

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

מכרז מס' 14/2021

**להשכרת שטחי משרדים במרכז יזמות וחדשנות
טכנולוגית במבנה הקאנטרי קלאב בעפולה**



החברה הכלכלית לפיתוח עפולה מכרז מס' 14/2021

להשכרת שטחי משרדים במרכז יזמות וחדשנות טכנולוגית במבנה הקאנטרי קלאב בעפולה.

הזמנה להגשת הצעות

1. החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן: "החכ"ל") מזמינה בזאת הצעות לשכירת שטחי משרדים בגדלים של 667 מ"ר ו- 154 מ"ר למשך תקופת החוזה, הכול בכפוף לתנאים ולדרישות הקבועים במסמכי ההזמנה. ניתן להגיש הצעה לאחד או יותר מהשטחים אך מבלי שהצעה בגין שטח אחד תהא מותנית בזכיית המציע בהצעתו לשטח אחר מהשטחים המוצעים להשכרה במסגרת מכרז זה. תשומת לב המציעים להבדל בין השטחים במסגרתו שטח 667 הינו שטח הכולל כבר התאמות למשרדים ואילו שטח 154 אינו כולל התאמות למשרדים, התאמות אשר יהיו באחריותו הבלעדית של הזוכה במכרז לגבי יחידה 154 ועל חשבוננו.
2. יש לקרוא את מסמכי המכרז כמקשה אחת. אי בהירות או סתירות במסמכי המכרז, במידה ויתגלו, יפורשו תוך ראיית מכלול מסמכי המכרז. בשאלות ובקשת להבהרה ניתן לפנות לגברת לירון גשן ארד במייל lga0206@afula.muni.il תשובות לשאלות ולבקשות הבהרה יתנו בכתב, יפורסמו באתר האינטרנט של המזמינה ויופצו בין המציעים שרכשו את חוברת המכרז עד אותו מועד ויהיו חלק בלתי נפרד ממכרז זה. על המציעים חלה חובה להתעדכן בשאלות ובתשובות כאמור ולצרף עותק מהן, חתום על ידי המציע, למסמכי המכרז. שאלות ו/או בקשות הבהרות כאמור יש להפנות בכתב עד לא יאחר מיום 28.10.2020 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.
3. את תנאי ההזמנה והמסמכים הנלווים אליה, לרבות נוסח החוזה עליו יידרשו הזוכים במכרז לחתום, ניתן לרכוש במשרדי החכ"ל, תמורת תשלום של 400 ₪ שלא יוחזר.
4. על מגיש ההצעה לצרף ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח המצורף, חתומה כדין בסכום של 30,000 ₪ (ובמילים שלוש אלף ש"ח) בגין שטח בגודל 667 ובסכום של 7,500 ₪ (שבעת אלפים וחמש מאות ₪), לטובת החכ"ל.
ערבות זו תעמוד בתוקפה עד חלוף 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות למכרז.
5. 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 יאחר מתאריך 4.11.2021 שעה 12:00.
6. ניתן לראות את השטחים המוצעים להשכרה במסגרת מכרז זה עד למועד האחרון להגשת הצעות, בתיאום מראש מול הגב' לירון גושן ארד במייל lga0206@afula.muni.il תיאום ביקור כאמור יעשה עד לא יאחר מ 28.10.2021 שעה 16:00.
7. מציע שלא ימלא אחר כל תנאי ההזמנה, הצעתו לא תובא לדיון.
8. אין החכ"ל מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא שומרת לעצמה את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים.

נתנאל כהן

מנכ"ל החכ"ל

מכרז מס 14/2021

שכירת שטחי משרדים במרכז יזמות וחדשנות טכנולוגית במבנה הקאנטרי קלאב בעפולה.

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה (להלן - "החכ"ל") מזמינה בזה הצעות לשכור ממנה בשכירות בלתי מוגנת שטחי משרדים בגדלים של 667 מ"ר ו- 154 מ"ר במרכז יזמות וחדשנות טכנולוגית במבנה הקאנטרי קלאב בעפולה לשימוש משרדים (להלן - "המושכר") לתקופה של 36 חודשים עם אופציה ל-24 חודשים נוספים, על פי התנאים, הדרישות וההנחיות המפורטים להלן במסמכי המכרז.

1. תקופת ההתקשרות

- 1.1. תקופת ההתקשרות עם המציע שהצעתו תקבע כהצעה הזוכה תהיה למשך שלושים וששה (36) חודשים.
- 1.2. מועד תחילת ההתקשרות הינו בתוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם שכירות אלא אם בהודעת הזכייה שתשלח מהחכ"ל יצוין מועד אחר. מובהר כי החכ"ל תהא רשאית לדחות את מועד תחילת השכירות אף לאחר מתן הודעה לגביו, וזאת מקום בו קיימת מניעה חיצונית להתחלת תקופת השכירות דוגמת הימצאותו של פולש ו/או היעדר רישוי מתאים למבנה. ככל שמועד התחלת תקופת השכירות יהא מאוחר מ-4 חודשים מיום הודעת הזכייה, תהא לזוכה הזכות להודיע על ויתורו על הזכייה וזאת מבלי שיש לו זכאות לסעד ו/או פיצוי ו/או שיפוי כלשהו מהחכ"ל.
- 1.3. למציע הזוכה תינתן האופציה להאריך הסכם שכירות זה לתקופת שכירות נוספת, בת עשרים וארבע חודשים, בתנאי שהודעה בכתב על רצונו לממש את תקופת האופציה תישלח לחכ"ל לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום תקופת השכירות ושהמציע יעמוד בכל התחייבויותיו על פי החוזה. לעניין סעיף זה יגבר האמור בהוראות ההסכם המהווה נספח למכרז.
- 1.4. מובהר בזאת כי כל התנאים וההתחייבויות בהסכם זה יחולו בשינויים המחויבים גם על תקופת השכירות הנוספת, באם יבחר המציע הזוכה לממשה בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם לעניין.
- 1.5. במידה והוארכה תקופת ההתקשרות על ידי מימוש אופציה, תחול תוספת של 10% לדמי השכירות ביחס לדמי השכירות ששולמו בתקופת השכירות הראשונה, אשר יתווספו לדמי השכירות שיקבעו במכרז.

2. מסמכי המכרז

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

מסמך א'	-	הזמנה להגשת הצעות.
מסמך ב'	-	תנאי המכרז.
מסמך ג'	-	הצעת משתתף.
מסמך ד' (1)	-	ערבות למכרז.
מסמך ד' (2)	-	ערבות לחוזה.
מסמך ה'	-	חוזה שכירות.
מסמך ו'	-	נספח ביטוח.
מסמכים נוספים	-	כל מסמך הבהרה, או שינוי, או תוספת, שישלח למציעים עד למועד הגשת 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.

2.2. על המציע לצרף את כל מסמכי המכרז חתומים, לרבות:

2.2.1. חוזה חתום ע"י המציע.

2.2.2. הצעה והצהרת משתתף מלאה וחתומה.

2.2.3. ערבות בנקאית אוטונומית.

2.2.4. אישור על רכישת חוברת המכרז.

2.3. המציע יציין בהצעתו ועל טופס החוזה את השטח לגביו הוא מציע הצעתו ואת המ"ר של השטח דמי השכירות החודשיים אותם הוא מציע לשלם בגין כל מ"ר מהשטח אותו הוא מבקש לשכור ואשר לגביו הגיש הצעתו, וזאת למשך 36 חודשים. תמורת הזכות לשכור את המושכר ב - 36 חודשי ההתקשרות עם החכ"ל ויציין את השטח לגביו מתייחסת הצעתו מבין השטחים שלהלן:

2.3.1. שטח בגודל 667 מ"ר (להלן: "שטח 667" ו/או "יחידה 667");

2.3.2. שטח בגודל 154 מ"ר (להלן: "שטח 154" ו/או "יחידה 154").

2.4. המציע יגיש הצעתו הכספית לשכ"ד שישולם על ידו בגין כל מ"ר מהשטח לגביו מוגשת הצעתו. מובהר בזאת כי התשלום שישולם השוכר יהא רק בגין שכירות השטח בלבד לצורך הפעלת עסק מסוג **משרד** בו ולא בגין כל עלות נוספת הכרוכה בהחזקת השטח ו/או בהפעלת עסק בו וכיוצ"ב.

2.5. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הצעת המציע לגבי כל שטח תהווה הצעה בודדת ועצמאית ולא תהא תלויה בבחירת הצעת המציע לשטח הנוסף (ככל שיגיש המציע הצעות לשני השטחים המוצעים במסגרת מכרז זה) כהצעות זוכות על ידי החכ"ל. המציע לא יוכל ולא יהא רשאי להתנות תוצאות הצעה אחת המוגשת על ידו בתוצאות הצעה המוגשת על ידו לאחד השטחים האחרים.

3. ערבות להצעה ולחתימה על החוזה

3.1. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית חתומה כדין (להלן: "ערבות להצעה"), על סך של:

3.1.1. 30,000 ₪ עבור שטח 667 ;

3.1.2. 7,500 ₪ עבור שטח 154 ;

3.2. הערבות תהא בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז כמסמך ד'1).

3.3. 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.

3.4. הערבות תעמוד בתוקפה עד לתאריך **04.02.2022**.

3.5. החכ"ל תהא רשאית להאריך את תוקף הערבות ב- 90 יום נוספים.

3.6. הערבות להצעה תחולט ותהווה פיצוי מוסכם ומוערך מראש בכל מקרה בו לא ימלא המציע הזוכה חובה מהחובות המפורטות בסעיף 12 להלן.

3.7. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החכ"ל לתבוע מהמציע שלא יעמוד בתנאי הצעתו כל סעד ו/או פיצוי נוסף.

3.8. הערבות תוחזר לכל מציע שהצעתו לא תתקבל, לאחר שייחתם 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 12 להלן.

4. מובהר בזאת כי המושכר ימסר לזוכה במצבו הנוכחי ומבלי שהחכ"ל מבצעת בו כל שינוי, שיפוץ שידרוש או עבודת בניה או התאמה כלשהי. 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 פיצוי או שיפוי או החזר הוצאות בגין השקעותיו בשיפוץ המושכר. תשומת לב המציעים להבדל בין השטחים במסגרתו שטח 667 הינו שטח הכולל כבר התאמות למשרדים ואילו שטח 154 אינו כולל התאמות למשרדים, התאמות אשר יהיו באחריותו הבלעדית של הזוכה במכרז לגבי יחידה 154. **למען הסר ספק כי על המציע להביא בחשבון, עת הוא קובע את הצעתו למכרז, את עלות ההתאמות אותן יבצע בשטח יחידה 154 על מנת להתאימו לשימוש משרדים.**

5. מובהר כי נכון למועד פרסום המכרז מצויים השטחים נשוא מכרז שזה בהליכי הסדרה. המציעים בהצעתם מסכימים ומאשרים כי לא תהא להם כל טענה ו/או תלונה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החכ"ל הקשורה בהסדרה או אי הסדרת השטחים בתוך מועד כלשהו ו/או בכלל.

6. כל הצעה תוגש במעטפה סגורה וחתומה, שעל גביה יהיה רשום מכרז מס' 14/2021.

7. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד במסירה אישית במשרדי החכ"ל לא יאוחר מיום 04.11.2022 בשעה 12:00. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת אינו עונה על דרישות המכרז והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף.

8. לא תובא לדיון הצעה אשר אינה לפי התנאים, או הצעה המכילה כל הסתייגות שהיא כלפי כל פרט שהוא של מסמכי ההצעה. **נוסף על האמור, מובהר בזאת כי החכ"ל תהא רשאית לפסול הצעת מציע אשר לחכ"ל ניסיון שלילי עימו, לרבות במקרה בו במהלך התקשרות קודמת בין הצדדים לא עמד המציע בהוראות ההסכם בין הצדדים באופן דווקני ובפרט מקום בו לא עמד באופן דווקני בהוראות התשלום שנקבעו בין הצדדים.**

9. לא תובא לדיון כל הצעה שלא תהיה חתומה ע"י המציע.

10.

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

10.2. במידה וההצעה מוגשת ע"י תאגיד-ההצעה תהיה חתומה ע"י המוסמכים בתאגיד לחייב את התאגיד בחתימתם בהתאם לזכויות החתימה בתאגיד ויצורף 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 תזכיר ותקנון של התאגיד.

11.

11.1. המציע אשר הצעתו תתקבל על ידי החכ"ל יידרש להמציא לחכ"ל, ערבות בנקאית בסך השווה לדמי השכירות בגין 3 חודשי שכירות (בהתאם לסכום הצעתו) כולל מע"מ ערוכה לטובת החכ"ל, תקפה לכל תקופת החוזה, וזאת תוך 7 ימים מקבלת ההודעה מאת החכ"ל שהצעתו נתקבלה, או תוך זמן אחר אשר ייקבע על ידי החכ"ל.

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

11.3. כל האמור לעיל, על תוקף חתימת המציע, יחול גם על חתימת החוזה. אם המציע 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 מתאימה.

11.4. החכ"ל שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא במידה שויתור כזה לא יגרום נזק לחכ"ל, לדחות כל הצעה שהיא או את ההצעות כולן.

11.5. 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 וניסיונה של החכ"ל עם המציע בעבר.

12. החכ"ל תחתום על חוזה השכירות עם הזוכה לאחר אישור זכייטו בוועדת המכרזים של החכ"ל וחתימת הזוכה על חוזה השכירות הנספח למסמכי המכרז, המצאת אישור קיום ביטוחים חתום על ידי הגורם המבטח, מסירת שיקים לכיסוי דמי השכירות במהלך שנת השכירות הראשונה וערבות בנקאית להבטחת חיוביו על פי ההסכם והמכרז בסך השווה לדמי השכירות בתוספת מע"מ בגין שלושה חודשי שכירות.

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

מכרז מס' 14/2021

שכירת שטחי משרדים במרכז יזמות וחדשנות טכנולוגית במבנה הקאנטרי קלאב בעפולה.

הצעה והצהרת משתתף

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 על פי הוראות מכרז זה על נספחיו ו/או על פי הוראות החברה הכלכלית ו/או כל רשות מוסמכת 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 השטח לגביו מוגשת הצעתי ואני מאשר כי הוא מתאים לצרכי לשימושי בו למטרת משרדים.
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 שהודעה על הזכייה נשלחה אליי.
5.
 - 5.1. הצעתי לשכירת שטח _____ [יש לציין את השטח לגביו מוגשת ההצעה] ולשימוש בו למטרת משרדים הינה בסך של _____ ₪ לכל מ"ר 1 כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, בסיס חודש ספטמבר 2021.
 6. ידוע לי שנוסף על דמי השכירות, אהיה מחויב בתשלום לחכ"ל בסך למ"ר בהתאם לסכומים הקבועים בצו הארנונה הרלוונטי לאותו מועד וזאת בגין ארנונה על שטח היחידה וכי לא תהא לי כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החכ"ל ו/או עיריית עפולה בגין האמור ו/או בגין רישומנו כנישום בפני הרשות המקומית/הקלות/הטבות/פטורים בהתייחס לשטח היחידה ולרבות לא טענות כלשהן הנוגעות לאפשרות לתשלום הארנונה על ידי החכ"ל כנגד תשלום מאיתנו לחכ"ל.
 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.

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: _____

[אימות חתימה על ידי עו"ד בדף הבא]

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

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

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

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

תאריך: _____ חותמת וחתימה: _____

נוסח ערבות להצעה

מכרז 14/2021

שכירת שטח/י משרדים במרכז יזמות וחדשנות טכנולוגית במבנה הקאנטרי קלאב בעפולה

לכבוד: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

א.נ.

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן – "המבקש") בקשר להזמנה להציע הצעות למכרז מס' 14/2021 בנוגע לשכירות שטח משרדים בגודל של כ- _____ מ"ר¹ במרכז יזמות וחדשנות טכנולוגית במבנה הקאנטרי קלאב בעפולה, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של _____ ₪² (במילים): _____ שקלים חדשים בלבד, (להלן – "סכום ערבות").
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 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 04.02.2022 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 בקשת החכ"ל לתקופה נוספת של עד 90 ימים והתחייבותינו 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

1 יש לציין את שטח היחידה לגביה מוגשת הצעת המציע.

2 יש להשלים את הסכום הרלוונטי בהתאם לסכומי הערבות המצוינים בסעיף 3 למסמך ב' למסמכי המכרז.

מסמך ד' (2)

נוסח ערבות לביצוע החוזה

בנק _____

ערבות בנקאית

לכבוד: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן – "המבקש") בקשר לחוזה בגין מכרז מס' 14/2021 הנוגע לשכירת שטח משרדים בגודל של כ- _____ מ"ר במרכז יזמות וחדשנות טכנולוגית במבנה הקאנטרי קלאב בעפולה 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 לחתימה על החוזה _____ לבין המדד שהיה ידוע במועד חלוט הערבות (להלן – "סכום ערבות").
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 (עשרה) 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 ו'

נספח ביטוחי

תאריך הנפקת האישור _ / _ / _		אישור קיום ביטוחים				
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 מייטיב עם מבקש האישור.						
מבקש האישור		המבוטח		אופי העסקה		מעמד מבקש האישור
שם:		שם:		נדל"ן שירותים אחר:		משכיר אחר: ניהול ותפעול נדל"ן
(להלן: "היזם"/"המזמין"/"המשכיר"/"חברת הניהול"/"החברה"/"המוטב (לענין הנדל"ן והשקעות)"/"המבוטח הנוסף" (לענין ביטוחי אחרים)/"מבקש האישור")		 (להלן: "השוכר/המחזיק" ו/או "המשכיר" ו/או "המבוטח (הראשי)")		שכירות, תפעול עסקי		
מזען:		מזען:				
כיסויים						
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח		מס' פוליסה		נוסח ומהדורת הפוליסה בסיס תמליל או "ביט" או שקול		תאריך תחילה
רכוש - "אש מורחב": השקעות, תוספות וצמודות תכולה לרבות מלאים						תאריך סיום
הרחבות יכללו: "כה"ס" כולל בהעברה, ושכירות 12 ח'						גבול האחריות סכום ביטוח
צד ג'						השתתפות עצמית סכום בש"ח
אחריות מעבידים						כיסויים נוספים בתוקף
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצויין בנספח ג'): 096, נשוא הביטוח כולל: שכירות/העמדת שטח – תפעול עסקי ביטול/ שינוי הפוליסה 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.						עוד כינון
						נזק ראשוני
						4,000,000 ₪
						15,000,000 ₪
						302 - אחריות צולבת, 304 - הרחב שיפוי, 307 - קבלני, 309 - ויתור תחלופי, 315 - מל"ל, 318 - המבקש מבוטח, 309 - ויתור תחלופי, 319 - מבוטח נוסף, 328 - "ראשוניות"

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצויין בנספח ג'): 096, נשוא הביטוח כולל: שכירות/העמדת שטח – תפעול עסקי ביטול/ שינוי הפוליסה 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 המבוטח וחתימת:

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת 2021

ב י ן:

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ח.פ. 51-2415464 (להלן: "החברה").

מכיכר העצמאות 3 עפולה

באמצעות מורשי החתימה מטעם החברה

(להלן: "המשכירה")

מצד אחד

לבין:

ח.פ. _____

שכתובתו _____

(להלן - "השוכר")

מצד שני

הואיל

והמשכירה מנהלת ומחזיקה את מבנה הקאנטרי קלאב העירוני בעפולה מטעם ובעבור עיריית עפולה שהינה הבעלים הרשום/בעל זכות החכירה במבנה הקאנטרי קלאב העירוני שכתובתו רח' דרך רבין 1, פינת דובנוב, הבנוי ע"ג המקרקעין הידועים כגוש 16745 חלקות 19, 24, 24, 25 (להלן: "מבנה הקאנטרי" ו "המקרקעין" בהתאמה);

והואיל

והמשכירה פרסמה מכרז פומבי שמספרו 14/2021 במסגרתו הוצעו להשכרה יחידות/שטחי משרדים במרכז יזמות וחדשנות טכנולוגית המצוי בקומה העליונה של מבנה הקאנטרי קלאב וביניהן גם שטח משרדים בגודל ____ מ"ר שהינו השטח/היחידה נשוא הסכם זה (להלן: "המכרז" ו- "המושכר" בהתאמה);

והואיל

והשוכר הגיש הצעתו למכרז לשכירת המושכר והצעתו נבחרה על ידי המשכירה כהצעה הזוכה לשכירת המושכר למשך 36 חודשים, הכל בהתאם לקבוע ולאמור בהסכם זה על נספחיו ובמכרז;

והואיל

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

והואיל

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

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

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה 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 במוזכר, 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 ו/או בכל אופן אחר יבצע השוכר עבודות בניה במושכר בהרשאת המשכירה ו/או בהיעדרה.

3. תקופת השכירות ומטרתה

- 3.1. מטרת השכירות הינה לשימוש במושכר כשטח משרדים בלבד בתחום עיסוק השוכר (להלן: "מטרת השכירות"). כל שימוש אחר שאינו בגדר מטרת השכירות במושכר ובפרט שאינו לשימוש כמשרד בלבד, כולו ומקצתו, יחשב כשינוי מטרת השכירות וכחפרה יסודית של הסכם זה.
- 3.2. המשכיר משכיר בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מהמשכיר את המושכר לתקופת שכירות המתחילה ביום _____ ומסתיימת ביום _____ (36 חודשים) (להלן: "תקופת השכירות") בתנאים המפורטים בהסכם זה.
- 3.3. בכפוף למילוי כל הוראות הסכם זה על ידי השוכר, ניתנת לשוכר (א) אופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופת שכירות נוספת אחת בת 24 חודשים, שתחילתה עם תום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה") ובלבד שימסור השוכר למשכיר הודעה בכתב על רצונו במימוש האופציה לא יאוחר מ 90 ימים טרם תום תקופת השכירות הראשונה או תקופת האופציה הראשונה.
- 3.4. על אף האמור בסעיף 3.3 לעיל, בקרות אחד המקרים הבאים תהא המשכירה רשאית לדחות את בקשת השוכר להמשך השכירות לתקופת האופציה:
 - 3.4.1. השוכר לא מסר ערבות בנקאית תקפה לתקופת האופציה ושיקים לכיסוי דמי השכירות בשנת השכירות הראשונה לתקופת האופציה עד ליום ה 30 לפני תום תקופת השכירות
 - 3.4.2. במהלך תקופת השכירות הפר השוכר את הוראות הסכם השכירות בהפרה יסודית.
 - 3.4.3. במהלך תקופת השכירות הפר השוכר את הוראות הסכם זה באופן למעלה מפעמיים במהלך שנה קלנדרית אחת ו/או הפר הוראות הסכם זה ולא ריפא את הפרה גם בחלוף 14 ימים ממועד דרישת המשכירה.
 - 3.4.4. קיימים חובות כלשהם מהשוכר למשכיר.
 - 3.4.5. כנגד השוכר לא נפתחו הליכי פשט"ר ו/או פירוק ו/או הקפאת הליכים ו/או מינוי נאמן וכיוצא"ב כל הליך דומה.

- 3.5. למען הסר ספק מובהר בזאת כי בכל מקום שנאמר בהסכם זה "תקופת השכירות" הכוונה היא גם לתקופות האופציה, למעט מקום שתקופות האופציה הוצאו ממנו במפורש.
- 3.6. כל הוראות הסכם זה, לרבות גובה דמי השכירות ולמעט מתן אופציה נוספת, יחולו גם בתקופות האופציה בשינויים המחויבים.
- 3.7. בכל מקרה בו יקבל השוכר את החזקה במוזכר 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 המשכיר.

דמי שכירות

4.

- 4.1. בתמורה לשכירות המושכר בשטח של _____ ולהתחייבויות המשכיר על פי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר **דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ (במילים _____ ש"ח) בתוספת מע"מ** (להלן: "**דמי השכירות**") שהינם תוצאת מכפלת המחיר למ"ר כפי שהוצע על ידי השוכר בהצעתו למכרז בסך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין כפול שטח המושכר שהינו _____ מ"ר. דמי השכירות במהלך תקופת האופציה יהיו דמי השכירות המוצמדים למדד בתוספת 10%.
- 4.2. השוכר ישלם למשכיר 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 תקופות האופציה). יובהר, כי הסדר זה יחול גם על תקופת האופציה, כך שבמידה והשוכר יממש את תקופה(ות) האופציה כאמור בסעיף 3.3, ימסור השוכר למשכיר 12 שיקים לכיסוי דמי השכירות (בתוספת מע"מ) מדי תחילת שנת שכירות (לרבות שנת שכירות בתקופות האופציה).
- 4.3. דמי השכירות האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן באופן שבתחילת כל שנת שכירות יחושבו דמי השכירות בתוספת עלית מדד המחירים לצרכן חודש ספטמבר 2021 ועד המדד הידוע ביום תחילת שנת השכירות בגינה משולמים דמי השכירות.

מצב המושכר ותכולת

5.

- 5.1. ידוע לשוכר כי המשכירה פועלת להסדרת שטח המושכר והשימוש בו והוא מסכים ומאשר כי לא תהא להם כל טענה ו/או תלונה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או בקשה לדחיית מועד תחילת השכירות כלפי המשכירה הקשורה בהסדרה או אי הסדרת השטחים בתוך מועד כלשהו ו/או בכלל.
- 5.2. השוכר מצהיר בזאת, כי ראה ובדק את המושכר, מצאו ראוי לשימוש, מתאים לכל צרכיו ושהשימוש המותר במושכר על פי המכרז וע"פ כל הוראה מחייבת אחרת מתאים למטרת השכירות – שימוש במושכר לצורך משרדים בלבד. על יסוד בדיקותיו והתרשמויותיו מוותר השוכר בזאת במפורש על כל טענה בדבר אי התאמה גלויה 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 מצהירה כי לא ידוע לו על כל פגם במושכר היכול לפגוע בהנאת שוכר סביר.
- 5.3. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 7.2, מובהר ומוסכם על הצדדים כי המושכר יימסר לשוכר כשהוא במצבו הנוכחי (AS-IS) ומבלי שהמשכירה מבצעת בו כל תיקון/שיפוץ או התאמה. ככל שהמושכר מצריך שיפוץ או עבודות התאמה כלשהן על מנת להתאימו לשימוש השוכר, יהא השוכר האחראי הבלעדי לביצוע השיפוץ בהתאם לתוכניות שיפוץ שיאושרו מראש ובכתב על ידי המשכיר מבלי

שקמה לו כל זכות לפיצוי, שיפוי או השתתפות בהשקעה מאת המשכיר או מכל גורם שהוא. מובהר ומודגש כי ככל והמושכר על פי הסכם זה הינו שטח 154 כהגדרתו בחוברת המכרז, יהא השוכר מחויב בביצוע התאמות למושכר למטרת משרדים ובכפוף לאישור המשכירה לתוכניות לביצוע העבודות ולביצוע התואם את התוכניות שאושרו על ידי המזמינה, על פי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה.

5.4. מובהר בזאת כי כל הוראות הסכם זה בנוגע למושכר חלות גם על הציוד והריהוט המפורטים **בנספח א'.**

5.5. עובדי ואורחי השוכר יהיו רשאים לעשות שימוש בחניון הסמוך למושכר (קרי: חניון הקאנטרי קלאב עפולה) ומבלי שהדבר יטיל חובה ו/או אחריות כלשהי על המשכירה ו/או יקים לשוכר זכות לתביעה או דרישה כלשהי כנגד המשכירה.

5.6. השוכר רשאי להציב שילוט מחוץ למושכר בתיאום עם המשכירה ובהסכמתה מראש ובכתב וזאת ללא תוספת תשלום למשכירה. המשכירה לא תסרב לתת את הסכמתו כאמור בסעיף זה אלא מטעמים סבירים. יובהר, כי כל מס לרבות, אגרות שילוט בגין הצבת השלט, יחולו על השוכר.

חובות השוכר

6.

השוכר מצהיר ומתחייב:

6.1. להשתמש המושכר אך ורק למטרת השכירות ולא למטרה אחרת כלשהי.

6.2. להחזיק את המושכר במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום לו כל נזק או קלקול, וכל זה בכפוף לבלאי משימוש רגיל וסביר. השוכר מתחייב לתקן על חשבונות כל קלקול או נזק במושכר, למעט בלאי משימוש רגיל וסביר ותיקונים יסודיים במושכר, ולא לפגוע ולא לגרום כל נזק למושכר ו/או למי משכניו במושכר ובמקרה בו לא יתקן ליקוי הטעון תיקון על ידו בתוך מועד שתקבע המשכירה, תהא המשכירה רשאית לבצע את התיקון בעצמה תוך חיוב השוכר בכל העלויות הנדרשות בתוספת 15%.

6.3. 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 שימוש המותר בהתאם להסכם זה ו/או לאחר אישור מראש ובכתב לעשות כן מאת המשכירה או מי מטעמה.

6.4. 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 ו/או לרוכשים פוטנציאליים וכיוצ"ב.

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

6.6. לערוך ביטוחים למושכר ו/או צדדי ג' לרבות, ביטוח תאונות אישיות ו/או רכוש ו/או חבות מעבידים וזאת בהתאם לדרישת המשכיר כמפורט **בנספח ו' למסמכי המכרז המהווה גם נספח להסכם זה.**

שינויים

7.

7.1. השוכר לא יעשה כל שינוי במושכר ללא הסכמת המשכירה מראש ובכתב, אם בדרך של בניה או הריסה ו/או בדרך של התקנת מתקנים המחוברים דרך קבע למושכר ו/או בדרך של שינוי יסודי במערכות החשמל ו/או השרברבות הקיימות, ואם בכל דרך אחרת.

7.2. מבלי לראות בכך הסכמה כלשהי מאת המשכירה, 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, בכפוף לאמור במפורש בהסכם זה ומבלי שהדבר יקנה לשוכר זכות

כלשהי, אולם המשכירה תהא רשאית לדרוש מהשוכר את החזרת המצב לקדמותו בכל עת, לרבות כל תיקון דרוש לפי שיקול דעתה הסביר, והשוכר יהא חייב לעשות כן על חשבונו לאלתר. לא בוצע הנדרש לעיל, תהיה המשכירה רשאית לעשות זאת על חשבונה ולחייב את השוכר בעלות בתוספת 15% ועל השוכר יהיה לפרוע את חשבון הוצאות המשכיר בתוך 14 ימים מעת דרישת המשכיר.

7.3. 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 לידיו.

8. בטחונות

8.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר ולהבטחת כל זכויות המשכיר על פי הסכם זה, לרבות התחייבות השוכר לשלם במדויק את דמי השכירות במלואם ובמועדם 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.

8.2. מסירת ערבות בנקאית כמפורט לעיל לא תחשב כתשלום אחר, ואין במסירת הערבות הבנקאית לגרוע מחובותיו של השוכר על פי הסכם זה.

8.3. הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית ובלתי מותנית בנוסח 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.

8.4. גובה הערבות הבנקאית יהא בסך השווה לדמי השכירות בגין שלושה חודשי שכירות (בתוספת מע"מ כדין).

9. מיסים ותשלומים

9.1. מוסכם, כי דמי השכירות כאמור בסעיף 12 להסכם כוללים, ביטוח מבנה בלבד ותחזוקה של השטחים המשותפים.

9.2. 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 הצמדה למדד.

9.3. מובהר ומוסכם כי השוכר יהא אחראי בלעדי לתשלומים השוטפים בגין המושכר, ובכלל זאת, תשלומי מים, חשמל, ארנונה, מס שילוט וכיוצ"ב כל תשלום שוטף אחר. מובהר בזאת כי לעניין ארנונה, ישלם השוכר לחכ"ל סכום בהתאם לקבוע בצו הארנונה לשנה הרלוונטית בה מבוצע התשלום, בהתאם לגודל המושכר, וזאת חלף תשלום ארנונה לרשות, אלא אם תורה החכ"ל על אופן תשלום אחר.

10. הפרת ההסכם

10.1. הפר השוכר הסכם זה הפרה יסודית, ולא תיקנה בתוך 15 יום מיום שנדרש בכתב לעשות כן, ישלם השוכר למשכירה פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של 5 ₪ בגין כל מ"ר משטח המושכר ליום כל עוד הפרת ההסכם ממשיכה (מבלי לגרוע מחובת השוכר לתשלום תשלומים

אחרים על פי הסכם זה). אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות המשכיר לתבוע כל סעד אחר על פי ההסכם ועל פי כל דין.

10.2. 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.

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

10.4. מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר אשר לא תתקן תוך 7 ימים מיום שנרד השוכר לעשות כן, תקנה למשכיר זכות לבטל את ההסכם ולסיים את תקופת השכירות וכן תחייב את השוכר בקנס מוסכם בגובה 5 חודשי שכירות בתוספת מע"מ כדין.

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

11. פינוי המושכר

11.1. 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, ימסור השוכר למשכיר את המושכר כשהוא ריק לחלוטין מכל אדם וחפץ, למעט הציוד והריהוט המפורטים בנספח א', במצב לא פחות טוב ותקין כפי שקיבלו, למעט בלאי שנגרם כתוצאה משימוש רגיל וסביר במושכר, וידאג לסיוע קירותיו על ידי סייד בכל המקומות המסויידים בו, וזאת בצבע לבן ולאחר שכל החורים שהתהוו בהם נסתמו.

11.2. היה והשוכר לא ימסור את המושכר לידי המשכירה, בהתאם לאמור בסעיף 11.1 לעיל, תהא המשכירה רשאית לעשות את התיקונים והשיפוצים הדרושים במושכר במקום השוכר ועל חשבון השוכר ובתופסת 15%.

11.3. 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 של 5 ₪ בגין כל מ"ר משטח המושכר לכל יום איחור בפינוי המושכר כפיצוי מוסכם.

11.4. למרות האמור בסעיף 11.3 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 כאמור.

12. אחריות

12.1. המשכירה אחראית לשלמות מבנה המושכר ולתיקונים היסודיים במערכות המושכר היסודיות שהוקמו על ידה, ככל שלא נגרמו באשמת השוכר. המשכירה מתחייבת לתקן הקלקול במבנה המושכר לרבות מתקניו בהקדם, ובמקרה של אי יכולת ליהנות מהמושכר הנאה סבירה, מיד לאחר שקיבלה הודעה על הקלקול ולא יאוחר מ-21 ימים מקבלת הודעה על הליקוי.

12.2. השוכר מתחייב לאפשר למשכירה או לאנשים מטעמה לבצע את התיקונים הנדרשים.

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

13. אחריות צד ג'

13.1. 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.

13.2. המשכירה לא תישא בכל אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש השוכר ו/או למבקרים, מוזמנים 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.

13.3. היה והמשכירה תתבע על ידי מבקריה 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.

14. כללי

14.1. 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.

14.2. 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 כוויתור של הצד הנפגע על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה.

14.3. מוסכם, כי סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל מחלוקת הנוסעת מהסכם זה, תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך במחוז נצרת.

14.4. המשכיר יהא רשאי להסכים לבקשת השוכר להגדלת שטח המושכר בשטח נוסף, עד לשיעור של 25%. סיכמו הצדדים כאמור, יחולו הוראות הסכם זה גם על השטח הנוסף, ובלבד שתקופת השכירות לא תשונה ותסתיים במועד סיום תקופת השכירות המקורית גם לגבי השטח הנוסף כאמור. אין באמור לעיל כדי לחייב את המשכירה בהגדלת שטח כאמור לבקשת השוכר והדבר יעשה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ומבלי שהיא נדרשת לנמק החלטתה.

15. 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

נספח א'

רשימת ציוד

בהתאם לסעיף 16 להסכם השכירות מיום _____, להלן רשימת הציוד במושכר:

<u>5 חדרי פרויקטים וחדר מנהל:</u>		
הערות	כמות	תיאור הפריט
2 יחידות בכל חדר	12	שולחנות מסוג SILVA 1.60/80 כולל סינר
2 יחידות בכל חדר	12	כיסאות עבודה – גב ירוק
רק בחדרי הפרויקטים	10	ארונית ניידת 3 מגירות
בחדר מנהל בלבד	2	שולחן עבודה
	7	ארונית אחסון
חדר מנהל בלבד	1	שולחן ישיבות זכוכית קוטר 1.30
חדר מנהל בלבד	9	כיסאות אורח COOL
		טלוויזיה FUJICOM 40" LED
		<u>חלל מרכזי</u>
	6	כיסא בר
ריהוט קבוע	1	בר ישיבה מרכזי
	1	מקרר SHARP
	1	מכונת קפה נספרסו
קיר נגרות	1	טלוויזיה FUJICOM 50" LED
בתוך בר ישיבה	1	מקלט/ משדר אלחוטי (גפן)
	1	מקרן NEC דגם W402M
	1	מסך גלילה חשמלי 244
נגרות ספריה	1	פנל חיבורים
במה קטנה מול ספריה	3	קוביות ישיבה צבעוניות
		<u>במה</u>
	2	כורסאות SHARK
	2	כורסאות BAKKU

	1	שולחן עיתונים SEMA
	1	שולחן SINI MEDIUM
	1	שולחן SINI LARGE
	10	לוח מחיק זכוכית
	2	ספה דגם LOOP
	3	פוף צבעוני
		<u>חדר ישיבות</u>
	14	כיסא SETU חרמן מילר
ריהוט קבוע	1	שולחן ישיבות
	1	מקרן NEC דגם V311W
	2	טלוויזיה FUJICOM 50" LED
	1	מסך גלילה חשמלי 244
מצלמה + פנל שליטה ע"ג שולחן ישיבות	1	ערכת וידאו קונפרנס LOGITECH
		<u>מרפסת</u>
	2	כורסא מתכת – עלה ירוק
	1	שולחן קפה TOR
	8	כיסא מתכת לבן FEAF
	2	שולחן חוץ לבן DROP

המשכיר

השוכר