

# **מועצה מקומית בית אריה-עופרים**

מכרז פומבי מס' 19/2020

**הפעלת מטווח בית אריה**

**(חוברת מסמכי המכרז הכלליים וחווה המכרז)**

## תוכן העניינים

- מסמך 1 – תנאי המכרז
- מסמך 2 – הצעת המציע
- מסמך 3 – הסכם התקשרות
- מסמך 4 – מסמכי המושכר
- מסמך 5 – נוסח ערבות

## תנאי המכרז 1 – תנאי המכרז

### תנאי המכרז

### מכרז להפעלת מטווח בית אריה

ג.א.ג.,

**הנדון: הזמנה להגיש הצעות במסגרת מכרז פומבי מס' 19/2020**

### להפעלת מטווח בית אריה (להלן: "המכרז")

### מידע כללי והוראות למשתתפים

**מכרז פומבי מס' 19/2020**

### בעניין: הפעלת מטווח בית אריה

מועד סיור מציעים (חובה) במטווח וסביבתו – 25.08.2020 בשעה 10:00

מועד אחרון לשאלות – 03.09.2020 בשעה 12:00

המועד האחרון להגשת הצעות – 17.09.2020 בשעה 12:00

1. **מהות ההזמנה:** מועצה מקומית בית אריה-עופרים (להלן: "המזמינה"), מתכבדת להזמין בזה הצעות לשכירת והפעלת מבנה ירי מקורה (בתחום המועצה המקומית ובבעלותה) המשמש לירי באקדחים.
2. המציעים שהצעתם תזכה במכרז (להלן גם: "הזוכה/ים" או "השוכר/ים"), יידרשו להשקעה כספית ולעמידה בתנאי סף כמפורט בחוברת זו.
3. הזוכה יהיה אחראי להפעיל את המטווח, 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 המטווח בהתאם לתנאי המכרז והסכם השכירות שיחתם עם הזוכה ובהתאם לכל דין קיים או עתידי.
4. 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.
5. **תקופת השכירות הראשונה:** תקופת השכירות הראשונה תחל ביום המסירה בפועל ותסתיים לאחר 12 חודשים (שנה) הכול בכפוף לאמור בתנאי המכרז, הסכם השכירות, והקפדה על כל דין מצד הזוכה (להלן: "תקופת השכירות הראשונה").
6. לאחר תום תקופת השכירות הראשונה - והיה והזוכה יעמוד בתנאים הנדרשים לכך, תינתן לזוכה אופציה לשכירת המבנה להפעלת עסקו למשך שנה נוספת והכל בכפוף לתנאי המכרז, הסכם השכירות והקפדה על כל דין (להלן: "תקופת

האופציה"), כאשר המועצה תוכל, לפי שיקול דעתה, להאריך את תקופת האופציות ל-5 שנים.

7. **תנאי מימוש האופציה** : כמפורט בהסכם.

8. 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:**

9. 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: 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ (אם חל) לחודש.

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.

ג. **מועדי התשלום** : ביחס לתקופת השכירות הראשונה - **הזוכה יפקיד אצל המזמינה המחאות מעותדות לתשלום דמי השכירות**.

הזוכה לא יהיה זכאי לקבל החזר של תשלומים אלה או של חלקם, אלא לפי הקבוע בתנאי המכרז ו/או בהסכם השכירות.

ד. **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.

10. **אחזקה ותחזוקת המושכר** : הזוכה ידאג לקיומם ותקינותם של הקירות האקוסטיים, האוורור, שבע עמדות הירי, שבע מטרות, אוזניות, עמדת מכירה לנשק ותחמושת, מחסן תחמושת, נשקייה, שירותים – הכול תקין ונקי. באחריות השוכר גם לטפח ולשמר את הגינון והחזות של חצר המטווח וסביבתו.

11. הזוכה יהיה אחראי להקפיד ולקיים את כללי הבטיחות והאבטחה בהתאם לדרישות משרד הפנים ומשטרת ישראל, הקיימות ו/או שיהיו, וכיאה לסוג זה של עסקים, וידאג 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, רישוי, רישיונות, וביוב וכל הקשור בהם.

13. **אופי הזכות של הזוכה בנכס** : הזוכה יפעיל במבנה עסק מטווח ירי מקורה, המשמש לירי באקדחים. שינוי תחום העסק כפוף לאישור

מראש ובכתב מאת המזמינה אשר אינה מתחייבת לאשר שינוי, מכל סיבה שהיא.

14. **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.

הזוכה מתחייב להקפיד על נעילת הדלתות במהלך ירי כך שלא יגרום לסביבתו ושכניו אי נעימות (רעש) ו/או סיכון מיותר.

### תפעול העסק

15. הזוכה יפעיל כאמור על חשבונו במבנה עסק מסוג מטווה לירי מקורה, בכפוף לתנאי המכרז ו/או הסכם השכירות וכללי הבטיחות והאבטחה בהתאם לדרישות משרד הפנים.

16. למעט קירות אקוסטיים, אוורור, שבע עמדות ירי, שבע מטרות, אוזניות, עמדת מכירה לנשק ותחמושת, מחסן תחמושת, נשקייה ושירותים – הזוכה כאמור יממן בעצמו ועל חשבונו את כל הבינוי והמכשור, הקבוע ושאינו קבוע, אשר יידרש לשם הפעלת עסקו לפי כל דין ו/או תנאי המכרז ו/או הסכם השימוש.

17. 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. התשלומים לפי הסכם זה אינם כפופים לקבלת רישיון.

18. הזוכה להפעלת העסק ירכוש פוליסות ביטוח ובהן ביטוח המבנה המושכר, עפ"י שערוד מבנה כאשר המוטב יהיה ה"משכיר" ובנוסף ביטוח תכולה ומבנה מפני תביעות צד ג' וביטוח צד ג' לעובדיו ולקוחותיו בהתאם למקובל במטווחים ועל פי הנחיות משרד הפנים. הביטוח יכלול הגנה גם כלפי המזמינה (ראה נספח ביטוח)

19. הזוכה יפעיל את עסקו מינימום של 3 שעות אחר הצהריים/ערב, פעם בשבועיים, לטובת מחזיקי נשק תושבי הישוב, אלא אם יקבל את אישור המזמינה לשנות מכך, מראש ובכתב.

### **תנאי סף להשתתפות במכרז:**

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

א. **עוסק מורשה/זעיר או תאגיד רשום\*:** המציע יצרף להצעתו העתק נאמן למקור של תעודת עוסק מורשה/זעיר 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 מורשה חתימה (חברה)\***: אישור עו"ד או רואה חשבון כי לחותם יש זכות חתימה מחייבת במסמכי העסק / התאגיד.
- ד. בעל רישיון הפעלת מטווח מאת הרשויות המתאימות כגון המשרד לביטחון פנים, משטרת ישראל ומשרד הפנים.
- ה. רישיון למנהל מטווח מוסמך ורישיון למדריך ירי מוסמך.
- ו. בעל תעודת "מפעל ראוי לאחזקת כלי נשק".
- ז. **השתתפות בסיור מציעים: השתתפות בסיור, הינה חובה.**
- ח. **רכישת מסמכי המכרז**: הצגת קבלה/חשבונית מס המאשרת רכישת מסמכי המכרז.
- \* הערה – מי שאיננו עוסק מורשה/זעיר/תאגיד רשום מתחייב עם זכייתו להפוך לעוסק מורשה/זעיר/תאגיד רשום כתנאי לחתימה על הסכם שכירות.

### ערבות המכרז – ערבות בנקאית

21. **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").
22. **סכום ערבות המכרז**: הערבות תהיה על סך של **10,000 ₪** ותעמוד בתוקפה למשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות למכרז.
23. **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 וזאת כפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ומבלי לגרוע מיתר סעדים לה היא זכאית.
24. **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.
25. **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

26. **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 **10,000 ש"ח**, והיא תשמש כבטוחה לצד יתר הבטוחות ו/או הכספים שיופקדו בידי המזמינה ובגדר פיצוי מוסכם נפרד ללא הוכחת נזק ומבלי לגרוע בסעדים אחרים העומדים למזמינה.

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

27. הזוכה, לרבות יחידי החברה, אם הזוכה הוא חברה, יישא באחריות לכל נזק שייגרם למזמינה ו/או לחברה לפיתוח בית אריה בע"מ ו/או לצדדים שלישיים כלשהם, בהתאם להוראות מסמכי המכרז ו/או הסכם השכירות. התחייבות זו אינה גורעת מחובת הזוכה לרכוש ביטוח כאמור לעיל ולהלן.

28. הזוכה ירכוש את הביטוחים הנדרשים בהתאם להוראות ותקנות המשרד לביטחון פנים ומשרד הפנים, כך שעובדיו, לקוחותיו וצדדי ג' נוספים והמזמינה יכוסו באופן ראוי וכמקובל בעסקים מסוג זה וגם ביטוח למבנה ותחולה ולתביעות צד ג ויצגים קודם לחתימה על הסכם השכירות.

## ההצעה

29. **עיון במסמכי המכרז**: ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של המועצה מקומית בית אריה ([www.beit-arye.co.il](http://www.beit-arye.co.il))

30. **רכישת מסמכי המכרז**: המעוניינים להגיש הצעה, נדרשים לרכוש את מסמכי המכרז תמורת 500 ₪ במשרדי המזמינה.

31. **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 **17.09.2020 עד השעה 12:00** הצעה שלא תתקבל עד למועד הנ"ל לא תידון.

32. **איסור על ביצוע שינויים במסמכי המכרז**: כל שינוי או תוספת שיעשו 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.

33. **בחירת ההצעה הזוכה**: בחירת ההצעה הזוכה תיעשה ע"י ועדת המכרזים של המזמינה. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לבחור את ההצעה המתאימה ביותר.

34. **דירוג ההצעות**: המזמינה תדרג את ההצעות שעמדו בתנאי הסף, מהפן הכלכלי, ניסיון ויכולת מוכחת להפעלת המטווח – 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, כל עוד שאינו פגוע בשוויון. **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.

**לרכיב הכספי, יינתן משקל של 80%.**

לרכיב האיכות, יינתן משקל של 20%, כאשר כל שנת ניסיון תעניק למציע 5% עד 10%, ו-10% הנותרים ייקבעו לפי התרשמות הוועדה מהמציע והתוכניות שלו להפעלת המטוח.

### **הבהרות ושינויים במסמכי המכרז**

35. 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.

36. שינוי כאמור יבוצע טרם המועד האחרון להגשת ההצעות ויועבר בפקס או דוא"ל לכל רוכשי מעטפות המכרז, עפ"י הנתונים שיושאר על ידם בעת רכישת המעטפות. כמו כן המזמינה תהא רשאית להודיע על שינוי כאמור באתר האינטרנט שלה ועל המציעים מוטלת החובה לעיין בו.

### **פירוט רשימת מסמכי המכרז**

37. מסמכי המכרז הם :

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

38. **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. מסמכי המכרז לא יחשבו לחוזה אחיד והסכם לא ייחשב, כנגד אינטרס המזמינה, להסכם לטובת צדדי ג'.

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

**אריה אשכנזי**

**גזבר המועצה**

**יהודה אלבוים**

**ראש המועצה**

## נספח 2 – הצעת המכרז

### נספח הצעת משתתף המכרז:

#### מכרז פומבי מס' 19/2020 – שכירת מבנה לטובת הפעלת מטווח ירי

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. אני מצהיר כי בדקתי את המושכר/הנכס, וכי הוא מתאים לכל צרכי לפי המכרז וההסכם.
5. הצהרה זו מהווה נספח להצעת מחיר / חוזה זה, והנה חלק בלתי נפרד ממנו.
6. אני מוותר על כל טענה בדבר אי גילוי ו/או הטעיה ו/או טעות.
7. להלן הצעתי בהתאם למסמך תנאי המכרז:

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' 19/2020 - הסכם להשכרת מבנה לטובת הפעלת מטווח ירי

#### הסכם שכירות בלתי מוגנת והסכם הפעלה

שנערך ונחתם בבית אריה ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

בין: מועצה מקומית בית אריה-עופרים

ח.פ. 500236526

בית אריה

ד.נ. מודיעין 7194700

(להלן: "המשכיר")

#### מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_

באמצעות מר \_\_\_\_\_ מורשה חתימה מטעמה

ובערבותו האישית

מר/ \_\_\_\_\_

טלפונים: \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר")

#### מצד שני

**הואיל** והמשכיר מעוניין להשכיר את המושכר כהגדרתו בהסכם זה לשוכר בתנאים המפורטים בהסכם זה ולפי תנאי המכרז;

**הואיל** והשוכר זכה במכרז פומבי מס' \_\_\_\_\_ והוא מעוניין לשכור את המושכר כהגדרתו בהסכם זה בשכירות שאינה מוגנת ולפעול לפי תנאי הסכם זה אך ורק להפעלת מטווח במוזכר לפי תנאי המכרז ולפי חוק;

**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 לפרש את ההסכם לטובת המשכיר - כמי שבא להגן עליו ועל האינטרסים שהוא מייצג.

#### מהות השכירות

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

5. מטרת השכירות היא לטובת הפעלת מטווח ירי מקורה לפי תנאי המכרז ולפי חוק.

6. אם יסכים המשכיר לבצע בדיקות ביחס לבקשה של השוכר, כאמור – השוכר יישא בעלויות בדיקות אלה. השוכר מודע למצבו של הכנס ושוכר אותו AS IS.

### **המושכר:**

7. המושכר: המושכר הנו יחידה מס' 1516 לפי תב"ע מס' 201/3 שבתסריט המצ"ב כנספח א'.

8. על פי התסריט, המושכר מתוכנן לכלול כ-120 מטר (70 מבנה ו-50 חצר) מ"ר בכפוף לאמור בהסכם זה.

9. המושכר יועמד לרשות השוכר סמוך למועד החתימה על הסכם זה.

10. המושכר יועמד לרשות השוכר ובכלל זה קירות אקוסטיים ובנוסף אוורור, שבע עמדות ירי, שבע מטרות, אוזניות, עמדת מכירה לנשק ולתחמושת ושירותים.

11. **השוכר מודע לכך שהמבנה הוא מבנה סגור המשמש כמקלט בשעת חירום והוא מתחייב:**

א. לאפשר לעשות במבנה שימוש כמקלט ואו לפנות את המושכר בעת תרגול ואו בעת חירום.

ב. שלא לעשות במושכר כל שינוי אשר ימנע שימוש במושכר כמקלט.

### **תקופת השכירות הראשונה**

12. תקופת השכירות הראשונה תהיה החל **מיום המסירה** של המבנה לשוכר ועד 12 חודשים (שנה) 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, תינתן לשוכר אופציה לשכירת המבנה להפעלת עסקו למשך **שנה אחת נוספת** 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:
- עמידת השוכר בכל התנאי הסכם השכירות, ובפרט בתנאים המוגדרים בהסכם השכירות כיסודיים.
  - קיום כלל דרישות המשרד לביטחון פנים ומשרד הפנים ובכלל זה ביטוח, הוראות הבטיחות והביטחון על פי כל דין להפעלת עסקו לפי המכרז ולפי הסכם השכירות מוגדרים כתנאים יסודיים והפרתם תגרור הפסקת חוזה השכירות וביטול הזכות למימוש אופציה.
  - אי הפרה של איזה מחובות התשלומים הנוגעים לעסקו של השוכר לפי תנאי המכרז ו/או הסכם השכירות – בין למשכיר ובין לכל רשות אחרת.
  - העמדת בטוחות כפי הקבוע בהסכם השכירות לתקופת האופציה.
  - הודעה בכתב שתימסר למשכיר 90 קודם לסיום תקופת השכירות הראשונה ובה יודיע השוכר על רצונו לממש את תקופת האופציה.
  - 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/משני) **ובתוספת מע"מ כחוק**, לכל חודש.
22. תשלום מראש של כל דמי השכירות לשנה, יזכה את הזוכה ב-10% הנחה.
23. מוסכם כי השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות בגין השטח המושכר לתקופה של חודש ימים שימנו החל ממועד מסירת החזקה (גרייס).
24. בתקופת האופציה – יועלו דמי השכירות בהתאם לאינפלציה והשוק.
25. 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 המחאות.

26. כן ימציא השוכר קודם לתחילת תקופת האופציה אישור על חידוש ביטוחים כנדרש בהסכם זה, ובטוחות לפי הקבוע בהסכם זה.

27. **מע"מ:** חיובי המע"מ, אם חלים, שיתווספו לתשלומים הקבועים בהסכם השכירות יהיו בהתאם לשיעור הנהוג ביום התשלום.

28. 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:**

29. 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:

א. השוכר לא פרע תשלום כלשהו שקשור במושכר – בין למשכיר ובין לרשויות אחרות.

ב. השוכר שינה את מטרת השכירות ולא תיקן ההפרה בעניין זה לאחר שקיבל התראת המשכיר בכתב בחלוף 30 יום מקבלת ההתראה כאמור.

ג. ניתן צו למינוי כונס נכסים זמני או קבוע לשוכר וחלפו 45 יום מבלי שצו זה בוטל.

ד. ניתן צו פירוק נגד השוכר ע"י בימ"ש לרבות פירוק מרצון.

ה. הוטלו עיקולים על זכויות השוכר לפי הסכם זה - יהא ההסכם בטל מעיקרו.

ו. השוכר העביר מזכויותיו בבית העסק בחלקו או במלואו לאחר, שלא על פי הוראות הסכם זה בעניין זה.

ז. השוכר ביצע שינוי מהותי במושכר, ללא קבלת היתר מהמשכיר.

ח. תוקפן של פוליסות הביטוח כמפורט להלן פג ו/או בוטל בין אם על-ידי השוכר ובין אם על-ידי חברת הביטוח.

ט. הבטוחות שלפי הסכם זה לא נמסרו למשכיר, בוטלו או פג תוקפן.

י. השוכר מנהל בעסקו עניינים אחרים שאינם קשורים באופן ישיר לבית העסק.

יא. השוכר מפרסם את בית העסק באופן שאינו מקובל על המשכירה והוא לא חדל מכך בתוך 7 ימים מהתראה.

יב. השוכר מפר בבית העסק או בהקשרו הוראת דין סעיף זה הוא יסודי בהסכם.

יג. התעורר חשד להפעלת העסק באופן שמהווה סכנה או מטרד.

## המבנה :

30. **מצב המבנה:** יועמד לרשות השוכר מקלט שמשמש למטווח ירי מקורה ובנוסף למבנה יועמד לרשות השוכר קירות אקוסטיים, אוורור, שבע עמדות ירי, שבע מטרות, אוזניות, עמדת מכירה לנשק ותחמושת, מחסן תחמושת, נשקייה ושירותים

31. המבנה יהיה בהתאם למצוין בתסריט המצ"ב להסכם בכפוף לכל שינוי שיידרש. שינוי שאינו מהותי, לא יהווה הצדקה לביטול ההסכם על ידי השוכר.

32. אין המשכיר מתחייב להעניק רשות שימוש מחוץ למבנה (כיתת הדרכה וכיו"ב) ואם רשות שימוש כזו תוענק – אזי יוסיף השוכר מחצית מדמי השכירות בגין השטח שיוקצה לו מחוץ למבנה, אם יוקצה.

33. אולם בכל מקרה, על המשכיר לטפח את החצר וסביבתה ולדאוג לנקיונה ושלמותה.

34. **מועד המסירה:** המושכר יועמד סמוך לחתימה על ההסכם לטובת השוכר

35. תקופת השכירות הראשונה תחושב בפועל ממועד המסירה בהתאמה.

36. במועד המסירה ייערך **פריטיבל מסירה** עם נציג המשכירה, והשוכר יאשר כי מלבד המצוין בו, אין לו כל טענה.

37. **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.

38. 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 בחזרה 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

39. 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.

40. 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.

41. כמו כן, מתחייב השוכר שלא לשעבד את המושכר ו/או את זכויותיו במושכר לאחר.

42. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרה לה הוא מושכר, ולא להשתמש לשום מטרה אחרת ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש.

## שינויים במושכר :

43. למעט ביצוע התאמות לצורכי בית העסק, השוכר מתחייב שלא לבצע שינויים במושכר אלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש.

44. 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 יבצע השינויים. לא תישמע מצד השוכר כל טענה לדקדקנות ודווקנות.

45. השוכר מתחייב בזה כי כל עבודת בינוי שתבוצע במושכר, תבוצע אך ורק על פי חוקי התכנון והבניה ועל פי כל דין החל באזור, 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:**

46. השוכר ישלם במועד את דמי השירות לפי שיעורים לפי הסכם זה.

47. 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.

48. השוכר יפעל לרישומו ברשות כמחזיק, תכף עם חתימתו על הסכם זה, וימציא למשכיר אישור על כך.

49. כל התשלומים ישולמו במועדם ואיחור בתשלום לצד שלישי, תיחשב כאיחור בתשלום דמי שכירות או אי שילומם.

#### **ביטוח:**

50. 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'.

51. 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.

52. השוכר מתחייב להמציא למשכיר העתק מפוליסת הביטוח בתוך חודש ימים מיום חתימת הסכם זה.

53. השוכר מתחייב בזה שלא לבטל את הפוליסה ולהכניס בפוליסה סעיף לפיו סוכן הביטוח מתחייב שהפוליסה לא תבוטל אלא אם תתקבל הסכמת המשכיר.

54. 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.

55. 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.

56. כמו כן יהיה השוכר אחראי כלפי המשכיר לכל נזק או אובדן לצד שלישי כלשהו לגופו או לרכושו שיגרם כתוצאה מהאמור לעיל ואשר נובע מהתרשלות השוכר ו/או מי מטעמו.

57. 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 שימושו של השוכר במושכר.

58. 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.

59. 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 :

60. השוכר מתחייב לבצע תיקונים שוטפים שאינם תיקוני תשתית. תיקונים של יסודות המבנה ו/או של קירות המבנה יחשבו כהוצאות החזקה שוטפות החלות על השוכר.

61. 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.

62. השוכר מתחייב להרשות לנציג המשכיר ו/או לבי"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.

63. השוכר מתחייב לא להחזיק במושכר או בסביבתו כל ציוד וכל חומר או חפץ שלא בהתאם להנחיות המשרד לביטחון הפנים ומשרד הפנים.

64. השוכר יקיים את ההוראות המחייבות של כל רשות מוסמכת הקשורות לסדרי ונוהלי כבוי אש ומניעת שריפות, הג"א, בטיחות ובטחון וירכוש על חשבונו, על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל.

65. השוכר מתחייב להשתמש במושכר שימוש סביר, תוך הימנעות מהטרדות שכניו, ותוך מניעת הפרעה, התקהלות בלתי סבירה או כל מטרד במושכר ו/או בסביבתו.

66. השוכר מתחייב לשמור על הוראות כל דין, בין שחלות באזור ובין שחלות בישראל בקשר להחזקת המושכר והשימוש בו, ולהשיג הרישיונות הדרושים עפ"י הדין.

67. השוכר מתחייב לשמור על חשבוננו על הסדר והניקיון במושכר ובסביבתו הקרובה.

68. השוכר יפעיל את עסקו תוך מתן שירות ברמה גבוהה ויתחזק את המושכר ברמה גבוהה.

69. 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.

70. 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

71. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת למשכיר, 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.

72. 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

73. 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.

74. 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.

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

### חובות כלפי צד ג' :

76. 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.

77. 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, ככל שיהיו.

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

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

### **ערבות בנקאית**

80. ערבות ההפעלה: הערבות תהיה על סך של 10,000 ₪, והיא תשמש כבטוחה לצד יתר הבטוחות ו/או הכספים שיופקדו בידי המזמינה.

81. 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**

82. 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.

83. 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.

84. 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.

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

### **תרופות**

86. 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.

87. בכל מקרה, הרשות בידי המשכיר לתבוע מאת השוכר כל נזק שנגרם לו עקב הפרת או אי קיום הנ"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.

88. מוסכם כי במקרי הפרה שיביאו להתערבות משפטית - השוכר יישא בהוצאות המשפטיות הכרוכות בכך לפי התעריף המינימאלי המומלץ על ידי לשכת עורכי הדין בתוספת 20%.

89. 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.

90. התחייבויות השוכר לפי הסכם זה אשר נוגעים לאופן הפעלת המושכר, לעמידה בתשלומים, לשמירה על המושכר, והעמדת בטוחות ותשלומים לצדדים שלישיים הנם סעיפים יסודיים.

91. 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.

92. 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.

93. 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.

94. 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**

95. 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.

96. 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.

97. התחייבויות שעולות ממסמכי המכרז, נשוא הסכם זה יחשבו להתחייבויות שכתובות בהסכם זה.

98. הפרה של סעיף זה תקנה למשכיר זכות ביטול ופינוי מיידית אם התראה בת 14 ימים לא תוקנה על ידי השוכר.

99. 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.

100. 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.
101. כל ויתור, התעלמות, אי נקיטת צעדים או שיהוי מצד המשכיר בעמידה על זכויותיו לא ישמשו כנגדו בשום צורה ואופן.
102. השוכר מוותר על כל טענות למצג ו/או הבטחה - בין בכתב ובין בע"פ ורק הקבוע בהסכם זה קובע ביחסיו עם המשכיר.
103. כל שינוי של חוזה זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים ובכפוף לכל דין.
104. כל אחד מיחיד השוכר מחויבים בקיום התחייבויות השוכר בהסכם זה ביחד ולחוד.
105. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כאמור בכותרת לחוזה זה.
106. 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.
107. הדין הישראלי יחול על הסכם זה והסמכות לדון בו תהיה לביהמ"ש לעניינים מקומיים באריאל או לביהמ"ש בעיר תל אביב בלבד, לפי בחירת המזמין.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_

באמצעות מר \_\_\_\_\_ מורשה  
חתימה

**ה ש ו כ ר**

\_\_\_\_\_

**מועצה מקומית בית אריה-עופרים**  
**ה מ ש כ ר**

## נספח 5

### כתב ערבות

לכבוד: \_\_\_\_\_  
מועצה מקומית בית אריה-עופרים

שם הבנק: \_\_\_\_\_  
סניף הבנק: \_\_\_\_\_  
מס' טלפון של הסניף: \_\_\_\_\_  
מס' הפקס של הסניף: \_\_\_\_\_

### הנדון: ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_

1. לפי בקשת \_\_\_\_\_ [המציע] מס' זיהוי \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ [כתובת מלאה כולל מיקוד] (להלן: "הנערב") או ערבים בזה כלפיכם באופן בלתי חוזר לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת הנערב בקשר למכרז מס' 19/2020 שפורסם על ידי מועצה מקומית בית אריה או לחוזה שנכרת מכוחו.
2. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") בתנאי הצמדה שלהלן:  
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו יהא מדד חודש \_\_\_\_\_ שהתפרסם בתאריך \_\_\_\_\_ (או בסמוך) בשיעור \_\_\_\_\_ נקודות.  
"המדד החדש" לעניין ערבות זו יהא המדד האחרון שפורסם קודם לקבלת דרישתכם עפ"י ערבות זו.
3. הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחשב כדלקמן:  
אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי יהיו הפרשי הצמדה בסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום החילוט מחולק במדד היסודי.  
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות ללא כל הפרשי הצמדה.
4. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מחמישה (5) ימים ממועד קבלת דרישתכם בפקסימיליה או בכתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם את כל הסכום הנקוב בדרישה, ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לנערב בקשר לחיוב כלפיכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הנערב.
5. מובהר בזאת, כי דרישתכם לתשלום מכוח כתב ערבות זה יכול שתהיה לשיעורין, וכי התשלום יתבצע בהתאם לדרישתכם כאמור, ובלבד ששך כל התשלומים מכוח כתב ערבות זה לא יעלה על סכום הערבות.
6. התשלום כאמור בסעיף 3 לעיל, יעשה על ידנו על דרך של העברה בנקאית לחשבונכם על פי הפרטים שיימסרו על ידכם בדרישתכם או באמצעות המחאה עשויה על ידנו לפקודתכם על פי שיקול דעתכם הבלעדי.
7. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידכם. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל אצלנו בכתב ולא יאוחר מהתאריך הנ"ל.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ

טופס זה חייב בחתימה + חותמת אישית של ה"ה \_\_\_\_\_ וחותמת הסניף.

