

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מכרז פומבי מס' 02/2026

להשכרת נכס ברחוב משה שרת 1
פינת רחוב הולנד בעפולה



החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

מכרז מס' 02/2026 להשכרת יחידה, ברחוב משה שרת 1 פינת רחוב הולנד 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. לאחר הפקדת מסמכי המכרז לא תתקבלנה טענות על חוסר במסמכים כלשהם.
2. יש לקרוא את כל מסמכי המכרז כשלמות אחת. אי בהירות או סתירות במסמכי המכרז, במידה ויתגלו, יפורשו תוך ראיית מכלול מסמכי המכרז. ניתן לפנות למזמינה בכתב לקבלת הבהרות במועדים הקבועים להלן. התשובה תינתן בכתב והשאלות והתשובות יופצו בין מציעי המכרז והיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ו/או תנאיו.
3. הבהרות ו/או תוספות ו/או שינויים שיתחייבו עקב שאלות הבהרה ו/או פניות בכתב שייעשו אל המזמינה - יהיו חלק ממסמכי המכרז, הנ"ל יופצו כאמור לעיל באתר האינטרנט של המזמינה וכן בתפוצת מייל משותפת למציעים במכרז. מסמכי המכרז יפורסמו באתר האינטרנט של המזמינה. על המציעים חלה החובה להתעדכן בפרסומים המופיעים באתר האינטרנט (לרבות שאלות הבהרה ותשובות להן וכן תיקונים ושינויים במסמכי המכרז).
4. ניתן לראות את היחידה עד למועד האחרון להגשת הצעות.
5. תשומת הלב, כי על המציעים חלה החובה להתעדכן בשאלות ובתשובות כאמור ולצרף עותק מהן, חתום על ידי המציע, למסמכי המכרז. בשאלות ו/או הבהרות כאמור יש להפנות בכתב עד לא יאחר מיום 11/01/2026 בשעה 16:00, ואולם המזמינה תהא רשאית לפרסם הבהרות או תיקונים נוספים במקרים מיוחדים ו/או במקרה בו תמצא לנכון לעשות כן, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

מכרז מס' 02/2026

להשכרת נכס ברחוב משה שרת 1
פינת רחוב הולנד בעפולה**הזמנה להציע הצעות**

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן: "החכ"ל") מזמינה בזאת הצעות לשכירת נכס בשטח של כ-75 מ"ר ברח' משה שרת 1 פינת רחוב הולנד בעפולה לרבות זכויות הפרסום על גבי גג הנכס (בכפוף לאישורי הרשויות הרלוונטיות), הכול בכפוף לתנאים ולדרישות הקבועים במסמכי ההזמנה.

את תנאי ההזמנה והמסמכים הנלווים אליה, לרבות נוסח החוזה עליו יידרשו הזוכים במכרז לחתום, ניתן לרכוש במשרדי החכ"ל, תמורת תשלום של 300 ₪ בתוספת מע"מ כדין שלא יוחזר. המסמכים האמורים מפורסמים גם באתר האינטרנט של המזמינה בכתובת <https://aec.co.il> ואולם רכישת חוברת המכרז וצירוף חשבונית בגין רכישתה על שם המציע מהוות חובה ותנאי סף להגשת הצעה למכרז זה.

על מגיש ההצעה לצרף להצעתו ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח המצורף (מסמך ד'1) להבטחת הצעתו, חתומה כדין על סך של 2,500 ₪ (ובמילים- שלושת אלפים וחמש מאות שקלים חדשים) לטובת החכ"ל.

ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 25/04/2026

את ההצעות יש להגיש באופן ידני בשני עותקים שיסגרו במעטפה ללא כל סימון שהוא למעט רישום מספר המכרז, לתיבת המכרזים במשרדי החכ"ל לא יאוחר מתאריך בכתובת רח' יוספטל גיורא 26 עפולה (מתחם ברוש לשעבר) קומה 2 עד לא יאוחר מתאריך: 25/01/2026 בשעה: 12:00. הצעות שתוגשנה לאחר מועד זה לא תתקבלנה. עד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, רשאית המזמינה להודיע על דחיית המועד האחרון להגשת הצעות.

על המציעים למלא פרטים חסרים במכרז, על כל נספחים, במקומות המיועדים לכך ולוודא כי הצעתם כוללת את כל מסמכי המכרז ומסמכי תיקון או הבהרות שפורסמו על ידי המזמינה כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד מהם בחותמת וחותמת מורשה החתימה מטעם המציע.

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

החכ"ל אינה 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 11/01/2026	מועד אחרון לשאלות הבהרה
12:00 בשעה 25/01/2026	מועד אחרון להגשת הצעות
25/04/2026	תוקף ערבות הגשה למכרז

נתנאל כהן,

מנכ"ל,

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מכרז פומבי מס' 02/2026 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה+ חותמת

מכרז מס' 02/2026 להשכרת נכס ברחוב משה שרת 1 פינת רחוב הולנד בעפולה

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה (להלן - "החכ"ל") מזמינה בזה הצעות לשכור ממנה בשכירות בלתי מוגנת נכס ברחוב שרת 1 פינת רחוב הולנד בעפולה בשטח של כ- 75 מ"ר (להלן - "המושכר") **לרבות זכויות הפרסום על גבי הנכס (בכפוף לאישורי הרשויות הרלוונטיות)**, לתקופה של 36 חודשים עם אופציה להארכה ל-24 חודשים נוספים, על פי התנאים, הדרישות וההנחיות המפורטים להלן במסמכי המכרז (לרבות בהסכם המהווה חלק ממנו).

1. תקופת ההתקשרות

- 1.1. תקופת ההתקשרות עם המציע שהצעתו תקבע כהצעה הזוכה תהיה למשך שלושים ושישה (36) חודשים.
- 1.2. מועד תחילת ההתקשרות הינו יום _____ או קודם לכן ככל שהדבר יתאפשר ויהא מקובל על שני הצדדים. מובהר כי החכ"ל תהא רשאית לדחות את מועד תחילת ההתקשרות אף לאחר מתן הודעה לגביו, וזאת מקום בו קיימת מניעה חיצונית להתחלת תקופת השכירות, לדוגמא: הימצאותו של פולש ו/או היעדר רישוי מתאים למבנה. ככל שמועד התחלת תקופת השכירות יהא מאוחר מ- 8 חודשים מהמועד שנועד למסירת המושכר, תהא לזוכה הזכות להודיע על ויתורו על הזכייה וזאת מבלי שיש לו זכאות לסעד ו/או פיצוי כלשהו מהחכ"ל. הודיע הזוכה על ויתורו על הזכייה כאמור, תינתן למזמינה ארכה של 3 חודשים למסירת המושכר לזוכה. ככל והמושכר לא נמסר לזוכה בתום תקופת הארכה כאמור, הודעתו של הזוכה על ויתורו על הזכייה תתקבל, וכל צד יהא פטור מהתחייבויותיו כלפי השני.
- 1.3. למציע הזוכה תינתן אופציה להאריך הסכם שכירות זה לתקופת שכירות נוספת בת עשרים וארבעה (24) חודשים, **בהסכמת ובאישור החכ"ל**, ובתנאי שהודעה בכתב על רצונו לממש את תקופות האופציה תישלח לחכ"ל לא יאוחר מ- 120 ימים מתום תקופת השכירות והחכ"ל אישרה את בקשת המציע למימוש האופציה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 1.4. מובהר בזאת כי כל התנאים וההתחייבויות בהסכם זה יחולו בשינויים המחויבים גם על תקופת השכירות הנוספת, ככל שתמומש.
- 1.5. במידה והוארכה תקופת ההתקשרות על ידי מימוש אופציה, תחול תוספת של 10% לדמי השכירות ביחס לדמי השכירות ששולמו בתקופת השכירות הראשונה (לאחר הוספת הפרשי הצמדה), אשר יתווספו לדמי השכירות (המוצמדים) שיקבעו בהתאם להצעת המציע הזוכה במכרז.

2. מסמכי המכרז

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

מסמך ההזמנה לקבלת הצעות:

מסמך א' הזמנה להגשת הצעות.

מסמך ב' תנאי המכרז.

מסמך ג' הצעת משתתף.

מסמך ד' (1) נוסח ערבות למכרז.

מסמך ד' (2) נוסח ערבות לחוזה.

מסמך ה' נספח ביטוח.

מסמך ו' חוזה שכירות.

מסמך ז' נוסח ערבות אישית להסכם במקרה בו המציע הינו תאגיד.

מסמך ח' תצהיר חוק עסקאות גופים ציבוריים.

מסמך ט' תצהיר היעדר ניגוד עניינים.

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.

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

2.2.1. חוזה חתום ע"י המציע.

2.2.2. הצעה והצהרת משתתף מלאה וחתומה.

2.2.3. ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הצעתו (ערבות מכרז/ערבות הצעה).

2.2.4. נספח ביטוח.

3. הצעת המציע

3.1. המציע יציין בהצעתו ועל טופס החוזה את דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידו בגין כל חודש שכירות למשך 36 חודשי ההתקשרות עם החכ"ל. ככל שתוארך תקופת השכירות לתקופת האופציה בהתאם להוראות ההסכם, יועלו דמי השכירות (נוסף על הפרשי הצמדתם למדד בהתאם להוראות ההסכם (נספח ו')) ב 10%.

3.2. מובהר בזאת, כי דמי השכירות החודשיים אותם מציע המציע לשלם הינם בגין הזכות לשכירת המושכר, לצורך שימוש בו בהתאם לכל דין ולמטרה המותרת על פי דין, ולא בגין כל זכות נוספת שהיא ולרבות לא אם זכות כזו נדרשת או מבוקשת או קשורה למושכר או להחזקתו או לעשיית שימוש בו או לאפשרות לעשיית שימוש בו וכיוצ"ב, אלא אם צוין אחרת במפורש בחוזה השכירות המצורף למכרז זה.

4. תנאים להשתתפות במכרז

4.1. המציע הינו אישיות משפטית אחת בלבד אשר נמנית אל אחת מהקטגוריות המפורטות להלן:
4.1.1. תאגיד רשום כדין בישראל, לרבות חברה בע"מ, שותפות רשומה או עמותה, אשר נרשם ברשם המתאים לפי דין.

4.1.2. אדם פרטי, אזרח ותושב ישראל, בעל רישום תקף כעוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.

4.2. המציע צירף להצעתו, נוסף על כלל מסמכי המכרז, את המסמכים שלהלן –

4.2.1. חשבונית בגין רכישת חוברת המכרז על שמו.

4.2.2. ככל ומדובר בתאגיד – פרוטוקול מורשי החתימה מטעמו או אישור יועמ"ש התאגיד על מורשי החתימה מטעמו, נסח חברה עדכני, תקנון תאגיד (ותזכיר ככל שקיים) ואישור ניהול ספרים תקין.

4.2.3. מציע שהינו עמותה, יצרף להצעתו אישור על ניהול תקין בתוקף ונסח עדכני מרשם העמותות.

4.2.4. מציע שהינו שותפות רשומה, יצרף להצעתו נסח שותפות עדכני.

4.2.5. תעודת עוסק מורשה.

5. ערבות להצעה ולחתימה על החוזה

- 5.1. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית חתומה כדין (להלן: "ערבות להצעה"), על סך של 2,500 ₪ (ובמילים אלפיים וחמש מאות אלפים שקלים חדשים), בהתאם לנוסח המצורף למסמך ד' (1).
- 5.2. הערבות תוצא על ידי בנק מוכר, ותנוסח לטובת החכ"ל כשהיא אוטונומית, בלתי מותנית וניתנת על פי תנאיה לגביה על ידי פניה חד-צדדית של החכ"ל ו/או מי מטעמה בתוך 10 ימים מדרישתם הראשונה.
- 5.3. הערבות תעמוד בתוקפה עד לתאריך 25/04/2026.
- 5.4. החכ"ל תהא רשאית להאריך את תוקף הערבות ב- 90 יום נוספים.
- 5.5. הערבות להצעה תחולט ותהווה פיצוי מוסכם ומוערך מראש בכל מקרה בו לא ימלא המציע הזוכה חובה מהחובות החלות עליו לרבות מאלו המפורטות בסעיף 10.6 להלן.
- 5.6. אין באמור לעיל לגרוע מזכותה של החכ"ל לתבוע מהמציע שלא יעמוד בתנאי הצעתו כל סעד ו/או פיצוי נוסף.
- 5.7. הערבות תוחזר לכל מציע שהצעתו לא תתקבל, לאחר שייחתם חוזה עם הזוכה במכרז. לזוכה תוחזר הערבות להצעה, לאחר שיחתום על החוזה עם החכ"ל ולאחר שיפקיד בידי החכ"ל, ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו עפ"י החוזה כמפורט בסעיף 10.6 להלן.

6. מצב המושכר

מובהר בזאת כי המושכר יימסר לזוכה במצבו הנוכחי ומבלי שהחכ"ל מבצעת בו כל שינוי, שיפוץ שידרוג או עבודת בניה או התאמה כלשהי. ככל שיבקש הזוכה לבצע התאמות כלשהן במושכר יהא עליו לקבל תחילה את אישורה הכתוב של החכ"ל אשר אינה מחויבת לאשר בקשות כאמור אלא על פי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר כי בכל מקרה הזוכה לא יהיה זכאי לכל פיצויי או שיפוי או חזר הוצאות בגין השקעותיו בשיפוץ המושכר או לכל זכות אחרת, כספית או קניינית, לאור ביצוע השיפוץ כאמור על ידו ועל חשבונו, ולא יהא בעבודות או השקעות שיעשו על ידי הזוכה כאמור, כדי להקנות לו זכות כלשהו במושכר או זכות כלשהי לשיפוי או פיצוי מהחכ"ל.

7. הגשת ההצעה

- 7.1. כל הצעה תוגש במעטפה סגורה וחתומה, שעל גביה יהיה רשום "מכרז מס' 02/2026".
- 7.2. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד במסירה אישית במשרדי החכ"ל לא יאוחר מיום 25/01/2026 בשעה 12:00. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת אינו עונה על דרישות המכרז והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף.
- 7.3. לא תובא לדיון הצעה אשר אינה לפי התנאים, או הצעה המכילה כל הסתייגות שהיא כלפי כל פרט שהוא של מסמכי ההצעה.
- 7.4. לא תובא לדיון כל הצעה שלא תהיה חתומה ע"י המציע.
- 7.5. במידה וההצעה מוגשת ע"י יחיד- ההצעה תהיה חתומה על ידי המציע היחיד תוך ציון שמו המלא וכתובתו.
- 7.6. 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, כמו גם תקנון (ותזכיר ככל שקיים) של התאגיד.

8. תוקף ההצעה

8.1. ההצעה תעמוד בתוקפה כל עוד ערבות המכרז בתוקף, וזאת למקרה שבו מציע שזכה במכרז יחזור בו מהצעתו או שההתקשרות החוזית איתו תסתיים טרם זמנה מכל סיבה שהיא.

9. בחירת ההצעה הזוכה

9.1. הצעות המציעים ייבחנו תחילה לעניין עמידתן בתנאי הסף, לרבות צירוף כל המסמכים הנדרשים על פי המכרז. הצעות שלא יעמדו בתנאי הסף יפסלו. הצעות שיעמדו בתנאי הסף ייבחנו ויקבלו ניקוד על בסיס אמת מידה כספית אשר תהווה 100% מהניקוד הכולל.

9.2. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל הצעתו של מי שלמזמינה או לעיריית עפולה ניסיון עבר שלילי עימו במסגרת התקשרות של המזמינה או עיריית עפולה עימו ובמקרה כאמור תפעל המזמינה בהתאם להוראות הדין ולרבות מתן זכות שימוע למציע שנפסל כאמור.

9.3. כמו כן, המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפסול כל הצעה לגביה קיים חשש כי ההצעה תכסיסנית או שיש בה משום חוסר תום לב או הטעיה.

9.4. אין ועדת המכרזים מתחייבת לקבל את ההצעה שלה הניקוד הגבוה ביותר או הצעה כלשהי.

9.5. המזמינה תהא רשאית לבחור, נוסף על הזוכה במכרז, גם כשיר שני ושלישי אשר עימם יחתם הסכם על פי מכרז זה ככל שהמציע שייבחר כזוכה לא יחתום על הסכם עם המזמינה מכל סיבה שהיא. מובהר כי במקרה של פסילת ההצעה הזוכה ו/או אי חתימת חוזה עם המציע שיבחר כזוכה, רשאית המזמינה לפנות למציע שנבחר ככשיר השני וככל שלא יחתם הסכם עימו, למציע שנבחר ככשיר השלישי. במקרה כאמור, תידחה השבת ערבויות המציעים שיבחרו ככשיר שני ושלישי למשך 90 ימים נוספים ו/או עד לחלוף 30 ימים ממועד חתימת ההסכם, המצאת ערבות ההסכם, אישור קיום הביטוחים ומסירת 12 שיקים לכיסוי דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה, בהתאם להוראות מכרז זה על ידי המציע שנבחר כזוכה.

10. חתימה על החוזה

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

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

10.3. כל האמור לעיל, על אופן ומועדי חתימת המציע, יחול גם בקשר עם חתימת החוזה. אם המציע הזוכה לא יחתום על החוזה ו/או לא ימציא את הערבות הבנקאית ו/או את אישור הביטוח תוך הזמן האמור לעיל או תוך פרק זמן אחר שיאושר על ידי החכ"ל, תהיה החכ"ל רשאית למסור את שכירות המושכר, למציע אחר אשר הצעתו הוכרזה ככשיר שני (וזאת מבלי לגרוע מזכות החכ"ל לחלט את ערבות ההצעה של המציע הזוכה שלא מילא אחר החובות האמורות וכן זכות החכ"ל לכל סעד אחר על פי דין).

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

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

10.6. החכ"ל תחתום על חוזה השכירות עם הזוכה לאחר אישור זכייתו בוועדת המכרזים של החכ"ל וחתימת הזוכה על חוזה השכירות הנספח למסמכי המכרז, המצאת אישור קיום ביטוחים חתום על ידי הגורם המבטח, ערבות בנקאית להבטחת התחייבותיו על פי חוזה השכירות ומכרז זה, וכן 12 שיקים לכיסוי דמי השכירות במהלך שנת השכירות הראשונה.

11. ביטוחים:

11.1. הזוכה ימציא למזמינה את אישור המבטח בהתאם לנוסח אישור עריכת ביטוחים (מסמך ה' למסמכי המכרז).

11.2. הביטוחים יערכו על חשבון המציע הזוכה באמצעות חברת ביטוח מוכרת ובעלת מוניטין.

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

הצעת המציע

מכרז מס' 02/2026 להשכרת נכס ברחוב משה שרת 1 פינת רחוב הולנד בעפולה

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

1. אני הח"מ מצהיר כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז, ההסכם, והמסמכים הנלווים אליהם.
2. הנני מצהיר כי כל הדרישות, התנאים והגורמים האחרים המשפיעים על ביצוע ההתקשרות ידועים ומוכרים לי, וכי בהתאם לכך קבעתי את הצעתי.
3. אני מצהיר בזאת כי:
 - 3.1. הנני מתחייב, כי אעמוד בכל הדרישות הנדרשות על פי כל דין ו/או המכרז על נספחיו ו/או ההסכם, לרבות עמידה בדרישות החכ"ל וכל רשות אחרת.
 - 3.2. הנני מצהיר, כי ידוע לי שהחכ"ל איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא, הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי ללא צורך במתן נימוקים כלשהם.
 - 3.3. הנני מצהיר כי ראיתי את היחידה המוצעת להשכרה ומאשר כי היא מתאימה לצרכי.
 - 3.4. הנני מצהיר כי קיבלתי את כל הפרטים הדרושים לי לשם קבלת החלטה ובחינת התאמת היחידה המוצעת לצרכי ואני מוותר בזאת באופן סופי ובלתי חוזר על כל טענת אי התאמה ו/או אחרת ביחס למושכר.
 - 3.5. הנני מצהיר כי הצעתי הוגשה באופן עצמאי, ללא תיאום, שיתוף פעולה, הבנה מוקדמת או הסכמה מכל סוג שהוא עם מציעים אחרים, במישרין או בעקיפין, לרבות בנוגע למחיר ההצעה, תנאיה או אופן הגשתה. הנני מתחייב כי לא פעלתי ולא אפעל בניגוד להוראות הדין, לרבות הוראות חוק העונשין, התשל"ז-1977, בכל הנוגע להתנהלותי במסגרת מכרז זה.
4. אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לחתום על ההסכם ועל נספחיו, ולהחזירו לחכ"ל כשהוא חתום, וכן להפקיד ערבות לחוזה ולמסור אישור קיום ביטוחים ו-12 שיקים לכיסוי דמי השכירות בגין שנת השכירות הראשונה, והכל תוך 7 ימים מיום שההודעה על הזכייה נשלחה אליי.
5. הצעתי לדמי השכירות שישולמו על ידי בגין כל חודש בתקופת השכירות של יחידה לשימוש בהתאם לשימושים המותרים על פי דין הינה בסך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כדון (ובמילים _____ ₪ בתוספת מע"מ כדון) כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, בסיס מדד חודש נובמבר 2025.
6. ידוע לי שעל המושכר תחול ארנונה אשר תוטל בהתאם לצו המיסים של הרשות המקומית וכי אהיה אחראי בלעדי לתשלומה כמו גם לתשלום יתר התשלומים השוטפים המוטלים על המושכר נשוא מכרז זה בגין שימוש ואחזקה ושאינם תשלומים המוטלים מטבעם על בעלים.
7. אני מצהיר בזאת כי ידוע לי, שאם לא אבצע את הפעולות המנויות בסעיף 4 לעיל כולן או מקצתן במועד/ים שהוקצבו/ו לשם כך, אאבד את זכותי במכרז והחכ"ל תהא רשאית ולהתקשר עם מציע/ים אחר/ים. כן ידוע לי שלא יהא בכך כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות החכ"ל עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי (לרבות מימוש ערבות ההצעה ללא הוכחת נזק).

שם מלא של המציע (באותיות דפוס): _____

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

מס' ת.ז. או מס' ח.פ.: _____

שמות ומספרי זיהוי של האנשים המוסמכים לחתום בשם המציע: _____

כתובת: _____ טלפון: _____

תאריך: _____ חתימה מלאה: _____

מכרז פומבי מס' 02/2026 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה+ חותמת

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 מסמכי מכרז זה בפני.

תאריך: _____ חותמת וחתימה: _____

נוסח ערבות להצעה

מכרז מס' 02/2026

להשכרת נכס ברחוב משה שרת 1 פינת רחוב הולנד בעפולה

לכבוד: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

א.נ.

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן – "המבקש") בקשר להזמנה להציע הצעות למכרז מס' 02/2026 בנוגע לשכירת נכס בגודל של כ 75 מ"ר ברחוב משה שרת 1 פינת רחוב הולנד בעיר עפולה, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 2,500 ₪ במילים: אלפיים וחמש מאות שקלים חדשים בלבד, (להלן – "סכום ערבות").
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה על ידי החברה הכלכלית לפיתוח עפולה (להלן: "החכ"ל") ו/או מי מטעמה, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
4. תוקף ערבותנו זו, יהיה עד לתאריך 25/04/2026 ועד בכלל וכל דרישה על פיה, צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה, תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו על פי בקשת החכ"ל לתקופה נוספת של עד 90 ימים והתחייבויותינו האמורות בכתב ערבות זה תהיינה בתוקף עד לתום מועד הארכת הערבות.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

נוסח ערבות לביצוע החוזה

בנק _____

ערבות בנקאית

לכבוד: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה

הנדון: כתב ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן – "המבקש") בקשר לחוזה בגין מכרז מס' 02/2026 הנוגע לשכירת נכס בשטח של כ- 75 מ"ר הממוקם ברחוב משה שרת 1 פינת רחוב הולנד בעפולה ולהבטחת התחייבויות המבקש כלפי החברה הכלכלית לפיתוח עפולה על פי החוזה, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (במילים): _____ שקלים חדשים בלבד, בתוספת הפרשי הצמדה בגין עליית מדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – "המדד"), בין מדד חודש נובמבר 2025 לבין המדד שיהיה ידוע במועד חלוט הערבות (להלן – "סכום ערבות").
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 (עשרה) ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה על ידי החכ"ל ו/או מי מטעמה, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום _____ וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

מסמך ה'

נספח ביטוח

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 : ☒ נדל"ן ☒ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר : שכירות, תפעול עסקי העיסוק המבוטח : _____	☒ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר : ניהול ותפעול נדל"ן
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.		
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)	מ.ט.ב.ע.
					לתקופה	למקרה*		
רכוש - "אש מורחב" : השקעות, תוספות וצמודות תכולה לרבות מלאים								
הרחבות יכללו : "כה"ס" כולל בהעברה, ושכירות 12 ח'					"נוק ראשון"	"נוק ראשון"		
צד ג'					4,000,000	4,000,000		
302 אח' צולבת, 304 הרחב שיפוי, 307 קבלני, 309 ויתור תחלופי, 315 מל"ל, 318 המבקש מבוטח,								

מכרז פומבי מס' 02/2026 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה+ חותמת

321 מבוטח נוסף בגין המבקש, 322 המבקש כצד ג, 328 "ראשוניות", 329 רכוש המבקש צד ג, ביטול סייג רשלנות רבתי									
305 הרחבת חבות 309 - ויתור תחלוף, 315 - מ"ל, 319 מבוטח נוסף היה וייחשב מבקש האישור מעביד 321 - בגין המבוטח - 328 "ראשוניות", 333 ג.א לטובת מבקש האישור בלבד 342 כלי ירייה 344 עבודות בגובה 350 קבלנים וקבלני משנה		20,000,000	20,000,000						אחריות מעבידים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסיכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):									

חתימת האישור
המבטח:
074, 096, נשוא הביטוח כולל: שכירות/העמדת שטח – תפעול עיסקי
ביטול/שינוי הפוליסה *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

* ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת 2026

ב ין:

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ח.פ. 512415464 (להלן: "החברה").

גירא יוספטל 26, עפולה

באמצעות מורשי החתימה מטעם החברה

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

ח.פ. _____

שכתובתו _____

(להלן - "השוכר")

מצד שני

הואיל

והמשכיר הינו הבעלים ו/או החוכר והמחזיק הבלעדי של נכס בשטח של כ- 75 מ"ר ברחוב משה שרת 1 פינת רחוב הולנד בעפולה והידוע כגוש 16657 חלקה 116 (להלן: "המושכר" או "היחידה");

והואיל

והמשכיר פרסם מכרז פומבי שמספרו 02/2026, במסגרתו הוצעה להשכרה היחידה (להלן: "המכרז");

והואיל

והשוכר לאחר שבדק היטב את פרטי המכרז, חוזה זה והמושכר והבין את כלל המשמעויות הנובעות מהם, הגיש הצעתו למכרז והצעתו נבחרה כהצעה הזוכה לשכירת המושכר הכל בהתאם לקבוע ולאמור בהסכם זה על נספחיו ולאמור במכרז;

והואיל

והמושכר פנוי וריק מכל דייר הזכאי להחזיק בו והשוכר לא שילם ולא ישלם למשכיר או לכל אדם אחר עבור המושכר, כל סכום שהוא ללא יוצא מהכלל 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

והמשכיר מעוניין ומסכים להשכיר את המושכר לשוכר, וברצון השוכר לשכור את המושכר מאת המשכיר, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה;

מכרז פומבי מס' 02/2026 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

חתימתו מאשרת בזאת כי קראו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה+ חותמת

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. מסמכי המכרז שבבסיס הסכם זה מהווים חלק מהסכם זה והוראות המכרז יקראו כאילו היו חלק מהוראות הסכם זה.

2. שכירות שאינה מוגנת

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

3. תקופת השכירות ומטרתה

- 3.1. מטרת השכירות הינה לשימוש במושכר בהתאם לשימושים המותרים בו על פי דין (להלן: "מטרת השכירות"). כל שימוש אחר שאינו בגדר מטרת השכירות במושכר, כולו ומקצתו, או כל שימוש שאינו בהתאם לשימושים המותרים על דין, יחשב כשינוי מטרת השכירות וכחפרה יסודית של הסכם זה.
- 3.2. המשכיר משכיר בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מהמשכיר את המושכר לתקופת שכירות המתחילה ביום _____ ומסתיימת ביום _____ (36 חודשים) (להלן: "תקופת השכירות") בתנאים המפורטים בהסכם זה.
- 3.3. בכפוף למילוי כל הוראות הסכם זה על ידי השוכר, יהא השוכר רשאי לבקש להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 24 חודשים, שתחילתה עם תום תקופת השכירות הקודמת (להלן: "תקופת האופציה") ובלבד שימסור השוכר למשכיר הודעה בכתב על רצונו במימוש האופציה עד לא יאוחר מ 120 ימים טרם תום תקופת השכירות הראשונה, והמשכיר יאשר את מימוש האופציה לבקשת השוכר, על פי שיקול דעתו הבלעדי. למען הסר ספק יובהר כי המשכיר אינו מחויב לקבל את בקשת השוכר להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת וזאת מבלי שיהא על המשכיר חובה לנמק את החלטתו ומבלי שהחלטתו תקים לשוכר זכות לסעד או טענה כלשהי כלפי המשכיר.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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.

מכרז פומבי מס' 02/2026 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ
חתימתו מאשרת בזאת כי קראו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה+ חותמת

- 3.6. כל הוראות הסכם זה, לרבות גובה דמי השכירות (מבלי לגרוע מהתוספת הקבועה לדמי השכירות בהסכם זה ובמכרז) ולמעט מתן אופציה נוספת, יחולו גם בתקופות האופציה בשינויים המחויבים.
- 3.7. 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 המשכיר.

4. דמי שכירות

- 4.1. בגין כל חודש שכירות של המושכר במהלך תקופת השכירות (כהגדרתה לעיל), ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ש"ח) בתוספת מע"מ (להלן: "דמי השכירות").
- 4.2. בגין כל חודש שכירות של המושכר במהלך תקופת האופציה (ככל שתהיה), ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך השווה לדמי השכירות בתקופת השכירות בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת 10% (להלן: "דמי השכירות בתקופת האופציה").
- 4.3. השוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות עבור כל חודש שכירות (או אופציה) ביום הראשון לאותו חודש בגינו משולמים דמי השכירות. שיקים על חשבון דמי השכירות ימסרו עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תחילת כל שנת שכירות בגין כל אותה שנת שכירות. יובהר, כי הסדר זה יחול גם על תקופת האופציה, כך שבמידה והשוכר יממש את תקופת האופציה כאמור בסעיף 3.3, ימסור השוכר למשכיר 12 שיקים לכיסוי דמי השכירות במהלך תקופת האופציה (בתוספת מע"מ), עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תחילת כל שנת שכירות.
- 4.4. דמי השכירות האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן באופן שבתחילת כל שנת שכירות יחושבו דמי השכירות בתוספת עלית מדד המחירים לצרכן חודש נובמבר 2025 (להלן: "מדד הבסיס"). מובהר כי בכל מקרה שהוא, לא יפחת גובה דמי השכירות מהסך הנקוב בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ודמי השכירות בתקופת האופציה לא יפחתו מהסך המתקבל מהוספת 10% על דמי השכירות האמורים בסעיף 4.2 לעיל.
- 4.5. איחור בתשלום דמי השכירות באופן חד פעמי במהלך שנה קלנדרית אחת לתקופה של עד ל 7 ימים לא יחשב הפרה יסודית של הסכם השכירות.
- 4.6. אי תשלום דמי שכירות על פי הסכם זה במועד, מזכה את המשכיר, נוסף על כל זכות אחרת העומדת לו ובכללן זכותו לבטל את הסכם השכירות ולממש את הבטוחות לו, אף בזכות לקבל מאת השוכר ריבית פיגורים בשיעור המירבי שנקבע על ידי החשב הכללי במשרד האוצר וזאת מהמועד שנועד לתשלום ועד לתשלום בפועל (בחישוב ריבית דריבית).
- 4.7. **הוראות סעיף זה כולן ולרבות חובת מסירת השיקים עד לא יאוחר מ-60 יום לפני תחילת שנת שכירות (לרבות אופציה) לכיסוי דמי השכירות משך שנת שכירות מלאה מהוות הוראות יסודיות בהסכם זה והפרתם מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות הנ"ל.**

5. מצב המושכר ותכולתו

- 5.1. המושכר ימסר לשוכר במצבו הנוכחי AS- IS מבלי שעל המשכיר אחריות כלשהי לסידור כלשהו של המושכר, פיגור, שיפוצ, שדרוג, ניקיון וכיוצ"ב והשוכר יהיה מנוע מלהעלות כל

טענה שהיא בקשר עם האמור, ותוך ויתור השוכר על כל טענת אי התאמה שהיא בקשר עם המושכר, לרבות ומבלי למעט, בנוגע למצבו ו/או לאפשרויות השימוש בו וכיוצ"ב.

5.2. השוכר מצהיר בזאת, כי ראה את המושכר ובדק אותו, לרבות בדיקות ובחינות של אפשרויות הרישוי והשימוש לו, בדיקות משפטיות, תכנוניות, והנדסיות, ומצא אותו ראוי לשימוש, מתאים לכל צרכיו ושהשימוש המותר במושכר מתאים למטרת השכירות ולאופי הפעילות המתוכננת להתבצע על ידי השוכר במושכר. על יסוד בדיקותיו היסודיות והתרשמותו בעקבותיהן מוותר השוכר בזאת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה לפגם, ליקוי או אי התאמה ועל כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולהתקשרות בהסכם זה, למעט טענות בדבר פגם נסתר שהמשכיר ידע אודותיו ולא גילה עליו לשוכר. המשכיר מצהיר כי לא ידוע לו על כל פגם במושכר היכול לפגוע בהנאת שוכר סביר.

5.3. השוכר רשאי להציב שילוט מחוץ למושכר בתיאום עם המשכיר ובהסכמתו מראש ובכתב וזאת ללא תוספת תשלום למשכיר. המשכיר לא יסרב לתת את הסכמתו כאמור בסעיף זה אלא מטעמים סבירים. יובהר, כי כל מס לרבות, אגרות שילוט בגין הצבת השלט, יחולו על השוכר.

5.4. מובהר בזאת כי המושכר יימסר לזוכה במצבו הנוכחי ומבלי שהחכ"ל מבצעת בו כל שינוי, שיפוץ שידרוש או עבודת בניה או התאמה כלשהי. ככל שיבקש הזוכה לבצע התאמות כלשהן מושכר יהא עליו לקבל תחילה את אישורה הכתוב של החכ"ל אשר אינה מחויבת לאשר בקשות כאמור אלא על פי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר כי בכל מקרה הזוכה לא יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי או החזר הוצאות בגין השקעותיו בשיפוץ המושכר או לכל זכות אחרת, כספית או קניינית, לאור ביצעו השיפוץ כאמור על ידו ועל חשבונו.

6. הצהרות וחובות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב:

6.1. כי בדק את המושכר, את שטחו ואת כל הפרטים הנוגעים אליו ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו בהסכם זה, ומצאו מתאים למטרותיו, לשביעות רצונו המלאה. בחתימתו על הסכם זה מוותר השוכר על זכותו לטעון כל טענת ברירה, אי התאמה, מום בקשר לשכירות ולמושכר למעט מום ו/או פגם שאינו ניתן לגילוי מבדיקה נאותה ע"י אדם סביר. המשכיר מצהיר כי לא ידוע לו על שום מום ו/או פגם בדירה אשר ימנעו מהשוכר לעשות שימוש סביר במושכר.

6.2. להשתמש במושכר אך ורק בהתאם לשימושים המותרים בו על פי מטרת השימוש ועל פי כל דין, ולא למטרה אחרת כלשהי.

6.3. להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום לו כל נזק או קלקול, וכל זאת בכפוף לבלאי משימוש רגיל וסביר. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל קלקול או נזק במושכר, למעט בלאי משימוש רגיל וסביר, ולא לפגוע ולא לגרום כל נזק למושכר ו/או למי משכניו במושכר.

6.4. לא להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו ו/או בכל חלק ממנו לצד שלישי כלשהו, הן בתמורה והן בהעדרה, למעט באישור המשכיר מראש ובכתב ומבלי שהמשכיר מחויב לאשר בקשה כאמור או לנמק את סירובו לה.

- 6.5. כי יאפשר למשכיר ו/או בא כוחו 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.
- 6.6. כי יהיה אחראי על ניקיון המושכר ויישא במלוא העלויות בגין כך.
- 6.7. כי יערוך ביטוחים למושכר ו/או צדדי ג' לרבות, ביטוח אש מורחב ו/או ביטוח תאונות אישיות ו/או רכוש ו/או חבות מעבידים וזאת בהתאם לדרישת המשכיר כמפורט **במסמך ה'** למסמכי המכרז המהווה גם נספח להסכם זה.
- 6.8. כי ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה יעשה בהתאם להוראות כל דין מחייב ותוך עמידה קפדנית בכל חוק או הוראה הרלוונטיים לעניין.
- 6.9. כי אין כל הגבלה בדין או בהסכם כלשהו, המונעת ממנו או מגבילה אותו מלהתקשר בהסכם זה ולמלא את כל התחייבויותיו לפיו.
- 6.10. כי יודיע למשכיר על כל שינוי במעמדו החוקי ו/או ביכולתו לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או שינוי בכל עניין אחר אשר יש בו כדי להשפיע על המשכיר בהתקשרות זו.
- 6.11. לא להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו ו/או בכל חלק ממנו לצד שלישי כלשהו, הן בתמורה והן בהעדרה, למעט באישור המשכיר מראש ובכתב ומבלי שהמשכיר מחויב לאשר בקשה כאמור או לנמק את סירובו לה.
- 6.12. כי ינהל את עסקו במושכר בהתאם לכל דין 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 המשכיר.
- 6.13. כי ידוע לו כי המשכיר אינו אחראי לפעילותם של השכנים הסמוכים למושכר, וכי לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה בקשר או עקב האמור.
- 6.14. כי יפעיל את עסקו במושכר תוך הימנעות מגרימת מפגע ו/או הפרעה למשכיר ו/או לשוכרים אחרים במתחם ו/או לאורחיו וכי ישמע להוראות המשכיר ו/או מי מטעמו ככל שיהיו בתחומים האמורים לעיל.
- 6.15. כי לא יחרוג מגבולות המושכר.
- 6.16. מובהר בזאת כי נכונות ההצהרות של השוכר כמפורט בסעיף זה על כל תתי סעיפיו הינה תנאי מהותי להסכם זה, והפרתו תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

7. שינויים

- 7.1. השוכר לא יעשה כל שינוי במושכר ללא הסכמת המשכיר 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 הצנרת ו/או הניקוז הקיימות ו/או בכל אחת ממערכות המושכר האחרות, ואם בכל דרך אחרת.
- 7.2. מבלי לראות בכך הסכמה כלשהי מאת המשכיר 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 המשכיר, מבלי שהדבר יקנה לשוכר זכות כלשהי, אולם המשכיר יהא רשאי לדרוש מהשוכר את החזרת המצב לקדמותו בכל עת, לרבות בדרך של ביצוע כל תיקון דרוש לפי שיקול דעתו הסביר של המשכיר, והשוכר יהא חייב לעשות כן על חשבונו לאלתר. לא בוצע

מכרז פומבי מס' 02/2026 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ
חתימתו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

הנדרש לעיל, יהיה המשכיר רשאי לעשות זאת על חשבון השוכר ועל השוכר יהיה לפרוע את חשבון הוצאות המשכיר בתוספת 10% בתוך 7 ימים מעת דרישת המשכיר.

7.3. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה, מוסכם בזאת כי במידה והשוכר יתקין במושכר התקנות שאין בהם חיבור של קבע, יהיה זכאי השוכר להוציא התקנות אלה בתום תקופת השכירות ובלבד שיחזיר את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבלו לידי. התקנות שאינן מחוברות חיבור קבע יחשבו רק התקנות שאינן מחוברות/מקובעות לקירות המושכר ו/או לריצפתו באופן כלשהו (לרבות באמצעות ברגים, מסמרים וכיוצ"ב).

8. בטחונות

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

9. מיסים ותשלומים

- 9.1. מוסכם כי דמי השכירות הקבועים בסעיף 4 לעיל משקפים את התמורה עבור זכות השימוש במושכר בלבד, ואינם כוללים כל שירות נלווה, תשלום או הוצאה אחרת, אלא אם צוין אחרת במפורש בהסכם זה.
- 9.2. השוכר יישא לבדו ובמלואם בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים, האגרות, ההיטלים והחובות החלים או שיחולו על המושכר, על השימוש בו, על החזקתו או על המחזיק בו, לרבות אך לא רק: ארנונה, מים, חשמל, גז, ניקיון, שמירה, ביטוח, היטלים עירוניים, מס רכוש, מס/אגרת שילוט, אגרות רישוי, וכל תשלום אחר הנובע מהשימוש או ההחזקה במושכר.
- 9.3. מובהר כי כל תשלום כאמור לעיל יחול על השוכר גם אם יידרש לשלם על ידי רשות מוסמכת או גוף שלטוני, וזאת אף אם התשלום נרשם על שם המשכיר או בעל הנכס.

- 9.4. שילם המשכיר, מכל סיבה שהיא, סכום כלשהו שהשוכר חב בו לפי הסכם זה או לפי כל דין, יהא השוכר מחויב להשיב את הסכום האמור למשכיר בתוך 7 ימים ממועד הדרישה בכתב, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית פיגורים בשיעור המירבי המותר על פי דין וזאת בגין התקופה שהחל ממועד התשלום ועד למועד ההחזר בפועל.
- 9.5. דרישת ההחזר תיעשה בכתב ותכלול פירוט הסכום, נסיבות התשלום, ואסמכתאות מתאימות. השוכר לא יהיה רשאי לעכב את ההחזר מכל סיבה שהיא, לרבות טענות קיזוז או השגה על גובה הסכום, אלא אם קיבל אישור מפורש בכתב מהמשכיר.

10. ביטוח

לצורך הסעיפים להלן יהא:

"המזמין" – היישויות המשפטיות כפי המופיע באישור הביטוחים בתא "מבקש האישור" ובתא "גורמים נוספים הקשורים במבקש האישור" באישור קיום הביטוחים נספח ה' למסמכי המכרז.

בכל הנוגע לקיום ביטוחים ביחס למושכר מוסכם בזאת כדלקמן:

- 10.1. 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 בנספח ה' למסמכי מכרז זה, לרבות הרחבות ו/או ביטול חריגים כמפורט באישור הביטוחים ביחס לכל פוליסה.
- 10.2. ביטוחי השוכר יכללו לכל הפחות את הביטוחים הבאים, הכל בהתאם לתקרות האחריות, לכיסויים ההרחבות וביטול הסייגים באישור הביטוחים (מסמך ה' למסמכי המכרז):
- 10.2.1. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** - המבטח את אחריותו של השוכר על פי דין ו/או ההסכם, בקשר עם הפעילות במושכר לרבות בגין נזקי גוף ו/או רכוש שייגרמו לצד שלישי כלשהו במושכר או בסביבתו לרבות על ידי מי מטעמו ו/או מבקריו. בנוסף לאמור לעיל, רכוש המזמין ייחשב צד ג' אלא במידה ששופה בביטוח הרכוש. הביטוח מורחב לכסות את המזמין כמבוטח נוסף, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח בנפרד.
- 10.2.2. **ביטוח חבות מעבידים** - בגין אחריותו של השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) **לרבות** חבותו החוקית של המעסיק בגין מוות, פגיעה גופנית או מחלה לכל אדם המועסק על-ידו במידה שנכללו בגבול אחריות כנקוב באישור וכן בגין אחריותו של השוכר על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידו ו/או מטעמו, במישרין ו/או בעקיפין. בכל המקרים הנ"ל, הביטוח ישפה את המזמין היה שנטען לעניין מקרה ביטוח כלשהו כי המזמין נושא בחובת מעביד כלשהי.
- 10.2.3. **ביטוח תכולה, השקעות, תוספות וצמודות** - השוכר יבטח על חשבונו בביטוח רכוש (אש מורחב) למשך כל זמן הרשאת השימוש במושכר את כלל התכולה ו/או המלאי, הציוד, המתקנים וכל רכוש אחר שהובא לידו למושכר (להלן: "התכולה") וכן יבטח כאמור כל תוספת ו/או השקעה ו/או השבחה שבוצעה על ידו במושכר, הכל מפני "כל הסיכונים" המקובלים ובפני כל נזק ו/או אבדן. השוכר רשאי שלא לבטח את התכולה כאמור, אך פטור כמפורט להלן יחול כביכול נערך הביטוח במלואו.
- 10.2.4. השוכר פוטר את המזמין מאחריות לכל אובדן או נזק לתכולה ולא תהיה לו כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המזמין בגין אובדן ו/או נזק כאמור. פטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 10.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, על השוכר נאסר לבצע עבודות התאמה במושכר, אלא אם המציא לטובת המשכירה אישור ביטוחים בתוקף ביחס לעבודות הקמה, כפי שיוכתב על ידי יועץ הביטוח מטעם המשכירה, טרם ביצוע העבודות. הפרה של סעיף זה הינה הפרה יסודית של החוזה בעטיה רשאית המשכירה לדרוש את הפסקת העבודות לאלתר ו/או לעשות כל פעולה

לעצירתן בפועל מבלי שתקום טענה בעניין זה לשוכר ואין בה בכדי לגרוע מכל תרופה ו/או סעד המגיעים למשכירה עקב הפרה כאמור.

10.4. השוכר ימציא למשכיר את אישורי הביטוח כשהם חתומים על ידי חברת הביטוח מטעמו טרם תפיסת חזקה במושכר ו/או תחילת עבודות במושכר ואף 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 ו/או הכנסת נכסים וציוד למושכר והמשכיר יהיה זכאי למנוע מן השוכר את פתיחת עסקו במושכר ו/או הכנסת נכסים וציוד בהעדר אישור עריכת ביטוחי שוכר.

10.5. בביטוחי השוכר (קבע ועבודות הקמה, במידה ויבוצעו), בין היתר, יכללו ההרחבות הבאות: המשכיר יופיע כמבוטח נוסף; זכות השיבוב ו/או התביעה של המבטחים כנגד המשכיר 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 למשכיר.

10.6. כל סעיף בפוליסות (במידה שקיים), המפקיע או מקטין או מגביל באופן כלשהו את אחריות השוכר כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המשכיר ו/או מבטחיו. למען הבהירות מובהר כי הביטוחים על פי הפוליסות הנ"ל (שבעריכתם חב השוכר) הם בחזקת "ביטוח ראשוני" המזכה במלוא הזכויות לפי תנאי הפוליסות, ללא זכות השתתפות או תביעה ממבטחי המשכיר לשאת בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981 והשוכר ומבטחיו מוותרים על כל טענה של שיתוף או ביטוח כפל.

10.7. למען הסר ספק, אין במעקב בדיקה ו/או ביקורת על ידי המשכיר כדי לפטור את השוכר מהחזקת אישור הביטוחים בתוקף והמצאתו כאמור לעיל לידי המשכיר במשך כל תקופת ההתקשרות.

10.8. המשכיר רשאי לבדוק את אישור הביטוח של השוכר, והשוכר מתחייב לפעול לביצוע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימו להתחייבויותיו לפי סעיף זה; מוצהר ומוסכם בזה כי עריכת אישור הביטוח לרבות זכות הבדיקה והביקורת ע"י המשכיר ו/או מי מטעמו אינן מטילות על המשכיר ו/או מי מטעמו כל חובה ו/או אחריות שהיא ביחס לאישור הביטוח כאמור, הפוליסות, טיבם, היקפם, התאמתם לנשוא הביטוח, תוקפם או העדרם, ואין בהם בכדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

10.9. כמו כן, אין במעקב בדיקה ו/או ביקורת על ידי המשכיר אחר תוקף אישור הביטוח כדי לפטור את השוכר מהחזקת אישור הביטוחים בתוקף והמצאתו בעת חידוש לידי המשכיר במשך כל תקופת ההתקשרות ולא יהא במתן אישור כלשהו מאת המשכיר בכדי לגרוע מזכויות המשכיר ו/או מאחריות השוכר לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

10.10. השוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח והוא מתחייב למלא בקפדנות אחר כל תנאי פוליסות הביטוח שלו, ולשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד.

10.11. השוכר לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של השוכר ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים ו/או ספקים ו/או מבצעי עבודות, קבלני ו/או ספקי משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין

אותם נזקים. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.

10.12. השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח ולדרישת המשכיר לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.

10.13. הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המשכיר, לרבות כל הוראה מהוראות סקר מיגונים, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי המשכיר על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

10.14. השוכר מצהיר ומתחייב כי לא תהיה למי מיחידיו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכירה ו/או הבאים מטעמה בגין נזק שהשוכר ו/או מי מטעמו זכאים לשיפוי עבורו, או שהיו זכאים לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או אלמלא תנאי ביטוח חסר ו/או אלמלא הפרת תנאי הפוליסה, על פי ביטוחי השוכרת כאמור לעיל, והיא פוטרת בזאת בשמה ובשם מי מטעמה את המשכירה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק כאמור ובלבד שהפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

11. הפרת ההסכם

- 11.1. הפר השוכר הסכם זה הפרה יסודית, ולא תיקנה בתוך 7 ימים מיום שנדרש בכתב לעשות כן, ישלם השוכר למשכיר פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של דמי השכירות (חודשיים) כשהם מחולקים ב - 10 בגין כל יום בוא נמשכת הפרת ההסכם (מבלי לגרוע מחובת השוכר לתשלום תשלומים אחרים על פי הסכם זה ובכללם דמי שכירות). אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות המשכיר לתבוע כל סעד אחר על פי ההסכם ועל פי כל דין. נמשכה ההפרה למעלה מ 14 ימים, יוכפל גובה הקנס היומי המפורט בסעיף זה לעיל.
- 11.2. מוסכם על הצדדים, כי הפרת כל הוראה מהוראות סעיפים 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15 להסכם זה כולם או מקצתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 11.3. הצדדים מצהירים, כי סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 10.1 לעיל הינו הסכום הסביר שנקבע על ידם, לאחר הערכה זהירה, בהתחשב בנזק שיגרם כתוצאה מסתברת של מעשי השוכר והפרתו את ההסכם.
- 11.4. מוסכם בזאת כי במקרה של הפרה יסודית שלא תוקנה בתוך 7 ימים מיום שנדרש השוכר לעשות כן ומבלי לגרוע מזכות המשכיר לקבלת סכומי הקנס הנקובים בסעיף 10.1 לעיל, תהא למשכיר הזכות לבטל את ההסכם ולסיים את תקופת השכירות. במקרה כאמור, יחוב השוכר בפינוי המושכר בתוך 21 ימים מעת הודעת המשכיר.
- 11.5. כן מוסכם כי כל הפרה שאינה יסודית ולא תוקנה בתוך 21 ימים מיום שהשוכר נדרש לעשות כן תחשב להפרה יסודית.
- 11.6. מוסכם בזאת כי בנוסף לכל הסעדים המנויים לעיל, תהא למשכיר ו/או לשוכר את הזכות לתבוע כל סעד אחר בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר או המשכיר בהתאמה.

12. פינוי המושכר

- 12.1. עם תום תקופת השכירות או בכל מקרה שהסכם זה יגיע לסיומו לפני תום תקופת השכירות, לרבות אם מחמת ביטולו של הסכם זה בשל הפרתו הפרה יסודית, ימסור השוכר למשכיר את המושכר כשהוא ריק לחלוטין מכל אדם וחפץ, וכשהמושכר מצוי במצב שאינו פחות טוב ותקין

מכרז פומבי מס' 02/2026 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ
חתימתו מאשרת בזאת כי קראו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

חתימה + חותמת

מהמצב בו קיבל אותו השוכר לידיו, למעט בלאי שנגרם כתוצאה משימוש רגיל וסביר במושכר, וידאג לסיוע קירותיו על ידי סייד מקצועי בכל המקומות המסוידיים בו, וזאת בצבע לבן ולאחר שכל החורים שיתחוו בהם נסתמו.

12.2. היה והשוכר לא ימסור את המושכר לידי המשכיר כשהוא במצב בהתאם לאמור בסעיף לעיל, יהא המשכיר רשאי לעשות את התיקונים והשיפוצים הדרושים במושכר במקום השוכר ועל חשבון השוכר ובתוספת 17%.

12.3. אם השוכר לא יפנה את המושכר עם תום תקופת השכירות, או בכל עת שהסכם זה יבוטל בשל הפרתו הפרה יסודית או בשל כל סיבה אחרת על פי הדין (להלן: "מועד הפינוי"), ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום שלאחר מועד הפינוי סך השווה לדמי השכירות כשהם מחולקים ב-5, בגין כל יום איחור בפינוי המושכר וזאת כפיצוי מוסכם ומבלי שהאמור גורע מזכות המשכיר לכל סעד נוסף המגיע לו על פי דין.

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

13. אחריות

13.1. אחריותו של המשכיר למבנה המושכר מתמצה באחריות לביצוע תיקונים בסיסיים שלא נגרמו באשמת השוכר בקונסטרוקציה ובאיטום של המושכר (ולרבות לא עקב רשלנותו, הזנחתו, או שימוש החרג במושכר). המשכיר מתחייב לתקן קלקולים כאמור בתוך זמן סביר מקבלת הודעה על הליקוי.

13.2. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לגורמים מטעמו לבצע את התיקונים הנדרשים.

13.3. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב תקין, נקי ובטוח, לעשות בו שימוש סביר וזהיר, ולמנוע כל נזק, קלקול או פגם. השוכר יישא באחריות מלאה לכל נזק שייגרם למושכר, לרבות נזק למערכות, מתקנים, ציוד, תשתיות, או לצדדים שלישיים, כתוצאה משימוש או ממחדליו.

13.4. כל תיקון, קלקול או נזק שאינו באחריות המשכיר הבלעדית לפי סעיף 13.1 לעיל, יתוקן על ידי השוכר ועל חשבונו, בתוך 7 ימים ממועד דרישת המשכיר בכתב. אי תיקון במועד יחשב להפרה יסודית של ההסכם, והמשכיר יהיה רשאי לבצע את התיקון בעצמו ולחייב את השוכר בעלותו בתוספת 17% בגין הוצאות נלוות.

13.5. מובהר כי המשכיר לא יישא באחריות לכל נזק עקיף, לרבות אובדן הכנסה, נזק לרכוש השוכר, או פגיעה בפעילותו העסקית, כתוצאה מליקוי במושכר או מעיכוב בתיקון, אלא אם נגרם בזדון מצד המשכיר.

14. אחריות צד ג'

14.1. השוכר יישא באחריות מלאה ובלעדית לכל נזק, פגיעה, אובדן או תביעה של צד שלישי כלשהו, לרבות מבקרים, מוזמנים, עובדים, קבלנים, לקוחות, דיירים סמוכים וכל אדם אחר, אשר ייגרמו עקב או בקשר עם השימוש במושכר, השהייה בו, או כל פעילות אחרת המתבצעת בו במהלך תקופת השכירות.

14.2. המשכיר לא יישא בכל אחריות, ישירה או עקיפה, לנזק גוף או רכוש שייגרם לשוכר, למוזמניו, לעובדיו, או לכל צד שלישי אחר, בקשר עם השימוש במושכר, למעט במקרה של זדון מצד המשכיר.

14.3. היה והמשכיר יתבע, יידרש או יישא בכל חיוב כספי כלשהו מצד צד שלישי כאמור לעיל, השוכר מתחייב לשפות ולפצות את המשכיר, מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל סכום, הוצאה, קנס, חיוב, פיצוי, שכר טרחת עו"ד, הוצאות משפט וכל הוצאה אחרת.

14.4. התחייבויות השוכר לפי סעיף זה יישארו בתוקף גם לאחר תום תקופת השכירות, ככל שהן נוגעות לאירועים שהתרחשו בתקופת השכירות.

15. העברת זכויות

15.1. השוכר לא יהיה רשאי להעביר, להמחות, לשעבד או למסור בכל דרך אחרת את זכויותיו ו/או חובותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לצד שלישי כלשהו, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המשכירה מראש ובכתב.

15.2. מובהר כי המשכירה תהיה רשאית להעביר ו/או להמחות את זכויותיה ו/או חובותיה לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לכל צד שלישי, בכל דרך שתמצא לנכון, ללא צורך בקבלת הסכמת השוכר, ובלבד שזכויות השוכר לפי הסכם זה לא ייפגעו בשל כך.

16. כללי

- 16.1. לשוכר לא תהא כל זכות קיזוז או עכבון כלפי המשכיר.
- 16.2. 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.
- 16.3. 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 אותנו צד ולא ישמש הצדקה או הגנה לגבי הפרה או אי מילוי ו/או אי קיום כזה של הצד האחר או כויתור של הצד הנפגע על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה.
- 16.4. מוסכם, כי סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל מחלוקת הנוסעת מהסכם זה, תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך במחוז נצרת.
- 16.5. הודעה שתשלח על ידי כל צד למשנהו, על פי כתובות הצדדים המפורטות במבוא להסכם זה או לכל כתובת שצד הודיע למשנהו בכתב בדואר רשום, יראוה כנמסרת לעתודתה תוך 72 שעות לאחר משלוח בדואר רשום מסניף דואר בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר

השוכר

נוסח ערבות אישית (תחתם במקרה של מציע/שוכר שהינו תאגיד)

ערבות אישית

ערבות אישית :

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

ולראיה באנו על החתום,

ערב/ה

ערב/ה

אישור חתימת ערבים

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

עו"ד / רו"ח

הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים

לעניין הצהרה זאת, יקרא המונח "עירייה" כאילו נרשם "עירייה ו/או החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ".

1. הנני מצהיר בזאת כי הובאו לידיעתי הוראות הדין הבאות:
 - 1.1. סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות, הקובע כדלקמן: "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו 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".
 - 1.2. כלל 12 (א) של הכללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרים הציבור ברשויות המקומיות הקובע: "חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית: לעניין זה "חבר מועצה" – חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו;
 - 1.3. סעיף 174 (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כי: "פקיד או עובד של עירייה 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".
2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:
 - 2.1. בין חברי מועצת העירייה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.
 - 2.2. אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
 - 2.3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד ברשות.
 - 2.4. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
 - 2.5. אני מצהיר כי הפרטים שמסרתי לעיל נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
 - 2.6. אין בהתקשרות עם העירייה או בביצוע כל ההתחייבויות על פיה כדי להעמידני במצב של ניגוד עניינים עם העירייה ואני עומד בכל תנאי הכשירות הקבועים בחוזר המנכ"ל.
3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122 א' (3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____