביטולו כדין, תביעה לפיצוי בגין נזק כספי ומימוש של הערבויות השונים בעקבות הפרות השוכר.

בטוחות

72. לשם הבטחת בצוע כל התחייבויות השוכר בהסכם זה ולשם הבטחת תשלום דמי השכירות במועד ו/או פנוי המבנה ו/או תקינות ושלמות המושכר ו/או התשלום המגיע כאמור ו/או כל תשלום אחר שעל השוכר לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין, יפקיד השוכר בידי המשכיר **שיק לביטחון בסך השווה ל – 50,000 ₪.**

73. **השיק ירשם על שם המשכיר. השיק יהיה סחיר וללא תאריך, אולם המשכיר יהיה רשאי למלא בהם תאריך פירעון. השיק יימסר במעמד חתימת ההסכם.**

74. לא קיים השוכר את התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או חלק מהן לרבות התחייבויותיו לפנות את המושכר במועד ו/או אי תשלום הוצאות גרימת נזקים למושכר ו/או למבנה ו/או לאביזרים המחוברים למושכר ו/או למבנה על ידו ו/או על ידי אורחיו, לקוחותיו, מורשיו וכל הבא מכוחו או בשמו, והכל במידה והחובה לתשלום מוטלת על השוכר כדין מכח הסכם זה ומבלי לפגוע בזכויות המשכירים לכל סעד אחר, יהיה המשכיר רשאי לגבות את השיק ולגבות מתוכה את המגיע למשכיר.

75. מוסכם ומוצהר בזאת על-ידי השוכר כי בחתימתו על הסכם זה הוא מסכים כי המשכיר יגבה את השיק בהתאם לאמור בסעיף זה, וסאת מבלי לגרוע מטענות וזכויות המשכיר כלפיו.

76. שיק הביטחון יוחזר לשוכר בתום 90 יום מתום תקופת השכירות הראשונה או האופציה ולאחר שהוכח כי השוכר ביצע את כל התחייבויותיו ותשלום כל החיובים החלים עליו.

77. להבטחת התחייבויותיו של השוכר יחתום מר _____ שהינו _____ מטעם החברה כערב בערבות אוול ותוך ויתור על טענות בדבר ערב יחיד, לכל התחייבויות השוכר כלפי המשכיר, **בנוסף הרצ"ב.**

78. השוכר מצהיר כי מימוש כתב הערבות האישית כמפורט להלן, לא יפגעו בזכות המשכיר לתבוע ולקבל מהשוכר כל סעד אחר שימצא לנכון.

79. בכל מקרה בו מומשה בטוחה כלשהי יעמיד השוכר מיד עם דרישה בטוחה חליפית בהתאם.

חובות כלפי צד ג' :

80. להבטחת קיום התשלומים הנדרשים למועצה המקומית בית אריה וחברת החשמל, ימסור השוכר לידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, שיק פתוח (ללא סכום ותאריך ושאינו סחיר) - לפקודת המועצה המקומית בית אריה.

81. מוסכם ומוצהר בזאת על-ידי השוכר, כי בחתימתו על הסכם זה הוא מאשר למשכיר לעשות שימוש בשיקים הנ"ל לכיסוי חובות השוכר במהלך תקופת

ההסכם כלפי חברת החשמל ו/או כלפי המועצה מקומית בית אריה-עופרים ככל שיהיו.

82. מוסכם בזאת כי במידה והמשכיר יאלץ לעשות שימוש בהמחאות הריקות, המשכיר יהיה רשאי להוסיף כל פרט חסר בהמחאות ללא צורך בקבלת הסכמת השוכר.

83. כמו כן, במקרה בו עשה המשכיר שימוש בהמחאות הריקות במהלך תקופת השכירות, מתחייב השוכר להמציא למשכיר המחאות ריקות חלופיות תכף עם דרישה.

ערבות בנקאית

84. ערבות ההפעלה: הערבות תהיה על סך של 20,000 ש"ח, והיא תשמש כבטוחה לצד יתר הבטוחות ו/או הכספים שיופקדו בידי המזמינה.

85. תקופת הערבות: הערבות תימסר במועד החתימה על הסכם השכירות והיא תעמוד בתוקף עד 60 יום לאחר תום תקופת השכירות הראשונה, ובהתאמה לתקופת האופציה.

שלטים ופרסומות

86. בכפוף לכל דין ו/או חובת תשלום - השוכר יהיה רשאי לתלות שלט של בית העסק והמשכיר מאשר בזאת לשוכר לתלות שלט כאמור בכפוף לקבלת כל הרישיונות הנדרשים לכך מהרשויות המוסמכות וכן בתנאי שלא יפריע לפרסום הקיים בהתאם לחוקי העזר העירוניים. שילוט יהיה במסגרת שתאושר על ידי המשכיר ו/או המועצה (לרבות בעניין גודל, חומר, תאורה ותחלופה, וכו') והמשכיר מוותר מראש על כל טענה בנושא.

87. השוכר יהיה אחראי לתשלום כל סכום בגין השילוט ו/או השגת רישיון השילוט לרבות בגין אגרת שילוט ויהיה אחראי לתחזק את השלטים ולשומרם במצב טוב, תקין ובעל מראה נאה.

88. למען הסר ספק, אין על המשכיר כל חובת שילוט ו/או כל חובה להשיג את רישיונות השילוט ואין עליו כל חובה לבצע כל שינוי במושכר ו/או במבנה ו/או בסביבתם על מנת להתאימם לשילוט.

89. השוכר מתחייב שלא לפרסם את עסקו באופן טורדני ו/או בסגנון שאינו הולם את חיי הקהילה במועצה המקומית בית אריה.

תרופות

90. אם השוכר לא יקיים איזה תנאי או התחייבות הכלולים בחוזה זה או אם השוכר לא ישלם בזמן איזה שהוא סכום שהוא חייב בו לפי חוזה זה, אזי יהיה המשכיר רשאי לבטל את החוזה ומבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לחלט ערבויות ו/או בטוחות ו/או לקבל כל סעד, פיצויים או תרופה אחרים עפ"י דין ולדרוש את פנוי המושכר באופן מיידי.

91. בכל מקרה, הרשות בידי המשכיר לתבוע מאת השוכר כל נזק שנגרם לו עקב הפרת או אי קיום הני"ל או לעשות את כל התיקונים והדברים האחרים שהשוכר חייב לעשותם ולתבוע את ההוצאות שנגרמו ו/או שיגרמו מאת השוכר מבלי לפגוע באיזה מזכויותיו האחרות לפי חוזה זה.

92. מוסכם כי במקרי הפרה שיביאו להתערבות משפטית - השוכר יישא בהוצאות המשפטיות הכרוכות בכך לפי התעריף המינימאלי המומלץ על ידי לשכת עורכי הדין בתוספת 20%.
93. ביטול החוזה על ידי המשכירה, למעט במקרים של צורך בסעד זמני ומהיר, מותנה במתן התראת ביטול בכתב לשוכר ואי-תיקון ההפרה בתוך 14 יום ו-7 ימים להפרה יסודית. אי תיקון הפרה שנשלח בגינה מכתב התרה, יהפוך את ההפרה להפרה יסודית. 95 התחייבויות השוכר לפי הסכם זה אשר נוגעים לאופן הפעלת המושכר, לעמידה בתשלומים, לשמירה על המושכר, והעמדת בטוחות ותשלומים לצדדים שלישיים הנם סעיפים יסודיים.
94. מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לסעדים המוקנים לו על פי הדין ו/או על פי החוזה בגין הפרת חוזה זה על ידי השוכר, יהיה המשכיר זכאי במקרה של פיגור בתשלום כלשהו שהשוכר חייב בתשלומו לפיצוי בסך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ ליום, מעבר לערך דמי השכירות והניהול לפי הסכם זה ומבלי לגרוע מכל עילה אחרת שעומדת למשכיר, לרבות עשיית עושר.
95. בכל מקרה בו יפונה השוכר מהמושכר מחמת הפרה או במקרה בו ייטוש את המושכר קודם לתום תקופת השכירות הראשונה ו/או תקופת האופציה - יהיה זכאי המשכיר להותיר בידו ו/או לפרוע את כלל התשלומים ו/או ההמחאות ו/או הערבויות שהשוכר מסר למשכיר.
96. בנוסף לכל סעד אחר העומד לרשות המשכירים, מוסכם כי השוכר יהיה חייב לפצות את המשכיר, עבור כל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר יגרם למשכיר עקב הפרה שגרמה לעזיבתו את המושכר, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד אחר לפי דין ו/או הסכם זה.
97. במידה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד, יישא השוכר בכל ההוצאות המשפטיות הכרוכות בפינויו מהמושכר וכן יהיה חייב למשכיר סכום העולה כדי פי 3 מהסכום שעליו לשלם לפי הסכם זה.

שונות

98. השוכר מצהיר כי המשכיר לא התחייב כלפיו לכמות של לקוחות ו/או להצלחה ו/או כי לא ייפתחו עסקים מכל מין וסוג שהוא באזורו או באזור אחר באופן שיועיל לעסקו או חלילה להפך.
99. השוכר לא יטען כלפי השוכר טענות הנוגעות לחוסר כדאיות ו/או העדר רווח. השוכר לא יעלה טענות הנוגעות להגעה או אי הגעה של לקוחות ו/או לפעילות בסביבתו ו/או אזור המבנה.
100. התחייבויות שעולות ממסמכי המכרז, נשוא הסכם זה יחשבו להתחייבויות שכתובות בהסכם זה.
101. השוכר יפעיל את העסק תחת תעודת כשרות כדין. הפרה של סעיף זה תקנה למשכיר זכות ביטול ופינוי מיידית אם התראה בת 14 ימים לא תוקנה על ידי השוכר.
102. השוכר מצהיר כי ערך את כל הבדיקות שנראות לו לנכות לרבות באמצעות אנשי מקצוע ו/או עורכי דין והוא מוותר על כל טענה ביחס לאי התאמה, בכפוף להעמדת המושכר במועד הקבוע בהסכם זה ולפי התסריט, בכפוף לשינויים האפשריים בהסכם זה.

103. השוכר לא יהיה רשאי לקזז מחיוביו למשכיר סכום כלשהו, גם לא בקשר עם המושכר. מבחינת המשכיר, הסכם זה לא ייחשב הסכם לטובת צד שלישי הקשור לשוכר.
104. כל ויתור, התעלמות, אי נקיטת צעדים או שיהוי מצד המשכיר בעמידה על זכויותיו לא ישמשו כנגדו בשום צורה ואופן.
105. השוכר מוותר על כל טענות למצג ו/או הבטחה - בין בכתב ובין בע"פ ורק הקבוע בהסכם זה קובע ביחסיו עם המשכיר.
106. כל שינוי של חוזה זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים ובכפוף לכל דין.
107. כל אחד מיחידי השוכר מחויבים בקיום התחייבויות השוכר בהסכם זה ביחד ולחוד.
108. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כאמור בכותרת לחוזה זה.
109. כל הודעה שישלח צד אחד בחוזה זה למשנהו בדואר רשום עפ"י כתובתו כנ"ל תחשב להודעה שנתקבלה כדין לאחר 4 ימים מיום המסירה בבית הדואר למשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ש ו כ ר

החברה לפיתוח בית אריה בע"מ
ה מ ש כ י ר

ערבות אישית

אני הח"מ:

א. _____ ת.ז. _____ מרח' _____

מאשר בזה שקראתי את חוזה השכירות שנחתם בין החברה לפיתוח בית אריה בע"מ ח.פ. 511472441 (להלן: "המשכיר") לבין _____ (להלן: "השוכר") מיום _____ בקשר למושכר כאמור במבוא להסכם זה ומצהיר בזה כדלקמן:

1. אני ערב עבור השוכר כלפי המשכיר באופן בלתי חוזר לקיומם של תנאי החוזה הנ"ל כאילו אני צד ישיר לחוזה.
2. כל התחייבות שנטל על עצמו השוכר תחייב אותי באופן אישי, ללא כל הגבלה.
3. ערבותי זאת תעמוד בתוקפה גם אם החוזה יוארך מפעם לפעם ע"י המשכיר והשוכר אף ללא ידיעתי, לרבות חיובי השוכר בתקופות ההארכה, כפי שיקבעו בין המשכירים והשוכר.
4. ערבותי זאת תחול גם על כל שינוי שיחול בחיובי השוכר מכוח הסכמה שבינו לבין המשכיר ובלבד שהודעה על שינוי מהותי בתנאי השכירות תישלח אלי בכתב בדואר רשום.
5. אני מוותר על משלוח הודעות אלי בכל מקרה ו/או על נקיטת הליכים כנגד השוכר קודם נקיטת הליכים כנגדי.

ולראיה באתי על החתום:

_____ ערב