

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/2024

להשכרת יחידות מסחריות במתחם פארק הרכבת
בעפולה



החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

מכרז מס' 03/2024 להשכרת יחידות מסחריות במתחם פארק הרכבת 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 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן: "החכ"ל" ו/או "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. בשאלות ובקשות להבהרות, ניתן לפנות בכתב לגב' לירון גושן ארד במייל lga0206@afula.muni.il. תשובות לשאלות ולבקשות ההבהרה יינתנו בכתב, יפורסמו באתר האינטרנט של המזמינה, יפוצו בין המציעים שרכשו עד אותו מועד את חוברת המכרז, ויהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ו/או תנאיו.
3. 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: 15/08/2024 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.
4. על המציעים לקיים סיוור במתחם וביחידות כתנאי להגשת הצעתם למכרז (הסיוור חובה). תיאום מועד הביקור יעשה מול הגב' לירון גושן ארד באמצעות כתובת המייל lga0206@afula.muni.il אליה תישלח ע"י המציע בקשה לתיאום סיוור כאמור עד לא יאחר מתאריך 25/08/2024. מובהר בשנית, קיום הסיוור מהווה תנאי סף להצעה למכרז והאחריות לתיאום מועד כאמור הינה של המציעים למכרז. לא תישמע כל טענה בדבר אי קיום סיוור מקום בו מציע לא נענה למועד לקיום סיוור שהציעה המזמינה.
5. תשריט יחידה לדוגמה בקובץ DWG יועלה על ידי המזמינה לאתר המזמינה.
6. את ההצעות 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, ב"ס ברוש לשעבר קומה 2 לא יאחר מתאריך: 28/08/2024 בשעה: 12:00**. הצעות שתוגשנה לאחר מועד זה לא תתקבלנה. עד למועד האחרון להגשת הצעות (כאמור לעיל) תהא המזמינה רשאית להודיע על דחיית המועד האחרון להגשת הצעות.
7. על המציעים למלא פרטים חסרים במכרז על כל נספחיו, במקומות המיועדים לכך.
8. מחיר חוברת המכרז 300 ש"ח, בצירוף מע"מ שלא יוחזרו בכל מקרה.
9. המסמכים המפורטים מטה והמהווים את רשימת המסמכים למכרז יקראו להלן יחד ולחוד "מסמכי המכרז" ויהוו חלק בלתי נפרד מההסכם שיחתם עם המציע הזוכה:

- 1.1.1. מסמך א' הזמנה להציע הצעות.
- 1.1.2. מסמך ב' תנאי המכרז.
- 1.1.3. מסמך ב'1 צילום אוויר של המתחם והיחידות המוצעות (כולל ציון היעוד המתוכנן לכל אחת מהיחידות), תשריט המבנים ומפרט טכני של המבנים.
- 1.1.4. מסמך ג' הצעת המציע (משתתף).
- 1.1.5. מסמך ד' (1) נוסח ערבות לקיום הצעה.

- 1.1.6. **מסמך ד' (2)** נוסח ערבות לביצוע החוזה.
- 1.1.7. **מסמך ה'** נספח ביטוח.
- 1.1.8. **מסמך ו'** תצהיר מורשה חתימה [למילוי על ידי מציע תאגיד].
- 1.1.9. **מסמך ז'** הצהרת לעניין העסקת עברייני מין.
- 1.1.10. **מסמך ח'** תצהיר המשתתף לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 1.1.11. **מסמך ט1'** תצהיר אי תיאום מכרז (למילוי תאגיד).
- 1.1.12. **מסמך ט2'** תצהיר אי תיאום מכרז (למילוי אדם פרטי).
- 1.1.13. **מסמך י'** תצהיר בעניין אי הרשעה בעבירת פשע או קלון.
- 1.1.14. **מסמך יא'** הודעה על סודות מסחריים.
- 1.1.15. **מסמך יב'** הוראות בטיחות.
- 1.1.16. **מסמך יג'** הצהרה על קרבה משפחתית.
- 1.1.17. **מסמך יד'** הצהרה על מחזור הכנסות.
- 1.1.18. **מסמך טו'** חוזה שכירות.
- 1.1.19. **מסמך טז'** תכנית הפעלה [להכנה על ידי המציע].
- 1.1.20. **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.

1.2. על המציע לצרף את כל מסמכי המכרז כשהם **חתומים ומלאים**, לרבות (מבלי למעט):

- 1.2.1. חוזה חתום ע"י המציע.
- 1.2.2. ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הצעתו (ערבות לקיום ההצעה לפי הנוסח המצורף).
- 1.2.3. תעודת התאגדות/עוסק מורשה (או תעודה אחרת ככל שהמציע מאוגד באופן אחר).
- 1.2.4. אישור מקורי בגין תשלום על חוברת המכרז.
- 1.2.5. תכנית הפעלה מלאה.

בכבוד רב, החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה
מכרז מס' 03/2024 להשכרת יחידות מסחריות במתחם פארק הרכבת בעפולה

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן: "החכ"ל") מזמינה בזאת הצעות לשכירת יחידות מסחריות במתחם פארק הרכבת בעפולה (להלן: "המתחם") ששטח כל אחת מהן הינו כ- 51 מ"ר (להלן: "היחידות"), למטרת הפעלת עסקים מהסוג הקבוע לאותה היחידה במסגרת מכרז זה וזאת לאחר התאמת היחידות (על ידי המציעים שיבחרו כזוכים במכרז, על חשבונם ואחריותם הבלעדיים) למטרת השימוש, בהתאם ובכפוף להוראות המכרז וההסכם המהווה חלק הימנו וכן בהתאם להוראות המזמינה, בשכירות בלתי מוגנת ולמשך תקופה בת 36 חודשים עם אופציה להארכתה לתקופה נוספת בת 24 חודשים על פי התנאים, הדרישות וההנחיות המפורטים להלן במסמך זה ובחוברת המכרז (לרבות בחוזה המהווה חלק הימנו). בסה"כ מוצעות להשכרה במסגרת מכרז זה 6 יחידות מסחריות.

שעות פעילות המתחם וכן פירוט השעות בהן יהא הזוכה במכרז מחויב בהפעלת העסק שבמושכר, הינן כמפורט בסעיף 6 להסכם המהווה נספח למכרז זה.

מודגש כי מטרת מכרז זה הינה להביא להקמה והפעלה של עסקים בעלי אוריינטציה לבילוי, פנאי וקולינריה במתחם הרכבת בו מצויות היחידות המוצעות תחת מכרז זה ומשכך תינתן במסגרת מכרז זה חשיבות גבוהה לסוג העסקים שיופעלו במתחם, רמתם, נראותם ואופן ניהולם. משכך, במסגרת הליך מכרזי זה, המזמינה תהא רשאית לדרוש ולבקש מהמציעים השונים כל פירוט שיראה דרוש בעיניה לגבי סוג העסק המתוכנן על ידי המציע והתוכנית העסקית להפעלתו. מבלי לגרוע מן האמור, השימוש ביחידות יעשה בכפוף לכל הוראות דין מחייבת, לרבות הוראות התב"ע החלה, היתר הבניה, הדין והוראות מכרז זה וביניהן גם ההוראות והתנאים המפורטים בטבלה שבשולי מסמך זה. תשומת לב המציעים להיות היחידות המוצעות תחת מכרז זה חלק ממתחם פארק הרכבת בעפולה אשר הבעלות בו הינה של עיריית עפולה ולא יהא במכרז זה ו/או בהשכרת היחידות ו/או במתן זכות שימוש כלשהי בהן או בשטחים שסביבן כדי לגרוע מזכויות העירייה ו/או המזמינה במקרקעין עליהן קיימות היחידות וביחידות עצמן. מובהר כי כל מציע שיבחר כזוכה מחויב, נוסף על דמי השכירות המוצעים על ידו, בתשלום דמי ניהול ואחזקה למזמינה וזאת בגין אחזקת המזמינה את השטחים המשותפים במתחם, הכול בהתאם למפורט בחוברת מכרז זה לעיל ולהלן. נוסף על האמור, מובהר כי המזמינה ו/או עיריית עפולה תהינה רשאיות לקיים אירועים בתחומי המתחם, לרבות אירועים ציבוריים, טקסי הזיכרון, אירועי עצמאות וחג, אירועי עובדים ואירועי עירייה וכיוצ"ב. מובהר כי המזמינה ו/או העירייה יהיו רשאיות לאפשר הצבתם של דוכנים ו/או עמדות נותני שירות כלשהם, לרבות כאלו שעיסוקם בממכר או הגשת מזון וכיוצ"ב והזוכים במכרז לא יהיו זכאים לכל פיצוי או שיפוי בגין האמור והנ"ל לא יחשב הפרת הסכם כלשהי על ידי המזמינה ו/או עיריית עפולה.

את חוברת המכרז (על כל נספחיה וצרופותיה ולרבות נוסח החוזה עליו יידרשו הזוכים במכרז לחתום), ניתן לרכוש במשרדי החכ"ל, תמורת תשלום של 300 ₪ שלא יוחזר. **מציע המבקש להגיש הצעות ליותר מיחידה אחת, נדרש לרכוש ולהגיש חוברת מכרז נפרדת עבור כל אחת מהצעותיו ולהגיש בה הצעה עצמאית ובלתי תלויה לגבי כל אחת מהיחידות לגביהן מוגשת על ידו הצעה.** ההתייחסות להצעות תעשה בנפרד לכל הצעה כאל הצעה עצמאית העומדת בפני עצמה מבלי שיש לעובדת הגשת הצעות נוספות על ידי אותו המציע כדי להיטיב או לפגוע בסיכויו.

על מגיש ההצעה לצרף להצעתו (וככל שהוא מגיש הצעות ליותר מיחידה אחת, אזי לכל אחת מהן בנפרד ובאופן בלתי תלוי) ערבות בנקאית בלתי מותנית לטובת החכ"ל בנוסח המצורף **כמסמך ד'1** להבטחת הצעתו, חתומה כדין על סך של 4,500 ₪, וכן אישור תשלום על ידו בגין רכישת חוברת המכרז **בעותק מקורי**. ערבות כאמור תעמוד בתוקפה מתאריך 28/08/2024 למשך שלושה חודשים. יובהר כי גם ובמידה ואחד המועדים במכרז זה משתנים אין לשנות ו/או לדחות את תוקף הערבות כאמור אלא אם נשלחה הודעה פרטנית ומסודרת בעניין.

את ההצעות ואת כל מסמכי ההזמנה, כשהם חתומים בחותמת (ככל שמדובר בתאגיד) וחתימה על ידי המציע וכן מעטפה ובה הערבות הבנקאית להצעה, יש לאגד במעטפת המכרז, שתוכנס לתיבת המכרזים (ידנית על ידי המציע או מי מטעמו) שבמשרדי החכ"ל לא יאוחר מתאריך **28/08/2024** בשעה 12:00.

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

בחירת ההצעה הזוכה במסגרת מכרז זה תעשה על פי גובה ההצעות שימצאו תקינות לאחר בחינתן, בכפוף לעמידת המציע בתנאי הסף ובדרישות המכרז. אין החכ"ל מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא שומרת לעצמה את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים, בכפוף להוראות כל דין.

מועד	פעילות
16:00 בשעה 15/08/2024	מועד אחרון לשאלות הבהרה
16:00 בשעה 25/08/2024	מועד אחרון לתיאום סיור
12:00 בשעה 28/08/2024	מועד אחרון להגשת הצעות
28/11/2024	תוקף ערבות הגשה למכרז

[יש לתאם את הסיור בכל יחידה מול הגברת לירון גושן ארז במייל lga0206@afula.muni.il](mailto:lga0206@afula.muni.il)

10. תשריט יחידה לדוגמה בקובץ DWG יועלה על ידי המזמינה לאתר המזמינה.

מציע שפעילותו העסקית תואמת את אחד מהייעודים המצוינים בטבלה צריך למלא במסמך ההצעה ב"מספר היחידה" את מספר היחידה המתאים.

מציע שפעילותו העסקית שונה מכל אחד מהייעודים המצוינים בטבלה רשאי להגיש הצעתו למכרז ועליו למלא במסמך ההצעה ב"מספר היחידה" את המילה "כללי". יובהר כי מציע אשר העסק המוצע על ידו אכן מצוי במסגרת הייעודים האמורים בטבלה להלן, לא יכול להגיש הצעתו תחת הסיווג "כללי" במספר היחידה .

"טבלת הייעודים":

מספר סידורי	מיקום היחידה (מסומן בנספח תכנית המתחם)	גודל היחידה	ייעוד (הפעילות)
1	המסומן בתוכנית : <u>1</u>	כ-51 מ"ר	המבורגריה בה ניתן למכור גם נקניקיות, קבב, עוף ודומיהם - כולל מכירת בירה מחבית
2	המסומן בתוכנית : <u>2</u>	כ-51 מ"ר	גלידריה
3	המסומן בתוכנית : <u>3</u>	כ-51 מ"ר	פיצרייה
4	המסומן בתוכנית : <u>4</u>	כ-51 מ"ר	אוכל אסיאתי לרבות סושי, נודלס, דים-סאם וכיוצ"ב או דוכן מיצים/שייקים וכיוצ"ב.
5	המסומן בתוכנית : <u>5</u>	כ-51 מ"ר	ממכר קינוחים/כנאפה/מתוקים (שאינם גלידריה) וכיוצ"ב. או מאפיית בוטיק / קונדיטוריה
6	המסומן בתוכנית : <u>6</u>	כ-51 מ"ר	בית קפה כולל מכירת יין וקוקטיילים

11. מובהר, כי המזמינה רשאית בכל שלב שהוא לקבוע ו/או לשנות את התמהיל ו/או את ייעוד היחידות או חלק מהן ואף לבטל או לדחות או לצמצם ייעוד מסוים על פי שיקול דעתה הבלעדי, ולזוכה לא תהיה, בשום שלב שהוא, כל טענה להסתמכות ו/או תביעה בהתייחס לייעודים הנקובים במכרז זה ו/או לשינויים בכל דרך.



מכרז מס' 03/2024

להשכרת יחידות מסחריות במתחם פארק הרכבת בעפולה

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה (להלן – "החכ"ל") מזמינה בזאת הצעות לשכירת יחידות מסחריות במתחם פארק הרכבת בעפולה, בשכירות שאינה מוגנת בגודל ובמיקום כמפורט במכרז ובמסמך ב'1 לו (להלן: "היחידה"), לתקופה של 36 חודשים עם אופציה ל 24 חודשי שכירות נוספים, על פי התנאים, הדרישות וההנחיות המפורטים להלן במסמכי המכרז.

רשאים להגיש הצעות

רשאים להגיש הצעה למכרז יחידים בעלי תעודת עוסק מורשה או תאגידים. **ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת. חל איסור על הגשת הצעה על ידי מספר ישויות משפטיות והצעה שתוגש על ידי יותר מישות אחת - תיפסל.**

1. 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:

- 1.1 המציע רכש את מסמכי המכרז וצרף להצעתו העתק מקורי של אישור תשלום בגינם.
- 1.2 המציע צרף להצעתו ערבות בנקאית להצעה בהתאם להוראות המכרז.
- 1.3 המציע הינו יחיד או תאגיד רשום בישראל כדין. היה המציע תאגיד יצרף להצעתו תעודת רישום תאגיד (חברה/עמותה/ אגודה שיתופית/ שותפות רשומה). היה המציע עמותה יצרף להצעתו אישור על ניהול תקין בתוקף (רשם העמותות). היה המציע יחיד יצרף תעודת עוסק מורשה.
- 1.4 למציע ניסיון בן 2 שנים לפחות בניהול והפעלה של עסק מן הסוג המוצע על ידו – עמידה בתנאי זה תיבחן באמצעות פירוט ניסיון המציע במסמך ג' וכן בכל אופן נוסף בו תדרוש המזמינה. לעניין סעיף זה יוכר ניסיון שנצבר במהלך 5 שנים הקודמות למועד אחרון להגשת הצעות למכרז.
- 1.5 למציע מחזור שנתי ממוצע בגובה 700,000 במהלך השנתיים מבין החמש שנים האחרונות בפעילות העסקית המוצעת על ידו ו/או בפעילות עסקית אחרת בתחומי הסעדה וקולינריה הכוללת אירוח קהל – עמידת המציע בתנאי זה תוכח באמצעות אישור רו"ח המציע למחזור כספי העומד בדרישות האמורות בשנתיים מבין החמש שנים הקודמות למועד האחרון להגשת המכרז (תוך ציון השנים להן מתייחס אישור רו"ח כאמור בגוף האישור) על גבי **מסמך יד'** ופירוט הפעילות המבססת עמידת המציע בתנאי זה.

בדיקת התנאים הנ"ל תיערך בהתאם למסמכים שיוגשו על ידי המציע במועד הגשת הצעתו, בכל מקרה בו האישורים/ התעודות המפורטים דלעיל הינם בעלי תוקף מוגבל, נדרש כי אלו יהיו תקפים למועד הגשת ההצעה, לכל הפחות. המזמינה רשאית לדרוש השלמות ו/או הרחבות הנדרשות בעיניה בפרמטרים הנמסרים על ידי המציעים וסירוב מציע להיענות לדרישתה יאפשר פסילת הצעתו של אותו מציע.

2. תקופת ההתקשרות והשימוש המותר ביחידה

- 2.1 תקופת ההתקשרות עם המציע שהצעתו תקבע כהצעה הזוכה תהיה למשך שלושים ושישה (36) חודשים הכל כמפורט במסמך ו' (הסכם שכירות). יום תחילת תקופת ההתקשרות יהיה בהתאם להוראות המזמינה וכמפורט בהסכם המהווה חלק מכרז זה.
- 2.2 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 לפני תום תקופת ההתקשרות הראשונה ובתנאי שהמציע יעמוד בכל התחייבויותיו על פי החוזה עד אותו מועד ויתקיימו לגביו כל הדרישות הקבועות לצורך מימוש תקופת האופציה בהסכם השכירות המצ"ב למכרז זה.
- 2.3 במידה והוארכה תקופת ההתקשרות על ידי מימוש אופציה, תחול תוספת ריאלית 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.
- 2.4 לא תותר השכרת היחידה ו/או הקניינית זכות כלשהי בה לצד שלישי.
- 2.5 היחידה תשמש להפעלת עסק מסחרי פעיל בהתאם לתוכנית ההפעלה של הזוכה כולל קבלת קהל בלבד ולא כשטח תפעולי ו/או אחסון לדוגמא מטבח משני או מחסן. מצגי המציע במסגרת תוכנית ההפעלה יחייבו את המציע מקום בו יבחר כזוכה ביחידה תחת מכרז זה.

מכרז פומבי 03/2024 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

בחתמתנו אנו מאשרים כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

3. הצעת המציע

- 3.1. המציע יציין בהצעתו (במקום המיועד לכך **במסמך ג'** – הצעת המציע) את מספר היחידה לגביה מוגשת הצעתו (אם הייעוד לפי הטבלה אינו תואם את פעילותו העסקית על המציע לציין את המילה "כללי" במספר היחידה) ואת דמי השכירות החודשיים (לפני מע"מ) אותם הוא מציע לשלם תמורת זכות השכירות ביחידה האמורה, לכל חודש למשך 36 חודשי ההתקשרות.
- 3.2. **דמי השכירות המינימליים להצעה הינם: 2,750 ₪.**
- 3.3. להצעתו יצרף המציע את כל המסמכים הנדרשים כמפורט בהוראות המכרז ויחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות חתימה על תצהירים ואימותם על ידי עו"ד.
- 3.4. כל הצעה תוגש במעטפה סגורה וחתומה, שעל גביה יהיה רשום מכרז מס' 03/2024 בלבד. **למעטפה זו תוכנס גם מעטפה נוספת בה תימצא הערבות הבנקאית להצעה וכן מעטפה נוספת בה תוכנס הצעת המציע למכרז (על גבי מסמך ג' למכרז). מובהר כי על המציעים להקפיד כי הצעתם הכספית למכרז (שתצוין על גבי מסמך ג' למכרז) אינה מופיעה או מצוינת בכל מקום אחר במסמכים המוגשים על ידי המציע למעט על גבי מסמך ג' שייסגר כאמור במעטפה נפרדת שתוכנס למעטפת ההצעה.**
- 3.5. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד במסירה אישית במשרדי החכ"ל לא יאוחר מיום 28/08/2024 בשעה 12:00. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת אינו עונה על דרישות המכרז ומשכך יוביל לפסילת ההצעה על אחריותו הבלעדית של המשתתף.
- 3.6. 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.**

4. ערבות להצעה ולחתימה על החוזה

- 4.1. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית חתומה כדין (להלן: "**ערבות להצעה**"), על סך של 4,500 ₪ בהתאם לנוסח המצורף **למסמך ד'(1)**.
- 4.2. הערבויות יוצאו על ידי בנק מוכר, וינוסחו לטובת החכ"ל כשהן אוטונומיות, בלתי מותנות וניתנות על פי תנאיהן לגביה על ידי פניה חד-צדדית של החכ"ל ו/או מי מטעמה בתוך 10 ימים מדרישתם הראשונה.
- 4.3. הערבות תהיה בתוקף למשך 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות כאמור שהינו יום 28/08/2024 **מובהר כי תוקף הערבות הקבוע במכרז לא ישונו גם אם ישונה המועד האחרון להגשת הצעות למכרז ו/או מכל טעם אחר.**
- 4.4. החכ"ל תהא רשאית להאריך את תוקף הערבות ב- 90 ימים נוספים.
- 4.5. הערבות להצעה תחולט ותהווה פיצוי מוסכם ומוערך מראש בכל מקרה בו לא ימלא המציע הזוכה חובה מהחובות החלות עליו לרבות מאלו המפורטות בסעיף 10 להלן.
- 4.6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החכ"ל לתבוע מהמציע שלא יעמוד בתנאי הצעתו כל סעד ו/או פיצוי נוסף.
- 4.7. הערבות תוחזר לכל מציע שהצעתו לא תתקבל, לאחר שיחתם חוזה עם הזוכה במכרז. לזוכה תוחזר הערבות להצעה, לאחר שיחתם על החוזה עם החכ"ל ולאחר שיפקיד בידי החכ"ל, ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו עפ"י החוזה (ערבות בנקאית לביצוע החוזה) כמפורט בסעיף 10 להלן.

5. דרישות טכניות

- 5.1. לא תובא לדיון כל הצעה שלא תהיה חתומה ע"י המציע.
- 5.2. במידה וההצעה מוגשת ע"י **יחיד**- ההצעה תהיה חתומה על ידי המציע היחיד תוך ציון שמו המלא, כתובתו ומספר תעודת הזהות שלו.
- 5.3. 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.
- 5.4. **ככל שהמציע מבקש להגיש הצעתו לשימוש השונה מהייעודים הקבועים בטבלה דלעיל, אזי על המציע למלא במקום המיועד לציון מספר היחידה במסמך ההצעה את המילה "כללי".**

6. בחינת ההצעות וניקודן

- 6.1. במסגרת הליך בחירת הזוכה מבין המציעים שיגישו הצעתם למכרז, ולאחר שיתברר כי המציעים עמדו בתנאי המכרז, הן בהיבט של עמידה בתנאי הסף הנדרשים מהמציע והן בהיבט של המצאת מלוא מסמכי המכרז כאשר הם מלאים וחתומים כנדרש, יבחנו ההצעות הן בהיבט הכמותי והן בהיבט האיכותי.
- 6.2. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות להקים וועדה מקצועית לבחינת ההצעות על ידי המציעים אשר תעביר המלצה בגין כל מציע על איכות הצעתו ומקצועיותו כפי שנדרשים במסמכי המכרז.
- 6.3. דירוג ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה ייעשו על פי הניקוד המשוקלל שיחושב בהתאם לאמור במסמך ב'2 למכרז זה כאשר תחילה תנקד הועדה את המציעים השונים בהיבט האיכותני ורק לאחר השלמת מתן הניקוד האיכותני תיפתח מעטפת ההצעה הכספית. ועדת המכרזים תקיים דיון בנושא ובהיעדר נימוקים ענייניים וכבדי משקל שיפורטו בכתב תיבחר בהצעה שלה הניקוד המשוקלל הגבוהה ביותר כהצעה הזוכה. למען הסר ספק מובהר כי כל הצעה תיבחן ותישקל אל מול יתר ההצעות שיוגשו לגבי אותה יחידה ואל מול המלצות של הוועדה המקצועית. אין ועדת המכרזים מתחייבת לקבל את ההצעה שלה הניקוד הגבוהה ביותר והיא רשאית לשקול גם שיקולים נוספים ו/או להסתמך על פרמטרים נוספים. כן מובהר כי המזמינה תהא רשאית לדרוש ולקבל כל מידע נוסף שיראה רלוונטי בעיניה, מהמציעים עצמם ו/או מצד ג' כל שהוא וכן לחקור ולברר בעצמה כל פרט או עובדה הנראים כרלוונטיים בעיני המזמינה ולהביאם בחשבון עת היא מקבלת החלטתה במסגרת מכרז זה.
- 6.4. יצוין כי סף הניקוד המינימלי באמת המידה המקצועית להמשך השתתפות במכרז הינו 50 נקודות מתוך 70 המוענקות לאמת מידה זו. הצעות אשר לא יצברו את הניקוד המינימלי תחת אמת המידה המקצועית ייפסלו.
- 6.5. מובהר בזאת כי אין באמור כדי לגרוע מזכות המזמינה לפסול ולא לקבל הצעת מציע אשר למזמינה ניסיון קודם שלילי עימו, לרבות ניסיון שמקורו בהתקשרות קודמת בין הצדדים במסגרתה לא עמד המציע בחובות התשלום שהוטלו עליו באופן מלא ודווקני.
- 6.6. המזמינה שומרת על זכותה לפנות לפי שיקול דעתה במהלך הבדיקה וההערכה של ההצעות אל המציעים (כולם או חלקם) על מנת לקבל הבהרות להצעותיהם או בכדי להסיר אי בהירויות שעשויות להתעורר בבדיקת ההצעות, וכן לזמן לראיון ו/או להשלים מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים לרבות בקשר לביורר עמידתו של המציע בתנאי הסף של המכרז.
- 6.7. המזמינה רשאית לדרוש מהמציע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, פרטים נוספים וכן כל הוכחה שהיא תראה לנכון, בדבר יכולותיו המקצועיות והכספיות ויכולתו למלא אחר כל דרישות מכרז זה ולהפעיל את העסק אותו מתעתד המציע להפעיל ביחידה בצורה מיטבית, מהימנה ויציבה. בכלל זאת תהא חכ"ל רשאית לדרוש לקבל לידיה כל מסמך או אישור, לרבות המלצות ו/או אישורים דקלרטיביים, בין אם המסמך כלול ברשימת המסמכים המפורטים בסעיף לעיל ובין אם אינו כלול ברשימה זו, או ניתוח נתונים תפעוליים וכספיים והמציע חייב לספק לחכ"ל את הפרטים וההוכחות הנדרשים. אם המציע יסרב להעביר פרטים, למסור מסמכים, אישורים, הסברים וכיוצ"ב רשאית המזמינה להסיק מסקנות כראות עיניה ואף לפסול את ההצעה.
- 6.8. כן תהא רשאית המזמינה לערוך בדיקות ולקבל חוות דעת של מומחים, יועצים וגורמים שונים לגבי המציעים ו/או הצעותיהם, כולם או חלקם, לרבות ביחס ליכולתם לביצוע ההתקשרות נשוא מכרז זה במיומנות ובאיכות גבוהים.
- 6.9. המזמינה תהא רשאית שלא לקבל ולא לדון במסמכי מכרז שהוגשו על ידי מציע הנמצא על שטח ציבורי בתחום העיר עפולה שלא כדין.
- 6.10. המזמינה רשאית לפסול כל הצעה שהוגשה בתיאום בין משתתפים במכרז או אם יוכח לכאורה קשר כזה ו/או אם מצאה כי קיים קשר מוקדם בין המציעים, ובכלל זה הקשרי בעלות בין המציעים, קשרים בין חברות אחיות, קשרים בין חברות בנות וכדומה ו/או אם קיים חשש כי הצעה תכסיסנית ו/או הצעה בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההצעה ותנאיה בין אם ביחס לפריטים מסוימים ובין אם ביחס להצעה בכללותה.

7. תכנית ההפעלה ופירוט העסק אותו מתכנן המציע להפעיל ביחידה ככל שיבחר כזוכה

- 7.1. לחוברת ההצעה שתוגש על ידי המציע יצורף **נספח טז'** – תוכנית ההפעלה, במסגרתה יינתן פירוט ממצה ומקיף של העסק אותו מתעתד להפעיל המציע ביחידה ככל ויבחר כזוכה במכרז. בתוך כך, תכלול תכנית ההפעלה את פירוט השימוש אותו הוא מתכנן לבצע ביחידה יעוד הפעילות העסקית והשימוש שיעשה במושכר, קהל היעד אליו הוא מכוון, שעות פעילותו שעות שיא הפעילות החזויות, היקף האנשים הצפוי לפקוד את העסק, פערים בפעילות העסק הצפוי בין ימות השבוע לבין ימי סופ"ש וכן פירוט כמות האנשים שהעסק המתכונן מסוגל להכיל ולשרת, החצנות שליליות שינבעו מהעסק שיופעל על ידו, בכללם, רעש, ריחות, פסולת, וכיוצ"ב, **הדמיות חוץ והדמיות פנים כולל התייחסות לסגירות חורף במידה ונדרש** של העסק המתוכנן, קו"ח של בעלי העסק ו/או הפעילות וכל פרט נוסף שיש בו כדי לסייע למזמינה להבין את תוכניות המציע וכוונותיו

לגבי היחידה, את העסק שיופעל וכן את נראותו. מובהר כי המזמינה תהא רשאית לדרוש השלמות ותוספות לתוכניות ההפעלה ככל שתראה לנכון. בנוסף יצרך המציע להצעתו מצגת אשר תכתוב פרטים מלאים הנוגעים לשימוש המתוכנן במושכר, אופיו, התכנון הראשוני והעיצובי של המבנה, החומרים והכמויות שישמשו להקמתו, סוג השירות והמוצרים שימכרו בו, וכן כל פרט או אלמנט נוספים שיראו דרושים בעיני המציע ו/או שידרשו כהשלמה על ידי המזמינה.

7.2. **תכנית ההפעלה וכל פרט שיוצג על ידי המציע וכן הדמיות שימסרו על ידו תחייבנה אותו בהיבט שסטייה מהם תהא כפופה לאישור המזמינה מראש ובכתב וכן כי בכל מקרה של סטייה כאמור תהא המזמינה רשאית להודיע על ביטול ההסכם שיחתם בין המזמינה לבין הזוכה. האמור יחול לגבי כל המידע הכלול בתוכנית ההפעלה וכל המידע שנמסר על ידי המציע ואשר על בסיסו קיבלה המזמינה את החלטתה לבחור במציע כמציע זוכה.**

8. מצב היחידות ועבודות להתאמתן למטרת השימוש

8.1. פרטים בדבר מצבן של היחידות ותכולתן ניתן להתרשם במסגרת האפשרות בביקור בנכס מהווה חלק **ממסמך ב'1**.

8.2. מובהר בזאת כי היחידות הכלולות במכרז זה ימסרו לזוכה במצבן הנוכחי ומבלי המזמינה מבצעת בהן כל שינוי, שיפוץ, התאמה, חידוש, שדרוג או כל פעולה אחרת. האחריות לביצוע עבודות התאמה ושיפוץ ליחידות לצורך התאמתן לשימוש המתוכנן בהן הינו באחריות ועל חשבונו הבלעדי של המציע שיבחר כזוכה באותה היחידה. ביצוע עבודות כאמור יהא טעון אישור המזמינה קודם להתחלת עבודות שיפוץ/שינוי כלשהן כמפורט בחוברת המכרז. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי המציע שיבחר כזוכה ידרש לבצע את עבודות המיזוג ביחידה בהתאם לתוכנית המצורפת למכרז. ובכלל זאת לבצע הקמת מסתור כנדרש בגג המבנה של יחידות המנועים של המיזוג, הכל כמפורט בתוכנית האדריכלית המצורפת. כמו כן על המציע שיבחר כזוכה להשלים את הקמת מסתור האלומיניום בצד אחד של המבנה היביל בהתאם לתוכנית המצורפת – אך תוך שהאלומיניום מסופק על ידי החכ"ל וההתקנה ע"י ואחריות הזוכה.

8.3. מובהר כי על המציעים האחריות לדאוג ולוודא כי העסק אותו הם מתעתדים להפעיל ביחידה לא יהווה מפגע לעסקים ומבקרים בסביבתו, לרבות בהיבטי פליטת ריחות, רעש בלתי סביר, לכלוך, עשן וכיוצא"ב כל החצנה שלילית שהיא שיש בה כדי להפריע באופן בלתי סביר ו/או כדי להוות הפרה של הוראות דין מחייבות.

8.4. מובהר בזאת כי במקרה בו לא תתאפשר מסירת היחידה לזוכה בה עקב היותה מוחזקת על ידי פולש ו/או מכל טעם שהוא שאינו בשליטת המזמינה, תבצע המזמינה את הצעדים הנדרשים לשם פינוי היחידה מבלי שהדבר מהווה הפרת הסכם כלפי הזוכה ומבלי שהזוכה זכאי לכל סעד שהוא בגין כך. ככל שלא נמסרה היחידה בתוך 4 חודשים ממועד הודעת הזכייה, יהא הזוכה זכאי לבטל את זכייתו כסעד יחיד.

9. הודעה על זכיה, ערבויות והתקשרות:

9.1. מציע זוכה הוא מציע אשר הצעתו תתקבל על ידי המזמינה וועדת המכרזים. עם קביעת זוכה במכרז תישלח הודעה הכוללת את חוזה השכירות עם הפרטים הרלוונטיים. מציע שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב, בדואר רשום, אליה תצורף הערבות שהוגשה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז.

9.2. **הזוכה מתחייב להמציא למזמינה, ערבות בנקאית בסך של 20,000 ₪, ערוכה לטובת המזמינה, תקפה לכל תקופת השכירות, וזאת תוך 7 ימים ממועד ההודעה מאת המזמינה על זכייתו במכרז.**

9.3. **הזוכה מתחייב להמציא למזמינה, את חוזה השכירות המצורף להודעת הזכייה כשהוא חתום במלואו, תוך 7 ימים ממועד ההודעה מאת המזמינה על זכייתו במכרז.**

9.4. **הזוכה מתחייב להמציא למזמינה, פוליסות ביטוח ואישור עריכת הביטוח הכול כמפורט בחוזה השכירות במסמך טו', תוך 7 ימים ממועד ההודעה מאת המזמינה על זכייתו במכרז.**

9.5. 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 המזמינה רשאית לבטל את זכייתו במכרז ללא כל התראה או הודעה ולמסור את שכירות המושכר, למציע אחר אשר הצעתו נראית לה כנוחה ביותר או כמתאימה ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפיצוי עקב התקשרותה של המזמינה עם מציע אחר במקומו.

9.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל המציע אשר לא עמד בהתחייבויותיו להעביר ערבות בנקאית, פוליסות ביטוח וחוזה שכירות כאמור בסעיפים לעיל ולאחר שניתנה לו הודעה בה נדרש לתקן את המעוות והזוכה לא תיקן בהתאם לדרישה ולזמן שנקבע בה, תהא המזמינה רשאית לחלוט את הערבות הבנקאית מבלי לפגוע בשום סעד אחר שעומד לרשותה לפי הדין. סכום הערבות הבנקאית ישמש כפיצוי מוסכם קבוע בגין אי קיום התחייבויות שנוטל על עצמו המציע בהגשת הצעתו למכרז.

9.7. התקשרה המזמינה עם מציע אחר – יהא הזוכה חייב לשלם למזמינה את ההפרש הכספי בין ההצעה שנבחרה

עם השוכר שבא במקומו לבין הצעתו למשך תקופת ההתקשרות הראשונה המפורטת בחוזה.

9.8. נפל פגם יסודי בהחלטת וועדת המכרזים או בהליכי המכרז האחרים, וכתוצאה מפגם זה לא זכה המציע במכרז, ובמקומו זכה מציע אחר:

9.8.1. לא יהא זכאי המציע שלא זכה כאמור לקבל מהמזמינה עקב אי זכייתו פיצויים עבור אובדן רווח או הוצאות שהוציא בפועל עבור הכנת המכרז ו/או הוצאות אחרות נלוות הקשורות אף להכנתו. הפיצויים שהמזמינה תשלם במקרה זה, יעמדו על סך שלא יעלה על 5,500 ₪ (כולל מע"מ).

9.8.2. קבע בית משפט מוסמך כי נפל פגם יסודי בהחלטת ועדת המכרזים או בהליכי המכרז כאמור, וכתוצאה מהמכרז זכה מציע א' במקום מציע ב' שהיה זכאי לכך - מתחייב מציע א' מיידית עם הודעת המזמינה, להפסיק עבודתו על פי החוזה שנחתם עמו על פי המכרז ולאפשר למזמינה למסור את המשך ביצוע העבודה למציע ב' הנ"ל. כפוף לתנאי החוזה מציע א' את דמי השימוש היחסיים לתקופה בה עשה שימוש בנכס ועד למועד הפסקת עבודתו, ולמציע א' לא תהיינה כל תביעות, טענות ו/או דרישות כלשהן כלפי המזמינה ו/או כלפי צד שלישי כלשהו, בכל דבר ועניין הקשור למכרז, לאופן ניהולו, הזכייה בו וכיוצ"ב; ו/או בכל הקשור לחוזה שנחתם עמו, על כל נספחיו ו/או מסמכיו; ו/או כלפי כל חוזה שחתם על ידי המזמינה עם מאן דהוא בקשר ו/או כתוצאה מהמכרז.

9.8.3. מבלי לגרוע מכל הוראה שבחברת המכרז ו/או הדין - למציע לא תהא כל טענה כלפי החכ"ל ו/או עיריית עפולה ו/או מי מטעמן בכל הקשור לעיכובים ו/או הפסדים ו/או הוצאות ו/או תקורות בכל מקרה בו יחול עיכוב או הגבלה שמקורן נעוץ בהליכים משפטיים כלשהם שיינקטו בקשר עם הליך המכרז.

10. הוראות נוספות

10.1. המזמינה לא תשתתף ולא תחזיר בשום צורה ובשום אופן הוצאות כלשהן של המשתתף במכרז (הכרוכות בין היתר בבחינת ההליך, בהגשת ההצעות או בקשר עם ההליך), לרבות אך לא רק הבדיקות המוקדמות, הוצאות בגין ערבויות, רכישת חוברת המכרז וכיו"ב.

10.2. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים בהצעה כלשהי (במידה שוויתור כזה לא יגרם נזק למזמינה), לדחות כל הצעה שהיא או את ההצעות כולן.

10.3. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפסול הצעה של מציע אשר למזמינה ניסיון שלילי איתו. לעניין סעיף זה, יהיו כניסיון שלילי מקרה בו נאלצה המזמינה לדרוש ביצוע תשלומים עקב אי ביצועם בהתאם להוראות ההסכם ו/או נאלצה לדרוש עמידה בהוראות ההסכם עקב הפרתו למעלה מפעם אחת משך תקופת ההתקשרות.

10.4. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפסול על הסף מציע אשר קיימת לגביו חוות דעת שלילית על התנהלותו ואמינותו ואופן עמידתו או אי עמידתו בהתחייבויות קודמות שלקח בכתב מכל גוף אשר המזמינה סומכת על חוות דעתו בעניין, וכן את הזכות לפסול כל מציע שהורשע בפלילים ו/או המעורב הליכים משפטיים פעילים הנוגעים לאמינותו ומהימנותו וניכיון כפיים, במקרים כאלה תינתן למציע זכות טיעון בכתב ו/או בעל פה לפני מתן החלטה סופית וזאת בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של המזמינה.

10.5. המזמינה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי.

10.6. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז ושומרת על זכותה לפרסם מכרזים חדשים במקרה בו החליטה על ביטול המכרז כאמור. המזמינה רשאית להחליט על השכרת חלק מהיחידות ו/או להחליט על דחיית השכרת היחידות למועד מאוחר יותר בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט והיא רשאית לפרסם מכרזים נפרדים ונוספים להשכרת חלק מהיחידות שהשכרתם בוטלה ו/או נדחתה כמפורט. בוטל או הוקטן היקפו או נדחה מועד ביצוע ו/או חלק מהמכרז כאמור מכל סיבה שהיא, לא תהא למציע ו/או לזוכה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא לרבות בגין כל פיצוי אף אם יגרם לו נזק כאמור, והמציע ו/או הזוכה לא יהא זכאי לפיצוי מכל מין וסוג ולא ייערך שינוי בתמורה שתשולם לו, בהתאם להצעתו ו/או ביתר התחייבויותיו על פי החוזה למעט השינויים המתחייבים מהעניין.

10.7. מובהר בזה, כי מציע שהוכרז כזוכה לא יבוא בתביעות ו/או בטענות ו/או בדרישות כלפי המזמינה, בגין כל עיכוב ו/או הפסקת התקשרות, אשר יגרמו, אם יגרמו, כתוצאה מהליכי משפט שיינקטו על ידי צדדים שלישיים כלשהם. כל מציע ו/או זוכה מצהיר בזה, כי לקח בחשבון אפשרות זו, של עיכובים ו/או הפסקה מוחלטת של התקשרות, והריהו מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה עקב כך

10.8. נפל פגם יסודי בהחלטת וועדת המכרזים או בהליכי המכרז האחרים, וכתוצאה מפגם זה לא זכה המציע במכרז, ובמקומו זכה מציע אחר, לא יהא זכאי המציע שלא זכה כתוצאה מהפגם כאמור לקבל מהמזמינה, עקב אי זכייתו, פיצויים עבור אובדן רווח או הוצאות שהוציא בפועל עבור הכנת המכרז ו/או הוצאות אחרות נלוות הקשורות אף הן להכנתו. הפיצויים שהמזמינה תשלם במקרה זה, יעמדו על סך שלא יעלה על 5,500 ₪ (כולל מע"מ).

10.9. פרט לפיצויים המוסכמים האמורים לעיל, אשר מוסכם בין המזמינה לבין המציע כי הם משקפים את הנזק שייגרם למציע - לא יהא המציע הנ"ל זכאי לכל פיצוי אחר, לרבות לא בגין הפסדים או אובדן רווח אשר, לטענתו, נגרמו לו כתוצאה מהפגם בהליכי המכרז.

10.10. קבע בית משפט מוסמך כי נפל פגם יסודי בהחלטת וועדת המכרזים או בהליכי המכרז האחרים, וכתוצאה מאותו פגם הוכרז מציע א' כזוכה במכרז, ולא מציע ב' שהיה זכאי לכך - מתחייב מציע/זוכה א', מיידית עם הודעת המזמינה, להפסיק עבודתו על פי החוזה שנחתם עמו על פי המכרז, ולאפשר למזמינה למסור את המשך ביצוע העבודה למציע ב' הנ"ל. כפוף לתנאי החוזה, יהא מציע א' מחויב בכל חובותיו על פי המכרז וההסכם עד למועד חזרת החזקה ביחידה לידי המזמינה (או ככל שתדרוש כן המזמינה, לידי מציע ב'), ולמציע זה [א'] לא תהיינה כל תביעות, טענות ו/או דרישות כלשהן, כלפי המזמינה ו/או כלפי צד שלישי כלשהו, בכל דבר ועניין הקשור למכרז, לאופן ניהולו, הזכייה בו, וכיוצ"ב; ו/או בכל הקשור לחוזה שנחתם עימו, על כל נספחיו; ו/או כלפי כל חוזה שיחתם ע"י המזמינה עם מאן דהוא בקשר/כתוצאה ממכרז זה.

10.11. מבלי לגרוע מכל הוראה שבחברת המכרז ו/או הדין - למציע לא תהיה כל טענה כלפי החברה ו/או עיריית עפולה ו/או מי מטעמן בכל הקשור לעיכובים ו/או הפסדים ו/או הוצאות ו/או תקורות בכל מקרה בו יחול עיכוב או הגבלה שמקורן נעוץ בהליכים משפטיים כלשהם שיינקטו בקשר עם הליך המכרז.

11. סודיות

יובהר כי חומרים שיוגשו למזמינה על ידי המציעים, לרבות מסמכי ההצעה במלואם, יכול ויחשפו לצדדים שלישיים ויהיו פתוחים לעיון צדדים שלישיים כלשהם, לרבות בהתאם להוראות הדין ובכללו הוראות חוק חופש המידע, תשנ"ח - 1998. מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים לאחר סיום המכרז ינהג כדלקמן:

11.1. יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים ויסמן את באופן ברור וחד משמעי על גבי **מסמך יא'**- הודעה על סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים.

11.2. מציע שסימן חלקים בהצעתו כסודיים יהוו חלקים אלה סודיים גם בהצעותיהם של מציעים אחרים ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של המציעים האחרים.

11.3. על אף האמור בהחלטה הסופית בעניין מסורה לוועדת המכרזים שתהא רשאית על פי שיקול דעתה להתיר עיון במסמכים והכל בכפוף להוראות כל דין. המציע מאשר שהוא מקבל על עצמו את החלטת וועדת המכרזים ומוותר בזאת על כל סעד ו/או טענה ו/או דרישה ו/או תביעה הנובעת ישירות או בעקיפין כתוצאה מהחלטה זו של וועדת המכרזים.

11.4. באם החליטה שלא לקבל את טענת הסודיות למסמכים ו/או למידע מסוים וועדת המכרזים תודיע על החלטתה לזוכה בטרם מסירת החומר לעיונו של צד שלישי.

למען הסר ספק לאחר אישור הזכייה בוועדת המכרזים של החכ"ל וחתומת הזוכה על חוזה השכירות הנספח למסמכי המכרז החכ"ל ובכפוף לעמידת הזוכה בכל יתר הוראות המכרז עד אותו מועד, תחתום על חוזה השכירות לכל יחידה בנפרד עם הזוכה בכל יחידה.

בחינת ההצעות ואופן הניקוד:

בחינת ההצעות תעשה בהתאם לשלבים וההוראות המפורטים במסמך זה כדלקמן:

מובהר בזאת כי עמידת המציע בתנאים שבשלב א' להלן מהווה תנאי להמשך בדיקת הצעתו על פני השלבים הבאים. ניקוד ההצעות יעשה על ידי וועדת מכרזים או מי שימונה על ידה לעניין זה.

שלב א' - עמידה בתנאי הסף

1. **עמידת ההצעה בתנאי הסף** – בשלב זה ייבדקו מסמכי ההצעה שהוגשו על ידי מציע על מנת לוודא שההצעה עומדת בתנאי הסף.

כמו כן ייבדק בשלב זה צירופם של המסמכים הנדרשים להצעה. מובהר כי המזמינה רשאי לדרוש כעל השלמת פרטים ו/או מיידעים ו/או מסמכים שתראה לנכון וכי סירוב המציעים להיענות לדרישתה יאפשר למזמינה הסקת מסקנות בהתאם, לרבות עד כדי פסילת ההצעה. יובהר, כי אי צירוף המסמכים כנדרש עלולים להביא לפסילת ההצעה. אך ורק הצעות אשר יעמדו בתנאי הסף כאמור, יעברו לשלב הבא של בחינת ההצעות.

שלב ב' - בחינת ההצעה וניקודה -

בשלב הראשון, וקודם לפתיחת מעטפת ההצעה לתוכה הכניס המציע את מסמך ג' שמולא על ידו, תערך בחינה איכותית של הצעת המציע, כדלקמן –

2. **אמת מידה מקצועית/איכותנית - 70% מהניקוד המשוקלל, שיחושב כדלקמן:** לצורך הבחינה על פי סעיף זה ייבחנו על ידי ועדת המכרזים התוכנית העסקית שסיפק המציע וכן הדמיה שסיפק וכן מצגת או פרזנטציה שסופקו על ידו (כמפורט בסעיף 7 למסמך ב' למכרז). ניקוד המציעים בהיבט האיכותני יעשה על פי המפתחות דלקמן -

2.1 **25%** בגין התרשמות המזמינה מניסיונו הקודם ומבקיאותו ומומחיותו של המציע בתחום העסק אותו הוא מבקש להקים ביחידה – התרשמות המזמינה תתבסס על כל מידע שיהא בפניה ולרבות התרשמות מראיון שיערך עם המציע (ככל ויערך), מסמכים, מצגות והדמיות שהמציא וכן ביקורות וחוות דעת מצדדי ג' וכדומה.

2.2 **45%** בגין התרשמות המזמינה ממהות ואיכות הפעילות העסקית המתוכננת על ידי המציע ביחידה ככל ויבחר כזוכה, כאשר התרשמות הועדה תעשה על בסיס אטרקטיביות, אקסקלוסיביות, יצירתיות, יזמות, מקוריות, איתנות פיננסית, נראות היחידה וכדומה לפי מידע שימצא בפניה ובכללותו גם תכנית ההפעלה, מצגות, הדמיות וכל חומר אחר שסיפק המציע ו/או שהגיע לידי המזמינה והמלמד על המציע ו/או על כוונתו לגבי היחידה ככל שיבחר כזוכה. המזמינה רשאית לדרוש מהמציע מסמכים נוספים המצביעים על איתנותו הפיננסית ועל היקף הפעילות העסקית הקיימת. [לדעתי זה לא מתאים כאן. יש תנאי סף כספי, באופן המנוסח זה אמורפי ומחליש את המכרז]

2.3 **30%** בגין התרשמות מהתאמת העסק המוצע על ידי המציע למתחם ומתרומתו בהיבטי תרבות אירוח ופנאי וכמקום בילוי עבור מבקרי המתחם.

סף הניקוד המינימלי [באמת המידה המקצועית/איכותנית] המהווה תנאי להמשך השתתפות ההצעה במכרז הינו 50 נקודות מתוך 70 הנקודות המוענקות באמת מידה זו. הצעות אשר לא יצברו את הניקוד המינימלי של 50 נקודות, תחת אמת מידה זו, ייפסלו.

3. **אמת מידה כספית (30% מהניקוד המשוקלל), שתחושב כדלקמן:** לאחר השלמת ניקוד ההצעות בהיבט המקצועי/איכותני, תפנה ועדת המכרזים לבחינת ההצעות וניקודן בהיבט הכספי, בהתאם לפירוט שלהלן ועל בסיס הצעתו הכספית של המציע למכרז על גבי מסמך ג' למכרז. הצעתו הכספית של המציע לדמי שכירות חודשיים תנקב בש"ח וניקודה יעשה כדלקמן:

3.1 ההצעה בסכום הגבוה ביותר תזכה במלוא הניקוד הכספי.

3.2 יתר ההצעות ינוקדו על פי נוסחת ניקוד התמחיר המשוקלל להלן:

$$\text{ניקוד כספי משוקלל} = \frac{\text{ההצעה בסכום הגבוה ביותר (הנבחרת)} \times 30X}{\text{המחיר המוצע 30X}}$$

4. ציון מטיב

- 4.1 מציע אשר הפעילות העסקית המוצעת על ידו תואמת את ייעוד היחידה בטבלת הייעוד יזכה לתוספת ניקוד של 10 נקודות לניקוד המשוקלל. למען הסר ספק יובהר כי מציע שהצעתו מוגשת בסיווג "כללי" במספר היחידה בהתאם להוראות מכרז זה לא יהא זכאי לניקוד מטיב על פי סעיף זה.
- 4.2 מציע אשר העסק המוצע על ידו הינו הפעלת סניף של רשת מקומית/ארצית/בינלאומית בת יותר מעשרה סניפים, יזכה לתוספת לניקוד של 5 נקודות לניקוד המשוקלל. להוכחת תנאי זה יספק המציע אישור חתום ועדכני מהרשת לפיו המציע קיבל או עתיד לקבל זכיינות/הרשאה להקמת סניף של הרשת ביחידה המוצעת.
- 4.3 היות המציע חלק מעסק פעיל בתחום הפעילות בהצעתו בתחומי העיר עפולה ו/או עד למרחק של 15 קילומטרים ממתחם פארק הרכבת יזכה לתוספת ניקוד של 2 נקודות לניקוד המשוקלל.
5. **העדפת עסק בשליטת אישה** – על מציע העונה על הדרישות של תקנות העיריות (מכרזים) (תיקוף), התשע"ו-2016 (להלן "התיקון לתקנות העיריות (מכרזים)"), לעניין עידוד נשים בעסקים, להגיש במועד הגשת ההצעה, אישור ותצהיר לפיו העסק הוא בשליטת אישה בהתאם לסעיף 2' לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992. בהתאם לסעיף 22(ה) לתקנות העיריות (מכרזים) תשמ"ח-1987, במקרה בו לאחר שקלול התוצאות מצאה הוועדה כי יש להמליץ באותה מידה על שתי הצעות ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה, תיבחר ההצעה האמורה במכרז ובלבד שצורך לה בעת הגשתה אישור ותצהיר כאמור.

6. כשיר שני-

- 6.1 ועדת המכרזים תהא רשאית לבחור במציע אחד או שניים, שהצעותיהם הינן הבאות בדירוג לאחר ההצעה הזוכה, כ"כשיר שני" וכ"כשיר שלישי" ככל שיסרבו הכשיר השני ו/או הכשיר השלישי, לשמש ככשיר שני ו/או שלישי החכ"ל תהא רשאית לבחור במציעים שהצעותיהם דורגו במקומות שלאחריהם וכן הלאה.
- 6.2 הצעתם של הכשיר השני ו/או הכשיר השלישי יעמדו בתוקפן עד תום חודשיים ממועד חתימת חוזה ההתקשרות עם הזוכה המקורי ולכל היותר עד שנה אחת ממועד שנקבע כמועד האחרון להגשת הצעות למכרז, לפי המוקדם מביניהם. במידת הצורך אם יתבקשו על ידי העירייה יאריכו הכשיר השני ו/או הכשיר השלישי את תוקף הצעותיהם לתקופת ניסיון.
- בהתאם לקריטריונים הנ"ל ישוקלל מספר הנקודות לגבי כל מציע אשר יהווה את ניקוד ההצעה שלו. אין ועדת המכרזים מתחייבת לקבל את ההצעה שלה הניקוד הגבוה ביותר והיא רשאית לשקול גם שיקולים נוספים ו/או להסתמך על פרמטרים נוספים. למען הסר ספק מובהר כי הועדה תהא רשאית לקבל המלצתה של וועדה מקצועית שתקים המזמינה לצורך חקירה וברור פרטים על המציעים השונים בין היתר על ידי דרישה לקבלת מידעים נוספים כמו גם פרטי קשר של גורמים מולם פעלו. אי שיתוף פעולה כאמור עלול להביא לפסילת הצעה.**

7. דירוג ההצעות

- ההצעות יבחנו על פי הניקוד המשוקלל ובאופן כדלקמן:
- 7.1 תחילה יחושב הניקוד המשוקלל לכל אחד מהמציעים לגבי יחידה ספציפית ובמקביל יחושב הניקוד המשוקלל לכל המציעים ליחידה לגבי ייעוד ו/או סיווג "כללי".
- 7.2 ההצעה בעלת הניקוד המשוקלל הגבוהה ביותר לגבי יחידה ספציפית תיבחר כהצעה הזוכה באותה יחידה בהיעדר נימוקים כבדי משקל וגם במקרה בו הצעה שהוגשה בסיווג "כללי" קיבלה ניקוד משוקלל גבוה יותר.
- 7.3 במקרה של שוויון בניקוד ההצעות - ההכרעה תקבע על פי הניקוד הגבוה ביותר של המציע באמת המידה המקצועית.
- 7.4 למען הסר ספק מובהר כי הצעות לשכירת יחידות תחת ייעוד כללי יכול ויזכו רק מקום בו לא הוגשות הצעות ליעוד הרשום בטבלה לכל אחד מהייעודים או שההצעות שהוגשו ליעוד פלוני לא עברו את רף הניקוד המקצועי המינימלי ו/או לא הובאו לדיון מכל טעם חוקי אחר.
- 7.5 במקרה שהניקוד המשוקלל של הצעה בסיווג הכללי גבוהה יותר מכמה מההצעות הגבוהות ביותר במספר יחידות ספציפיות - תגבר ההצעה בסיווג הכללי על ההצעה הנמוכה מבין כל ההצעות הגבוהות ביחידות הספציפיות.

הצעת המציע

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה -
מכרז מס' 03/2024 להשכרת יחידה מסחרית במתחם הרכבת 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 קיבלתי ובדקתי את כל הפרטים הדרושים לי על מנת לקבל החלטתי להגשת הצעתי למכרז, לרבות אלו הנוגעים ליחידה, למצבה, לשימושים המותרים בה על פי דין ועל פי מכרז זה וכל פרט אחר או נוסף לו נזקקתי לשם הגשת הצעתי למכרז זה, ומצאתי את הכול מתאים לצרכי ולצרכי הפעילות המתוכננת על ידי.
3. הנני מצהיר כי כל הדרישות, התנאים והגורמים האחרים המשפיעים על ביצוע ההתקשרות ידועים ומוכרים לי, וכי בהתאם לכך קבעתי את הצעתי.
4. אני מצהיר בזאת כי:
 - 4.1. אעמוד בכל הדרישות הנדרשות על פי כל דין ו/או המכרז על נספחיו ו/או ההסכם, לרבות עמידה בדרישות המזמינה וכל רשות אחרת וכי אני בעל הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, הכישורים, כוח האדם והאמצעים הדרושים להפעלת עסק ביחידה בהתאם להוראות המכרז ובהתאם למצגים שניתנו על ידי המזמינה, וכן לביצוע ההתאמות הנדרשות ביחידה לצורך הפעלת העסק. נכון למועד הגשת הצעת המציע לא ידוע לי על קיומה של מניעה כלשהי, לרבות ניגוד עניינים, שיש בה כדי להפריע לאיזו מההתחייבויות על פי המכרז, החוזה, הצעת המציע או על פי הדין.
 - 4.2. ידוע לי שהמזמינה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי ללא צורך במתן נימוקים כלשהם הכול כמפורט במכרז זה על כל נספחיו.
 - 4.3. ראיתי את היחידה המוצעת להשכרה לגביה הגשתי הצעתי זו, ואני מאשר כי היא/הן מתאימה/ות לצרכי מכל הבחינות, פיזית, תכנונית משפטית ומכל בחינה אחרת. אני מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה, ליקוי או פגם ומאשר כי התאפשר לי לבצע לגבי היחידה כל בדיקה הנראית דרושה בעיני ולרבות בדיקה של התוכניות החלות עליה והשימושים המותרים ביחידה.
 5. אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לחתום על ההסכם ועל נספחיו, ולהחזירו למזמינה כשהוא חתום, וכן להפקיד ערבות לביצוע החוזה ולמסור אישור קיום ביטוחים בתוך 7 ימים מיום שההודעה על הזכייה נשלחה אליי.
 6. הצעתי לדמי שכירות שישולמו על ידי בגין כל חודש בתקופת השכירות ואשר לא יופחתו מסכום של 2,750 ₪, הינה כדלקמן:
 - 6.1. בגין כל חודש שכירות של יחידה מס' _____ (יש לציין את מספר היחידה בהתאם לטבלת הייעודים, אם אין לפעילות העסקית ייעוד מתאים בטבלה יש לציין את המילה "כללי") - למטרת שימוש _____ סך של _____ ₪ (ובמילים: _____ בתוספת מע"מ כדין).

לכל הסכומים הנקובים לעיל יתווסף מע"מ כדין והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בסיס חודש מאי 2024.

על המציע להקפיד ולוודא כי ישנה התאמה בין מספר היחידה לגביה מוגשת הצעתו לבין מטרת הפעילות ו/או השימוש בהצעתו לבין ייעוד היחידה המצוין בטבלת הייעודים (לרבות במסגרת תכנית הפעלה המצורפת להצעתו). אם פעילות המציע אינה תואמת מספר יחידה ספציפי יש לרשום את המילה "כללי" במספר היחידה.

7. הצעת המחיר המוצעת לעיל הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול, שינוי או תיקון ובמידה ותתקבל הנני מציע מתחייב לפעול על פיה ועל פי כל תנאי והוראות חוברת מכרז זו על כל מסמכיה. ידוע למציע, כי ההצעה תקפה והמציע יהיה מחויב בכל הוראות ההסכם והמכרז ולרבות בכל הסכומים ודמי השכירות הנקובים בה.
8. ידוע לי שלמושכר מונה חשמל נפרד וכן מונה מים נפרד וכי הזוכה יהא אחראי לרישום על שמו של החיובים האמורים אצל הספקים הרלוונטיים. המזמינה תהא רשאית להתוות דרך תשלום אחרת, לרבות באמצעות מונים פנימיים ו/או הערכות צרכיה עלפי שיקול דעתה הבלעדי, והזוכה יהא מחויב לעמוד בהוראותיה בנושא כפי שיהיו מעת לעת.
9. ידוע לי שנוסף על דמי השכירות, אהיה מחויב בכל תשלום הנובע מהחזקה ושימוש המושכר נשוא מכרז זה ו/או מניהול פעילות כלשהי בו לרבות אך לא רק חיוב בדמי ניהול בגובה 1,250 ₪ (בתוספת מע"מ וצמוד למדד) וכן כל תשלום שוטף (ובכללם ארנונה, חשמל, מים, וכיוצ"ב) או תשלום הנובע משינויים כלשהם ו/או פעולות בנייה כלשהן

מכרז פומבי 03/2024 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

בחתימתנו אנו מאשרים כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

שאבצע בנכס נשוא מכרז זה. כן ידוע לי כי המזמינה תהא רשאית לשלם את התשלומים האמורים במקומי ולגבות ממני את הסכומים ששולמו על ידה וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המזמינה והודעותיה הכתובות בנושא. הנני מצהיר כי לא תהא לי כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המזמינה ו/או עיריית עפולה בגין האמור ו/או בגין רישומנו כנישום בפני הרשות המקומית/הקלות/הטבות/פטורים בהתייחס למושכר נשוא מכרז זה ולרבות לא טענות כלשהן הנוגעות לאפשרות לתשלום הארנונה על ידי המזמינה כנגד תשלום מאיתנו למזמינה.

10. נוסף על האמור בסעיף 8 לעיל ידוע לי כי אהיה אחראי בלעדי לכל הוצאה נוספת שתחול על פעילותי במושכר, לרבות אגרות עסק ושילוט, מס כסאות ככל שיהיו ו/או כל תשלום אחר בגין שימוש ואחזקה ושאינם תשלומים המוטלים מטבעם על בעלים ושאינם מהתשלומים המפורטים לעיל.

11. הנני מתחייב להקפיד על קיום כל ההוראות, ההנחיות והדרישות להבטחת תנאי הבטיחות והגהות בכל הקשור לביצוע עבודה ו/או שימוש במושכר ו/או הפעלת העסק נשוא הסכם זה.

12. אני מצהיר בזאת כי ידוע לי, שאם לא אבצע את הפעולות המנויות בסעיף 5 לעיל כולן או מקצתן במועד/ים שהוקצבו/ו לשם כך, אאבד את זכותי במכרז והמזמינה תהא רשאית להתקשר עם מציע/ים אחר/ים. כן ידוע לי שלא יהא בכך כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות המזמינה עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי (לרבות מימוש ערבות ההצעה ללא הוכחת נזק).

13. הריני מפרט את ניסיוני הקודם בהקמה והפעלת עסקים בתחום המזון והפנאי ונשוא מכרז זה :

שם העסק	תקופת פעילות	תיאור העסק	פרטים ומידע נוסף לגבי הקמת העסק וניהולו + מסמכים נוספים, תמונות וכיוצ"ב יצורפו למסמך הצעה זה.

* ככל שנדרש רשאי המציע לצרף פירוט נוסף בדבר ניסיונו בטבלה נפרדת.

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.

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

_____ ולחייב אותה, וכי הם חתמו על מסמך ג' – הצעת המציע במכרז מס 3/2024 בפני.

תאריך: _____ חותמת וחתימה: _____

נוסח ערבות להצעה

מכרז מס' 03/2024 להשכרת יחידה מסחרית במתחם פארק הרכבת בעפולה

לכבוד: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

א.נ.

הנדון: **כתב ערבות מס' _____**

1. על פי בקשת _____ (להלן – "המבקש") בקשר להזמנה להציע הצעות למכרז מס' 03/2024 בנוגע לשכירת יחידה במתחם פארק הרכבת בעפולה, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 4,500 ₪ (במילים: ארבעת אלפים וחמש מאות ₪) (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 28/11/2024 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

לכבוד: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה
א.ג.נ

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ מספר מזהה _____ (להלן – "המבקש") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים) וזאת בקשר עם חוזה ההתקשרות על פי מכרז 3/2024 להשכרת יחידה מסחרית – יחידה מס' _____ המצויה במתחם הרכבת בעפולה.
2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו, או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקש או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקש בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
3. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד ובתנאי ששך דרישותיכם לא יעלו על הסכום הנ"ל.
4. ערבותנו זו צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2024 שפורסם ביום ה-15 לחודש יוני 2024.
5. ערבותנו זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.
6. תוקף ערבותנו זו, יהיה לאורך כל תקופת השכירות ועד לתאריך _____ 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.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.
8. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		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 מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ ומי מטעמה	שם ו/או עיריית עפולה ו/או תאגידים קשורים	שם	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות, תפעול עסקי	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכייין <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: ניהול ותפעול נדל"ן
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	העיסוק המבוטח: _____	
מען	מען	מען		
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: קשורים לרשות			

כיסויים								
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע
					לתקופה	למקרה*		
רכוש - "אש מורחב": השקעות, תוספות וצמודות								
תכולה לרבות מלאים								
הרחבות יכללו: "כה"ס" כולל בהעברה, ושכירות 12 ח'					"נוק ראשוני"	"נוק ראשוני"		
צד ג'					4,000,000	4,000,000		
אחריות מעבידים					20,000,000	20,000,000		

מסמך ו' - תצהיר מורשה חתימה (לחתימה ע"י רו"ח או יועמ"ש של התאגיד)

תצהיר מורשה חתימה

לכבוד החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: אישור בדבר זכויות החתימה מטעם התאגיד

כרואי חשבון/יועמ"ש של _____ (להלן: "המציע"), הריני לאשר כי מורשי החתימה מטעם המציע
הינם ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
וכי חתימתם בצירוף חותמת התאגיד או שמו המודפס מחייבת את המציע לכל דבר
ועניין.

בכבוד רב,

_____ מ.ר. _____
(חותמת + חתימה)

תאריך: _____

הנדון: כתב הצהרה והתחייבות לעניין העסקת כח אדם – עברייני מין

- אני/נו הח"מ, _____, ת.ז. _____, מצהיר/ים ומתחייב/ים בפניכם כדלקמן:
- הנני מצהיר ומתחייב בזאת, כי אני ו/או מי מטעמי, עומדים בדרישות החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, התשס"א-2001, על תקנותיו [החוק והתקנות, להלן: "חוק עברייני המין"], וכן בהוראות חוק העונשין, התשל"ז-1977 על החקיקה הנובעת ממנו [להלן: "חוק העונשין"], וכי אעסיק בהפעלת היחידה נשוא מכרז זה, אך ורק עובדים העומדים בדרישות חוק עברייני המין, ושלא עברו כל עבירה בדרגת "עוון" ו/או "פשע" כמדורג בחוק העונשין.
 - ככל שאזכה בהליך וכתנאי לתחילת פעילותי במסגרת היחידה המושכרת כאמור במכרז, אני מתחייב, מצהיר ומאשר בזאת, כי עם חתימתי על החוזה, אמציא לחברה הכלכלית לפיתוח עפולה ו/או לעיריית עפולה אישורי משטרה, בהתאם לחוק ולתקנות כאמור [להלן: "אישור המשטרה"], לגבי, לרבות בעלי השליטה בי, ככל שישנם, וכן לגבי כל עובדי שיעבדו בעסק.
 - מובהר ומוסכם בזאת, כי אמציא אישורי משטרה לגבי, לרבות בעלי השליטה בי (ככל שישנם), וכן לגבי כל עובדי בעבודות נשוא ההליך, לאורך כל תקופת החוזה, וכי ככל שיתחלפו עובדי, במהלך תקופת ההסכם, אמציא אישורי משטרה בהתאם, גם לגבי העובדים החדשים.
 - הנני מצהיר כי חתמתי על כתב התחייבות זה וההצהרות דלעיל, לאחר שהובהרו לי משמעויותיו, ולאחר שקיבלתי את כל ההבהרות שנדרשו על ידי, וללא כל כפייה, לחץ או השפעה בלתי הוגנת.

ולראייה באנו על החתום:

תאריך _____ חתימה _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____) מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ ו - _____ ת.ז. _____ לאחר שהזהרתיו/הם כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהא/יו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישרו/ בפני את תוכן תצהירו/ם לעיל וחתמו עליו בפני.

תאריך _____ חותמת ומספר רישיון עורך דין _____ חתימת עורך הדין _____

תצהיר אי תיאום מכרז (תאגיד)

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד _____ (שם התאגיד ככל שמדובר במציע שאינו אדם פרטי) מצהיר בזאת כי:

אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ו/או מנהליו ו/או המציע והבאים מטעמו.
 אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
 המחירים המופיעים 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).
 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).
 התאגיד לא היה מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
 התאגיד לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
 התאגיד לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
 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
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

אימות עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____) מאשר כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ ו - _____ ת.ז. _____ לאחר שהזהרתיו/הם כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהא/יו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישרו/ בפני את תוכן תצהירו/ם לעיל וחתמו עליו בפני.

תאריך _____ חותמת ומספר רישיון עורך דין _____ חתימת עורך הדין _____

תצהיר אי תיאום מכרז (אדם פרטי)

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ מצהיר בזאת כי:

המחירים המופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
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).
לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
הצעה זו מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

אינני 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 המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------

אימות עורך הדין

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

תאריך	חותמת ומספר רישיון עורך דין	חתימת עורך הדין
-------	-----------------------------	-----------------

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:

- אני מורשה חתימה במציע ומגיש תצהיר / אני מגיש תצהירי זה [מחק את המיותר בהתאם לזהות מגיש ההצעה] כחלק ממסמכי מכרז פומבי מס' 03/2024 להשכרת יחידה מסחרית במתחם פארק הרכבת בעפולה.
- אני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה מסוג פשע או בעבירה שיש עימה קלון.
- זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המציע

אימות 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 שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תה 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

הוראות בטיחות

הזוכה במכרז (להלן "השוכר") יהא מחויב, נוסף על האמור בחוברת מכרז זו על נספחיה, גם בקיום ההוראות המפורטות להלן:

1. השוכר מתחייב לקיים הוראות כל דין בקשר לשימוש במושכר הן בביצוע עבודות התאמה והן בהפעלת העסק, לרבות בעניין הבטחת תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירה על שלומם של העובדים ושל כל אדם אחר במהלך ביצוע העבודה.
2. מובהר כי כל הוראות ודרישות הבטיחות מחייבות את השוכר, את עובדיו, את קבלני המשנה, את הספקים וכל אדם אחר ו/או צד שלישי מטעמו. השוכר ו/או מי מטעמו יבצע את העבודות תוך מילוי הוראות כל דין, תקנות, תקנים, דרישת רשויות וכיו"ב.
3. קבלני משנה ו/או עובדי העסק יהיו בעלי הכישורים המתאימים והמקצועיות הראויה לביצוע המשימות המוטלות עליהם, יעברו הדרכת בטיחות בעבודה ויחתמו על הצהרה לפיה עברו את ההדרכה והבינו אותה.
4. השוכר מצהיר ומתחייב כי עבודה ושימוש בנכס יעשו בהתאם לכל הרישיונות והאישורים הנדרשים, וכי כל הרישיונות הנדרשים יוחזקו על ידי השוכר כשהם תקפים וכל הכלים שהוא עובד עמם לרבות כלי רכב, כלי הקמה, כל שינוע, מכשירי יד מכניים ו/או חשמליים וכדומה תקינים וראויים לשימוש.
5. השוכר יספק ו/או ידאג שיספקו לעובדיו, שלוחו ולכל הפועלים מטעמו, ציוד מגן ובטיחות לשם ביצוע כל עבודה ו/או שימוש במושכר.
6. השוכר ידאג לאכסון בטוח ותקין של חומרים, ציוד, מכשירים, מכונות וכלי עבודה.
7. מבלי לגרוע מכל חובה מחובות השוכר ומאחריותו על פי הדין ובהתאם להסכם רשאית המזמינה לאשר או לסרב או להתנות את אישורו של בעל מקצוע או של עבודה בתנאים מסוימים לפי שיקול דעתה.

שם המציע: _____

חתימה: _____

תאריך החתימה: _____

הצהרה בדבר קרבה משפחתית לנבחר ציבור

המזמינה מביאה בזאת לידיעת כל מציע את הוראות הסעיפים הבאים :

סעיף 122א' (א) לפקודת העיריות קובע כדלקמן :

(א) "חבר מועצה קרוב, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהון או ברווחיו, או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה. לעניין זה "קרוב"- בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."

הוראה זוהי קיימת בכלל 12 של הכללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות (י.פ. תשמ"ד עמ' 3114).

סעיף 174א' (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע כי :

(א) "פקיד או עובד של העירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה."

בהתאם לכל האמור לעיל הנך מתבקש להצהיר האם מתקיימת קרבה משפחתית (בן זוג/ הורה/ ילד/ אח) בינך לבין עובד עירייה בעיריית עפולה ו/או חבר מועצה בעפולה ו/או חבר דירקטוריון בחברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ.

סעיף 122א' (3) לפקודת העיריות קובע כי מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות הנ"ל ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

הצהרה

אני הח"מ _____ המעוניין להשתתף בהליך מכרזי שמספרו 03/2024 ואשר פורסם על ידי החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן "המציע"), מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן :

1. בין חברי מועצת עיריית עפולה או בין הדירקטורים או חברי ועד מנהל בתאגידים עירוניים בבעלות עיריית עפולה, אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.
2. אין לי בן- זוג, שותף או סוכן העובד בעירייה או בתאגיד עירוני בבעלות העירייה.
3. ידוע לי כי ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
4. אני מתחייב להודיע לוועדת המכרזים על כל שינוי שיחול בקשר עם האמור.
5. ידוע לי כי וועדת המכרזים של החכ"ל תהא רשאית לפסול את הצעתי אם ימצא כי למציע ו/או למי מבעלי העניין בו ו/או למי ממנהלי המציע מתקיימת זיקה כלשהי למי מחברי המועצה / חברי הדירקטוריון המזמינה/ עובד עירייה כאמור לעיל או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
6. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

ולראיה באתי על החתום:

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____ תאריך: _____

***** בעל חברה:**

7. בתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, אין לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי.

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____ תאריך: _____

אימות עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה 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

תאריך _____

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: אישור רואה חשבון המבקר בדבר מחזור הכנסות של [שם החברה] בשנים _____ בהתאם
לדוחות כספיים מבוקרים**

לבקשתכם וכרואי החשבון המבקרים של _____ (להלן - "החברה"), ולצרכי הגשת מכתבנו זה על ידי החברה לחברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ לשם הגשת הצעה להשתתפות במכרז 03/2024 להשכרת יחידה במתחם פארק הרכבת בעפולה ולצרכים אלה בלבד, הריני לאשר כי בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה, היה מחזור ההכנסות של החברה במהלך לפחות שנתיים מבין חמש השנים הקודמות למועד האחרון להגשת הצעות למכרז (שהינו יום 28/8/2024) בסכומים המשקפים עמידה בתנאי הסף למכרז, וכדלקמן:

בשנת _____ היה מחזור ההכנסות של החברה סך של _____ ללא מע"מ.
בשנת _____ היה מחזור ההכנסות של החברה סך של _____ ללא מע"מ.

בכבוד רב,

חתימת רואה החשבון

חותמת ומספר רישיון רואה חשבון

תאריך

הסכם שכירות בלתי מוגנת – יחידה מס' _____ מתחם פארק הרכבת עפולה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת 2024

ב י ן :

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ח.פ. 51-2415464 (להלן: "החברה")

גיורא 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 והמנהלת של שטחים מסחריים במתחם פארק הרכבת בעפולה ברחוב השוק הידוע גם כגוש 16658 חלק מחלקה 1 (להלן: "המקרקעין" ו-"המתחם" בהתאמה), ביניהן גם יחידה מסחרית מס' _____ המסומנות **במסמך ב'1'** (להלן: "המושכר" או "היחידה");

והואיל

והמשכירה פרסמה מכרז פומבי להשכרת היחידה למטרת הפעלתו של עסק מסחרי בהתאם לשימוש המותר ביחידה בהתאם להוראות הדין והמכרז, ולאחר קבלת הצעות במכרז ועל סמך מצגי השוכר במסגרת המכרז, נבחרה הצעת השוכר כהצעה הזוכה לגבי היחידה המהווה את המושכר על פי הסכם זה (המכרז), על כל נספחיו וצרופותיו, לרבות מסמכי הבהרות ותיקונים שפורסמו על ידי המשכירה, יכוננו להלן: "המכרז" או "מסמכי המכרז" ויהוו חלק אינטגרלי מהסכם זה);

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 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;

והואיל

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 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.
- 1.3. בחוזה זה יהיו למונחים שלהלן הפירושים וההגדרות המפורטים בזאת:
 - 1.3.1. **השוכר** - כהגדרתו בתחילת הסכם זה, לרבות מפעיל מטעמו, בעל כשירות לפי הדין, ולרבות עובדיו, מועסקיו, מנהליו, יורשיו וכל הבאים בשמו או מטעמו;
 - 1.3.2. **המשכירה** - החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (חכ"ל) ואולם על פי הודעה בכתב מאת החכ"ל רשאית החכ"ל להסב זכויותיה על פי הסכם זה והמכרז, כולן או חלקן, לעיריית עפולה;
 - 1.3.3. **דמי השכירות** - דמי השכירות ו/או דמי השימוש החודשיים שהוצעו על ידי השוכר בהצעתו למכרז ושאושרו על ידי החכ"ל עבור הפעלת הנכס במתחם פארק הרכבת, בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה להלן;
 - 1.3.4. **עבודות השוכר** - כל העבודות וההתקנות שעל השוכר לבצע לצורך הכשרת המושכר ולפתיחת עסקו של השוכר במושכר.

2. שכירות שאינה מוגנת

- 2.1. השוכר מקבל רשות שימוש בנכס. השוכר מצהיר בזה כי הוסבר לו וכי הוא הבין, כי בחתימתו 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 יאה 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.
- 2.3. לשוכר לא תהא כל זכות לחזקה בלעדית במושכר. לבאי כוח המשכירה תהא רשות כניסה בכל עת למושכר כאשר ככל הניתן יעשה הדבר לאחר תיאום מראש.

3. הצהרות השוכר

- 3.1. השוכר מצהיר בזאת, כי בדק את מיקום המושכר, את המושכר עצמו ואת סביבתו, בדק אותם לעומקם בכל היבט הנראה דרוש בעיניו, לרבות בדיקות ובחינות של אפשרויות הרישוי והשימוש בו, בדיקות משפטיות, תכנוניות, והנדסיות, כמו גם בדיקות ובחינות של כל ההיבטים הנוגעים לאפשרויות השימוש במושכר והתאמתו לשמש למטרת עסקו של השוכר, לרבות בהיבטי העלויות הדרושות לשם כך ולרבות כל היתר ו/או רישיון הדרוש לשם הפעלת עסקו של השוכר במושכר, אצל כל רשות או גורם רלוונטי ומצא את המושכר ראוי לשימוש ומתאים לכל צרכיו. כן מצהיר השוכר כי ביצע כל בדיקה הנדרשת לדעתו והגיע לכדי מסקנה כי שהשימוש המותר במושכר, הן על פי דין והן בהתאם להוראות המכרז והסכם זה, מתאים למטרת השכירות ולאופי הפעילות המתוכננת להתבצע על ידי השוכר במושכר, הכול בכפוף להוראות הסכם זה והמכרז ולמצגי השוכר במהלך ההליך המכרזי. 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.
- 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 התבי"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. השוכר מאשר ומצהיר, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם המקרקעין ו/או המבנה ו/או סביבתו, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המזמינה ו/או מי מטעמה, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 3.4. השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש בחוזה זה.
- 3.5. 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.
- 3.6. כי יקים את עסקו במשכר בהתאם למצגים וההתחייבויות, לתוכניות ולמפרטים שיוצגו על ידו קודם להתחלת ביצוע העבודה ואף בשלב הגשת הצעתו אשר מהווים התחייבויות יסודיות כלפי המזמינה ומצויים בבסיס מכרז זה.
- 3.7. כי יפעיל במושכר עסק מסחרי פעיל באופן רציף ולא יעשה כל שימוש אחר במושכר מלבד השימוש למטרה

מכרז פומבי 03/2024 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

בחתימתנו אנו מאשרים כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

שהוגדרה ולייעוד שהוגדר ופורט בהצעתו ואשר הוא בהתאם לדין.

- 3.8. כי ינהל את עסקו במושכר וידאג לקיום כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על פי הדין לרבות רישיון עסק למשך כל תקופת ההתקשרות, 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.
- 3.9. כי הוא קיבל את כל הפרטים והתוכניות לגבי ייעודו ואופיו של המתחם, הפעילות, הרעש, סידורי החניה, וכל פרט אחר הקשור במיקום בו מצוי המושכר ובאופיו, וכי לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה בקשר או עקב האמור.
- 3.10. כי יפעיל את עסקו במושכר תוך הימנעות מגרימת מפגע ו/או הפרעה ו/או מטרד למשכירה ו/או לשוכרים אחרים במתחם ו/או לאורחיו וכי ישמע להוראות המשכירה ו/או מי מטעמה ככל שיהיו בתחומים האמורים לעיל ולרבות הוראות המגבילות את כמות הרעש שיפלט מעסקו של השוכר, מכתובות את שעות הפעילות במתחם, את אופן הכנסת והוצאת הסחורה מהיחידה, את סידרי פינוי האשפה מן המתחם וכיוצ"ב בכל נושא אחר הנוגע לתפעול וניהול המתחם בכללותו.
- 3.11. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שבתקופת ההפעלה הינו אחראי לפיקוח על היחידה, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים, ובכל מקרה שיימצאו פולשים הוא מתחייב לנקוט נגדם בכל האמצעים, לרבות הליכים משפטיים, על חשבונו בלבד. השוכר יחוב במסירת הודעה למשכירה בדבר פלישה ליחידה במועד האפשרי הראשון.
- 3.12. השוכר מצהיר ומאשר כי לא יהיו לו כל טענות כלפי המשכירה או מי מטעמה בקשר עם הפרעות או מטרדים שיהיו לו מגורמים שאינם המשכירה גם אם גורמים אלו קשורים עם המשכירה בדרך כשלהי, ולרבות בהתייחס לשוכרי יחידות אחרות מהמשכירה.

מטרת השכירות

4.

- 4.1. מטרת השכירות הינה הפעלת עסק מסוג _____ (להלן: "**מטרת השכירות**"). כל שימוש אחר שאינו בגדר מטרת השכירות במושכר, כולו ומקצתו, או כל שימוש שאינו בהתאם לשימושים המותרים על פי דין, **יחשב כשינוי מטרת השכירות וכהפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר.**
- 4.2. מובהר כי השוכר יהא מחויב למצגים שמסר למשכירה במסגרת ההליך המכרז ובכלל זאת אלו שמצאו ביטויים בתוכנית ההפעלה שהגיש השוכר ו/או בהדמיות שהוגשו על ידו.
- 4.3. מובהר כי מטרת השימוש שהוצגה על ידי השוכר, הדמיות ותיאורים המפרטים את אופן הפעלת המושכר ונראותו היוו נדבכים מרכזיים בהחלטת המשכירה להשכיר לשוכר את היחידה והינם מחייבים את השוכר. סטייה מן האמורים תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ותזכה את המשכירה בזכות לבטל הסכם זה.
- 4.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מאשר כי ידוע לו שהפעלת המושכר תוך שינוי או חריגה ממטרת השכירות מלבד היותה הפרה יסודית של חוזה זה כאמור לעיל, עלולה לגרום להפרה של חוזה שכירות אחרים שבין המשכירה לבין שוכרים אחרים במתחם וכן לגרום לנזקים נוספים. בכל מקרה שבו ינוהל העסק במושכר תוך חריגה ממטרת השכירות השוכר ישפה ויפצה את המשכירה מיד עם קבלת דרישה ראשונה לכך בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם למשכירה (אם ייגרם) כתוצאה מתביעה מצד מי מהשוכרים במתחם מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

תקופת השכירות

5.

- 5.1. 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.
- 5.2. השוכר יקבל פטור מותנה מתשלום דמי השכירות ודמי הניהול בלבד בזמן ביצוע עבודות השוכר (ראה סעיף 7 לחוזה זה "עבודות השוכר") לתקופה של 90 ימים ממועד החתימה על הסכם שכירות זה (להלן: "הפטור") ו/או עד למועד פתיחת העסק שבמושכר לקהל הרחב, לפי המוקדם מבניהם. הפטור מותנה במילוי כל הוראות הסכם זה על ידי השוכר ובעמידת השוכר בכל הוראות הסכם זה משך כל תקופת השכירות. אם השוכר יבצע הפרה של אילו מהוראות ההסכם ו/או יסיים את החוזה בטרם עת מכל סיבה שהיא יהא עליו לשלם למשכירה את שווי הפטור.
- 5.3. נוסף על האמור, לשוכר תעמוד האופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת 24 חודשים, שתחילתה עם תום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה") ובלבד שיעמוד בכל הוראות הסכם זה וכן ימסור למשכירה הודעה בכתב על רצונו במימוש האופציה לא יאוחר מ 120 ימים טרם תום תקופת השכירות הראשונה.
- 5.4. על אף האמור לעיל, תהא המשכירה רשאית לסרב להארכת תקופת השכירות לתקופת האופציה בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:
- 5.4.1. השוכר הפר את הסכם השכירות בהפרות שאינן יסודיות למעלה משלוש פעמים במהלך שנה קלנדרית אחת.
- 5.4.2. השוכר הפר את הסכם השכירות ולא תיקן את הפרתו גם בחלוף 7 ימים מעת שנדרש לעשות כן על ידי

מכרז פומבי 03/2024 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

בחתימתנו אנו מאשרים כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

המשכירה.

- 5.4.3. השוכר הפר את הסכם השכירות הפרה יסודית.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. כל הוראות הסכם זה, לרבות גובה דמי השכירות וחידוש הביטחונות (מבלי לגרוע מהתוספת הקבועה לדמי השכירות בהסכם זה ובמכרז) ולמעט מתן אופציה נוספת, יחולו גם בתקופת האופציה בשינויים המחוייבים.
- 5.8. 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.
- 5.9. מובהר כי ככל שתהא מניעה כלשהי למסירת המושכר לשוכר (לדוגמה בשל פלישה אליה) תהא למשכירה תקופה בת 4 חודשים להסדיר את המצב לאחריה יהא הזוכה זכאי וותר על שכירת היחידה ללא כל סעד נוסף למי מהצדדים.

6. שעות הפעילות במושכר

- 6.1. השוכר יהא רשאי להפעיל את עסקו במתחם, בכפוף להוראות כל דין, בשעות הפעילות של המתחם (להלן: "שעות הפעילות") שהינן כדלקמן:
- 6.1.1. ימים א' – ה' – בין השעות 07:00 – 23:00.
- 6.1.2. ימי ו' בין השעות 07:00 ועד שעה לפני כניסת השבת.
- 6.1.3. ימי שבת – החל משעה לאחר צאת שבת ועד לשעה 23:00.
- 6.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר יהא מחוייב להפעיל את עסקו במתחם באופן רציף ומתמיד, במועדים המפורטים להלן:
- 6.2.1. ימים א' – ה' – 10:00 – 22:00.
- 6.2.2. ימי ו' – 10:00 ועד שעה לפני כניסת השבת.
- 6.2.3. ימי שבת – חצי שעה לאחר צאת השבת ועד לשעה 22:00.
- השעות המפורטות לעיל יכוננו להלן: "שעות החובה"
- 6.3. מובהר כי ככל שהיחידה נשוא הסכם זה הינה יחידה מס' 6 למטרת שימוש "בית קפה/קונדיטוריה וקפה", אזי שעת הפתיחה במסגרת שעות החובה תהא השעה 08:00 בבוקר (ולא השעה 10:00 כפי שמצוין לעיל) סגירה עד השעה 22:00 (חובה) 23:00 (רשות).
- 6.4. מובהר כי המשכירה תהא רשאית לשנות את שעות הפתיחה האמורות וזאת בהודעה בכתב לשוכר ומבלי שהדבר מקים לשוכר זכות לסעד כלשהו.
- 6.5. בכפוף להוראות כל דין מחייב ולאישור המשכירה (שתהא רשאית לסרב מכל טעם שיראה בעיניה ואף תהא רשאית לאשר פתיחה ו/או סגירה בשעות נוספות ו/או אחרות ו/או החובה לעסקים מסוימים במתחם תוך סירוב לאשר כאמור לעסקים אחרים ולרבות לשוכר), השוכר יהא רשאי להפעיל את עסקו במושכר בשעות נוספות על שעות החובה ובמסגרת שעות הפעילות בכל מקרה.
- 6.6. למען הסר ספק, אי הפעלת העסק במושכר ו/או אי פתיחתו לקהל במהלך שעות החובה המפורטות לעיל תהווה הפרה של הסכם זה ובמקרה של אי פתיחה חוזרת יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה שתזכה את המשכירה, נוסף על כל הסעדים העומדים לה על פי דין ועל פי הסכם זה (לרבות הקנסות הקובעים בו לעניין), בזכות לבטל הסכם זה תוך פינוי השוכר מהמושכר.

7. דמי שכירות

- 7.1. בתמורה לשכירות המושכר ולהתחייבויות המשכירה על פי הסכם זה, ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ (במילים) _____ ש"ח) בתוספת מע"מ (להלן: "דמי השכירות").
- 7.2. דמי השכירות במהלך תקופת האופציה, ככל שתמומש, יהיו דמי השכירות האמורים לעיל בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת 10%.
- 7.3. 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 לשנת השכירות (או האופציה) הבאה ימסרו עד לא יאוחר מ_____ מרכז פומבי 03/2024 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

בחתמתנו אנו מאשרים כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

- מ 30 ימים לפני תום שנת השכירות המסתיימת. יובהר, כי הסדר זה יחול גם על תקופת האופציה, כך שבמידה והשוכר יממש את תקופת האופציה כאמור בסעיף 5.3, ימסור השוכר למשכירה 12 שיקים לכיסוי דמי השכירות במהלך תקופת האופציה (בתוספת מע"מ) עד לא יאוחר מ 30 ימים לפני תחילת כל שנת אופציה.
- 7.4. דמי השכירות האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן באופן שבתחילת כל שנת שכירות יחושבו דמי השכירות בתוספת עלית מדד המחירים לצרכן חודש יולי 2023 ועד המדד הידוע ביום תחילת שנת השכירות בגינה משולמים דמי השכירות והללו יהיו את דמי השכירות לשנת השכירות המתחילה.
- 7.5. 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.
- 7.6. מצב המושכר ושיטחו
- 7.7. המושכר יימסר לשוכרת במצבו הנוכחי AS- IS מבלי שעל המשכירה אחריות כלשהי לסידור כלשהו של המושכר, פיננסי, שיפוצו, שדרוגו, התאמתו, ניקיונו וכיוצ"ב והשוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה שהיא בקשר עם האמור.
- 7.8. שטח המושכר הינו כ 51 מ"ר ברוטו והוא ימסר לשוכר כשהוא כולל חיבור למים, חשמל וביוב בנקודות קצה.
- 7.9. על פי שק"ד המשכירה הבלעדי, לשוכר יוקצה שטח חיצוני נוסף להצבת כיסאות/מקומות ישיבה/שמשיות וכיוצ"ב והכל בכפוף לאישור המשכירה והוראותיה מעת לעת ואשר במסגרתן רשאית המשכירה לדרוש החלפת ריהוט מסוים שהוצב על ידי השוכר, לשלול את הזכות האמורה לשימוש בשטח חיצוני כלשהו, ליתן הנחיות ודרישות לגבי אופן הפעילות בשטח החיצוני, הצבת פחים וכיוצ"ב. כן מובהר כי בגין שטח חיצוני כאמור יחולו תשלומים לרשויות כגון מיסי ארנונה או מס כסאות ו/או כל תשלום מס או אגרה אחרים בהתאם לדין וכפי שתורה המשכירה לשוכר) מובהר כי השוכר יהא מנוע מלבצע כל שינוי או עבודה בשטחו החיצוני של המושכר ללא אישור המשכירה מראש ובכתב.
- 7.10. מובהר כי זכות השימוש בגג המושכר הינה של המשכירה ולא יתאפשר בגג המושכר כל שימוש על ידי השוכר אלא באישור המשכירה מראש ובכתב.

8. עבודות השוכר להתאמת המושכר (להלן "העבודות")

- 8.1. הושכר יהא מחויב בקבלת אישור המזמינה לתוכניות העבודה לביצוע העבודות (שיוגשו לאישור המשכירה כשמצורפת להם הדמיית העסק המתוכנן על בסיס תוכניות העבודה) כתנאי להתחלה בביצוען. מובהר כי המשכירה אינה מחויבת לאשר בקשות כאמור אלא על פי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר כי בכל מקרה השוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי או החזר הוצאות בגין השקעותיו בשיפוץ המושכר או לכל זכות אחרת, כספית או קניינית, לאור ביצוע העבודות על ידו ועל חשבונו וזאת גם מקום בו תסרב המשכירה לאשר את בקשתו.
- 8.2. מובהר כי השטח המושכר ואשר בו ניתנת הרשאת המשכירה לעשיית שימוש ועבודות השוכר הינו שטח המושכר מבפנים. נוסף על האמור ולמעט אם תורה המשכירה אחרת, לכל אחת מהיחידות יוקצה, נוסף על שטח המושכר עצמו, שטח חיצוני נוסף להצבת כסאות ושמשיות והכל בכפוף להוראות המשכירה כפי שיהיו מעת לעת ואשר במסגרתן רשאית היא גם לשלול את הזכות האמורה לשימוש בשטח חיצוני כלשהו במתחם. כן מובהר כי בגין שטח חיצוני כאמור יחולו תשלומים לרשויות כגון מיסי ארנונה או מס כסאות ו/או כל תשלום מס או אגרה אחרים בהתאם לדין וכפי שתורה המשכירה לשוכר). לא תהא לשוכר כל זכות בשטח הגג של היחידה ו/או בכל שטח אחר שאינו בפנים המושכר לרבות לא לצורך הצבת שילוט כלשהו. במידה ויוקמו קירות מאחורי החזית, לא יעלה גובהם על 1.3 מטר.
- 8.3. פרק הזמן הקבוע לעבודות השוכר הינו עד ל 90 ימים (להלן: "תקופת העבודות").
- 8.4. בהמשך וכפועל יוצא מן האמור לעיל, כתנאי להתחלת עבודות השוכר, ימציא השוכר למשכירה את תוכניות העבודה המפורטות ליחידה וכן הדמיה המבוססת על תוכניות בפועל כאמור ועבודות ההתאמה תחלנה רק לאחר אישור המשכירה לתוכניות וההדמיות שיוצגו בפניה וכל זאת מבלי שיש באמור כדי להטיל על המשכירה אחריות כלשהי לתוכניות ו/או לעבודות ההתאמה והשוכר נטר אחראי בלעדי לכל האמורים.
- 8.5. מובהר כי מצגי השוכר, הדמיות, מצגות וכיוצ"ב שסופקו או הוצגו על ידו בשלב המכרז יחייבו אותו והמשכירה תהא רשאית וזכאית שלא לאשר פתיחת עסק לקהל לאחר ביצוע עבודות בו מקום בו תוצאת העבודות אינה תואמת את מצגי השוכר מההליך המכרזי ומבלי שהדבר גורע מחובות התשלום של השוכר עלפי הסכם זה. במקרה כאמור ולאחר מתן ארכה (שמשכה על פי שיקול דעתה המשכירה) תהא המשכירה רשאית (מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לה על פי דין) וככל שלא רופאה ההרפה האמורה לשביעות רצונה המלאה של המשכירה, תהא המשכירה זכאית ף מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לה לבטל את ההסכם ולקבל לידה את היחידה כשהיא כוללת את כל העבודות שנעשו בה על ידי השוכר וחוברו אליה בחיבור של קבע, ללא כל פיצוי או סעד לשוכר.
- 8.6. עם השלמת עבודות השוכר להתאמת המושכר למטרתו, וקודם לפתיחת המושכר לקהל, יהא השוכר מחויב להמציא למשכירה אישור בודק חשמל מוסמך ליחידה וכן כל אישור אחר שיתבקש על ידי המשכירה ורק לאחר אישור המשכירה בכתב יהא השוכר רשאי לפתוח את עסקו לקהל.

- 8.7. במסגרת אישור המשכירה לתוכניות ואישור המשכירה לפתיחת המושכר לקהל, תבחן המשכירה, בין היתר, האם תוכניות העבודה ועבודות שנעשו בפועל תואמות את התיאורים, ההדמיות והמצגות שמסר השוכר בהליך המכרזי וכל תוכן אחר שהינו חלק או הנובע מתוכנית ההפעלה שהוגשה כחלק מהצעת המציע למכרז. מובהר למען הסר ספק כי התחייבות השוכר להקמת עסקו במושכר בהתאם למצגים שמסר בהליך המכרז הינה יסודית והפרתה תזכה את המשכירה, נוסף על כל זכות אחרת על פי דין או על פי הסכם זה והמכרז, גם בזכות להורות על תיקון העבודות והתאמתן להתחייבויות ומצגי השוכר וגם, וככל שלא רופאו אי ההתאמות כאמור בתוך זמן סביר שתקצוב המשכירה, גם בזכות לבטל את ההתקשרות עם הזוכה ולקבל לידיה את היחידה כשהיא כוללת את כל ההשקעות שנעשו על ידי השוכר עד אותו מועד ללא כל סעד או פיצוי לשוכר בגינן.
- 8.8. מובהר כי המשכירה תהא רשאית להורות על שינויים בתוכניות מבלי שהדבר מטיל עליה כל חבות או אחריות כלפי השוכר.
- 8.9. מובהר כי במהלך תקופת העבודות יהא השוכר פטור מחובתו לתשלום דמי שכירות וזאת מבלי לגרוע מחובתו לביצוע יתר התשלומים ולעמידה ביתר חובותיו עלפי הסכם זה (לרבות חובת נסיעה בתשלומים בגן צריכה שוטפת, דמי ניהול, מיסים ותשלומים לרשות המקומית וכיוצ"ב).
- 8.10. השוכר מתחייב לבצע את העבודות במושכר החל ממועד מסירת החזקה לידיו ברציפות ובקצב ולסיימן במהלך פרק הזמן לביצוע העבודות המוזכר לעיל. השוכר יבצע את העבודות על חשבונו ובאחריותו. היה והשוכר לא יסיים את ביצוע העבודות כאמור עד תום פרק הזמן שנקבע יחולו כל החיובים החלים עליו כאילו סיים את העבודות וכאילו החלה תקופת השכירות.
- 8.11. בטרם תחילת העבודות, יתאם השוכר עם נציג מטעם המשכירה וימציא לו את כל המסמכים הנדרשים לרבות אישורי הביטוח הנדרשים, התוכניות וההדמיות וכן כל מסמך נוסף ככל שתדרוש כך המשכירה. השוכר לא יחל בעבודות בטרם יקבל הנחיות הבטיחות המלאות לצורך ביצוען ובטרם יאושרו על ידי המשכירה כל המסמכים שהעביר.
- 8.12. השוכר יבצע את העבודות באופן שתיגרם הפרעה מזערית ככל הניתן לעבודות אחרות אשר יתבצעו במתחם במקביל. היה והעבודות תתבצענה בזמן שהמתחם פתוח לקהל הן תבוצענה באופן שבו לא תיגרם כל פגיעה במושכרים אחרים, בפעילות העסקית של שוכרים אחרים, במבקרים ו/או בסחורות, לא יגרמו מטרדי רעש, אבק וכיו"ב והכל בהתאם להוראות המשכירה כפי שיהיו.
- 8.13. השוכר יהיה אחראי בלעדי לכל הקשור בעבודות ו/או לכל נזק ו/או הוצאה שיגרם לכל מי שיימצא בשטח המתחם מטעמו ו/או בהרשאתו מכל סיבה שהיא.
- 8.14. השוכר רשאי להציב שילוט לעסק המופעל במושכר בלבד (ולא לכל עסק אחר) מחוץ למושכר בתיאום עם המשכירה ובהסכמתה מראש ובכתב וזאת ללא תוספת תשלום למשכירה אשר תהא רשאית לאשר, לסרב, או לאשר בתנאים את בקשת השוכר על פי שיקול דעתה הבלעדי ותוך שקילות שיקולים רחבים דוגמת נראותו ואחידותו של השוק בכללותו. מובהר כי לא תותר הצבת שילוט על גבי גג המושכר ובכל מקום שאינו מהווה חזית המושכר. 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.

9. שינויים במושכר

- 9.1. 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 הניקוז הקיימות ו/או בכל אחת ממערכות המושכר האחרות, ואם בכל דרך אחרת.
- 9.2. 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.
- 9.3. 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 ובאופן שיהא ראוי לשימוש על ידי כל גורם אחר. התקנות שאינן מחוברות חיבור קבע יחשבו רק התקנות שאינן מחוברות/מקובעות לקירות המושכר באופן כלשהו (לרבות באמצעות ברגים, מסמרים וכיו"ב).
- 9.4. ככל שיבקש השוכר לבצע התאמות נוספות כלשהן במושכר, הוא יהא רשאי לעשות כן ובלבד שבמקרה בו מדובר בעבודות בעלות השפעה על החזית החיצונית ו/או טעונות היתר ו/או הנוגעות למערכותיה היסודיות (חשמל, מים,

ביוב וכיוצ"ב) של המושכר, יהא הדבר כפוף לאישורה מראש ובכתב של המשכירה שתהא רשאית לאשר את הבקשה בתנאים או לדחותה לפי שיקול דעת הבלעדי.

9.5. מובהר כי בכל מקרה, לא יהא השוכר זכאי לכל פיצוי או שיפוי או החזר הוצאות בגין השקעותיו במושכר או לכל זכות אחרת, כספית או קניינית, לאור ביצוע כל עבודה ו/או שינוי ו/או השקעה 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 המשכירה מבלי שהדבר מזכה את השוכר בכל זכות שהיא ומבלי לגרוע מזכות המשכירה לדרוש הסרת כל פרט שהוא מהמושכר והחזרתו לידיה במצב בו נמסרה לידי השוכר לפי שיקול דעתה הבלעדי.

10. חובות השוכר

השוכר יהא מחויב לפעול כדלקמן:

10.1. להקים את עסקו במושכר בהתאם למצגים שנתן למשכירה במהלך ההליך המכרזי ובהתאם לתוכניות העבודה שאושר על ידי המשכירה ובכפוף להוראות כל דין ו/או כל הוראה שיקבל מהמשכירה.

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

10.3. השוכר יהא 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 לדאוג ולוודא כי בכל עת יהיה המושכר מצויד בכל היתר ורישיון אחר או נוסף הדרוש על פי דין לשם הפעלת המושכר (ובכלל זאת גם רישיון עסק).

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. לאפשר למשכירה להיכנס למושכר כדי לברר עמידת השוכר בהוראות הסכם זה ו/או לכל טעם אחר שיראה בעיניה לרבות הצגת המושכר לצדדים שלישיים וזאת לאחר תיאום מראש ובשעות סבירות. לשם בדיקה האם 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.

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

10.8. השוכר אחראי על ניקיון השטח הסמוך למושכר ושטח חיצוני בו יהא רשאי לעשות שימוש כלשהו על פי הוראות הסכם זה והמכרז (לדוגמה לשימוש כשטח ישיבה חיצוני).

10.9. השוכר יערוך ביטוחים בהתאם להוראות סעיף 14 שלהלן ובהתאם להוראות נספח הביטוח (מסמך ה' למכרז).

10.10. השוכר ישלם במועד את כל התשלומים השוטפים בגין המושכר, לרבות, ארנונה, מים, חשמל, גז, טלפון, תקשורת מכל סוג שהוא, היטלים ואגרות החלים מטבעם על שוכרים וכל תשלום הנובע מהפעלת העסק במושכר ו/או מהשימוש במושכר ו/או מהחזקה בו (למעט תשלומים החלים מטבעם על בעלי נכס).

11. המתחם וסביבתו

11.1. המשכירה תנהל את המתחם על פי שיקול דעתה הבלעדי, ותהא רשאית לעשות כן באמצעות כל גורם שתראה לנכון, בכפוף להוראות כל דין מחייב.

11.2. כל עוד לא מונה או הוקם תאגיד או גוף לצורך ניהול המתחם ואחזקתו או אם הסתיים מינוי כאמור תשמש המשכירה כגורם המנהל של המתחם.

11.3. מובהר כי הוראות המשכירה ו/או מי שימונה על ידה לנושא הנוגעות לאופן התנהלות המתחם, דרכי ושעות פריקת סחורה, מיקומי ושעות פינוי זבל מהיחידות במתחם, שעות הפתיחה וימי הפתיחה של המתחם ושל העסקים בו, הוראות לעניין התנהגות העודים, מיקומים המותרים לעישון (מבלי שהמשכירה מתחייבת לקיומו של מיקום כאמור, הוראות הנוגעות לעמידת שוכרי היחידות בהוראות כל דין מחייב ובהוראות ודרישות הרשות המקומית עלפי דין ו/או על פי מכרז ו/או על פי הסכם זה, יחייבו את המשכירה כאילו נרשמו בחוזה זה במקור.

11.4. המשכירה ו/או גורם מנהל אחר שימונה מטעמה יהיו אחראים לקביעת נהלים הנוגעים לאופן ההתנהלות במתחם, אופן אחזקת המושכרים והשטחים הסמוכים אליהם וכיוצ"ב כל הוראה שעניינה אופן התנהלות המתחם. המשכירה רשאית לקבוע תקנון שתחולתו תהא על כלל השוכרים והמשתמשים במתחם ותעקוב אחר ביצועו.

מכרז פומבי 03/2024 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

בחתימתנו אנו מאשרים כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

- 11.5. בכפוף להוראות חוזה השכירות, יחולו סעיפים אלה לגבי הצדדים מהמועד בו יהיה השוכר חייב בתשלום דמי שכירות ובמשך כל תקופת השכירות ו/או תקופה האופציה כהגדרתם בחוזה.
- 11.6. מובהר כי השוכר מחויב בעמידה בהוראות המשכירה כאמור בסעיף זה בעצמו וכן על ידי עובדיו והבאים מטעמו, ובאופן לפיו הפרת הוראות המשכירה על פי הסכם זה על ידי השוכר, על ידי עובדיו ו/או על ידי הבאים מטעמו תהווה הפרת ההוראות על ידי השוכר עצמו.
- 11.7. נוסף לדמי השימוש בנכס (דמי השכירות, חשבונות, רישוי וכדומה) ישלם השוכר סכום של 1,250 ₪ למשכירה עבור דמי ניהול המתחם (להלן: "דמי הניהול").
- 11.8. המשכירה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט לקבוע ולהקצות שטחים חיצוניים ביחסים שונים לכל מושכר וכן לשנות את גודל השטחים שהוקצו מעת לעת. המשכירה רשאית לדרוש מהשוכר לתחום ו/או לגדר ו/או לבצע כל עבודה אחרת ו/או להסיר כל עבודה שבוצעה על ידי השוכר בשטחים החיצוניים למושכר ואשר מוקצים למושכר.
- 11.9. שטחי החניה המפוזרים כיום סביב המתחם הינם ציבוריים. המשכירה אינה מתחייבת לכלול שטחי חנייה ספציפיים למתחם והשוכר לא יעלה כנגד המשכירה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה. כמו כן המשכירה רשאית לקבוע כל הסדר לרבות הסדרי שימוש ו/או תפעול ו/או שמירה ו/או שיטת חיוב בחניות שסביב המתחם. מבלי לגרוע מכלליות האמור המשכירה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי להחליט ולהורות מעת לעת ומתי שתראה לנכון לשוכר ו/או למי מטעמו לרבות העובדים, השליחים, הספקים שלו וכיוצא"ב היכן להציב ו/או להחנות את רכביהם בין באופן קבוע ובין באופן זמני ולשוכר לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כל החלטה של המשכירה בעניין זה.
- 11.10. **בכובעה כגורם מתפעל, תהא המשכירה רשאית ומוסמכת לפעול כדלקמן:**
- 11.10.1. לפרסם תקנון ו/או נהלים ו/או הוראות שוטפות החלות על המתחם בכל תחום אשר יחולו ויחייבו את כל השוכרים והמשתמשים במתחם ולשנותם/לעדכןם מעת לעת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. במסגרת האמור תהא חברת הניהול רשאית ומוסמכת לקבוע מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי נהלים שיחייבו את השוכר והבאים מטעמו שמטרתם הבטחת ניהול והפעלה שוטפים, תקינים ומסודרים של המתחם, של המושכרים בו, קביעת אופן אחזקת המושכרים, דרישות והוראות הנוגעות לחזות היחידות המושכרות, נראותן וכיוצא"ב. נוהגים, נהלים והוראות אלה, ככל שיתוקנו ו/או ישונו ו/או יעודכנו מעת לעת יחייבו את השוכר כחלק בלתי נפרד מההתחייבויות בחוזה זה, והשוכר מתחייב למלא אחריהם במועד ובמלואם. ליתן הוראות ולשנות ו/או לבצע פעולות כלשהן בשטחים הציבוריים במתחם. מובהר כי "שטח ציבורי" יחשב כל שטח המתחם שאינו שטחי היחידות עצמן ואינו השטח המוקצה לשימוש יחידה ספציפית
- 11.10.2. עריכת מסיבות, טקסים, אירועים (כולל אירוע פתיחת והרצה למתחם ככל שיוחלט שיהיה) ומופעים כלשהם במתחם, בין היתר לשירות הציבור, לשימוש עיריית עפולה, לצורך אירועים פרטיים ולשם משיכת תשומת לב הציבור למתחם ולעידוד וקידום מכירות. מובהר כי המשכירה תהא רשאית לבצע את האמור בסעיף זה גם ללא כל אישור מהשוכר ומבלי שיש בכך כדי להקים לשוכר זכות לקבלת סעד ו/או פיצוי כלשהו לרבות לא בגין אובדן הכנסות כלשהן.
- 11.10.3. נוסף על האמור לעיל יובהר כי מעת לעת תהא רשאית לזיום בעצמה או באמצעות אחרים פרויקטים ו/או אירועים למטרת שירות לציבור כגון טכסי יום הזיכרון, חגיגות יום העצמאות, ימי עובדים לעובדי ציבור ו/או לעובדי רשות, ציון מועדים וחגים מיוחדים וכדומה (להלן: "האירועים"). במסגרת האירועים ייתכנו פעילויות שונות במתחם, לרבות, הפעלת דוכנים לרבות כאלו שעיסוקם בממכר מזון ושתייה, ויתכן כי קיומן של פעילויות כאמור יפגע באופן זמני באפשרות להפעלת המושכר כבשגרה ו/או בכלל. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא הביא בחשבון את האמור לעיל עת הגיש הצעתו למכרז וחתם על הסכם זה והוא מוותר בזאת באופן סופי על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או המשכירה (לרבות בכובעה כגורם מתפעל) ו/או כל הבאים מטעמה בקשר למפורט בסעיף זה לעיל ולהלן. למען הסר ספק מובהר כי פגיעה שתיגרם לשוכר עקב נסיבות כמפורט לעיל וביצוע פעולות המשכירה (לרבות בכובעה כגורם מתפעל) כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לא יהוו בשום צורה ואופן כהפרת הסכם זה על ידי המשכירה ו/או כמקומים זכות לפיצוי כלשהו לשוכר.
- 11.10.4. למען הסר ספק, השוכר ידאג בעצמו ועל חשבונו, לפינוי האשפה באופן שוטף וסדיר מן המושכר למקום פינוי האשפה. השוכר יירכז את האשפה, לרבות אריזות ריקות וקרטונים במקום שייעד למטרה זו בתוך המושכר עד לפינויה כאמור. השוכר ימנע באופן מוחלט מכל הנחת אשפה ו/או אריזות ריקות ו/או חפצים אחרים בשטחים החיצוניים למושכר למעט באישורה המוקדם והכתוב של המשכירה (שתהא רשאית גם לבטל אישור כאמור).
- 11.10.5. מוסכם בזה במפורש, כי המשכירה לרבות בכובעה כגורם המתפעל של המתחם ו/או עיריית עפולה לא תחשבנה כשומר של המתחם ו/או היחידות ו/או המושכרים ו/או תכולתם ו/או כל חלק מהן, כמשמעות

המונח בחוק השומרים, תשכ"ז-1967, והוראות החוק האמור לא תחולנה בין השוכר לבין המשכירה ו/או העירייה ו/או המשכירה בכובעה כגורם מנהל ו/או כגורם מתפעל שתמונה על ידי המשכירה ככל שתמונה ו/או מי מטעמן.

11.10.6 המשכירה בכובעה כגורם מתפעל ו/או מי שתורה עליו המשכירה, יהיו זכאים מעת לעת, על פי שיקול דעתן הבלעדי, לקבוע, לעדכן ולשנות את היקף השירותים, סוגם, טיבם אשר יסופקו למתחם או לחלקים מסוימים ממנו.

11.11 המשכירה בכובעה כגורם מתפעל תהא מוסמכת להטיל קנסות על השוכרים במתחם ובכללם על השוכר כמפורט להלן:

11.11.1 בגין אי פתיחת החנות במהלך שעות החובה (כהגדרת המונח לעיל) או חלק מהן (לרבות במקר של איחור בפתיחה העולה על 10 דקות) – קנס בגובה 250 ₪ בגין הפרה ראשונה במהלך שנה קלנדרית אחת ו-500 ₪ בגין כל הפרה נוספת (מבלי לגרוע מהיות ההפרה הפרה יסודית החל מהאיחור השני).

11.11.2 בגין השלכת פסולת בניגוד להוראות המשכירה או במיקומים שאינם בהתאם להוראות המשכירה לרבות בשטח החיצוני שיוקצה לשוכר ככל שיוקצה – סך של 250 ₪ בגין כל הפרה.

11.11.3 בגין עישון השוכר ו/או עובדיו במקומות שאינם מיועדים לעישון בהתאם להוראות והנחיות המשכירה – 250 ₪ למקרה ראשון ו 500 ₪ לכל מקרה נוסף.

11.11.4 בגין אי הישמעות להוראות המשכירה הנוגעות לאחזקת המתחם והמושכרים בו, הסרת מפגעים ושמירה על נראות היחידה (לרבות הישמעות להוראות המשכירה שעניינן הסרת רכיבים /פריטים /ריהוט כלשהו במושכר ו/או בסביבתו - סך של 500 ₪ למקרה החל מהמקרה השני.

11.11.5 בגין הקמת מטרד למשכירה ו/או לשוכרים אחרים במתחם ו/או לשכני המתחם (לרבות מטריד ריח, רעש וכיוצ"ב) השמעת רעש ו/או פליטת ריחות באופן המהווה מפגע לדעת המשכירה ו/או על פי דין - 1,000 ₪ למקרה החל מהמקרה השני.

12. בטחונות

12.1 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 (לרבות קנסות שיוטלו על ידי המשכירה בהתאם להוראות הסכם זה) 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 לביצוע החוזה בהתאם לנוסח המצ"ב למכרז (להלן: "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד חודש יוני 2023 כפי שפורסם ב-15 לחודש יולי 2023.

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

12.3 הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית ובלתי מותנית ובנוסף ערבות לביצוע 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.

12.4 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.

12.5 גובה הערבות הבנקאית יהא בסך של 20,000 ₪ בתוקף עד לתום תקופת השכירות.

12.6 נוסף על הערבות הבנקאית וככל שמדובר בשוכר שהינו תאגיד, יחתמו בעלי השוכר על ערבות אישית להבטחת התחייבויות השוכר על פי הסכם זה בנוסף שבסוף הסכם זה.

13. מיסים ותשלומים נוספים

13.1 השוכר מתחייב לשלם במועדם את כל המיסים, האגרות, הארנונות וכל התשלומים העירוניים והממשלתיים, אלה הקיימים או אלה אשר יוטלו על המושכר או בגינו במשך תקופת השכירות, למעט מס רכוש. כל תשלום החל מטבעו על בעלים של נכס מקרקעין (היטל השבחה ו/או שימוש חורג בגין מטרת השימוש ו/או אגרות והטילי פיתוח לרשות המקומית בגין כבישים מדרכות ביוב וכיו"ב) יחול על המשכיר.

13.2 השוכר מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים השוטפים בקשר להפעלת המושכר, לרבות בגין שימוש בטלפון, חשמל, גז, דמי ניהול דמי שכירות וכיו"ב.

13.3 השוכר יתקשר על חשבונו עם בזק, חברת גז חברת חשמל ותאגיד המים הרלוונטי לשם אספקת טלפון, חשמל ומים למושכר, ויישא בתשלום עבור מונים שיותקנו ככל שהדבר נדרש. כן ידאג השוכר כי כל החיובים מגופים אלה יהיו

על שמו בלבד. השוכר יציג למשכיר אישורים מכל הרשויות הנ"ל בדבר התקשרותו עימן, וזאת בטרם פתיחת העסק במושכר לקהל הרחב, וכתנאי מוקדם להפעלתו.

- 13.4. השוכר יישא בכל מס שיגיע לכל גוף בגין ניהול העסק במושכר, לרבות מסי עסקים למיניהם, אגרות ורישיונות.
- 13.5. השוכר יציג למשכיר, על-פי דרישה, את כל הקבלות והאישורים המעידים על ביצוע התשלומים האמורים על-ידי השוכר.
- 13.6. 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 חודשית בשיעור 1.25% חודשי והצמדה למדד.

14. ביטוח

- 14.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה מתחייב השוכר ומצהיר כי במשך כל תקופת ההסכם ו/או פעילות הקשורה עם המושכר – על פי התקופה הארוכה, השוכר יחזיק ביטוחים תקפים בהיקף ובטיב שלא יפחתו מהאמור באישור על קיום ביטוחים כאמור במסמך ה' למסמכי המכרז ביחס לתקופת השכירות בכללה גם לתקופת עבודות ההתאמה.
- 14.2. השוכר ימציא למשכירה את אישורי הביטוח, פוליסות הביטוח ואישור עריכת הביטוח כשהם חתומים על ידי חברת הביטוח מטעמו בהתאם להוראות המכרז תוך 7 ימים מקבלת ההודעה על זכייתו במכרז וכן יאריך ו/או יחדש את האישור מדי תום תקופת ביטוח לפני תום תקופת הביטוח. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת ו/או עדכון אישור עריכת ביטוחי השוכר הוא תנאי מתלה ומקדמי לפתיחת העסק במושכר והמשכירה זכאית לבטל את זכייתו במכרז ללא המצאת האישורים והמסמכים האמורים תוך פרק הזמן שנקבע לכך.
- 14.3. בביטוחי השוכר יכללו, בין היתר, ההרחבות הבאות: המשכיר יופיע כמבוטח נוסף; זכות השיבוב ו/או התביעה של המבוטחים כנגד המשכירה תבוטל ולמעט למי שהזיק מתוך כוונת זדון; ביטוחי חבויות יוכפפו לסעיף אחריות צולבת (למעט בביטוח חבות מעבידים) וכן לביטול סייג רשלנות רבתי; יחול סעיף התרעת ביטול ביטוח, מכל סיבה, של 60 יום מראש בדואר רשום למשכירה.
- 14.4. למען הסר ספק, אין במעקב בדיקה ו/או ביקורת על ידי המשכירה כדי לפטור את השוכר מהחזקת אישור הביטוחים בתוקף והמצאתו כאמור לעיל לידי המשכירה במשך כל תקופת ההתקשרות.
- 14.5. אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחי השוכר כאמור לעיל הוא רשאי לעשות כן ו/או אם נהוג יהיה במהלך תקופת השכירות לדרוש משוכרים קיום ביטוחים נוסף על אלה המפורטים בסעיף זה וב- מסמך ה' למסמכי המכרז, המשכירה רשאית לדרוש מאת השוכר לקיים ביטוחים נוספים כאמור ו/או לדרוש הרחבת ביטוחים כאמור לעיל והשוכר מתחייב לפעול תוך זמן סביר בהתאם להוראות המשכירה ולערך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור.

15. הפרת ההסכם

- 15.1. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ובכלל אלו הנוגעות לזכות המשכירה (לרבות בכובעה כגורם מתפעל של המתחם) להשית קנסות על השוכר, במקרה בו הפר השוכר הסכם זה הפרה יסודית, ולא תיקנה בתוך 7 ימים מיום שנדרש בכתב לעשות כן, ישלם השוכר למשכירה פיצויים קבועים ומוערכים מראש בגין כל יום בו נמשכת ההפרה בסך השווה למכפלת דמי השכירות היומיים (שהינם דמי השכירות חלקי 30) ב- 3 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 ו/או מזכות המשכירה לבטל הסכם זה לאור הפרתו היסודית על ידי השוכר כאמור. מובהר כי ביטול הסכם זה כאמור יעשה רק מקום בו לא תוקנה ההפרה היסודית בהתאם לדרישת המשכירה בתוך 7 ימים שלפחות 3 מהם הינם ימי עסקים. נוסף על האמור ומבלי לגרוע בכל סעד נוסף, ביטלה המשכירה את הסכם זה לאור הפרתו היסודית כאמור ואי תיקונה על ידי השוכר כאמור, אזי תהא המשכירה זכאית לקבלת פיצוי מוסכם בסכום השווה לדמי השכירות החודשיים בגין 6 חודשים ומבלי לגרוע מזכות המשכירה לתבוע כל סעד נוסף העומד לזכותה על פי דין ו/או על פי הסכם זה.
- 15.2. מוסכם על הצדדים, כי הפרת כל הוראה מהוראות סעיפים 3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,16,18 להסכם זה כולם או מקצתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 15.3. כן מוסכם כי כל הפרה שאינה יסודית ולא תוקנה בתוך 30 ימים מיום שהשוכר נדרש לעשות כן תחשב להפרה יסודית.
- 15.4. 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.

- 16.1. עם תום תקופת השכירות או בכל מקרה שהסכם זה יגיע לסיומו לפני תום תקופת השכירות, לרבות במקרה של ביטולו של הסכם זה בשל הפרתו הפרה יסודית על ידי השוכר ו/או בכל מקרה אחר של החזרת החזקה במושכר מהשוכר למשכירה, 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 לתיקון כל סעד או פגם שיפול בקירות המושכר ובזכוכיות העוטפות אותו, לסידור קירותיו ככל שיהיו לו על ידי סייד בכל המקומות המסויידים בו, וזאת בצבע לבן ולאחר שכל החורים שהתהוו בהם נסתמו. על אף האמור לעיל, ככל שנעשו במושכר שינויים/שיפוצים המהווים חיבור של קבע אזי אחראי השוכר לפנות למשכירה ולקבל ממנה הנחיות אילו חלקים מבין השינויים שהושמו על ידו הוא נדרש להשאיר עם עזיבתו ואילו עליו לפרק תוך השבת המצב לקדמותו. השוכר יהיה מחויב בעמידה בהוראות המשכירה כאמור וכל מקרה של הפרתן תהא המשכירה זכאית לפיצוי מוסכם בגובה הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם זה.
- 16.2. 30 ימים לפני מועד הפינוי המיועד והשבת המושכר למשכירה, תערך בדיקה במושכר על ידי הצדדים והם יערכו רשימה של תיקונים שהשוכר חייב בהם - אם יהיו כאלה. האחריות לקיום סיוור כאמור, תיאומו מראש וכיוצא"ב הינה של השוכר. היה והשוכר לא ימסור את המושכר לידי המשכירה כשהוא במצב בהתאם לאמור בסעיף לעיל, תהיה המשכירה רשאית לבצע את התיקונים והשיפוצים הדרושים במושכר במקום השוכר ועל חשבון השוכר ובתוספת 15%.
- 16.3. 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 השווה לדמי השכירות היומיים (דמי השכירות חלקי 30) כשהם מוכפלים ב-5 (חמש) לכל יום איחור בפינוי המושכר כפיצוי מוסכם.
- 16.4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל במקרה של אי פינוי המושכר במועד על ידי השוכר תהא המשכירה זכאית ורשאית להיכנס למושכר, והשוכר נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת למשכירה לעשות כן, לרבות בכוח ותוך שבירת מנעוליו ולפנותו מתחולתו על חשבונו ואחריותו הבלעדית של השוכר ותוך השתת מלוא ההוצאות הקשורות בכך ולרבות הוצאות אחסון חלופי ככל שיהיו, על השוכר בלבד.

17. אחריות הצדדים

- 17.1. המשכירה אחראית לתקלות שיתגלו בקונסטרוקציה שבמושכר ו/או באיטומו למעט אם נגרמו באשמת השוכר לרבות במהלך או כתוצאה מביצוע עבודות להתאמת המושכר על ידי השוכר או מי מטעמו. המשכירה מתחייבת לתקן קלקול המצוי באחריותה כאמור לעיל בתוך זמן סביר מקבלת הודעה על הליקוי.
- 17.2. השוכר מתחייב לאפשר למשכירה או לגורמים מטעמה לבצע את התיקונים הנדרשים.
- 17.3. השוכר מתחייב, להחזיק את המושכר במצב מעולה, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום לו כל נזק או קלקול. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו ולשביעות רצונה המלאה של המשכירה כל קלקול או נזק שיתהווה במושכר ושאינו באחריות המשכירה כאמור לעיל בתוך פרק זמן שלא יעלה על 7 ימי עסקים מקבלת דרישה מאת המשכירה אלא אם צוין בדרישת המשכירה פרק זמן שונה שאז יחייב את השוכר האמור בהודעת המשכירה. פרק הזמן לתיקון יקבע על ידי המשכירה בשים לב למהות התקלה, התיקון הנדרש, וההפרעה או הנזק הנובעים ממנה עד תיקונה.

18. אחריות, שיפוי בנזיקין ואחריות צד ג'

- 18.1. השוכר יהיה אחראי כלפי המשכירה ו/או מי מטעמה לכל אובדן או נזק מכל סיבה שהיא לרבות נזקים שיגרמו לצד שלישי כלשהו, למושכר, לסביבתו, לשוכר או למי מטעמו בקשר ו/או כתוצאה מהשימוש של השוכר בנכס, מאופן שמירתו ואחזקתו, מפריטים שיוספו לו ו/או מפעילות השוכר.
- 18.2. 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, הכול על פי דרישה ראשונה של המשכירה.
- 18.3. 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 ו/או בשל השוכר המצאות/פעולות השוכר במושכר ו/או ביקור בו במשך תקופת השכירות. מובהר כי האחריות לכל נזק כאמור לעיל תהא של השוכר בלבד.
- 18.4. היה והמשכירה תתבע על ידי מבקריו ו/או מוזמניו של השוכר ו/או כל צד שלישי שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר ולרבות עד ידי אורחי ומבקרי המתחם, בגין כל עילה שהיא אשר יסודה בשימוש במושכר על ידי השוכר ו/או בביקור בו במשך תקופת השכירות ו/או אשר יסודה בכל פעולה של השוכר ו/או בשל אי ביצוע פעולה מתחייבת על ידו, יהא על השוכר לפצות את המשכירה בגין כל סכום אשר המשכירה תתבע לשלמו, כאמור לעיל, ולרבות

הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד וזאת עם דרישתה הראשונה של המשכירה.

19. כללי

- 19.1. השוכר לא יהא רשאי להמחות או להעביר או לחלוק את השימוש במושכר עם כל גורם אחר מלבדו בהעדר אישור המשכירה מראש ובכתב. המשכירה תהא רשאית להמחות את זכויותיה במושכר לכל צד ג' שיראה בעיניה ומבלי שיהא בכך כדי לפגוע בזכויות השכר על פי הסכם זה.
- 19.2. 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.
- 19.3. 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.
- 19.4. מוסכם, כי סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל מחלוקת הנובעת מהסכם זה, תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך במחוז נצרת.

20. הודעות

הודעה שתשלח על ידי כל צד למשנהו, על פי כתובות הצדדים המפורטות במבוא להסכם זה ולשוכר גם במושכר עצמו או לכל כתובת שצד הודיע למשנהו בכתב בדואר רשום, יראוה כנמסרת לעתודתה תוך 5 ימים לאחר משלוח בדואר רשום מסניף דואר בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר

השוכר

כתב ערבות אישית לחוזה שכירות

אנו הח"מ,

שם מלא	_____	שם מלא	_____
תעודת זהות	_____	תעודת זהות	_____
מרחוב:	_____	מרחוב:	_____
טלפון נייד:	_____	טלפון נייד:	_____
דוא"ל:	_____	דוא"ל:	_____

(שניהם ביחד ולחוד יקראו להלן: "הערב")

הואיל והננו בעלי עניין (בעלי מניות/מנהלים) בחברת _____ בע"מ (להלן: "השוכר")

והואיל וכתנאי לחתימה על הסכם לשכירות יחידה מס' _____ במתחם פארק הרכבת בעפולה נדרש השוכר להעמיד לרשות החברה הכלכלית לפיתוח פעולה בע"מ (להלן: "המשכירה") ערב אשר יחתום על כתב ערבות זה;

והואיל וערבות כל אחד מאיתנו הינה עצמאית ואינה תלויה בחתימת הערב האחר ו/או בכשרותו לערוב והיא מהווה ערבות מלאה ובלתי חוזרת תוך שכלל והערב הינו יותר מאדם אחד, תהא חבות היחידים המרכיבים את הערב ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- הערב ערב בזה כלפי המשכירה בערבות בלתי חוזרת עבור השוכר לכל התחייבויות השוכר על פי כתב ערבות לשכירות זה, הסכם השכירות, והתחייבויות השוכר בקשר עם המושכר, לרבות התחייבות השוכר לפינוי המושכר במועד.
- אני ערב בערבות אישית בלתי חוזרת, לכל התחייבויות השוכר כלפי המשכירה, שיקומו לשוכר עקב חתימתו על הסכם השכירות, לרבות אך לא רק תשלומים בגין דמי השכירות, התשלומים השוטפים (ביניהם מים, חשמל, גז, דמי ניהול, ארנונה, וכן כל הוצאה אחרת), תשלומי ריבית, תשלומי קנס/ות, אגרות, היטלים וכל תשלום אחר אשר עשוי לחול על השוכר במושכר.
- הנני מתחייב בזאת כי אשלם מיד עם דרישתה הראשונה של המשכירה אלינו, כל סכום שהתחייב בו השוכר בהתאם להוראות השכירות, בין אם באופן מפורש ובין אם באופן משתמע, וזאת ללא הגבלה בסכום.
- אני מוותר על כל דרישה של המשכירה לפנות תחילה לשוכר בהתאם להוראות סעיף 18(1) לחוק הערבות התשכ"ז-1967 (להלן: "חוק הערבות"), ומאשר כי המשכירה תוכל לפנות אליי בדרישה לפירעון או בנקיטת הליכי גביה בגין התחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות, וכן כי הוראות פרק ב' לחוק הערבות לא תחולנה על הוראות כתב ערבות לשכירות זה.
- המשכירה תהא רשאית בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי לתת לשוכר ארכות ו/או הנחות, להחליף בטחונות ו/או בטוחות ולהתפשר עם השוכר, וזאת מבלי לקבל הסכמתו, ופעולות אלו לא יפגעו בשום אופן בתוקף ערבותי כלפי המשכירה.
- כתב ערבות זה ייחשב כהתחייבות עצמאית ובלתי מותנית כלפי המשכירה, וזאת אף בהתאם למונח "התחייבות לשיפוי" בסעיף 16 בהתאם לחוק הערבות.
- הערב מצהיר כי קרא את הסכם השכירות וכתב ערבות זה, הבין את תוכנו והוא מקבל על עצמו את הערבות לאחר שהבין את השלכותיה ומהות הערבות בהתאם לכתב זה.

ולראיה באנו על החתום,

שם מלא _____
ת.ז. _____

שם מלא _____
ת.ז. _____

אישור חתימת ערבים

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח _____ מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה
נושא/ת ת.ז. מספר _____ ו _____ נושא/ת ת.ז. מספר _____
אשר חתמו בפני על כתב הערבות דלעיל וזאת לאחר שאישרו בפני כי הבינו את משמעות
חתימתם והביעו הסכמתם לערוב לחיובי השוכר כאמור בכתב ערבות זה.

עו"ד/רו"ח

תאריך

מסמך טז' - תכנית ההפעלה (להכנה על ידי המציע)