

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מכרז פומבי מס' 11/2020

להשכרת נכס בשד' ארלוזורוב בעפולה
(דקליה, קפה ארומה)

החברה הכלכלית
לפיתוח עפולה בע"מ



החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

מכרז מס' 11/2020 להשכרת נכס מסחרי בשד' ארלוזורוב בעפולה.

כללי:

1. מסמכי המכרז המצורפים בקובץ זה מהווים יחדיו את המכרז ומרכיבים את תיק המכרז המלא. עם קבלת תיק המכרז על המציע לוודא שכל המסמכים מצויים ברשותו על פי רשימת המסמכים ועל פי השוואה לקובץ המכרז המצוי באתר המזמינה. לאחר הפקדת מסמכי המכרז לא תתקבלנה טענות על חוסר במסמכים כלשהם.
2. יש לקרוא את כל מסמכי המכרז כמקשה אחת. אי בהירות או סתירות במסמכי המכרז, במידה ויתגלו, יפורשו תוך ראיית מכלול מסמכי המכרז. ניתן לפנות למזמינה בכתב לקבלת הבהרות במועדים הקבועים להלן. התשובה תינתן בכתב והשאלות והתשובות יופצו בין מציעי המכרז ויהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ו/או תנאיו.
3. הבהרות ו/או תוספות ו/או שינויים שיתחייבו עקב שאלות הבהרה ו/או פניות בכתב שייעשו אל המזמינה - יהיו חלק ממסמכי המכרז, הנ"ל יופצו כאמור לעיל באתר האינטרנט של המזמינה וכן בתפוצת מייל משותפת למציעים במכרז. מסמכי המכרז יפורסמו באתר האינטרנט של המזמינה. על המציעים חלה החובה להתעדכן בפרסומים המופיעים באתר האינטרנט (לרבות שאלות הבהרה ותשובות להן וכן תיקונים ושינויים במסמכי המכרז).
4. ניתן לראות את היחידה עד למועד האחרון להגשת הצעות בתיאום מראש מול הגב' לירון גושן ארד. את התיאום המוקדם יש לבצע באמצעות מייל lga0206@afula.muni.il. בקשה לתיאום ביקור בנכס כאמור תישלח לגבי האמורה עד לא יאחר מ -06/01/2021.
5. את הצעות למכרז יש להגיש בשני עותקים שיסגרו במעטפה ללא כל סימון שהוא למעט רישום מספר המכרז לתיבת המכרזים שבמשרדי המזמינה: בכתובת רח' יוספטל גיורא 26 עפולה, מתחם ברוש לשעבר קומה 2 לא יאחר מתאריך: 24/01/2021 בשעה: 12:00. הצעות שתוגשנה לאחר מועד זה לא תתקבלנה. המזמינה רשאית להודיע על דחיית המועד האחרון להגשת הצעות.
6. על המציעים למלא פרטים חסרים במכרז על כל נספחיו, במקומות המיועדים לכך.
7. מחיר חוברת המכרז 800 ש"ח, בצירוף מע"מ שלא יוחזרו בכל מקרה.
8. בכל בקשת הבהרה ניתן לפנות בכתב לגב' לירון גושן ארד במייל lga0206@afula.muni.il שאלות ו/או הבהרות ייענו בכתב, יפורסמו באתר האינטרנט של המזמינה, ויהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ו/או תנאיו.
9. על המציעים חלה חובה להתעדכן בשאלות ובתשובות כאמור ולצרף עותק מהן, חתום על ידי המציע, למסמכי המכרז. בשאלות ו/או הבהרות כאמור יש להפנות בכתב עד לא יאחר מיום: 06/01/2021 בשעה 16:00. שאלות והבהרות שיתבקשו לאחר מועד זה ייענו אך ורק במקרים מיוחדים ו/או אם המזמינה תמצא לנכון לעשות כן, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה
מכרז מס' 11/2020 להשכרת נכס מסחרי בשד' ארלוזורוב בעפולה

הזמנה להציע הצעות

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן: "החכ"ל") מזמינה בזאת הצעות לשכירת נכס בשטח של כ- 168 מ"ר מבנה ו- 80 מ"ר רחבת ישיבה חיצונית בשד' ארלוזורוב בעפולה, הכול בכפוף לתנאים ולדרישות הקבועים במסמכי ההזמנה.

את תנאי ההזמנה והמסמכים הנלווים אליה, לרבות נוסח החוזה עליו יידרשו הזוכים במכרז לחתום, ניתן לרכוש במשרדי החכ"ל, תמורת תשלום של 800 ₪ שלא יוחזר.

על מגיש ההצעה לצרף להצעתו ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח המצורף להבטחת הצעתו, חתומה כדין על סך של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים) לטובת החכ"ל.

ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום **24/04/2021**.

את ההצעות ואת כל מסמכי ההזמנה, כשהם חתומים בחותמת וחתימה על ידי המציע, יש להכניס במעטפת המכרז בלבד במסירה ידנית לתיבת ההצעות במשרדי החכ"ל לא יאוחר מתאריך **24/01/2021** שעה 12:00.

מציע שלא ימלא אחר כל תנאי ההזמנה, הצעתו לא תובא לדין.

בחירת ההצעה הזוכה תעשה על פי גובה ההצעות שימצאו תקינות לאחר בחינתן, בכפוף לסבירותה אל מול אומדן המכרז.

אין החכ"ל מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא שומרת לעצמה את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים.

מועד	פעילות
12:00 בשעה 06/01/2021	מועד אחרון לתאום ביקור בנכס
16:00 בשעה 06/01/2021	מועד אחרון לשאלות הבהרה
12:00 בשעה 24/01/2021	מועד אחרון להגשת הצעות
24/04/2021	תוקף ערבות הגשה למכרז

נתנאל כהן,
מנכ"ל,
החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מכרז מס' 11/2020 להשכרת נכס בשד' ארלוזורוב בעפולה.

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה (להלן - "החכ"ל") מזמינה בזה הצעות לשכור ממנה בשכירות בלתי מוגנת נכס בשד' ארלוזורוב בעפולה בשטח של כ- 168 מ"ר מבנה ו- 80 מ"ר רחבת ישיבה חיצונית (להלן - "המושכר") לתקופה של 36 חודשים עם אופציה ל-24 חודשים נוספים, על פי התנאים, הדרישות וההנחיות המפורטים להלן במסמכי המכרז.

1. רשאים להגיש הצעות

רשאים להגיש הצעה למכרז יחידים או תאגידיים, בעלי ניסיון של 3 שנים או יותר בהפעלת עסק מסוג מסעדה/בית קפה.

2. תנאי סף

על המציע לעמוד בכל דרישות הסף המפורטות בסעיף זה על כל תתי סעיפיו, באופן מצטבר. קיום תנאי הסף הנ"ל במצטבר מהווים תנאי מוקדם להשתתפות במכרז. אי עמידה בתנאים המוקדמים תביא לפסילת ההצעה. דרישות הסף הינן כדלהלן:

2.1. המציע רכש את מסמכי המכרז וצרף להצעתו אישור תשלום בגינם.

2.2. למציע ניסיון קודם של 3 שנים לפחות בהפעלת עסק מסוג מסעדה/בית קפה.

3. תקופת ההתקשרות

3.1. תקופת ההתקשרות עם המציע שהצעתו תקבע כהצעה הזוכה תהיה למשך שלושים ושישה (36) חודשים.

3.2. מועד תחילת ההתקשרות הינו יום _____ או קודם לכן ככל שהדבר יתאפשר ויהא מקובל על שני הצדדים.

3.3. למציע הזוכה תינתן האופציה להאריך הסכם שכירות זה לתקופת שכירות נוספת, בת עשרים וארבעה (24) חודשים, בתנאי שהודעה בכתב על רצונו לממש את תקופת האופציה תישלח לחכ"ל לא יאוחר מ- 120 ימים מתום תקופת השכירות ושהמציע יעמוד בכל התחייבויותיו על פי החוזה עד אותו מועד.

3.4. מובהר בזאת כי כל התנאים וההתחייבויות בהסכם זה יחולו בשינויים המחויבים גם על תקופת השכירות הנוספת, ככל שתמומש.

3.5. במידה והוארכה תקופת ההתקשרות על ידי מימוש אופציה, תחול תוספת של 10% לדמי השכירות ביחס לדמי השכירות ששולמו בתקופת השכירות הראשונה (לאחר הוספת הפרשי הצמדה), אשר יתווספו לדמי השכירות (המוצמדים) שיקבעו בהתאם להצעת המציע הזוכה במכרז.

4. מסמכי המכרז

4.1. המסמכים המפורטים מטה, יקראו להלן יחד ולחוד "מסמכי המכרז" ויהוו חלק בלתי נפרד מההסכם שיחתם עם המציע הזוכה:

מסמך ההזמנה לקבלת הצעות:

- מסמך א' הזמנה להגשת הצעות.
- מסמך ב' תנאי המכרז.
- מסמך ג' הצעת משתתף.
- מסמך ד' (1) נוסח ערבות למכרז.
- מסמך ד' (2) נוסח ערבות לחוזה.
- מסמך ה' נספח ביטוח.
- מסמך ו' חוזה שכירות.
- מסמך ז' נוסח ערבות אישית להסכם במקרה בו המציע הינו תאגיד.
- מסמך ח' תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- מסמך ט' תצהיר אי תיאום מכרז
- מסמך י' תצהיר בעניין אי הרשעה בעבירת פשע או קלון

מסמכים נוספים - כל מסמך הבהרה, או שינוי, או תוספת, שישלח למציעים ו/או יפורסם באתר החכ"ל עד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז וכן, כל האישורים והמסמכים שצירף המציע להצעתו.

בהגשת הצעה, מאשר המציע כי כל מסמכי המכרז מצויים ברשותו והוא מאשר כי הם מובנים לו והוא מסכים לכל האמור בהם.

- 4.2. על המציע לצרף את כל מסמכי המכרז חתומים, לרבות:
 - 4.2.1. חוזה חתום ע"י המציע.
 - 4.2.2. הצעה והצהרת משתתף מלאה וחתומה.
 - 4.2.3. ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הצעתו (ערבות מכרז/ערבות הצעה).
 - 4.2.4. נספח ביטוח.
 - 4.2.5. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 בנוסח מסמך ח'.
 - 4.2.6. תצהיר אי תיאום מכרז.
 - 4.2.7. תצהיר בעניין אי הרשעה בעבירת פשע או קלון.
 - 4.2.8. תעודת התאגדות/עוסק מורשה (או תעודה אחרת ככל שהמציע מאוגד באופן אחר).
 - 4.2.9. פירוט ניסיונו של המציע ועסק המציע בו צבר המציע את הניסיון הנדרש של לכל הפחות 3 שנים בהפעלת עסק מסוג מסעדה/בית קפה.
 - 4.2.10. אישור בגין תשלום על חוברת המכרז.

5. הצעת המציע

- 5.1. המציע יציין בהצעתו (במקום המיועד לכך במסמך ג' – הצעת המציע) את דמי השכירות החודשיים (לפני מע"מ) אותם הינו מציע לשלם תמורת זכות השכירות במושכר לכל חודש למשך 36 חודשי ההתקשרות עם החכ"ל.
- 5.2. להצעתו יצרף המציע את כל המסמכים הנדרשים כמופיע בהוראות המכרז ויחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות חתימה על תצהירים ואימותם על ידי עו"ד.

6. ערבות להצעה ולחתימה על החוזה

- 6.1. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית חתומה כדין (להלן: "ערבות להצעה"), על סך של 20,000 ₪ (ובמילים: עשרים אלף שקלים חדשים), בהתאם לנוסח המצורף למסמך ד'(1), כאשר סכום הערבות יהא צמוד למדד האחרון הידוע במועד האחרון להגשת הצעות. **מובהר בזאת כי המדד הקבוע לעיל אליו תוצמד הערבות להצעה כאמור, לא ישונה גם אם מסיבה כלשהי ידחה המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.**
 - 6.2. הערבות תוצא על ידי בנק מוכר, ותנוסח לטובת החכ"ל כשהיא אוטונומית, בלתי מותנית וניתנת על פי תנאיה לגביה על ידי פניה חד-צדדית של החכ"ל ו/או מי מטעמה בתוך 10 ימים מדרישתם הראשונה.
 - 6.3. הערבות תהא בתוקף למשך 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות כאמור שהינו יום 24/04/2021.
 - 6.4. החכ"ל תהא רשאית להאריך את תוקף הערבות ב- 90 יום נוספים.
 - 6.5. הערבות להצעה תחולט ותהווה פיצוי מוסכם ומוערך מראש בכל מקרה בו לא ימלא המציע הזוכה חובה מהחובות החלות עליו לרבות מאלו המפורטות בסעיף 13 להלן.
 - 6.6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החכ"ל לתבוע מהמציע שלא יעמוד בתנאי הצעתו כל סעד ו/או פיצוי נוסף.
 - 6.7. הערבות תוחזר לכל מציע שהצעתו לא תתקבל, לאחר שיחתם חוזה עם הזוכה במכרז. לזוכה תוחזר הערבות להצעה, לאחר שיחתום על החוזה עם החכ"ל ולאחר שיפקיד בידי החכ"ל, ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו עפ"י החוזה כמפורט בסעיף 13 להלן.
7. מובהר בזאת כי המושכר יימסר לזוכה במצבו הנוכחי ומבלי שהחכ"ל מבצעת בו כל שינוי, שיפוץ, התאמה, חידוש, שדרוג או פעולה אחרת. ככל שיבקש הזוכה לבצע התאמות כלשהן במושכר יהא עליו לקבל תחילה את אישורה הכתוב של החכ"ל אשר אינה מחויבת לאשר בקשות כאמור אלא על פי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר כי בכל מקרה הזוכה לא יהיה זכאי לכל פיצויי או שיפוי או החזר הוצאות בגין השקעותיו בשיפוץ המושכר או לכל זכות אחרת, כספית או קניינית, לאור ביצוע השיפוץ כאמור על ידו ועל חשבונו וזאת מבלי לגרוע מן העובדה לפיה כל שינוי שיעשה במושכר למעט הצבת פריטים שאינם מחוברים חיבור של קבע ייהפך מיידית לרכושה של החכ"ל מבלי שהדבר מזכה את המציע הזוכה/השכור בכל זכות שהיא ומבלי לגרוע מזכות החכ"ל לדרוש הסרת כל פרט שהוא מהמושכר והחזרת המושכר לידיה במצב בו נמסר לידי המציע הזוכה. **כן מובהר כי לחכ"ל תהא הזכות לעשות שימוש בגג המבנה, לרבות לשם הצבת שלט פרסום לפי שיקול דעתה.**
8. כל הצעה תוגש במעטפה סגורה וחתומה, שעל גביה יהיה רשום מכרז מס' 11/2020.
 9. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד במסירה אישית במשרדי החכ"ל לא יאוחר מיום 24.01/2021 בשעה 12:00. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת אינו עונה על דרישות המכרז והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף.

10. לא תובא לדיון הצעה אשר אינה לפי התנאים, או הצעה המכילה כל הסתייגות שהיא כלפי כל פרט שהוא של מסמכי ההצעה. בכל מקרה, תהא המזמינה רשאית להתעלם מהערות והסתייגויות שיוסיף מציע להצעתו ולראותה כהצעה שהוגשה ללא כל תוספת, שינוי או הסתייגות.

11. לא תובא לדיון כל הצעה שלא תהיה חתומה ע"י המציע ו/או שלא יתקיימו לגביה תנאי הסף.

12. חתימת ההצעה

12.1. במידה וההצעה מוגשת ע"י יחיד- ההצעה תהיה חתומה על ידי המציע היחיד תוך ציון שמו המלא וכתובתו.

12.2. במידה וההצעה מוגשת ע"י תאגיד - ההצעה תהיה חתומה ע"י המוסמכים לחייב בחתימתם את התאגיד בהתאם לזכויות החתימה בתאגיד. לחתימת תאגיד כאמור יצורף אישור עורך דין או רואה חשבון של התאגיד באשר לפרטי רישום התאגיד, מנהלי התאגיד, זכויות החתימה בתאגיד וסמכותם של החותמים בשם התאגיד לחייב את התאגיד בחתימתם, וכן תעודת התאגדות של החברה.

13. פעולות לאחר בחירת זוכה

13.1. המציע הזוכה (המציע אשר הצעתו תתקבל על ידי החכ"ל) נדרש להמציא לחכ"ל, ערבות בנקאית בסך השווה לדמי השכירות בגין שלושה חודשי שכירות כקבוע בהצעתו (כולל מע"מ), ערוכה לטובת החכ"ל, תקפה לכל תקופת השכירות, וזאת תוך 7 ימים מקבלת ההודעה מאת החכ"ל על זכייתו במכרז, או תוך פרק זמן אחר שיקבע על ידי החכ"ל.

13.2. כן יידרש המציע הזוכה להמציא לחכ"ל תוך 7 ימים מקבלת ההודעה מאת החכ"ל על זכייתו או תוך זמן אחר שיקבע ע"י החכ"ל, פוליסות ביטוח ואישור עריכת הביטוח, הכל כמפורט בחוזה.

13.3. כל האמור לעיל, על אופן ותוקף חתימת המציע, יחול גם בקשר עם חתימת החוזה. אם המציע הזוכה לא יחתום על החוזה ולא ימציא את הערבות הבנקאית ו/או את אישור הביטוח תוך הזמן האמור לעיל, תהיה החכ"ל רשאית למסור את שכירות המושכר, למציע אחר אשר הצעתו נראית לה כנוחה ביותר או כמתאימה (מבלי לגרוע מזכות החכ"ל לחלט את ערבות ההצעה של המציע הזוכה שלא מילא אחר החובות האמורות וכן זכות החכ"ל לכל סעד אחר על פי דין).

14. החכ"ל שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים בהצעה כלשהי (במידה שויתור כזה לא יגרום נזק לחכ"ל), לדחות כל הצעה שהיא או את ההצעות כולן.

15. החכ"ל אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי והיא תמסור את השכירות במושכר לבעל ההצעה הנראית לה כדאית ביותר בשבילה בהתחשב בגובה ההצעה, טיב ומהות העסק אשר מבקש בעל ההצעה להפעיל במקום, התרשמות החכ"ל מהמציע וניסיונה של החכ"ל עם המציע בעבר.

16. החכ"ל תחתום על חוזה השכירות עם הזוכה לאחר אישור זכייתו בוועדת המכרזים של החכ"ל וחתימת הזוכה על חוזה השכירות הנספח למסמכי המכרז.

הצעת המציע
החברה הכלכלית לפיתוח עפולה -
מכרז מס' 11/2020 להשכרת נכס בשד' ארלוזורוב בעפולה.

לכבוד: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה (להלן: "החכ"ל")

1. אני הח"מ מצהיר כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז, ההסכם, והמסמכים הנלווים אליהם.
2. הנני מצהיר כי כל הדרישות, התנאים והגורמים האחרים המשפיעים על ביצוע ההתקשרות ידועים ומוכרים לי, וכי בהתאם לכך קבעתי את הצעתי.
3. אני מצהיר בזאת כי:
 - 3.1. הנני מתחייב, כי אעמוד בכל הדרישות הנדרשות על פי כל דין ו/או המכרז על נספחיו ו/או ההסכם, לרבות עמידה בדרישות החכ"ל וכל רשות אחרת.
 - 3.2. הנני מצהיר, כי ידוע לי שהחכ"ל איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא, הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי ללא צורך במתן נימוקים כלשהם.
 - 3.3. הנני מצהיר כי ראיתי את היחידה המוצעת להשכרה ומאשר כי היא מתאימה לצרכי. ואני מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה, ליקוי או פגם, למעט כאלו שהמזמינה ידעה עליהם ולא פירטה אודותיהם במסמכי המכרז.
4. אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לחתום על ההסכם ועל נספחיו, ולהחזירו לחכ"ל כשהוא חתום, וכן להפקיד ערבות לחוזה ולמסור אישור קיום ביטוחים בתוך 7 ימים מיום שההודעה על הזכייה נשלחה אליי.
5. **הצעתי לדמי השכירות שישולמו על ידי בגין כל חודש בתקופת השכירות של יחידה לשימוש בהתאם לשימושים המותרים על פי דין הינה בסך של _____ ₪ (ובמילים: _____) בתוספת מע"מ כדין כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, בסיס חודש דצמבר 2020 בגין כל חודש שכירות.**
6. ידוע לי שעל המושכר תחול ארנונה אשר תוטל בהתאם לצו המיסים של הרשות המקומית וכי אהיה אחראי בלעדי לתשלומה כמו גם לתשלום יתר התשלומים השוטפים המוטלים על המושכר נשוא מכרז זה בגין שימוש ואחזקה ושאינם תשלומים המוטלים מטבעם על בעלים.
7. אני מצהיר בזאת כי ידוע לי, שאם לא אבצע את הפעולות המנויות בסעיף 4 לעיל כולן או מקצתן במועד/ים שהוקצבו/ו לשם כך, אאבד את זכותי במכרז והחכ"ל תהא רשאית ולהתקשר עם מציע/ים אחר/ים. כן ידוע לי שלא יהא בכך כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות החכ"ל עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי (לרבות מימוש ערבות ההצעה ללא הוכחת נזק).

שם מלא של המציע (באותיות דפוס): _____

אישיות משפטית: אדם / שותפות / חברה / אחר (נא לפרט): _____

מס' ת.ז. או מס' ח.פ.: _____

שמות ומספרי זיהוי של האנשים המוסמכים לחתום בשם המציע:

כתובת: _____ טלפון: _____

תאריך: _____ חתימה מלאה: _____

אישור חתימה (כשהמציע הוא תאגיד משפטי, חברה, שותפות וכיו"ב)

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח מאשר בזאת כי ה"ה _____ ת.ז. _____

בשם _____, ו- _____ ת.ז. _____, מוסמכים לחתום

ולחייב אותה, וכי הם חתמו על מסמכי מכרז זה בפני.

תאריך: _____ חותמת וחתימה: _____

נוסח ערבות להצעה

מכרז מס' 11/2020 להשכרת נכס בשד' ארלוזורוב בעפולה.

לכבוד: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

א.נ.

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן – "המבקש") בקשר להזמנה להציע הצעות למכרז מס' 11/2020 בנוגע לשכירת נכס בגודל של כ – 168 מ"ר בנוי ו 80 מ"ר רחבת ישיבה חיצונית בשד' ארלוזורוב בעיר עפולה, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 20,000 ₪ (במילים: עשרים אלף ₪), (להלן – "סכום ערבות") בתוספת הפרשי הצמדה בגין עליית מדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד"), בין מדד שהיה ידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז, קרי מדד חודש דצמבר 2020 לבין המדד שיהיה ידוע במועד חלוט הערבות (להלן – "סכום ערבות").
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 7 (שבעה) ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה על ידי החברה הכלכלית לפיתוח עפולה (להלן: "החכ"ל") ו/או מי מטעמה, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
4. תוקף ערבותנו זו, יהיה עד לתאריך 24/04/2021 ועד בכלל וכל דרישה על פיה, צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה, תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו על פי בקשתכם לתקופה נוספת של עד 90 ימים והתחייבויותינו האמורות בכתב ערבות זה תהיינה בתוקף עד לתום מועד הארכת הערבות.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף

נוסח ערבות לביצוע החוזה

בנק

ערבות בנקאית

לכבוד: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן – "המבקש") בקשר לחוזה מכח מכרז מס' 11/2020 שעניינו שכירת נכס בגודל של כ- 168 מ"ר בנוי ו 80 מ"ר רחבת ישיבה חיצונית בשד' ארלוזורוב בעיר עפולה ולהבטחת התחייבויות המבקש כלפי החברה הכלכלית לפיתוח עפולה על פי החוזה, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (במילים): _____ שקלים חדשים בלבד), בתוספת הפרשי הצמדה בגין עליית מדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד"), בין מדד שהיה ידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז, קרי מדד חודש דצמבר 2020 לבין המדד שיהיה ידוע במועד חלוט הערבות (להלן – "סכום ערבות").
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 7 (שבעה) ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה על ידי החכ"ל ו/או מי מטעמה, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום _____ וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק

סניף

מסמך ה'

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים				
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח, יגבר האמור בפוליסת הביטוח, למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>						
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור			
<p>שם: _____ החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ ומי מטעמה /או עיריית עפולה וגופים שלובים (להלן: "המזמין"/"המשכיר"/"המרשה")</p> <p>ח.פ.: _____ מוען: _____</p>	<p>שם: _____ (להלן: "השוכרים" /או "המשכיר" /או "המבוטח (הראשי)")</p> <p>ח.פ.: _____ מוען: _____</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות עסקית</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input checked="" type="checkbox"/> אחר:</p>			
כיסויים						
סוג הביטוח	מס' פוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה בסיס תמליל "ביט" או שקול	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות סכום ביטוח	השתתפות עצמית
<p>חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח</p>					<p>סכום בש"ח</p>	<p>סכום בש"ח</p>
<p>רכוש - "אש מורחב": השקעות, תוספות וצמודות</p>					<p>ערך כינון</p>	
<p>תכולה לרבות מלאים</p>						
<p>הרחבות יכללו: "כה"ס" כולל בהעברה, ושכירות 24 ח'</p>					<p>"נוק ראשון"</p>	
<p>צד ג'</p>					<p>4,000,000 ₪</p>	
<p>אחריות מעבידים</p>					<p>20,000,000 ₪</p>	

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצויין בנספח ג'): **096 נשוא הביטוח: שכירות/העמדת שטח**

שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת המבטח וחתימת:

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

ב ין:

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ
ח.פ. 51-2415464 (להלן: "החברה")
ג'ורא יוספטל 26, עפולה
באמצעות מורשי החתימה מטעם החברה
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד

לבין:

ח.פ. _____
שכתובתו _____

(להלן - "השוכר")

מצד שני

הואיל

והמשכירה הינה הבעלים ו/או החוכרת ו/או בעלת זכות החזקה הבלעדית של נכס בשטח של כ – 168 מ"ר בנוי וכ- 80 מ"ר רחבת ישיבה חיצונית בשד' ארלוזורוב בעפולה והידוע כגוש 16657 חלקה 116 (להלן: "המושכר" או "היחידה" ו- "המקרקעין" בהתאמה);

והואיל

והמשכירה פרסמה מכרז פומבי להשכרת המושכר ולאחר קבלת הצעות למכרז נבחרה הצעת השוכר כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל

והמושכר פנוי וריק מכל דייר הזכאי להחזיק בו והשוכר לא שילם ולא ישלם למשכירה או לכל אדם אחר עבור המושכר, כל סכום שהוא ללא יוצא מהכלל כדמי מפתח או כל סכום אחר העשוי להיחשב כדמי מפתח בגין שכירת המושכר;

והואיל

והצדדים מצהירים בזאת כי השכירות הנקשרת ביניהם על פי הסכם זה אֵינָה בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 (להלן: "החוק"), וכי דיני הגנת הדייר לא יחולו על שכירות המושכר ועל הצדדים להסכם זה;

והואיל

והמשכירה מעוניינת ומסכימה להשכיר את המושכר לשוכר, וברצון השוכר לשכור את המושכר מאת המשכירה, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה וכן מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2. כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחיות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

2. שכירות שאינה מוגנת

- 2.1. השוכר מצהיר בזה כי הוסבר לו וכי הוא הבין, כי על ידי חתימתו על הסכם זה אין הוא רוכש לעצמו כל זכויות שכירות מוגנות, או כל זכות של הגנה על פי דיני הגנת הדייר במושכר, וכי הוא לא יהא לדייר מוגן כמשמעותו בחוק ו/או בכל חיקוק העשוי להקנות לו מעמד כזה.
- 2.2. השוכר מצהיר כי לא נתבקש, לא הציע ולא שילם ולא ישלם כל דמי מפתח ו/או דמי השתתפות בעבור המושכר בכל צורה שהיא, ולא יהיה מוגן על ידי דיני הגנת הדייר בכל צורה שהיא, גם אם על פי הסכם זה (או שלא על פי הסכם זה) יבצע השוכר עבודות בניה במושכר בהרשאת המשכירה או כל שיפוץ או השקעה אחרים במושכר.

3. הצהרות השוכר

- 3.1. השוכר מצהיר בזאת, כי בדק את מיקום המושכר וראה את המושכר ובדק אותו, לרבות בדיקות ובחינות של אפשרויות הרישוי והשימוש לו, בדיקות משפטיות, תכנוניות, והנדסיות, כמו גם בדיקות ובחינות של כל ההיבטים הנוגעים לאפשרויות השימוש במושכר והתאמתו לשמש למטרת עסקו של השוכר, לרבות כל היתר ו/או רישיון הדרוש לשם הפעלת עסקו של השוכר במושכר, אצל כל רשות או גורם רלוונטי ומצא אותו ראוי לשימוש, מתאים לכל צרכיו ושהשימוש המותר במושכר מתאים למטרת השכירות ולאופי הפעילות המתוכננת להתבצע על ידי השוכר במושכר. על יסוד בדיקותיו היסודיות והתרשמותו בעקבותיהן מוותר השוכר בזאת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה לפגם, ליקוי או אי התאמה ועל כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולהתקשרות בהסכם זה, למעט טענות בדבר פגם נסתר שהמשכירה ידעה אודותיו ולא גילתה עליו לשוכר. המשכירה מצהיר כי לא ידוע לו על כל פגם במושכר היכול לפגוע בהנאת שוכר סביר.
- 3.2. השוכר מצהיר כי ראה את מיקומו של המושכר ואת המושכר עצמו ובחן את מצבם הפיסי, התכנוני והמשפטי של המקרקעין וכי ידועים לו פרטי התב"ע החלה על המקרקעין; כי ראה ובחן את התוכניות החלות על המושכר ובסביבת המושכר ומצא את כולם מתאימים לו ותואמים את השימוש אותו הוא מתכוון לעשות במושכר.
- 3.3. כי קיבל את כל המידע הנראה לו רלוונטי בקשר למושכר ולסביבתו ומצא את המושכר מתאים למטרותיו ולצרכיו; וכי הוא מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה בדבר טעות ו/או אי התאמה ביחס לאיזה מהנושאים האמורים למעט בגין פגמים נסתרים שהמשכירה ידעה עליהם ולא גילתה אודותיהם לשוכר.
- 3.4. כי ינהל את עסקו במושכר בהתאם לכל דין ובכפוף לקבלת כל אישור המתחייב על פי דין וכי בהתקשרותו בהסכם זה הוא מאשר כי לא הסתמך על כל מצג, הבטחה, התחייבות או הערכה כלשהי שניתנו לו על ידי המשכירה.
- 3.5. כי לא נמסר לו ו/או הוא לא התבסס בהחלטתו על כל מידע או מצג של המשכיר וכי ערך בעצמו ועל אחריותו את כל הבדיקות האמורות וכל בדיקה אחרת הרלוונטית לעניין.

3.6. כי יפעיל את עסקו במושכר בהתאם ועל פי כל דין, כאשר ברשות העסק המופעל על ידו במושכר כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין.

4. תקופת השכירות ומטרתה

4.1. מטרת השכירות הינה לשימוש במושכר כ- בית קפה/מסעדה שהינו מהשימושים המותרים ביחידה/מושכר על פי דין (להלן: "**מטרת השכירות**"). כל שימוש אחר שאינו בגדר מטרת השכירות במושכר, כולו ומקצתו, או כל שימוש שאינו בהתאם לשימושים המותרים על דין, יחשב כשינוי מטרת השכירות וכהפרה יסודית של הסכם זה, **אלא אם אושר מראש ובכתב על ידי המשכירה.**

4.2. המשכירה משכירה בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מהמשכירה את המושכר לתקופת שכירות בת 36 חודשים המתחילה ביום _____ ומסתיימת ביום _____ (להלן: "**תקופת השכירות**") בתנאים המפורטים בהסכם זה.

4.3. בכפוף למילוי כל הוראות הסכם זה על ידי השוכר, ניתנת לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופת נוספת בת 24 חודשים, שתחילתה עם תום תקופת השכירות הקודמת (להלן: "**תקופת האופציה**") ובלבד שימסור השוכר למשכירה הודעה בכתב על רצונו במימוש האופציה לא יאוחר מ 120 ימים טרם תום תקופת השכירות הראשונה.

4.4. על אף האמור לעיל, תהא המשכירה רשאית לסרב להארכת תקופת השכירות לתקופת האופציה בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

4.4.1. השוכר הפר את הסכם השכירות בהפרות שאינן יסודיות למעלה משלוש פעמים במהלך שנה קלנדרית אחת.

4.4.2. השוכר הפר את הסכם השכירות ולא תיקן את הפרתו גם בחלוף 7 ימים מעת שנדרש לעשות כן על ידי המשכירה.

4.4.3. השוכר הפר את הסכם השכירות הפרה יסודית.

4.5. מובהר כי לאחר חלוף התקופות האמורות או חלקן (ככל שמסיבה כלשהי לא מומשה האופציה לתקופת שכירות נוספת), לא תהיה לשוכר כל זכות בנכס או כל זכות להארכה נוספת של הסכם השכירות ויחסי הצדדים יגיעו לסיומם.

4.6. למען הסר ספק מובהר בזאת כי בכל מקום שנאמר בהסכם זה "תקופת השכירות" הכוונה היא גם לתקופת האופציה, למעט מקום שתקופת האופציה הוצאה ממנו במפורש.

4.7. כל הוראות הסכם זה, לרבות גובה דמי השכירות (מבלי לגרוע מהתוספת הקבוע לדמי השכירות בהסכם זה ובמכרז) ולמעט מתן אופציה נוספת, יחולו גם בתקופות האופציה בשינויים המחוייבים.

4.8. בכל מקרה בו יקבל השוכר את החזקה במושכר לידי, תהווה קבלת החזקה הצהרה מטעמו כי קיבל את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה והשוכר יהא מנוע מלטעון כל טענה בקשר למושכר ו/או לביצוע הסכם זה על ידי המשכירה.

- 5.1. בתמורה לשכירות המושכר בשטח של כ – 168 מ"ר מבנה וכ- 80 מ"ר רחבת ישיבה חיצונית ולהתחייבויות המשכירה על פי הסכם זה, ישלם השוכר למשכירה **דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ (במילים _____ ש"ח) בתוספת מע"מ** (להלן: **"דמי השכירות"**).
- 5.2. **דמי השכירות במהלך תקופת האופציה יהיו דמי השכירות האמורים לעיל בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת 10%.**
- 5.3. השוכר ישלם למשכירה את דמי השכירות עבור כל חודש שכירות (או אופציה) ביום הראשון לאותו חודש בגינו משולמים דמי השכירות. שיקים על חשבון דמי השכירות ימסרו מדי תחילת שנת שכירות בגין כל אותה שנת שכירות (לרבות במהלך תקופת האופציה). יובהר, כי הסדר זה יחול גם על תקופת האופציה, כך שבמידה והשוכר יממש את תקופת האופציה כאמור בסעיף 4.3, ימסור השוכר למשכירה 12 שיקים לכיסוי דמי השכירות במהלך תקופת האופציה (בתוספת מע"מ) מדי תחילת שנת שכירות.
- 5.4. דמי השכירות האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן באופן שבתחילת כל שנת שכירות יחושבו דמי השכירות בתוספת עלית מדד המחירים לצרכן חודש יוני 2020 ועד המדד הידוע ביום תחילת שנת השכירות בגינה משולמים דמי השכירות.
- 5.5. **הוראות סעיף זה כולן ולרבות חובת מסירת השיקים בתחילת שנת שכירות לכיסוי דמי השכירות משך שנת שכירות מלאה מהוות הוראות יסודיות בהסכם זה והפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות הנ"ל.**

מצב המושכר ותכולתו

- 6.1. המושכר יימסר לשוכרת במצבו הנוכחי AS- IS מבלי שעל המשכירה אחריות כלשהי לסידור כלשהו של המושכר, פינויו, שיפוצו, שדרוגו, התאמתו, ניקיונו וכיוצ"ב והשוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה שהיא בקשר עם האמור.
- 6.2. השוכר רשאי להציב שילוט לעסק המופעל במושכר בלבד מחוץ למושכר בתיאום עם המשכירה ובהסכמתה מראש ובכתב וזאת ללא תוספת תשלום למשכירה. יובהר, כי כל מס לרבות, אגרות שילוט בגין הצבת השלט, יחולו על השוכר. מובהר ומוסכם כי השוכר יהא רשאי להציב שילוט רק על קירותיו החיצוניים של המושכר ובכפוף לאישור המשכירה מראש ובכתב.
- 6.3. מובהר בזאת כי המושכר יימסר לזוכה במצבו הנוכחי ומבלי שהחכ"ל מבצעת בו כל שינוי, שיפוץ, שדרוג או עבודת בניה או התאמה כלשהי. ככל שיבקש הזוכה לבצע התאמות כלשהן מושכר יהא עליו לקבל תחילה את אישורה הכתוב של החכ"ל אשר אינה מחויבת לאשר בקשות כאמור אלא על פי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר כי בכל מקרה הזוכה לא יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי או החזר הוצאות בגין השקעותיו בשיפוץ המושכר או לכל זכות אחרת, כספית או קניינית, לאור ביצעו השיפוץ כאמור על ידו ועל חשבונו.
- 6.4. ביצע השוכר שיפוץ או תוספת כלשהי למושכר, בהסכמת המשכירה או בהיעדרה, יחשב הדבר רכוש המשכירה מבלי שהשוכר זכאי לכל סעד, פיצוי או גמול בגין כך. מובהר כי האמור יחול

רק על המחוברים חיבור של קבע ולעניין זה יחשב כל אביזר שחובר באמצעות בורג או קובע בדרך אחרת כמחובר של קבע. על אף האמור, במועד פינוי המושכר תהא המשכירה רשאית להורות לשוכר להשאיר את השינויים והתוספות שבוצעו על ידו או להסירם ולהחזיר לידיה את המושכר כשהוא במצבו המקורי למעט בלאי סביר.

6.5. כן מובהר כי השוכר יהא מנוע מלבוא בכל טענה או דרישה, ולא יהא זכאי לכל סעד שהוא, לרבות לא להקלות ו/או הנחות כלשהן בדמי השכירות, בגין כל עבודות בנייה או פיתוח שיבוצעו בסביבת המושכר, לרבות עבודות המבוצעות על ידי המשכירה ו/או על ידי הרשות המקומית.

6.6. **מובהר ומוסכם כי המשכירה תהא רשאית להציב על גג המושכר שלט, לרבות שלט אלקטרוני, לפרסום על פי בחירתה וכי בכל מקרה יהא השוכר מנוע מלעשות שימוש בגג המבנה לצורך פרסום כלשהו.**

7. חובות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב:

7.1. להשתמש במושכר אך ורק בהתאם לשימושים המותרים בו על פי דין ובהתאם למטרת השכירות ולא למטרה אחרת כלשהי.

7.2. השוכר אחראי להשיג, על אחריותו ועל חשבונו בלבד, את כל הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין, הן הממשלתיים, הן העירוניים והן מכל רשות ו/או גורם אחר על מנת להפעיל את עסקו במושכר. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר מתחייב לחדש, מפעם לפעם, את רישיון העסק של המושכר ולוודא, כי בכל עת יהיה המושכר מצויד בכל היתר ורישיון אחר או נוסף הדרוש על פי דין לשם הפעלת המושכר.

7.3. להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום לו כל נזק או קלקול, וכל זאת בכפוף לבלאי משימוש רגיל וסביר. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר כל קלקול, פגם, או נזק במושכר, למעט בלאי משימוש רגיל וסביר, ולא לפגוע ולא לגרום כל נזק למושכר ו/או למי משכניו. לא ביצע השוכר תיקון הנדרש בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל גם לאחר שביצעו נדרש בכתב על ידי המשכירה, תהא המשכירה, בחלוף 5 ימים ממועד משלוח מכתב דרישה על ידה, רשאית לבצע את התיקון בעצמה ולהשית את העלויות בתוספת 15% על השוכר.

7.4. לא להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו ו/או בכל חלק ממנו לצד שלישי כלשהו, הן בתמורה והן בהעדרה, למעט אם הדבר אושר מראש ובכתב על ידי המשכיר. מובהר בזאת כי במקרה בו תאשר המשכירה בקשת השוכר למתן זכות שימוש בנכס לצד שלישי כלשהו בכל דרך שהיא, יהא אותו צד שלישי מחויב בחתימת ערבות אישית בלתי מוגבלת לכל הוראות הסכם זה.

7.5. המשכירה ו/או בא כוחה רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה בתאום מראש עם השוכר, כדי לברר אם ממלא השוכר אחר תנאי הסכם זה וכדי להראות את המושכר לשוכרים פוטנציאליים במשך 120 יום לפני תום תקופת השכירות.

7.6. השוכר אחראי על ניקיון המושכר ויישא במלוא העלויות בגין כך.

7.7. השוכר יערוך ביטוחים למושכר ולצדדי ג' לרבות, ביטוח תאונות אישיות ו/או רכוש ו/או חבות מעבידים וזאת בהתאם לדרישת המשכיר כמפורט **במסמך ה'** למסמכי המכרז.

- 8.1. השוכר לא יעשה כל שינוי במושכר ללא הסכמת המשכירה מראש ובכתב, אם בדרך של בניה או הריסה ו/או בדרך של התקנת מתקנים המחבורים דרך קבע למושכר ו/או בדרך של שינוי יסודי במערכות החשמל ו/או השרברבות הקיימות ו/או בכל אחת ממערכות המושכר האחרות, ואם בכל דרך אחרת.
- 8.2. מבלי לראות בכך הסכמה כלשהי מאת המשכירה ומבלי לגרוע מהיות הדבר הפרה יסודית של הסכם השכירות (על כל המשתמע מכך), אם השוכר ו/או מי מטעמו יבצע שינויים ו/או תיקונים כלשהם במושכר, לא יהיה השוכר זכאי להשבת הוצאותיו, ושינויים ו/או תיקונים אלו יהפכו לרכוש המשכירה, מבלי שהדבר יקנה לשוכר זכות כלשהי, אולם המשכירה תהא רשאית לדרוש מהשוכר את החזרת המצב לקדמותו בכל עת, לרבות בדרך של ביצוע כל תיקון דרוש לפי שיקול דעתה הסביר של המשכירה, והשוכר יהא חייב לעשות כן על חשבונו לאלתר. לא בוצע הנדרש לעיל, תהיה המשכירה רשאית לעשות זאת על חשבון השוכר ועל השוכר יהיה לפרוע את חשבון הוצאות המשכירה בתוספת 15% בתוך 7 ימים מעת דרישת המשכירה.
- 8.3. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה, מוסכם בזאת כי במידה והשוכר יתקין במושכר התקנות שאין בהם חיבור של קבע, יהיה זכאי השוכר להוציא התקנות אלה בתום תקופת השכירות ובלבד שיחזיר את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבלו לידי. התקנות שאינן מחוברות חיבור קבע יחשבו רק התקנות שאינן מחוברות/מקובעות לקירות המושכר באופן כלשהו (לרבות באמצעות ברגים, מסמרים וכיוצ"ב).

בטחונות

.9

- 9.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר ולהבטחת כל זכויות המשכיר על פי הסכם זה, לרבות התחייבות השוכר לשלם במדויק את דמי השכירות במלואם ובמועדס ואת כל יתר התשלומים, ההוצאות והמיסים החלים על השוכר וכן להבטחת התחייבות השוכר לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ולהשיבו למשכירה במצב על פי הוראות הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה ובזכותה של המשכירה לממש את זכויותיה, מוסר השוכר למשכירה במעמד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית בהתאם לנוסח המצ"ב למכרז.
- 9.2. מסירת ערבות בנקאית כמפורט לעיל לא תחשב כתשלום כלשהו, ואין במסירת הערבות הבנקאית לגרוע מחובותיו של השוכר על פי הסכם זה.
- 9.3. הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית ובלתי מותנית ובנוסח ערבות ההסכם המצ"ב למכרז. המשכירה תהיה רשאית לדרוש פירעון הערבות הבנקאית בכל עת ולגבות ממנה כל אבדן, הפסד, נזק ו/או הוצאות שיגרמו לה עקב הפרת התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, ללא צורך במתן התראה מראש לשוכר.
- 9.4. עשתה המשכירה שימוש בערבות הבנקאית מבלי שבוטל הסכם השכירות, ימציא השוכר למשכירה בתוך 7 ימים מיום דרישת המשכירה ערבות בנקאית חדשה על סכום הערבות הבנקאית המקורית.
- 9.5. גובה הערבות הבנקאית יהא בסך השווה לדמי השכירות בגין שלושה חודשי שכירות (בתוספת מע"מ כדין).
- 9.6. נוסף על הערבות הבנקאית וככל שמדובר בשוכר שהינו תאגיד, יחתמו בעלי השוכר על ערבות אישית להבטחת התחייבויות השוכר על פי הסכם זה בנוסח שבסוף הסכם זה.

9.7. בכל מקרה בו אישרה המשכירה מתן זכות כלשהי בנכס לצד שלישי, יהא הדבר טעון חתימת אותו צד ג' על ערבות אישית לכל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה בנוסח המצ"ב בסוף הסכם זה.

10. מיסים ותשלומים

10.1. מוסכם ומובהר כי דמי השכירות האמורים בסעיף 5 לעיל הינם בגין שכירת המושכר על ידי השוכר בלבד ולא בגין כל שירות או רכיב נוסף כלשהו. כל הוצאות החזקת המושכר וכל ההוצאות השוטפות וכל ההוצאות החלות על מחזיק בנכס יהיו באחריותו ועל חשבונו של השוכר בלבד.

10.2. שילמה המשכירה סכום כלשהו שהשוכר חב בתשלומו על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין, ישיב השוכר למשכירה את הסך האמור לאלתר ובכל מקרה בתוך פרק זמן שלא יעלה על 3 ימים מיום שנדרש לעשות כן ובתוספת ריבית חודשים בשיעור 1% חודשי והצמדה למדד.

11. הפרת ההסכם

11.1. הפר השוכר הסכם זה הפרה יסודית, ולא תיקנה בתוך 7 ימים מיום שנדרש בכתב לעשות כן, ישלם השוכר למשכירה פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של 1,000 ₪ ליום כל עוד הפרת ההסכם ממשיכה (מבלי לגרוע מחובת השוכר לתשלום תשלומים אחרים על פי הסכם זה ובכללם דמי שכירות). אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות המשכירה לתבוע כל סעד אחר על פי ההסכם ועל פי כל דין.

11.2. מוסכם על הצדדים, כי הפרת כל הוראה מהוראות סעיפים 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12 להסכם זה כולם או מקצתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11.3. הצדדים מצהירים, כי סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 10.1 לעיל הינו הסכום הסביר שנקבע על ידם, לאחר הערכה זהירה, בהתחשב בנוק שיגרם כתוצאה מסתברת של מעשי השוכר והפרתו את ההסכם.

11.4. מוסכם בזאת כי במקרה של הפרה יסודית שלא תוקנה בתוך 7 ימים מיום שנדרש השוכר לעשות כן, תקנה למשכירה זכות לבטל את ההסכם ולסיים את תקופת השכירות.

11.5. כן מוסכם כי כל הפרה שאינה יסודית ולא תוקנה בתוך 30 ימים מיום שהשוכר נדרש לעשות כן תחשב להפרה יסודית.

11.6. מוסכם בזאת כי בנוסף לכל הסעדים המנויים לעיל, תהא למשכירה ו/או לשוכר הזכות לתבוע כל סעד אחר בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר או המשכיר בהתאמה.

12. פינוי המושכר

12.1. עם תום תקופת השכירות או בכל מקרה שהסכם זה יגיע לסיומו לפני תום תקופת השכירות, אם מחמת ביטולו של הסכם זה בשל הפרתו הפרה יסודית, או אם יבקש השוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות ויקבל את הסכמת המשכירה לכך, ימסור השוכר למשכירה את המושכר כשהוא ריק לחלוטין מכל אדם וחפץ, וכשהמושכר מצוי במצב שאינו פחות טוב ותקין מהמצב בו קיבל אותו השוכר לידי, למעט בלאי שנגרם כתוצאה משימוש רגיל וסביר במושכר, וידאג לסיווד קירותיו על ידי סייד בכל המקומות המסוידיים בו, וזאת בצבע לבן ולאחר שכל החורים שיתהוו בהם נסתמו.

12.2. היה והשוכר לא ימסור את המושכר לידי המשכירה כשהוא במצב בהתאם לאמור בסעיף לעיל, יהא המשכיר רשאי לעשות את התיקונים והשיפוצים הדרושים במושכר במקום השוכר ועל חשבון השוכר ובתוספת 15%.

12.3. אם השוכר לא יפנה את המושכר עם תום תקופת השכירות, או בכל עת שהסכם זה יבוטל בשל הפרתו הפרה יסודית או בשל כל סיבה אחרת על פי הדין (להלן: "מועד הפינוי"), ישלם השוכר למשכירה בגין כל יום שלאחר מועד הפינוי סך 1,500 ₪ לכל יום איחור בפינוי המושכר כפיצוי מוסכם.

12.4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל במקרה של אי פינוי המושכר במועד על ידי השוכר תהא המשכירה זכאית ורשאית לבצע סעד עצמי של פינוי במושכר ובכלל זאת לפרוץ את דלתות המושכר ולפנותו מתחולתו על חשבוננו ואחריותו הבלעדית של השוכר ותוך השתת מלוא ההוצאות הקשורות בכך ולרבות הוצאות אחסון חלופי ככל שיהיו, על השוכר בלבד.

12.5. למרות האמור בסעיף לעיל, מוסכם בזאת כי איחור של עד 3 ימים בפינוי המושכר על ידי השוכר לא יחשב להפרת ההסכם והשוכר ישלם למשכירה בימי איחור אלה דמי שכירות יחסיים ובלבד שהודיע 30 יום מראש על רצונו לדחות את פינוי המושכר במספר ימים.

13. אחריות

13.1. המשכירה אחראית לשלמות מבנה המושכר ולתיקונים הבסיסיים שלא נגרמו באשמת השוכר בקונסטרוקציה ובאיטום. המשכירה מתחייבת לתקן קלקול שיתהווה במבנה המושכר בתוך זמן סביר מקבלת הודעה על הליקוי.

13.2. השוכר מתחייב לאפשר למשכירה או לגורמים מטעמה לבצע את התיקונים הנדרשים.

13.3. השוכר מתחייב, להחזיק את המושכר במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום לו כל נזק או קלקול. השוכר מתחייב לתקן על חשבוננו כל קלקול או נזק במושכר ולא יאוחר מ-7 ימים מקבלת דרישה מאת המשכיר, למעט התיקונים כאמור בסעיף 12.1 לעיל שעל המשכירה לתקן כאמור.

14. אחריות צד ג'

14.1. אם המשכירה תחויב על ידי כל רשות בתשלום קנסות או תשלומים כלשהם עקב מעשי השוכר או מחדליו במושכר, יהיה על השוכר לשאת בתשלומים אלו ו/או בהוצאות משפטיות, הכל על פי דרישה ראשונה של המשכירה.

14.2. המשכירה לא תישא בכל אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש השוכר ו/או למבקרים, מוזמנים ו/או לקוחות ו/או כל צד שלישי אחר שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר אשר יפגעו עקב ו/או בגין השימוש של השוכר במושכר ו/או ביקור בו במשך תקופת השכירות.

14.3. היה והמשכירה תתבע על ידי מבקריו ו/או מוזמניו של השוכר ו/או כל צד שלישי שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר, בגין כל עילה שהיא אשר יסודה בשימוש במושכר על ידי השוכר ו/או בביקור בו במשך תקופת השכירות, יהא על השוכר לפצות את המשכירה בגין כל סכום אשר המשכירה תתבע לשלמו, כאמור לעיל, ולרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד לאחר קביעת בית המשפט בנדון.

15. כללי

- 15.1. הצדדים להסכם זה לא יהיו מחויבים לכל הצהרה, מצג, הסכם ו/או התחייבות, בין בכתב ובין בעל פה, שאינם נכללים בהסכם זה או במסמכי המכרז, וכל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יעשו במפורש ובכתב וכל עוד לא נעשו כן, לא יהא להם תוקף מחייב.
- 15.2. כל ויתור ו/או ארכה ו/או הנחה מצד אחד מהצדדים בקשר להפרה כלשהי ו/או אי קיום או אי מילוי כל הוראה ו/או תנאי בהסכם זה או כל חלק מהם, לא ייגרע ולא ייפגע בזכות כלשהי מזכויות אותו צד ולא ישמש הצדקה או הגנה לגבי הפרה או אי מילוי ו/או אי קיום כזה של הצד האחר או כויתור של הצד הנפגע על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה.
- 15.3. מוסכם, כי סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל מחלוקת הנובעת מהסכם זה, תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך במחוז נצרת.

16. הודעות

הודעה שתשלח על ידי כל צד למשנהו, על פי כתובות הצדדים המפורטות במבוא להסכם זה או לכל כתובת שצד הודיע למשנהו בכתב בדואר רשום, יראוה כנמסרת לעתודתה תוך 72 שעות לאחר משלוח בדואר רשום מסניף דואר בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר

השוכר

ערבות אישית

אנו הח"מ _____ נושאת ת.ז. מספר _____ ו- _____ נושאת ת.ז. מספר _____ שהננו בעלי עניין (בעלי מניות/מנהלים) בחברת _____ בע"מ, ערבים בזאת ביחד ולחוד ערבות מלאה ובלתי חוזרת למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה. ערבות כל אחד מאיתנו הינה עצמאית ואינה תלויה בחתימת הערב האחר ו/או בכשרותו לערוב.

ולראיה באנו על החתום,

ערב/ה

ערב/ה

אישור חתימת ערבים

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח _____ מאשר את חתימתם של הערבים. _____ נושאת ת.ז. מספר _____ ו- _____ נושאת ת.ז. מספר _____, שערבו להתחייבויותיה של _____ לפי הסכם זה, חתמו עליו בפני.

עו"ד / רו"ח

מסמך ט' – תצהיר אי תיאום מכרז

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד _____
(שם התאגיד) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. בכוונתי להשתמש, במסגרת הצעה זו בקבלני המשנה המפורטים להלן (יש לפרט את שם התאגיד ופרטי יצירת קשר עימו):

שם התאגיד	תחום העבודה בו ניתנת קבלנות המשנה	פרטי יצירת קשר
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

4. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
5. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
6. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
9. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז

אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47א לחוק
ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה
בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב'
_____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן
אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא
יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

חתימת עורך הדין

חותמת ומספר רישיון עורך דין

תאריך

מסמך י' - תצהיר בעניין אי הרשעה בעבירת פשע או קלון

אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מורשה חתימה במציע ומגיש תצהיר / אני מגיש תצהירי זה [מחק את המיותר בהתאם לזהות מגיש ההצעה] כחלק ממסמכי מכרז פומבי מס' _____/20 להשכרת נכס בשד' ארלוזורוב בעפולה.
2. אני מצהיר כי לא הורשעתי בעבורה מסוג פשע או בעבירה שיש עימה קלון.
3. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____ מאשר כי מר/גבי _____ ת.ז. _____ המוכר לי אישית / שזוהה על ידי באמצעות ת.ז. הצהיר/ה וחתם/מה בנוכחותי היום, ה _____ לחודש _____ בשנת _____ על התצהיר הנ"ל לאחר שהוזהר/ה על ידי כאמור בגוף התצהיר הנ"ל בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש] תשל"א – 1971.

_____, עו"ד