החברה הכלכלית
לפיתוח כפר סבא

מכרז פומבי מס' 54/2019
להשכרת נכס עירוני
ברחוב המסגר 1,
כפר סבא
גוש 7607, חלק מחלקה 102,
1,072 מ"ר

<u>לוח זמנים לעריכת המכרז</u>

• תקופת רכישת מסמכי המכרז:	עד מועד הגשת ההצעות. עלות רכישת המסמכים 350 ₪.
• מועד סיור מציעים:	ככל שיתקיים סיור, תפורסם הודעה נפרדת בנושא.
• מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה:	עד ליום **01/01/2020** בשעה 12:00
• מועד אחרון להגשת הצעות:	עד ליום **09/01/2020** בשעה 12:00
• תוקף ערבות המכרז	עד ליום **9/04/2020** בסך של **1,434 ש"ח**

המזמין רשאי לשנות כל אחד מן המועדים המפורטים לעיל, ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות, הודעה בדבר דחייה כאמור תימסר לכל מי שרכש את מסמכי המכרז או נרשם על ידי נציג המזמין.

תכולת חוברת המכרז

מסמך א'	**הוראות והנחיות למשתתפים**
נספח א'1	אישור רו"ח על מחזור כספי, ככל שנדרש
נספח א'2	ערבות מכרז
נספח א'3	תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
מסמך ב'	**הסכם**
נספח ב'1	תיאור הנכס
נספח ב'2	הוראות האחריות בנזיקין וביטוח (לרבות אישור קיום ביטוחים)
נספח ב'3	ערבות ביצוע
נספח ב'4	שטר חוב
נספח ב'5	הוראות למשתתפים
נספח ב'6	תשריט הנכס
נספח ב'7	תשובות לשאלות הבהרה ככל שנמסרו
נספח ב'8	פרוטוקול מסירה/החזרה של הנכס
נספח ב'9	נוסח הוראת קבע
נספח ב'10	אישור קבלת חשבונית בדוא"ל
מסמך ג'	**הצעת המציע**
מסמך ד'	**הודעה לעיתונות**
להלן ביחד ולחוד "**מסמך/י המכרז**" בהתאמה.	

מסמך א'

הוראות והנחיות למשתתפים

1. **כללי**

1.1. החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (להלן: "**המזמין**" ו/או "**החברה הכלכלית**") בשמה של עיריית כפר סבא (להלן: "**העירייה**") מבקשת לקבל הצעות עבור השכרת מקרקעין, אשר ממוקם ברחוב המסגר, מספר הבית 1, כפר סבא, בגוש 7607, חלק מחלקה 102, 1,072 מ"ר שטח אחסנה, והכל כמפורט **בנספחים ב'1 ו-ב'6** (להלן: "**הנכס**").

1.2. על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס ואפשרויות הניצול של הנכס ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על הנכס, לרבות מצבו הפיזי של הנכס, וכן בנושאי היתרים ורישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיוצא באלה, ואין באמור לעיל ולהלן לגרוע מאחריותו זו של המציע. מודגש כי הזוכה ישכור את הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם השכירות שיחתם בינו לבין החברה הכלכלית, ובכפוף לשימושים המותרים בתכניות תקפות ועל פי כל דין, ועל פי הקבוע בנספח **ב'1 - תיאור הנכס**.

1.3. העמדת הנכס להשכרה היא במצבו כמו שהוא (AS-IS), ובהתאם למפורט בנספח ב'1.

1.4. החברה הכלכלית תראה במציע במכרז כמי שהצהיר שברשותו נמצאים כל מסמכי המכרז המנויים לעיל, והוא קראם, הבין את תוכנם, קיבל את כל ההסברים אשר ביקש ומתחייב לשכור את הנכס, על פי תנאי הסכם השכירות המצורף אם הצעתו תבחר כהצעה הזוכה במכרז.

2. **תנאים להשתתפות במכרז (תנאי סף)**

רשאים להשתתף במכרז זה משתתפים העומדים בעצמם במועד הגשת ההצעות במכרז, בכל התנאים המפורטים להלן במצטבר:

2.1. זהות המציע - מציע שהוא יחיד אשר הוא תושב מדינת ישראל ועוסק מורשה, או תאגיד רשום כדין בישראל העומדים (העומד) בכול הדרישות ובתנאי הסף במצטבר. גופים המרכיבים תאגיד לא יכולים להשתתף בנפרד, וכן לא תותר הגשת הצעה על ידי גופים שהתאגדו במיוחד לצורך הגשת הצעה למכרז זה.

2.2. איתנות פיננסית

☒ על המציע להיות בעל מחזור עסקים שנתי מינימלי שלא יפחת ממאתיים אלף שקלים חדשים (200,000 ₪) בשנה, במהלך אחת מתוך שלוש (3) השנים הקאלנדריות האחרונות שקדמו למועד פרסום המכרז.

~~☐ על המציע להיות בעל מחזור עסקים שנתי מינימלי שלא יפחת משלוש מאות אלף שקלים חדשים (300,000 ₪) בשנה, במהלך שנתיים מתוך שלוש (3) השנים הקאלנדריות האחרונות שקדמו למועד פרסום המכרז.~~

~~☐ על המציע להיות בעל מחזור עסקים שנתי מינימלי שלא יפחת מחמש מאות אלף שקלים חדשים (500,000 ₪) בשנה, בכל אחת משלוש (3) השנים הקאלנדריות האחרונות שקדמו למועד פרסום המכרז.~~

להוכחת המציע בתנאי זה, ככל שלא סומנה האופציה הראשונה לעיל, יש לצרף אישור רואה חשבון בדבר מחזור העסקים השנתי שלו לתקופה הנ"ל כדוגמת הנדרש בנספח א'1.

2.3. המציע הגיש במסגרת הצעתו ערבות מכרז, על פי המפורט להלן.

~~☐ המציע רשאי להגיש המחאה בנקאית (שיק בנקאי) לטובת החברה הכלכלית, חלף ערבות המכרז - ככלל ההוראות המתייחסות לערבות המכרז יתייחסו גם להמחאה זו.~~

2.4. המציע רכש את מסמכי המכרז. מובהר כי רכישת מסמכי המכרז היא תנאי להגשת הצעות למכרז.

2.5. כל תנאי נוסף המפורט תחת 'תנאי סף נוספים' **בנספח ב'1**, ככל שמפורט.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המזמין שומר לעצמו את הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לדרוש מכל אחד מהמציעים, לאחר הגשת ההצעות למכרז, להשלים מידע חסר ו/או אישורים דקלרטיביים, בכל הקשור לניסיונו ויכולתו של המציע.

המזמין יהא רשאי לפי שיקול דעתו המלא, לדרוש מהמציעים להוכיח את מהימנותם, כישוריהם, ניסיונם ויכולתם הכספית לצורך הוכחת יכולתם לעמוד בהתחייבותם על פי מסמכי המכרז ולדרוש לשם כך מסמכים נוספים ו/או כל מידע נחוץ אחר גם לאחר הגשת הצעות.

3. <u>ערבות מכרז</u>

3.1. ערבות מכרז - להצעת המציע תצורף ערבות בנקאית אוטונומית על שם המציע לפקודת החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בסך 1,434 ₪.

3.2. הערבות תהיה בתוקף עד ליום 9/4/2020. הערבות תהיה בלתי-מותנית, בלתי-מוגבלת וניתנת למימוש בכל עת עד שלושה (3) ימי עסקים ממועד הדרישה, ללא כל צורך לבסס את הדרישה לחילוט הערבות מצד החברה הכלכלית.

3.3. מטרת הערבות להבטיח את עמידת המציע אחר הצעתו והמצאת כל המסמכים הנדרשים, תוך חמישה-עשר (15) ימי עבודה ממועד קבלת הודעת זכיה.

3.4. בכל מקרה, סכום הערבות ישמש כפיצוי מוסכם וקבוע מראש במקרה ובו לא יעמוד המציע אחר הצעתו במכרז ו/או במקרה בו יחזור בכל צורה שהיא ובכל שלב שהוא מהצעתו ו/או במקרה בו יסרב המציע לשתף פעולה עם ועדת המכרזים במסגרת סמכותה על פי תנאי המכרז ו/או במקרה בו ימנע המציע הזוכה מהמצאת כל המסמכים הנדרשים כתנאי מוקדם להשתכללות ההתקשרות, תוך תמישה-עשר (15) ימי עבודה ממועד קבלת הודעת זכיה.

3.5. נוסח ערבות המכרז יהיה כמפורט בכתב ערבות המכרז **<u>בנספח (בנספח) א'2</u>**.
ערבות שתוקפה מעבר למצוין לעיל, תחשב כתקינה לעניין תקופת הערבות הנדרשת.

3.6. יובהר, כי גם ערבות אוטונומית חתומה על ידי חברת ביטוח ישראלית (ולא על ידי סוכן ביטוח), שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסים (ביטוח), תשמ"א-1981, תחשב כעונה לדרישות המכרז.

3.7. הצעה שלא תצורף אליה ערבות כנדרש לעיל תיפסל על הסף, ולא תידון כלל.

4. **<u>עיקרי ההתקשרות</u>**

4.1. עיקרי ההתקשרות אשר יחולו על המציע-הזוכה (להלן: "**הזוכה**") הם כדלקמן:

4.2. הזוכה ישכור מהחברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא את הנכס המתואר **בנספח ב'1** וכמסומן בתשריט המצורף **כנספח ב'6** להסכם, באופן ובתנאים שיקבעו בהסכם השכירות על נספחיו.

4.3. מובהר בזאת, כי לא תתאפשר אחסנת חומרים רעילים או מזיקים, חומרים מזהמים, כימיקלים למיניהם, דלקים, גז וכל חומר דליק אחר בנכס, ולרבות עסקים מסוג זה.

4.4. הזוכה מצהיר כי מיקומו של הנכס ותיאורו כמפורט **בנספחים ב'1 ו-ב'6**, ידועים וברורים לו וכי הנכס מתאים לצרכיו ואין לו כל טענות מום ו/או פגם כנגד הנכס.

4.5. מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר בהסכם, מוסכם בזאת בין הצדדים, כי החברה הכלכלית תהא רשאית לסיים את ההסכם, בטרם נסתיימה תקופת ההסכם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ככל שהנכס דרוש לחברה הכלכלית לכל מטרה שהיא, בהודעה לזוכה של שישה (6) חודשים מראש. ככל ותקופת השכירות הראשונה היא בת עשרים וארבעה (24) חודשים לפחות תוכל החברה הכלכלית לממש את זכותה כאמור, בכל מקרה, רק בחלוף שמונה-עשר (18) חודשים מיום חתימתה על הסכם השכירות. הזוכה מצהיר, מסכים ומתחייב בזאת לפנות את הנכס ללא כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפנות להליכים משפטיים בקשר עם סיומו של ההסכם כאמור.

4.6. יתר תנאי ההתקשרות הם כמפורט בנוסח הסכם השכירות המצורף למכרז זה.

5. **<u>צרוף אישורים ומסמכים</u>**

על המציע לצרף להצעתו אישורים ומסמכים כמפורט להלן:

5.1. כל מסמך ו/או נספח הנדרש במסמכי המכרז, חתום על ידי המציע המאשר כי הוא עומד בדרישות תנאי הסף למכרז זה.

5.2. המציע צירף להצעתו תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח **<u>נספח א'3.</u>**

5.3. טופס הצעת המציע (**<u>מסמך ג'</u>**) ומסמכי המכרז כשהם מלאים וחתומים.

5.4. אישור תקף מפקיד שומה או רו"ח בדבר ניהול ספרים כדין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975.

5.5. אישור תקף על ניכוי מס במקור בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) או צילום דף אינטרנט המעיד על כך.

5.6. אישור רו"ח על מחזור כספי בנוסח המצורף **כנספח א'1**.

5.7. ערבות המכרז כמפורט לעיל.

5.8. העתק שובר רכישת מסמכי המכרז.

5.9. דפי תשובות והסברים שנמסרו למציע, ככל שנמסרו, כשהם חתומים על ידי המציע.

5.10. בנוסף, רשאים המציעים לצרף להצעותיהם פרטים ומסמכים רלוונטיים נוספים, לצורך הבהרה, פירוט נוסף ואימות הנתונים המדווחים, וכן לכל צורך אחר שלדעת מציע המסמך נדרש על מנת להבטיח הצגה מיטבית של הצעתו.

5.11. יש להמציא יחד עם ההצעה אישור חתום בידי עו"ד או רו"ח ובו פרטים לגבי רישום המציע, זכויות החותמים בשמו וסמכותם לחייב את המציע בחתימתם. יש לצרף גם

מסמך (מאושר על ידי עו"ד או רו"ח או רשות מוסמכת) על רישום התאגיד ורשימה מאושרת של מנהליו ובעלי השליטה בו.

5.12. כל מסמך נוסף הנדרש תחת 'תנאי סף נוספים' **בנספח ב'1**, ככל שנדרש, או כל מסמך אחר לצורך הוכחת עמידה ב'תנאי הסף הנוספים', ככל שפורטו.

5.13. תצהיר בדבר המציע עסק בשליטת אישה (ככל שרלוונטי) בהתאם להוראות להלן.

הגשת הצעות

6. רכישת מסמכי המכרז

6.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא תשלום אצל מרכז/ת ועדת המכרזים, בלשכת מנכ"ל החברה הכלכלית, בבניין החברה הכלכלית, רחוב התע"ש 11, כפר סבא (להלן: "**משרדי המזמין**").

6.2. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא, תמורת תשלום של 350 ₪ (שלא יוחזרו מכל סיבה שהיא), לפקודת המזמין בימים א'-ה', בשעות העבודה הרגילות. על המציע לצרף להצעתו אישור על ביצוע התשלום הנ"ל.

7. מועד אחרון להגשת הצעות

7.1. את ההצעה בהתאם לתנאי המכרז, בצירוף כל המסמכים והאישורים שפורטו לעיל, יש למסור במסירה ידנית (לא לשלוח בדואר) במשרדו של מנכ"ל החברה הכלכלית, אצל מרכז/ת ועדת המכרזים, רחוב התע"ש 11, כפר סבא, במעטפה סגורה הנושאת ציון "**מכרז פומבי מספר 54/2019**" בלבד עד יום 09/01/2020 בשעה 12:00 (להלן: "**המועד האחרון להגשת הצעות למכרז**").

7.2. הצעה שתוגש לאחר המועד דלעיל לא תתקבל. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת לא יתקבל ויגרום לפסילת ההצעה.

7.3. המזמין שומר לעצמו את הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לתקופות נוספות, בהודעה שתשלח לכל רוכשי מסמכי המכרז לפני המועד האחרון להגשת ההצעות.

7.4. מובהר בזאת למען הסר ספק כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המציע בלבד.

8. אופן הגשת ההצעות

8.1. על המציע להגיש את הצעתו בעותק מקור, אשר ייארז במעטפה סגורה, ועליה יצוין: "מכרז פומבי מס' 54/2019 פרט לכך לא יצוין על גבי המעטפה כל סימן הכר נוסף.

8.2. על המציע לחתום על כל מסמך וכל עמוד ממסמכי ההצעה וחוברת המכרז.

8.3. בחתימתו על ההצעה ובהגשתה, מאשר המציע את הסכמתו לכל האמור במסמכי המכרז ובתנאיו.

8.4. אם ההצעה מוגשת על ידי יחיד יחתום המציע תוך ציון שמו המלא, מספר תעודת הזהות שלו וכתובתו.

8.5. אם ההצעה מוגשת על ידי תאגיד יחתמו מורשי החתימה בצירוף חותמת התאגיד ויצורף מכתב בחתימת עו"ד או רו"ח המאשר מי מוסמך לחתום בשם התאגיד. יש לצרף גם מסמך (מאושר על ידי עו"ד או רו"ח או רשות מוסמכת) על רישום התאגיד ורשימה מאושרת של מנהליו ובעלי השליטה בו (כמפורט לעיל).

9. **<u>בדיקת הנכס סיור מציעים</u>**

9.1. על המציע לקרוא בקפדנות את כל מסמכי המכרז, לבקר בנכס, לבחון את הנכס לרבות המצב המשפטי והתכנוני החל במקום, ולהשיג בעצמו ועל חשבונו את כל המידע שדרוש לו לשם הכנת והגשת ההצעה ולנקוט באמצעים אחרים הנראים לו כנחוצים כדי לחקור את מאפייני הנכס.

9.2. החברה הכלכלית רשאית לקיים סיור בנכס (ו/או סיורים בנכס), הכל לפי שיקול דעתה ובתיאום מראש עם החברה. ככל שיוחלט על קיום סיור כאמור תשלח הודעה לכל רוכשי מסמכי המכרז וזאת טרם המועד האחרון להגשת הצעות.

9.3. ככל שיתקיים סיור כאמור, **ההשתתפות בסיור היא רשות.** יובהר כי אי-השתתפותו של מציע בסיור אינה גורעת מאחריותו לבדוק בעצמו את הנכס.

10. **<u>הצעת המציע</u>**

10.1. המציע ימלא את מסמך הצעת המציע המצורף כמסמך ג', במקום המיועד לכך, וינקוב בדמי השכירות החודשיים שהוא מוכן לשלם בעבור שכירת הנכס.

10.2. גובה דמי השכירות שינקוב המציע בהצעתו לא יפחת מגובה דמי השכירות המינימאליים שהם בסך של 4,780 ₪ לחודש, בתוספת מע"מ כדין.

10.3. הצעה בה ינקב סכום דמי שכירות הנמוך מדמי השכירות המינימאליים המפורטים לעיל תיפסל.

10.4. הצעת המציע תנקוב בסכום ללא מע"מ. על הזוכה יהיה להוסיף מע"מ באם העסקה תהא חייבת במע"מ, כנגד טופס עסקת אקראי לצורך תשלום המע"מ.

10.5. המציע יחתום על הצעתו בהתאם למורשי החתימה מטעמו, כמפורט לעיל.

11. **<u>תוקף ההצעה</u>**

11.1. הצעת המציע תעמוד בתוקפה, על כל מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע החל ממועד הגשתה ועד תום שלושה (3) חודשים מהמועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות למכרז.

11.2. על אף האמור לעיל, באם יבחר המזמין בכשיר שני - ההצעה השנייה בטיבה, כשיר שלישי - ההצעה השלישית בטיבה, וכך הלאה (להלן: "**כשיר שני**") מתחייב הכשיר השני לשמור את הצעתו בתוקף, ככול שידרוש זאת המזמין ובכל מקרה לא יותר מהמועד האחרון של תוקף ערבותו.

12. **<u>הבהרות ושינויים</u>**

12.1. אם ימצא המציע במסמכי המכרז סתירות, שגיאות ו/או אי-התאמות ו/או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למובנו המדויק של סעיף או פרט כלשהו, עליו להודיע על כך בכתב למרכז/ת ועדת המכרזים ברחוב התע"ש 11, כפר סבא, באמצעות הודעת דואר אלקטרוני לכתובת: matans@ksaba.co.il, עד חמישה (5) ימי העבודה טרם המועד האחרון להגשת הצעות.

12.2. תשובות תשלחנה בכתב, במידת הצורך, לכל המשתתפים במכרז. מסמכי התשובות יהוו חלק בלתי-נפרד ממסמכי המכרז, ועל כל מציע לצרף את מסמכי התשובות להצעה, ולחתום עליהם. שאלות שלא נענו, פירושם שמסמכי המכרז נותרו ללא שינוי.

12.3. המזמין רשאי, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לשלוח לרוכשי מסמכי המכרז מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי, בין ביוזמתו, בין על פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות המציעים.

12.4. המזמין אינו אחראי לכל פירוש ו/או הסבר שיינתנו למשתתפים במכרז בעל פה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק שינויים, תשובות ותיקונים (להלן: "**הבהרות**") שנמסרו בכתב יחייבו את המזמין, כאשר בכל מקרה של סתירה, בין האמור במסמכי ההבהרות ובין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור במסמכי ההבהרות. במקרה של סתירה בין מסמכי ההבהרות ובין עצמם, יגבר האמור בהבהרה המאוחרת יותר.

13. **<u>הסתייגויות</u>**

13.1. בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספות שיעשו על ידי המציע במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות אחרת לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא, לרבות שינויים בהצעה בהשוואה לאמור במסמכי המכרז (להלן: "**הסתייגויות**"), רשאי המזמין:

1) לפסול את הצעת המציע למכרז;

2) לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל, ולהתעלם מהן;

3) לראות בהסתייגויות כאילו מהוות הן פגם טכני בלבד;

4) לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות, ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה;

13.2. ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתו של המזמין. אם יחליט המזמין לנהוג לפי אחת האלטרנטיבות המנויות בס"ק (2) - (4) לעיל, והמציע יסרב להסכים להחלטתו, רשאי המזמין לפסול את ההצעה ו/או לחלט את הערבות הבנקאית שהוגשה על ידי המציע.

14. **<u>הצהרות המציע</u>**

14.1. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כאישור וכהצהרה כי הוא מסכים לאמור בתנאי המכרז, וכן שכל פרטי המכרז ומסמכי המכרז, לרבות ההסכם, ידועים ונהירים לו.

14.2. על המציע לבסס את הצעתו על בדיקות ו/או תחזיות שנערכו על ידו ובאחריותו ביחס לכל נתון רלבנטי להצעתו, ועל המזמין לא תחול אחריות כלשהי בעניין זה.

14.3. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כאישור וכהצהרה כי המצגים ו/או הנתונים ו/או הפרטים אשר נמסרו לו על ידי המזמין במסמכי המכרז אומתו ונבדקו על ידו, לרבות באמצעות התייעצות עם מומחים, וביחס לכך יראוהו כמי שקיבל ייעוץ משפטי, וכי למזמין ו/או מי מטעמו לא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלפי המציע בגין נתונים ו/או פרטים ו/או מצגים אלו.

14.4. בהמשך לאמור לעיל, מובהר בזאת כי כל טענה בדבר טעות או אי-הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז - לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה.

15. <u>אופן בדיקת ההצעות וקביעת הזוכה במכרז</u>

15.1. המזמין שומר לעצמו את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא במידה שוויתור כזה לא יגרום נזק למזמין ולא יפגע בעקרונות השוויון של המציעים.

15.2. אין המזמין מתחייב לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

15.3. המזמין רשאי לפסול:

15.3.1. הצעה אשר תוגש ללא המסמכים כנדרש במכרז זה.

15.3.2. הצעה של מציע שבעבר היה לו ניסיון שלילי ו/או בלתי-מוצלח עמו.

15.3.3. הצעה של מציע התופס חזקה בשטח ציבורי בתחום החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא שלא כדין.

15.3.4. הצעה של מציע שיש לגביו חוות דעת ו/או המלצות שליליות (לרבות מטעם נציגי החברה הכלכלית ו/או נציגי העירייה ו/או מי מטעמם

15.4. המזמין יהא רשאי לבדוק, לפי שיקול דעתו הבלעדי, את הפרטים הבאים לגבי המציע: אמינותו, איתנותו הפיננסית, כמו גם היקף מעורבותו בהליכים משפטיים מול צדדים שלישיים ולהביא את ממצאי הבדיקות הללו במסגרת שיקול דעתו לגבי קביעת הזוכה במכרז. במסגרת בדיקת אמינותו של המציע, יכול וייבדקו גם אמינותם של בעלי שליטה, מנהלים ועובדים בכירים (במקרה שהמועמד הנו תאגיד). המזמין יהא רשאי להסתייע לצורך בדיקותיו אלו באנשי מקצוע כפי שימצא לנכון, לרבות חוקרים פרטיים ורואה חשבון.

15.5. המזמין יהא רשאי לדרוש מכל מציע מסמכים נוספים ו/או פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות ו/או השלמות ו/או כל הוכחה אחרת שתיראה לו לנכון, על פי שיקול דעתו, ולשביעות רצונו המלא, על מנת לבחון הפרטים הנזכרים בסעיף 15.4 לעיל, והמציע יהיה חייב לתת לו את מלוא המידע להנחת דעתו.

15.6. המציעים מתחייבים בהגשת הצעותיהם לסייע ולשתף פעולה באופן מלא עם המזמין ו/או הממונים מטעמו שיבצעו את הבדיקות המצוינות לעיל.

15.7. המציע אשר יציע את הצעת המחיר הגבוהה ביותר ואשר יעמוד בכל תנאי הסף, יוכרז כזוכה במכרז, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה הכלכלית. מובהר ומודגש, כי לחברה הכלכלית שמורה הזכות להביא בשיקול דעתה בדבר בחירת הזוכה שיקולים נוספים כמפורט לעיל לרבות ניסיונה הקודם עמו ו/או ניסיונה של כל רשות אחרת.

15.8. המזמין, או מי שימונה לכך על ידו, יבדוק אם ההצעה עומדת בתנאי הסף, כפי שהוגדרו במסמכי המכרז. הצעה שלא תעמוד בכל תנאי הסף תיפסל.

15.9. כל הצעה שלא תיפסל, כאמור לעיל, תדורג על פי הצעות המחיר מההצעה הגבוהה לנמוכה, כאשר ההצעה הגבוהה ביותר היא ההצעה העדיפה.

15.10. בהתאם להוראת תקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, אם מצאה וועדת המכרזים כי יש להמליץ באותה מידה על שתי הצעות, ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה, תמליץ ועדת המכרזים על ההצעה האמורה - ובלבד שצורף לה, בעת הגשתה, אישור ותצהיר. לעניין זה: "אישור", "אמצעי שליטה", "מחזיקה בשליטה", "נושא משרה", "עסק", "עסק בשליטת אישה", "קרוב" ו"תצהיר" - כהגדרתם בסעיף 2ב לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992.

15.11. במקרה שבו מספר משתתפים הגישו הצעה זהה, והצעותיהם משקפות את הצעת המחיר הגבוהה ביותר בין כלל ההצעות, וככל שהאמור לעיל בעניין עסק בשליטת אישה אינו רלוונטי, רשאית וועדת המכרזים להורות על עריכת התמחרות בין שני המציעים בעלי ההצעה הזהה. ככל שעדיין נותרו הצעות זהות, תהיה הוועדה רשאית להורות על עריכת הגרלה בין המשתתפים שהציעו את ההצעות האמורות.

16. **<u>הודעה לזוכה והתקשרות</u>**

16.1. המזמין יודיע למציעים בכתב על החלטתו בדבר הזוכה במכרז וכשיר שני וכך הלאה ככל שייבחרו כאלה.

16.2. למען הסר ספק מובהר, כי אין בהודעה על זוכה בכדי לסיים את הליכי הבחירה או כדי ליצור יחסים חוזיים בין המזמין והזוכה וכי בטרם חתימת מורשי החתימה מטעם המזמין על חוזה ההתקשרות בין הצדדים, המזמין רשאי לבטל או לשנות את החלטתו על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.

16.3. המזמין יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לנהל משא-ומתן עם הזוכה במכרז לאחר זכייתו וקודם לחתימת החוזה.

16.4. תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעה כאמור או ממועד אחר שיידרש על ידי המזמין בהודעה בכתב, ימציא הזוכה את המסמכים והאישורים שעליו להמציא כמפורט במסמכי המכרז ובחוזה, לרבות אישור קיום ביטוחים, ויחתום על החוזה שיוגש לו מהמזמין לאחר הטמעת כל השינויים ככל שהיו כאלה במהלך הליך המכרז.

16.5. אם המציע, אשר הצעתו התקבלה, יחזור בו מהצעתו אשר התקבלה ו/או לא ימציא את הערבות ו/או אישור קיום ביטוחים ו/או לא ימלא את יתר התחייבויותיו ככל שישנם כאלה תוך הזמן הנדרש על ידי המזמין, יהא המזמין רשאי להכריז כזוכה על המציע שהצעתו דורגה במקום השני (כשיר שני), או לבטל את המכרז, לפי שיקול דעתו הבלעדי ולחלט את ערבות ההשתתפות של המציע שהוכרז כזוכה.

16.6. בחר המזמין להכריז על כשיר שני כזוכה יפצה המציע שהוכרז ראשון כזוכה את המזמין מעבר לחילוט הערבות כאמור בגין הפער בין התמורה אותה הציע בהצעתו להצעה שנבחרה כזוכה אחריו (ביו אם המציע הבא אחריו ישכור את הנכס בפועל ובין אם לא) וזאת למשך תקופה של שנים-עשר (12) חודשי התקשרות.

מובהר מוסכם וידוע לצדדים כי סכום זה בצרוף סכום הערבות מהווים פיצוי מוסכם וראוי וזאת מבלי כל צורך להוכיח נזקים ו/או הפסדים ו/או הוצאות כלשהם, ומבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיו של המזמין לתבוע נזקיו הממשיים (לרבות הוצאות) שיהיו יתירים וגבוהים מסכום הערבות וסכום הפיצוי הנ"ל.

16.7. מובהר ומודגש בזאת כי המזמין שומר לעצמו את הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומכל סיבה שהיא, לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו כולו או מקצתו הכל כאמור בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המזמין.

16.8. אם יחליט המזמין על ביטול המכרז, לא תהיה למי מהמציעים ו/או למציע הזוכה במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המזמין.

16.9. עוד מודגש כי ועדת המכרזים בחברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא אינה מתחייבת להמליץ על הצעתו של המשתתף אשר הצעתו תהא הגבוהה ביותר או להמליץ על כל הצעה שהיא.

17. **<u>תקופת ההסכם</u>**

17.1. תקופת ההסכם, היא **24** חודשים (להלן: "**תקופת השכירות**").

17.2. לשוכר ניתנת האפשרות להאריך את תקופת השכירות לפי ההסכם, ב-**שלוש** תקופות נוספות בנות עד **12** חודשים כל אחת, (להלן - "**תקופת האופציה**"). מודגש כי תקופת השכירות ותקופת האופציה יחדיו לא תעלינה במצטבר ובכל מקרה על **59** חודשים.

17.3. אופן מימוש תקופת האופציה היא על ידי פניה מראש ובכתב לחברה הכלכלית מאה ושמונים (180) ימים קודם לסיום תקופת השימוש, מובהר כי החברה הכלכלית רשאית לאשר או לדחות את הפניה (ומימוש האופציה) כאמור. מובהר כי בגין כל תקופת אופציה תחול עליה של 5% בדמי השכירות.

17.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי המזמין יהא רשאי לסיים את תקופת השכירות ותקופת האופציה טרם סיומן על פי שיקול דעתו הבלעדי, כמפורט לעיל.

17.5. ביקש המזמין לסיים ההסכם כאמור, יעשה כן בהודעה מוקדמת לשוכר של שישה (6) חודשים וזאת בכל זמן נתון. מובהר כי ככל שתקופת השכירות הראשונה היא בת עשרים וארבעה (24) חודשים לפחות, יוכל המזמין לממש את זכותו כאמור, בכל מקרה, רק בחלוף שמונה-עשר (18) חודשים מיום חתימתו על הסכם השכירות.

18. **<u>הוראות שונות</u>**

18.1. המזמין שומר לעצמו את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא במידה שוויתור כזה לא יגרום נזק למזמין ולא יפגע בעקרונות השוויון של המציעים.

18.2. אין המזמין מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

18.3. המזמין שומר לעצמו את הזכות לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן.

18.4. ועדת המכרזים רשאית לפסול כל הצעה שהוגשה בתאום עם משתתפים אחרים אם יוכח לכאורה קשר כזה ו/או אם מצאה כי קיים קשר מוקדם בין המציעים, ובכלל זה קשרי בעלות בין המציעים, קשרים בין חברות אחיות, קשרים בין חברות בנות וכיוצא

באלה ו/או אם קיים חשש כי ההצעה תכסיסנית ו/או הצעה בלתי-סבירה בין אם ביחס לפריטים מסוימים ובין אם ביחס להצעה בכללותה ו/או אם הזוכה לא ימלא אחר כל דרישות המכרז.

18.5. מובהר בזאת למען הסר ספק, כי ככול שהחלטת המזמין תשתנה כתוצאה מהליך משפטי ו/או בחינה נוספת של ההצעה הזוכה מכל סיבה שהיא, לזוכה ולמציעים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כנגד המזמין והם יהיו מנועים מלטעון בעניין זה. כמו כן ככול שהליכי המכרז יתעכבו כתוצאה מהאמור יוארכו בהתאם מועדי הערבויות ותוקף ההצעה.

18.6. ידוע למציעים כי, בהתאם להוראות כל דין, זכאים מציעים שהצעתם לא תתקבל לעיין במסמכי ההצעה הזוכה. במידה והמציע סבור כי ישנם חלקים חסויים בהצעתו אשר הוא מבקש כי לא יתאפשר כל עיון בהם עליו לצרף מסמך בו יפורטו המסמכים החסויים לדעתו.

18.7. בכל מקרה ידוע ומוסכם על המציעים כי הצעת המחיר אינה בגדר פרט חסוי וכי ההחלטה בדבר חיסיון פרט כל שהוא נתונה למזמין אשר ישקול את עמדת המציע אך אינו מחויב לקבלה. במקרה בו יחליט המזמין כי אין בחלק מסוים חיסיון כנדרש על ידי מציע, יודיע על כך המזמין לאותו מציע וייתן לו את האפשרות להגיב בכתב על החלטתו תוך המועד שייקבע בהודעה.

18.8. המזמין יראה את המציע כמי שקרא את מסמכי המכרז, וכמי שבדק וכמי שקיבל את הנתונים שנמסרו לו ואסף את כל המידע הדרוש לו לצורך הגשת ההצעה. לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה שום טענות מצד הזוכה בנוגע לקשיים והפרעות העלולים להופיע בזמן ביצוע ההסכם ו/או שנתקל בעניינים שלא ידע עליהם ולא צפה אותם מראש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא

נספח א'1

אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית

שנערך ביום _____ חודש _____ שנת _____

☒ ביחס לשנה אחת -

אני הח"מ רואה חשבון מבקר של _____ מאשר בזאת כי למציע מחזור כספי שנתי של _____ (_____) ₪, בשנת _____.

~~☐ ביחס לשנתיים -~~

~~אני הח"מ רואה חשבון מבקר של _____ מאשר בזאת כי למציע מחזור כספי שנתי של _____ (_____) ₪, ב_____ השנים הקאלנדריות שקדמו למועד הגשת ההצעה במכרז.~~

~~☐ ביחס לשלוש שנים -~~

~~אני הח"מ רואה חשבון מבקר של _____ מאשר בזאת כי למציע מחזור כספי שנתי של _____ (_____) ₪, ב_____ השנים הקאלנדריות שקדמו למועד הגשת ההצעה במכרז.~~

בכבוד רב,

_____	_____	_____
שם מלא	רו"ח	חתימה וחותמת
_____		_____
כתובת		טלפון

נספח א'2

נוסח ערבות בנקאית (ערבות מכרז)

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (להלן - "**החברה הכלכלית**")
רחוב התע"ש 11
כפר סבא

א.ג.נ.,

ערבות אוטונומית מספר _____

1. לפי בקשת _____ מס' ת.ז./ח.פ./ח.צ._____ (להלן - "**הנערב**") אנו ערבים בזה כלפיכם באופן בלתי-חוזר לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 1,434 ₪ (במילים: אלף וארבע מאות ושלושים וארבעה שקלים חדשים) (להלן - "**סכום הערבות**") שתדרשו מאת הנערב בקשר למכרז מס' **54/2019** להשכרת נכס עירוני, ומילוי תנאיו.

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, עד שלושה (3) ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם על ידינו באופן המפורט להלן, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

"יום עסקים" - כל יום מימי השבוע שבו רוב בעלי רישיון בנק לפי חוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981, פתוחים לעסקים - זולת אם הוא ערב יום מנוחה כמשמעותו בפקודת סדרי השלטון והמשפט, תש"ח-1948.

3. כל דרישה לתשלום מכוח כתב ערבות זה תימסר לנו בכתב בסניף _____ בכתובת _____ כשהיא חתומה על ידי גזבר החברה הכלכלית או ממלא מקומו. דרישה אשר תהא חתומה על ידי ממלא מקומו של גזבר החברה הכלכלית תהא מלווה באישור עורך דין בדבר זהות החותם וסמכותו לחתום על דרישה כזו מטעם החברה הכלכלית.

לעניין סעיף זה, דרישה אשר תימסר בפקס או בדואר אלקטרוני, לא תיחשב כדרישה.

4. התשלום כאמור בסעיף 2 לעיל יעשה על ידינו, על דרך של העברה בנקאית לחשבון החברה הכלכלית על פי הפרטים שיימסרו על ידיכם בדרישתכם או באמצעות המחאה עשויה על ידינו לפקודתכם על פי שיקול דעתכם הבלעדי.

5. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום **9/4/2020** (כולל) ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.

6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____
חתימה +חותמת

נספח א'3

תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס, שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), תשל"ו-1976

(יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המשתתף)

אנו/י הח"מ _____, _____ ת.ז. _____, _____

לאחר שהוזהרנו/הוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי נ/אהיה צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ים בזאת כדלקמן:

1. הננו/י משמש כ _____ (תפקיד) ב _____ (שם המשתתף)
2. הננו/י מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המשתתף.
3. **יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**

☐ המשתתף/החבר במשתתף או בעל זיקה *אליו לא הורשעו **ביותר משתי עבירות***;

☐ המשתתף/החבר במשתתף או בעל זיקה *אליו הורשעו **ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

*"בעל זיקה" - כהגדרתו בסעיף 2ב (א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

** "הורשע" - הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.

*** "עבירה" - עבירה לפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987, או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), תשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

4. **יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:**

☐ חלופה א - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המשתתף.

☐ חלופה ב - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף והוא מקיים אותן.

5. למשתתף שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל - **יש להמשיך ולסמן בחלופות-המשנה הרלוונטיות להלן:**

☐ חלופה (1) - המשתתף מעסיק פחות מ-100 עובדים.

☐ חלופה (2) - המשתתף מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שווין זכויות" ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמשתתף התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) - הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

6. למשתתף שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל - המשתתף מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך שלושים (30) ימים ממועד התקשרותו עם החברה הכלכלית (ככל שתהיה התקשרות כאמור).

7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____
(חתימת המצהיר)

אימות עו"ד

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

_____
חתימה + חותמת

מסמך ב'

הסכם שכירות בלתי-מוגנת

הסכם מס' _____

שנערך ונחתם בכפר סבא ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: **עיריית כפר סבא**
באמצעות החברה הכלכלית
לפיתוח כפר סבא
מרחוב התע"ש 11
כפר סבא
(להלן: "**החברה הכלכלית**")

מצד אחד

לבין: _____

מס' ת.ז./ח.פ/משלם _____
כתובת: _____
דואר אלקטרוני: _____
טלפון: _____
מס' סלולרי: _____
פקס: _____
מורשי חתימה: _____; נייד: _____
מורשי חתימה: _____; נייד: _____
מורשי חתימה: _____; נייד: _____

(להלן: "**השוכר**")

מצד שני

הואיל: עיריית כפר סבא הינה בעלת זכויות החכירה של המושכר והמקרקעין עליהם הוא בנוי, המצוי ברחוב המסגר, מספר הבית 1, כפר סבא, בגוש **7607**, חלק מחלקה 102, 1,072 מ"ר שטח אחסנה כמפורט בנספח תיאור המושכר ובתשריט הנכס (**נספחים ב'1 ו-ב'6**) (להלן: "**הנכס**"/"**המושכר**");

והואיל: ובין העירייה לבין החברה הכלכלית נחתם הסכם לפיו הסמיכה העירייה את החברה הכלכלית לנהל מספר הנכסים ובניהם מושכר זה;

והואיל: והחברה הכלכלית פרסמה מכרז מס' 54/2019 על פיו תשכיר את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה ולהוראות כל דין (להלן: "**המכרז**");

והואיל: והשוכר זכה במכרז;

והואיל: וככל שהתקופה בהסכם זה לרבות כל תקופות האופציה היא מעל חמש (5) שנים, מועצת העיר אישרה את ההתקשרות ביום _____.

והואיל: והחברה הכלכלית משכירה בזאת לשוכר את המושכר בכפוף לתנאי הסכם זה ובהתאם להוראות כל דין;

אי לכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

<u>מבוא ונספחים</u>

1.

1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי-נפרד ממנו, ויש לקראם כאחד עמו.

1.2. הנספחים כאמור בסעיף 1.1 לעיל הם כדלקמן:

נספח ב'1 - תיאור הנכס (לרבות דוח"ית למצב הנכס);
נספח ב'2 - הוראות האחריות בנזיקין וביטוח (לרבות אישור קיום ביטוחים);
נספח ב'3 - ערבות ביצוע;
נספח ב'4 - שטר חוב;
נספח ב'5 - הוראות למשתתפים;
נספח ב'6 - תשריט הנכס;
נספח ב'7 - תשובות לשאלות הבהרה ככל שנמסרו;
נספח ב'8 - פרוטוקול מסירה/החזרה של הנכס;
נספח ב'9 – נוסח הוראת קבע;
נספח ב'10 – אישור בדבר קבלת חשבונית בדוא"ל;

<u>מהות ההסכם</u>

2.

2.1. החברה הכלכלית תשכיר לשוכר והשוכר ישכור מהחברה הכלכלית לתקופה הקבועה בהסכם זה להלן, את הנכס על מנת שיעשה בו שימוש כמפורט להלן, באופן ובתנאים הקבועים בהסכם זה ולהוראות כל דין.

2.2. יודגש, כי הנכס יועבר לידי השוכר כמפורט בנספח ב1, במצבו ("AS-IS"), וכי כל שיפוץ ו/או תיקון שיש לבצע בו יבוצע על ידי השוכר ועל חשבונו, ולרבות היתרי בניה מתאימים ככל שנדרשים על פי דין לביצוע עבודות כאמור.

2.3. מודגש כי הסכם זה נערך בין השוכר לחברה כלכלית הפועלת בשם ובעבור עיריית כפר סבא והינה מנהלת את הנכסים בעבורה וכי עיריית כפר סבא הינה הבעלים של הנכס לכל דבר ועניין.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

<u>הצהרות השוכר</u>

3. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

3.1. כי ביקר במושכר ראה ובדק את המושכר, מיקומו, סביבתו ומצבו ומצא אותו במצב ראוי ומתאים לצרכיו ולמטרותיו, הכל לשביעות רצונו המלא.

3.2. כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש בנכס על פי הדין.

3.3. כי כל עבודה או שינוי, אשר יבוצעו על ידו במושכר, יבוצעו על פי כל רישיון או היתר הדרושים על פי דין ועל חשבונו של השוכר בלבד ובכפוף לקבלת אישור החברה הכלכלית מראש ובכתב והנחיותיה.

3.4. יובהר מראש כי בטרם כניסת השוכר למושכר, לשוכר ניתנת בזאת הסכמה לביצוע עבודות שיפוץ הדרושות לצורך הכשרת המושכר לשימוש ותיקון ליקויים מהותיים

ובטיחותיים כמפורט בדוחות המצורפים לתיאור הנכס

3.5. כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה, שיפוצים, תחזוקה, חשמל וכיוצ"ב במושכר ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אם וככל שבוצעו ו/או הוצאו, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.

3.6. כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד עיריית כפר סבא ו/או החברה הכלכלית ו/או מי מטעמן, באשר למושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי-התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או אי-התאמה, או פגם כלשהו (כולל פגם נסתר). למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ועיריית כפר סבא ו/או החברה הכלכלית ו/או מי מטעמה, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.

3.7. כי ראה ובדק את המושכר, פיזית ומשפטית, בדק את התכניות החלות על המושכר ויעודו על פי הדין והתב"ע החלה וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענת אי-התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת ברירה אחרת ביחס לנכס ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בו. מודגש כי האמור יהא תקף גם אם השוכר יידרש לבצע תיקונים ו/או עבודות התאמה ו/או שיפוצים לצורך הכשרת המושכר ו/או השמשתו בהתאם לכל דין.

3.8. כי במשך כל תקופת השכירות השוכר לא יגיש בעצמו או באמצעות מי מטעמו, לאישור רשויות התכנון המוסמכות, מסמכים כלשהם בדבר קבלת הקלה ו/או אישור שימוש חורג מתכנית בניין העיר ו/או ייזום תכנית בניין עיר חדשה בקשר עם המושכר ו/או מסמכים הקשורים לשינוי תכנוני כלשהו בקשר עם המושכר, אלא בכפוף לקבלת הסכמת החברה הכלכלית מראש ובכתב למסמכים אלו קודם להגשתם.

3.9. כי ידוע לו שלא הוקצו כל חניונים ייעודיים למושכר ולא קיימים הסדרי חניה ותשלום מיוחדים לבאי המושכר וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה הכלכלית ו/או נגד מי מטעמה בקשר לכך. אלא אם כן, צוין אחרת בנספח ב'1- תיאור הנכס.

3.10. כי הוא יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לשמירתו והחזקתו של המושכר, החל ממועד מסירת החזקה בו לידיו ועד לתום תקופת השכירות בהתאם להוראות חוזה זה, וכן בהתאם להוראות הדין החל על העניין.

3.11. כי ידוע לו שבתקופת השכירות הוא אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הוא מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע לחברה הכלכלית באופן מידי על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.

3.12. כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או כל הערה אחת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, אלא אם קיבל את רשותה המפורשת של החברה הכלכלית לכך מראש ובכתב.

3.13. כי ישתמש במושכר בהתאם למפורט בנספח ב'1 בלבד (להלן - "**מטרת השכירות**").

3.14. כי הוא מצהיר שדמי השכירות על פי חוזה זה, נקבעו תוך התחשבות בקיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות מצבו הפיזי והתכנוני של הנכס לרבות הצורך בעבודות תחזוקה, שיפוצים, התאמות חשמל וכיוצ"ב במושכר ובמתקניו וכל הוצאה אחרת הנדרשת בקשר לנכס ולשימוש בו, וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות התאמה, שיפוצים, תחזוקה, חשמל וכיוצ"ב, אם וככל שתבוצענה על ידיו באישור החברה הכלכלית ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות ההתאמה על ידו והוא ישיב את המושכר לידי החברה כלכלית בתום

תקופת השכירות, או בתום תקופת ההארכה, אם תמומש זכות הברירה על ידו, ללא כל תמורה שהיא.

3.15. במילוי התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות גם (אך לא רק) הפעלת המושכר, החזקתו, השימוש והבנייה בו, השוכר מתחייב למלא אחר הוראות ו/או דרישות הדין ו/או הוראות החברה הכלכלית ו/או כל רשות תכנון ו/או רישוי מוסמכת ו/או כל רשות שלטונית אחרת.

3.16. השוכר מתחייב לשלם לחברה הכלכלית את דמי השכירות לפי חוזה זה במלואם ובמועדם, וכן לקיים את מלוא התחייבויותיו האחרות לפי חוזה זה לרבות לעניין תחזוקת הנכס ושמירה עליו, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא יעלה בידיו לקבל את הרישיון ו/או הרישיונות הדרושים להפעלת המושכר כאמור בהסכם זה להלן.

3.17. השוכר מצהיר כי הוא יודע שהחברה הכלכלית תפעל על חשבונה להתקנת מונים אלקטרונים במושכר במהלך תקופת השכירות. על כן, בנוסף לדמי השכירות, השוכר יישא בדמי שימוש קבועים חודשיים בסך של 65 ₪.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

תקופת השכירות

4. תקופת ההסכם, היא **24** חודשים (להלן: "**תקופת השכירות**"), שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____.

לשוכר ניתנת האפשרות להאריך את תקופת השכירות לפי ההסכם, **לשלוש** תקופות נוספות בנות עד **12** חודשים כל אחת (להלן - "**תקופת האופציה**"). מודגש כי תקופת השכירות בתוספת תקופת האופציה לא תעלינה על **59** חודשים בכל מקרה.

5. אופן מימוש תקופת האופציה הוא על ידי פניה מראש ובכתב לחברה הכלכלית מאה ושמונים (180) ימים קודם לסיום תקופת השכירות, מובהר כי החברה הכלכלית רשאית לאשר או לדחות את הפניה (ומימוש האופציה) כאמור.

6. הוארכה תקופת השכירות יחולו הוראות הסכם זה גם על תקופת האופציה, בשינויים המחויבים. מודגש כי בכל תקופת אופציה, ככל שתמומש יתעדכנו דמי השכירות ויעלו ב- 5%.

מבלי לגרוע בכל מקום אחר בהסכם זה, ומבלי לפגוע באמור בפרק "ביטול ההסכם" להלן, מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי החברה הכלכלית תהא רשאית לסיים את ההסכם טרם סיומה של תקופת ההסכם על פי שיקול דעתה הבלעדי, ככל שהמושכר יהא דרוש לחברה הכלכלית לכל מטרה שהיא.

ביקשה החברה הכלכלית לסיים ההסכם כאמור, תעשה כן בהודעה מוקדמת מראש של מאה ושמונים (180) ימים שתינתן לשוכר. מובהר כי ככל שתקופת השכירות היא בת עשרים וארבעה (24) חודשים לפחות, תוכל החברה הכלכלית להודיע על סיום ההסכם, בתנאי כי חלפו שמונה-עשר (18) חודשים ממועד חתימת החברה הכלכלית על הסכם זה. מודגש ומובהר כי, על אף האמור בסעיף זה, תהיה החברה הכלכלית רשאית לסיים הסכם זה באופן מידי בגין כל הפרה יסודית של ההסכם.

דמי השכירות

7. תמורת השכירות על פי הסכם זה, ישלם השוכר לחברה הכלכלית דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**דמי השכירות החודשיים**") ובעבור כל שנה ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים מוכפלים בשניים-עשר (12) (להלן: "**דמי השכירות השנתיים**" או "**התמורה**").

8. דמי השכירות השנתיים, בתוספת הפרשי הצמדה, כאמור להלן, בגין כל אחת משנות השכירות בהתאם לתקופת ההסכם - ישולמו על ידי השוכר מראש בתשלומים חודשיים כדלקמן:

8.1. דמי השכירות ישולמו לחברה על ידי השוכר באמצעות הרשאה לחיוב חשבון (הוראת קבע) בלבד, (דוגמת טופס הוראת קבע מצ"ב נספח ב'9 לחוזה זה), **מראש** בגין כל חודש קלנדרי ובתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כאשר מדד הבסיס הינו המדד האחרון הידוע במועד תשלום התשלום הראשון. למען הסר ספק מובהר, כי דמי השכירות לא יעודכנו כלפי מטה במקרה בו המדד החדש יפחת מסך מדד הבסיס.

9. על אף האמור לעיל, על השוכר יהיה לפנות לקראת כל מועד תשלום כאמור, לחברה הכלכלית לצורך ביצוע התשלום, וזאת גם במידה ולא נשלחה לו כל הודעת תשלום.

מובהר בזאת כי הפניה כאמור לחברה הכלכלית תהא על אחריותו הבלעדית של השוכר, ולא תשמענה כל טענה בקשר לכך בגין אי-תשלום במועדים הקבועים לעיל.

10. דמי השכירות החודשיים יהיו צמודים לעליות בלבד של מדד המחירים לצרכן, בהתאם לשיעור השינוי שיחול בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע במועד כל תשלום בפועל.

11. "**מדד הבסיס**" הוא המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, הוא מדד חודש _____, אשר פורסם ביום _____ ועומד על _____ נקודות (ממוצע _____).

12. ככל שהעסקה תהא חייבת במע"מ, ישלם השוכר את כל תשלומי דמי השכירות המפורטים לעיל בתוספת מע"מ כשיעורו על פי דין, כנגד טופס עסקת אקראי.

13. מודגש כי מעבר לאמור לעיל יעודכנו דמי השכירות בעת מימוש כל תקופת אופציה ויעלו בסך השווה ל- 5% מדמי השכירות האחרונים שנדרש השוכר לשלם.

ריבית

14. כל סכום האמור להשתלם על פי הסכם זה או מכוחו ולא השתלם במועדו, ישולם בתוספת ריבית שנתית של שישה אחוזים (6%), בתוספת הצמדה, וזאת ממועד פירעונו הנקוב ועד למועד תשלומו המלא בפועל.

הפעלת עסק במושכר

15. השוכר מתחייב לדאוג ולהשיג את כל הרישיונות והאישורים הנדרשים על פי כל דין למטרת הפעלת עסק במושכר, ככל שנדרש על פי דין, ובכלל זאת להגיש בקשה לרישיון עסק בתוך מאה ועשרים (120) ימים ממועד חתימתו על הסכם זה ולהחזיק ברישיון עסק התואם את השימוש המתבצע במושכר בפועל במשך כל תקופת ההסכם.

הוראה זו היא תנאי עיקרי בהסכם, והפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

הוצאות

16. מוסכם, כי באם יחולו תשלומים מכוח הוראות כל דין בגין הוצאת היתר הבניה לעבודות ההתאמה ו/או כל אישור ו/או היתר אחר הדרוש לביצוע עבודות ההתאמה, יישא בהם השוכר.

17. נוסף על התמורה, כהגדרתה לעיל, יישא השוכר במלוא האגרות, ההיטלים, המיסים וכו' החלים על מחזיק במקרקעין, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית, והשוכר מתחייב לשלם תשלומים אלה מיד עם קבלת דרישה לעשות כן.

18. בכל הנוגע לתשלום בגין צריכת חשמל, יצוין כי למקרקעין קיימים מוני חשמל משניים ולכן, תשלום בגין צריכת חשמל ישולם על ידי השוכר ישירות לחברה על בסיס קריאת המונה המשני. תשלום בגין צריכת חשמל ישולם על ידי השוכר בגין כל חודש קלנדרי על פי צריכה בפועל.

19. בכל הנוגע לצריכת מים, יצוין כי במקרקעין קיים מונה מים ראשי, ולכן תשלום בגין צריכת המים ישולם על ידי השוכר ישירות לחברה באופן יחסי לחיוב המלא בגין צריכת המים

במקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה מובהר, כי ככל שיידרש השוכר לחיבור מים ישיר, החיבור יעשה בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב. עוד מובהר, כי השוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

20. באחריותו של השוכר לדווח לאגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, לגבי שינוי פרטי המחזיקים בנכס בהתאם לפרוטוקול מסירה של הנכס (נספח ב'8). ככל שלא יפעל השוכר כאמור ולשם ביצוע האמור, השוכר נותן בזאת הסכמתו והרשאתו הבלתי-חוזרת, כי החברה הכלכלית תפנה לאגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת ותיידע אותם בגין השינוי כאמור.

מובהר כי אין באמור לעיל להטיל על החברה הכלכלית איזו אחריות ליידע את אגף השומה העירוני ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, והאחריות על כך היא של השוכר באופן בלעדי.

21. השוכר מתחייב בזאת לשאת בכל הוצאות התחזוקה והצריכה השוטפות של המושכר וסביבתו, החלות על מחזיקים בנכס, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומי ארנונה על פי דין, חשבונות המים, החשמל והגז בגין השימוש במושכר, הוצאות ניקיון וכן תשלומי ועד בית החלים על המושכר ו/או בקשר אליו במשך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, לפי העניין וכן כל תשלום בגין נזקים שייגרמו למושכר וסביבתו כתוצאה מהשימוש במושכר (ככל שיגרמו).

22. השוכר מתחייב להציג בפני החברה הכלכלית מפעם לפעם, על פי דרישתה, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

<u>השימוש במושכר, החזקה ושינויים</u>

23. השוכר מתחייב כי המושכר ישמש למטרת השכירות בלבד, וכי הוא לא ישתמש בו ולא ירשה להשתמש בו או בכל חלק ממנו לכל מטרה שהיא איננה מטרת השכירות כהגדרתה לעיל.

24. השוכר מתחייב בזאת לשמור על שלמותו וניקיונו של המושכר וסביבתו; לתחזק אותם ברמה נאותה במשך כל תקופת ההסכם; ולהחזירם לחברה הכלכלית בתום תקופת ההסכם כשהם נקיים, תקינים, צבועים ומסודרים כראוי, לפי העניין.

25. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל קלקול ו/או ליקוי שיתהוו במושכר הנובעים מהשימוש בו ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר, וזאת מיד עם התהוותם ולשביעות רצון החברה הכלכלית, למעט נזק הנובע מבלאי סביר אשר יתוקן על ידי החברה הכלכלית ובתוך זמן סביר, כמפורט בסעיפים להלן.

מודגש כי השוכר יודיע לחברה הכלכלית מיד עם היוודע לו על קיומם אודות כל נזק, פגם או ליקוי מכל מין וסוג.

מובהר בזאת כי בלאי סביר הוא בלאי הנובע משימוש יום יומי בנכס ובהתאם לשימושים המותרים בנכס לפי הסכם זה. ביחס לכך, השוכר יהיה אחראי גם לנזקים ו/או פגמים הנגרמים מבלאי סביר ככל שאינם בתשתיות הנכס כדוגמת: נורה שרופה, מנעול שבור וכיוצא באלה.

26. השוכר מתחייב כי לא יעשה במושכר ו/או בשטחים הציבוריים שימוש כלשהו האסור לפי כל דין, או שיש בו משום פגיעה במושכר ו/או ברכוש כלשהו בבניין או משום מטרד ו/או הפרעה ליתר הדיירים ו/או לצדדים שלישיים.

27. מובהר בזאת כי אסור לשוכר להכניס שינוי ו/או תוספת כלשהם במושכר ו/או במקרקעין, מבלי לקבל לכך את אישור החברה הכלכלית מראש ובכתב.

בכל מקרה, כל שינוי או תוספת, יהיו בהתאם לדין ובמידת הצורך על פי היתר בניה מתאים.

28. בוצע שינוי או הוספה תוספת כאמור באישורה של החברה הכלכלית, או ללא אישורה - חייב יהא השוכר להסיר או לסלק את השינוי או התוספת לדרישת החברה הכלכלית, ולכל המאוחר עם פינוי המושכר על ידו אלא ככל שתורה החברה כלכלית אחרת.

29. על אף האמור לעיל, בוצע שינוי או הוספה תוספת - בין באישור החברה הכלכלית ובין ללא אישורה - רשאית תהא החברה הכלכלית לדרוש את השארת השינוי או התוספת על כנם, ובמקרה כזה יהפכו השינוי או התוספת לרכושה של החברה הכלכלית וזאת בלא תמורה מצדה.

30. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בכל סעד ותרופה להם זכאית החברה הכלכלית מכוח כל דין או הסכם.

31. החברה הכלכלית ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה, לאחר תיאום מראש עם השוכר, כדי לברר ולבדוק אם ממלא השוכר אחר תנאי חוזה זה ו/או לצורך ביקור במושכר ו/או לצורך הצגתו לאחרים ו/או כדי לבצע בו תיקונים.

<u>שמירת דינים, כללי בטיחות וכללי התנהגות</u>

32. השוכר מתחייב לקיים ולמלא אחר הוראות כל דין, לרבות חוקי עזר, צווים, הוראות ותכניות בנין עיר של כל רשות מוסמכת, החלים בקשר עם המושכר ו/או ייעודו התכנוני ו/או עם השימוש בו, וכן, הוראות כללי הבטיחות בנוגע לכל מחויבויותיו נשוא ההסכם, לרבות הוראות שיתעדכנו מעת לעת בתקופת ההסכם.

33. השוכר מתחייב להתקין אמצעי כיבוי אש במושכר ולהחזיקם במצב תקין (לרבות עריכת הבדיקה השנתית) בהתאם להוראות חוק שירותי הכבאות, תשי"ט-1959, והתקנות מכוחו.

34. השוכר ימנע מגרימת כל הפרעה ו/או מטרד לעוברי אורח, לתושבי העיר, ולתושבים הסמוכים לנכס בגין השימוש במושכר על ידו, לרבות בגין עבודות השיפוץ.

השוכר יעשה כל שנדרש על מנת להסיר כל הפרעה כאמור, אם תהא.

35. השוכר ישמור ויקפיד על כללי התנהגות נאותים במהלך כל תקופת ההסכם, הן מצדו והן מצד כל גורם מטעמו. בכלל זה יקפיד השוכר על יחס אדיב מצדו או מצד מי מטעמו כלפי כל אדם.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

<u>אחריות בנזיקין וביטוח</u>

36. מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה ומאחריותו לנזקים להם הוא יהיה אחראי על פי כל דין, השוכר מתחייב לערוך ולקיים את הוראות האחריות בנזיקין וביטוח, כמפורט בנספח ב'2 להסכם זה - על כלל חלקיו המהווים חלק בלתי-נפרד ממנו, לרבות האמור בנספח ב'2 (1) ונספח ב'2 (2) (שני תת-נספחים אחרונים אלה, הן ביחד והן לחוד, לעיל ולהלן: "**אישור קיום ביטוחים**") ב'2. עלות הביטוח וההשתתפויות העצמיות תחול על השוכר בלבד.

37. הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות וסכומי הביטוח הרשומים באישור קיום ביטוחים, הם מזעריים - ואין בהם משום אישור של החברה הכלכלית או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון העומד לביטוח. על השוכר יהיה לקבוע ביטוח וסכומים לביטוח ככל האפשר וכפי הסיכון, על מנת למנוע הפסד - לו, לחברה הכלכלית ולצד שלישי כלשהו.

<u>ערבות ושטר חוב</u>

38. להבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ימציא השוכר לחברה הכלכלית ערבות כמפורט להלן.

38.1. במעמד חתימתו על ההסכם ימציא השוכר לחברה הכלכלית ערבות בנקאית אוטונומית בסך של ארבעה (4) חודשי שכירות (דהיינו: דמי השכירות החודשיים כפול ארבעה (4) חודשים, ובתוספת מע"מ כדין) או של שישה (6) חודשי שכירות (דהיינו: דמי השכירות החודשיים כפול שישה (6) חודשים, ובתוספת מע"מ כדין), לפי בחירתו, (אך כמפורט להלן במקרה של המצאת ערבות בסך ארבעה (4) חודשי שכירות על השוכר יהיה לצרף גם שטר חוב), ערוכה במדויק על פי הנוסח המצורף **כנספח ב'3** (להלן: "**הערבות**").

38.2. מובהר בזאת, כי היה וסכום הערבות הוא מעל לחמישים אלף שקלים חדשים (50,000 ₪) - האפשרות להפקיד בקופת החברה הכלכלית המחאה בנקאית/תשלום בכרטיס אשראי/תשלום במזומן, כפופה לאישור מראש ובכתב של מנהלת הכספים של החברה הכלכלית, אשר רשאית לסרב מכל סיבה שהיא.

38.3. הופקדה הערבות על דרך של הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית יהיה סכום הערבות צמוד למדד, על בסיס המדד הידוע ביום שנקבע כיום האחרון להגשת ההצעות במכרז.

38.4. הופקד סכום הערבות בקופת החברה הכלכלית, יוותר הסכום בערכו הנומינאלי, ויוחזר בערכו הנומינאלי בכפוף לכך שלא נדרש חילוטו או חילוט חלקו.

38.5. הערבות תהא בתוקף לאורך כל תקופת ההתקשרות ועד שלושים (30) ימים לאחר סיומה.

38.6. הערבות תשמש לשם הבטחת קיום כל התחייבויותיו של השוכר בהתאם למכרז ובהתאם להסכם זה.

38.7. הערבות תהא ניתנת למימוש מידי ממועד דרישתה הראשונה על ידי החברה הכלכלית, בכל עת ללא הגבלות ו/או התניות כלשהן.

38.8. מנהלת הכספים ו/או מי מטעם החברה הכלכלית יחליט, על פי שיקול דעתו הבלעדי, באם יש מקום לממש הערבות, כולה או מקצתה.

38.9. בנוסף, וככל שסכום הערבות נמוך מסך של שישה (6) חודשי שכירות (דהיינו: דמי השכירות החודשיים כפול שישה (6) חודשים, ובתוספת מע"מ כדין) להבטחת ביצוע התחייבויות השוכר כמפורט לעיל, יפקיד השוכר בידי החברה הכלכלית במעמד חתימת הסכם זה, שטר חוב לפקודת החברה הכלכלית, בשיעור של שנים-עשר (12) חודשי שכירות (דהיינו: דמי השכירות החודשיים כפול שנים-עשר (12) חודשים, ובתוספת מע"מ כדין), הצמוד למדד המחירים לצרכן וללא זמן פירעון.

שטר החוב יהיה בלתי-מותנה וניתן לפירעון עם דרישה ויעמוד בתוקף למשך תשעים (90) ימים מתום תקופת השכירות.

היה השוכר חברה או שותפות - יחתמו בעלי המניות או השותפים (לפי העניין) על שטר החוב כערבים.

38.10. החברה הכלכלית תהא רשאית לפרוע את השטר, כולו או מקצתו, אם וכאשר השוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה. ניתנת בזאת לחברה הכלכלית הזכות להשלים את פרטי השטר החסרים למקרה של צורך בפירעונו.

השוכר והערבים מוותרים על כל טענת התיישנות בגין השטר.

38.11. שטר החוב מצ"ב להסכם זה **כנספח ב'4.**

<u>המחאת זכויות ו/או חובות מכוח ההסכם</u>

39. החברה הכלכלית תהא רשאית להמחות את זכויותיה ו/או התחייבויותיה על פי הסכם זה או כל חלק מהן ו/או למכור את המושכר לכל אדם או גוף משפטי אחר ללא כל צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שזכויות השוכר לפי הסכם זה לא תפגענה.

40. השוכר לא יהא רשאי להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כל חלק ממנו לכל אדם או גוף משפטי אחר, אלא באישור החברה הכלכלית מראש ובכתב.

לעניין הסכם זה "**המחאת זכויות**" - לרבות שכירות, שכירות-משנה, מתן רשות, חזקה, מתנה, הענקה, ויתור, העברת מניות, הקצאתן או דחייתן וכל פעולה אחרת.

במידה והשוכר הוא תאגיד מכל מין או שותפות רשומה או בלתי-רשומה יראו כהמחאת זכות - העברת עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות או מרכושה בין אם ההעברה זו נעשתה בבת אחת או בין אם נעשתה בחלקים.

41. המחה השוכר את זכויותיו ו/או חובותיו על פי חוזה זה או מקצתן, או מסר את ביצועה של פעולה כלשהי המוטלת עליו לפי הסכם זה, כולה או מקצתה, לאחר, יישאר הוא אחראי להתחייבויות המוטלות עליו על פי הסכם זה על אף ההמחאה האמורה ומבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בזכויותיה של החברה הכלכלית כלפי הגורם הנמחה.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

<u>ביטול ההסכם</u>

42. החברה הכלכלית תהא רשאית לבטל את ההסכם לאלתר, מכוח כל עילה שבדין ו/או בהסכם זה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ולרבות במקרים הבאים:

42.1. השוכר חדל מסיבה כלשהי להשתמש במושכר למטרה האמורה בהסכם זה - דהיינו כמפורט בנספח ב1, או עשה בו שימוש שלא בהתאם למטרתו כאמור או שאינו מותר על פי דין;

42.2. השוכר לא תיקן ו/או הסדיר ליקויים מהותיים ו/או בטיחותיים במושכר;

42.3. השוכר הפעיל במושכר עסק שלא בהתאם לרישיון עסק כדין;

42.4. מונה לשוכר כונס נכסים מכוח כל דין ו/או הוכרז כפושט רגל, או - באם הוא תאגיד - ניתן לגביו צו להקפאת הליכים או צו פירוק - קבוע או זמני.

42.5. השוכר המחה זכויותיו לפי הסכם זה בלא הסכמת החברה הכלכלית ובניגוד לאמור בפרק "המחאת זכויות ו/או חובות מכוח ההסכם" לעיל.

42.6. נגד השוכר נפתחה חקירה פלילית או הוגש נגדו כתב אישום, או הורשע בנוגע למעשים שהרשעה לגביהם היא בבחינת עבירה שיש עמה קלון.

42.7. השוכר או מי מטעמו נתפס או נחשד בגניבה, בעבירת שוחד, או בכל מעשה מרמה.

42.8. הוכח לחברה הכלכלית כי השוכר אינו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מסיבה בריאותית, כספית, טכנית או מכל סיבה אחרת.

43. מובהר בזאת, כי אין המקרים המנויים לעיל כעילות ביטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה, וכי אין במנייתם בכדי לגרוע מזכות החברה הכלכלית לבטל את ההסכם מכוח כל עילה שבדין, ובכלל זה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי השוכר.

44. בוטל ההסכם - תיעשה ההתחשבנות הסופית בין הצדדים ביחס לדמי השכירות שנותרו לתשלום ו/או ששולמו ביתר, לפי העניין.

מובהר, למען הסר כל ספק, כי היה ובוטל ההסכם כאמור בפרק "תקופת ההסכם" או עקב אחד מהטעמים המצוינים לעיל או עקב הפרתו על ידי השוכר, לא יהא זכאי השוכר לכל פיצוי שהוא מהחברה הכלכלית בגין ביטול ההסכם, ולא תעמוד לו כל טענה ו/או תביעה בגין ביטול ההסכם כאמור.

45. האמור בפרק זה אינו בא לגרוע מסעדים נוספים או חלופיים להם זכאית החברה הכלכלית על פי כל דין או הסכם.

<u>פינוי</u>

46. עם תום תקופת ההסכם או מחמת הפסקתו קודם סיומה עקב כל סיבה שהיא, לרבות ביטול ההסכם כמפורט בפרק "ביטול ההסכם" לעיל, יפנה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ וישיב את המושכר לידי החברה הכלכלית או לידי מי שהחברה הכלכלית תורה לו, כשהוא פנוי וריק מכל אדם ו/או חפץ, כשהמושכר במצב טוב ותקין.

47. החברה הכלכלית רשאית, לפי בחירתה ושיקול דעתה, לדרוש מהשוכר להותיר במושכר כל מתקן שהוסף לנכס במהלך תקופת השכירות, ו/או להשאיר בעינו כל שינוי ותוספת שהוחלו במושכר במהלך התקופה האמורה.

48. השוכר יהא מחויב לפעול בהתאם לדרישות החברה הכלכלית ולהנחיותיה.

49. מובהר בזאת, כי החברה הכלכלית לא תהא מחויבת בתשלום כל תמורה שהיא בגין כל שינוי, תוספת ומתקן כאמור שבוצעו בנכס במהלך תקופת השכירות.

50. השוכר לא יהא זכאי לתשלום ו/או פיצוי כלשהו בעבור השקעותיו במקום (אם השקיע) ו/או המוניטין שצבר ו/או ביחס לכל עילה אחרת.

51. למען הסר ספק מובהר בזאת מפורשות, כי פרט לשכירות במושכר מכוח הסכם זה אין לשוכר ולא יהיו לו כל זכויות במושכר הנדון, והחברה הכלכלית לא תהא חבה בכל פיצוי ו/או החזר ו/או שיפוי מכל מין וסוג שהוא לשוכר עם ביטול השכירות מכח הסכם זה או סיומה.

52. שלושים (30) ימים לפני מועד פינוי הנכס והשבתו לידי החברה הכלכלית, תיערך בדיקה במושכר על ידי הצדדים והם יערכו רשימה של תיקונים שהשוכר חייב בהם - אם יהיו כאלה.

53. השוכר יהא רשאי לבצע את התיקונים, בעצמו או באמצעות אחרים מטעמו, עד יום הפינוי.

54. לא נעשה כן על ידו, ישלם השוכר לחברה הכלכלית את שווי התיקונים לפי קביעת שמאי מוסמך מטעם החברה הכלכלית או לפי עלות התיקון בפועל על פי אסמכתאות שתמציא החברה הכלכלית מבעלי מקצוע שתיקנו את הנזקים בתוספת חמישה-עשר אחוזים (15%).

55. קביעתו של השמאי המוסמך או הקבלות ישמשו הוכחה מכרעת לגבי חיובי השוכר.

56. באחריותו של השוכר לדווח לחברת החשמל ו/או חברת המים ו/או אגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, לגבי שינוי פרטי המחזיקים בנכס בהתאם לפרוטוקול החזרה של הנכס (נספח ב'8). מובהר בזאת כי ככל שלא יפעל השוכר כמפורט לעיל, כלל ההוצאות ו/או הקנסות, ככל שיהיו, ממועד הפינוי בפועל ועד למועד שינוי פרטי המחזיק יחולו על השוכר ולשוכר לא תהא כל טענה כלפי החברה הכלכלית.

57. השוכר נותן בזאת הסכמתו והרשאתו הבלתי-חוזרת, כי החברה הכלכלית תפנה לחברת החשמל ו/או חברת המים ו/או אגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת לצורך הודעה בדבר שינוי פרטי מחזיקים בנכס.

אין באמור בכדי להטיל על החברה הכלכלית חובה כלשהי לבצע זאת, ועל השוכר מוטלת האחריות הבלעדית לדווח לחברת החשמל ו/או חברת המים ו/או אגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת.

58. בטחונות יושבו לשוכר לאחר פינוי הנכס והשבתו לחברה הכלכלית ובכפוף לביצוע האמור בפרוטוקול החזרה של הנכס ובכפוף להמצאת אישורים לעניין העדר חובות בקשר לנכס מהגורמים המפורטים לעיל.

אי-פינוי

59. חויב השוכר לפנות את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה ו/או מכוח כל דין ולא עשה כן במועד, תחולנה ההוראות כדלקמן:

59.1. תחולט הערבות שהפקיד בידי החברה הכלכלית כאמור בפרק "ערבויות" לעיל במלואה וללא צורך בהוכחת נזק מצד החברה הכלכלית.

59.2. כמו כן ישלם השוכר לחברה הכלכלית, בגין כל יום של פיגור, סך השווה למאה וחמישים אחוזים (150%) מגובה דמי השכירות המשולמים על ידו עבור יום שימוש במושכר על פי החישוב שבפרק "התמורה" לעיל (לפי חישוב של שלושים (30) ימי שכירות בחודש) ולא פחות מסך של מאתיים ושמונים שקלים חדשים (280 ₪) ליום, צמוד למדד הידוע במועד חתימת הצדדים על ההסכם.

59.3. לסך האמור יתווסף מע"מ כדין.

59.4. נוסף על האמור לעיל, תהא החברה הכלכלית - או מי מטעמה - רשאים להחליף את המנעולים במושכר, לפנות ממנו את כל חפצי השוכר ולאחסנם על חשבון השוכר.

האחריות בגין כל נזק שיגרם לחפצי השוכר במקרה זה תחול על השוכר בלבד.

59.5. האמור לעיל אינו בא לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר של החברה הכלכלית שעומדים ו/או יעמדו לרשותה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

אי-קיום יחסי עובד מעביד

60. למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי השוכר ו/או עובדיו לא יחשבו כעובדים של החברה הכלכלית, ובשום מקרה לא ייווצרו ביניהם לבין החברה הכלכלית כל יחסי עובד ומעביד.

פיצויים מוסכמים, שיפוי, קיזוז ועיכבון

61. החברה הכלכלית תחייב את השוכר בסך של מאה שקלים חדשים (100 ₪), בגין כל הוראת תשלום אותה תבצע עקב קיומו של צו עיקול כנגד השוכר, אשר הוטל על הכספים המגיעים לו מהחברה הכלכלית.

החברה הכלכלית תחייב את השוכר בסך של מאה שקלים חדשים (100 ₪) ליום בגין כל יום איחור בהמצאת אישור קיום ביטוחים בתוקף, כנדרש לעיל.

אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של החברה הכלכלית לסיים את ההתקשרות עם השוכר ולחלט את הערבות.

שיפוי

62. שילמה החברה הכלכלית תשלום שהיה על השוכר לשלמו מכוח כל הסכם או דין, ישפה השוכר את החברה הכלכלית בגין תשלום זה, בתוספת חמישה-עשר אחוזים (15%), בגין הוצאות כלליות של החברה הכלכלית, בתוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לכך על ידה.

63. בכלל זה, ישפה השוכר את החברה הכלכלית בגין כל תשלום שחויבה בו מכוח פסק דין בקשר עם השכירות בנכס ובקשר עם הסכם זה, לרבות תשלומים בגין הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד וכל הוצאה שנגרמה לחברה הכלכלית בקשר עם ניהול ההליך, לרבות שכ"ט עו"ד, שכ"ט מומחה וכל עלות נלווית נוספת.

קיזוז

64. החברה הכלכלית תהא רשאית לקזז ולנכות מסכום כלשהו המגיע לשוכר לפי הסכם זה - כל סכום שלדעת החברה הכלכלית מגיע מהשוכר לחברה הכלכלית ו/או מי מטעמה ו/או לכל צד ג' על פי כל הסכם או דין.

עיכבון

65. החברה הכלכלית רשאית תהיה לעכב בידה כל מיטלטלין, מתקנים וכיוצא באלה, וזאת כבטוחה עד למילוי התחייבויותיו של השוכר אותן לא מילא על פי הקבוע בהסכם.

אין באמור בסעיפים אלה בכדי לגרוע מכל סעד או תרופה להם זכאית החברה הכלכלית על פי כל דין או הסכם.

עיסוק בהרשאה וניהול ספרים

66. השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

66.1. כי הוא עומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

66.2. כי ברשותו תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975.

66.3. כי הוא מנהל ספרים כדין, וכי הוא פועל במסגרת עבודתו נשוא הסכם זה כנדרש על פי כל דין כלפי שלטונות המס ובכלל, וכי ימשיך ויעשה כן במהלך כל תקופתו של הסכם זה.

66.4. כי הוא מנהל תיק ניכויים כדין לכל עובדיו, כי הוא מפריש עבורם את כל ההפרשות הנדרשות על פי הדין וכי הוא ימשיך ויעשה כן בכל תקופת חלותו של ההסכם.

ויתור

67. כל התנאה, חריגה, ויתור, ארכה על תנאי ההסכם מטעם אחד הצדדים לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם זה.

68. ויתר אחד הצדדים על זכות מזכויותיו או על ביצוע חובה שחייב היה הצד השני לבצע מכוח דין או הסכם, לא יהיה בוויתור כאמור משום תקדים לכל מקרה עתידי כאמור.

אי-תחולת חוקי הגנת הדייר

69. השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

69.1. השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם לחברה הכלכלית סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהוא בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, הנכס והחוזה, וכי עם פינוי הנכס לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.

69.2. הסכם זה, השכירות על פיו, השוכר והנכס אינם ולא יהיו מוגנים על ידי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או על ידי הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או שכירויות הגנה מסוג דומה להגנות על פי חוקים כאמור והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקקו ו/או יחוקקו בעתיד על פי כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על הנכס ועל חוזה זה.

שינוי ההסכם

70. כל שינוי בהסכם זה יהיה בכתב ובחתימת שני הצדדים, ולא תישמע כל טענה על שינוי בעל פה או מכללא.

שונות

71. שום וויתור, הנחה או הימנעות מפעולה במועד, או מתן ארכה, לא ייחשבו כוויתור של מי מהצדדים על אילו מזכויותיהם לפי חוזה זה ולא ישמשו מניעה לתביעה על ידו, אלא אם כן נעשה וויתור כזה במפורש ובכתב.

72. תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. הצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בעל פה או בכתב, שאינם נכללים בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב בחתימת הצדדים.

73. חוזה זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בעל פה ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של חוזה זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים לחוזה זה.

74. מוסכם בזה כי בכל סכסוך משפטי הנובע ו/או הקשור בהסכם זה תהיה הסמכות נתונה לבית המשפט במחוז מרכז או בכפר סבא.

75. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם זה.

76. מסמך או הודעה לעניין הסכם זה שישלחו על ידי צד למשנהו בדואר רשום לפי כתובת הצדדים לעיל, יראו אותם כאילו נמסרו לנמען ארבעה-עשר (14) ימים לאחר הימסרם בדואר, או אם נמסרו ביד, תיחשב כאילו נמסרו ביום העסקים הראשון שלאחר מסירתם ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא על ידי:

_____ _____

מר אלעד קנדל, מנכ"ל החברה הכלכלית השוכר

_____

מר רפי סער, יו"ר הדירקטוריון בחברה הכלכלית

הסכם זה נחתם על ידי השוכר ביום _____

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח התאגיד _____ מאשר בזאת כי תתימות ה"ה _____, _____, בצרוף חותמת התאגיד מחייבים, על פי פרוטוקול זכויות החתימה המעודכן, את התאגיד.

_____

עו"ד/רו"ח

נספח ב'1

תיאור הנכס

גוש -	7607
חלק מחלקה -	102
כתובת-	המסגר 1, כפר סבא
הנכס-	חצר בשטח של כ-1,072 מ"ר המשמשת ברובה כשטח אחסנה פתוח וחלקה משמש כשביל גישה וחצר תפעולית. בכניסה לחצר שער בנוי מרשת ברזל באורך מפתח של 4.5 מ'. מצע הקרקע הינו כורכר לא סלול.
מ"ר-	כ – 1,072 מ"ר שטח אחסנה

הנכס יימסר במצבו as-is, התאמות ושינויים יבוצעו על ידי הזוכה/השוכר ובכפוף לקבלת אישור בכתב ומראש של המשכיר למעט, עבודות לביצוע שיפוצים מהותיים לצורך תחזוקה תקינה של המושכר.

תנאי סף נוספים:

הוראות ודרישות מיוחדות:

1. המציע מצהיר כי ידוע לו שככל שלא ימולאו פרטי תקופת השכירות בעת חתימתו על ההסכם, פרטי התקופה ימולאו לאחר חתימתו, ויהיו לפי מועד החתימה של החברה הכלכלית.
2. השימוש בפועל יבחן ויאושר על ידי החברה הכלכלית טרם הגשת ההיתרים, ככל שידרשו. עם זאת, ככל שתדרוש הוועדה המקומית לתכנון ובניה להפיק היתר בניה לשימוש חורג מההיתר, ההיתר יטופל ויערך על חשבון הזוכה ובאחריותו.
3. יודגש כי, החברה הכלכלית תהיה רשאית לקיים סיור ו/או שלא לקיים סיור, לפי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן מודגש כי, החברה הכלכלית אינה נוהגת לקיים סיור ליחידים. ככל שיוחלט על קיום סיור, יוזמנו אליו מספר מתעניינים - ובאחריותם הבלעדית להגיע במועד ולמיקום שהחברה הכלכלית תקבע - הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה הכלכלית.
4. הסכומים בנספח הביטוח המצורף להסכם יושלמו על בסיס התחשיב הכלול בנספח.
5. מצורפים לנספח זה דו"ח קונסטרוקטור ודו"ח חשמל.
6. השוכר מודע כי דמי השכירות נקבעו לרבות בשל מצבו של הנכס והוא אחראי כי הנכס יעמוד בכלל דרישות החוק כמפורט במסמכי המכרז וההסכם.

גיורא גולדהכט הנדסת בנין בע"מ

חוות דעת הנדסית

מצב מבנה

איזור התעשיה

הכתובת: רח' המסגר 1(חלקה 102) כפר סבא.

בבעלות

עירית כפר סבא

דצמבר 2019

תכנון - פיקוח - ניהול בית יצחק ת.ד 412 42920 טל. 09-8619402 פקס. 09-8345102
דוא"ל e.mail g_g_e@netvision.net.il נייד. 052-5811811

54/2019

גיורא גולדהכט הנדסת בנין בע"מ

12/12/19

לכבוד
החברה הכלכלית
לפיתוח כפר סבא בע"מ
לידי מר דוד לוי
מנהל תפעול נכסים

א.נ

המסגר 1 (חלקה 102) כפר סבא – מצב הבנין.

1. ערכתי בתאריך 12/12/19 ביקור בשטח כדי לבדוק את מצב המבנה.
2. להלן חוות דעתי

בכבוד רב
גיורא גולדהכט
מהנדס בנין

תכנון - פיקוח - ניהול בית יצחק ת.ד 412 42920 טל. 09-8619402 פקס. 09-8345102
דוא"ל g_g_e@netvision.net.il e.mail נייד. 052-5811811

מבוא לחוות הדעת

א. פרטים כלליים

מהות הנכס: מבנה המכיל "פנצ'ריה". מסגרית שלטים, מוסכים משרדי רכב באיזהת"ע כפר סבא

סוג המבנה: בניין קומת קרקע בחלקו עם קירות בלוקים ובחלקו כיסוי קל, קונסטרוקציה קלה (שלד פלדה, גגות אסבסט ואיסכורית)

כתובת המבנה: רח' המסגר 1/אלי הורוביץ 3 כפר סבא

בעל הנכס: עירית כפר סבא

גיל הבניין: בניין ישן בן כ - .... שנה

תאריך בדיקותיי במבנה: 12/12/19

נוכחת בבדיקת הנכס:

ב. מהות הבדיקה בנכס

הבדיקה נערכה בהזמנת עירית כפר סבא למטרת בדיקת מצבו הפיזי.

ג. נתונים ושיקולים להתייחסות בהכנת חוות הדעת

- הבדיקות בנכס הן בעיקרן בדיקות המסתמכות על החושים כגון: ויזואליות, בדיקה פיזית וכו' לגבי ליקויים שניתן לאתרם במצבו הנוכחי של הנכס.

ד'. מסמכים להתייחסות בהכנת חוות הדעת

- תמונות מבדיקותיי במקום

תכנון - פיקוח - ניהול בית יצחק ת.ד 412 42920 טל. 09-8619402 פקס. 09-8345102
דוא"ל g_g_e@netvision.net.il e.mail נייד. 052-5811811

ה'. תיאור הבניין

מדובר במבנה תעשיה הכולל: "פנצ'ריה". מסגרית שלטים, מוסכים משרדי רכב באיזהת"ע כפר סבא.

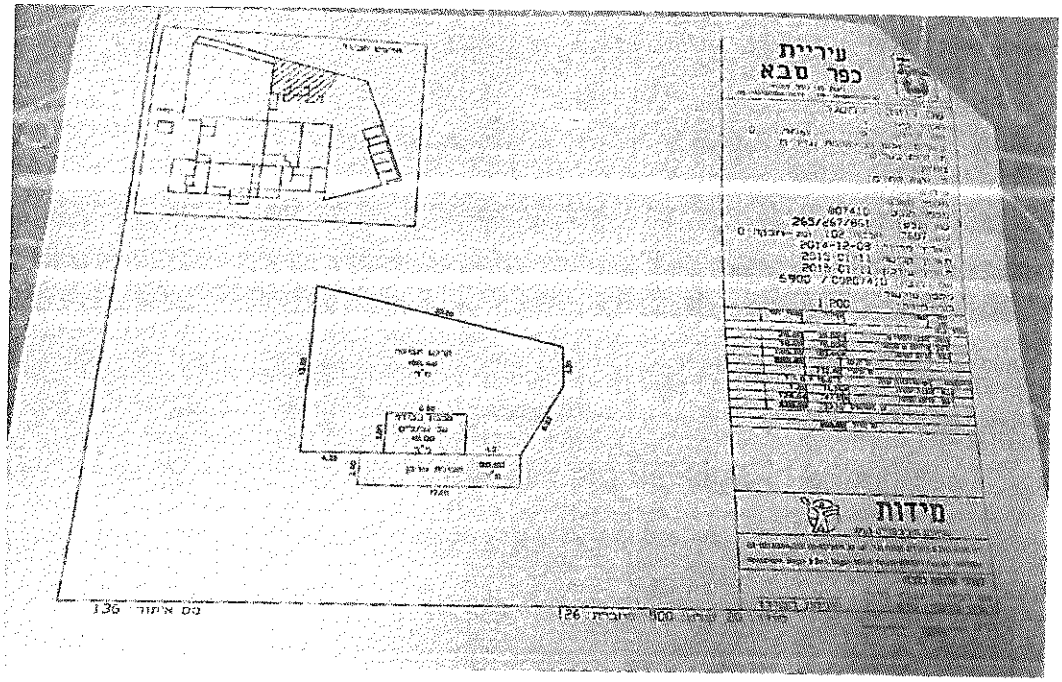
המבנה בנוי מקונסטרוקצית פלדה (ישן) עם מספר תוספות גגות אסבסט ואיסכורית.

הבניין הינו בניין ישן שנבנה לפני כ- שנה. .

פירוט חוו"ד

ממצאים, הנחיות לטיפול

הממצאים יתוארו בצמוד לתמונות שצולמו באתר.



תמונה 1–מדידת השטח

תכנון - פיקוח - ניהול בית יצחק ת.ד 412 42920 טל. 09-8619402 פקס. 09-8345102
דוא"ל e.mail g_g_e@netvision.net.il נייד. 052-5811811

הערות

1. לא ניתן לבדוק את יסודות המבנה ולאן מחוברים העמודים.
2. לא ניתן לבדוק את חיבור הגגות לקונסטרוקציה ואת חיפוי הגגות עצמם. באם הם סדוקים ומרחדירים גשם.

סיכום

כפי שרואים מהתמונות מדובר כאן במבנה בסיסי עם תוספות למבנה העיקרי וסככות. כנראה ללא תיכנון ופיקוח הנדסי.

המבנה הבסיסי נראה תקין לא נראים נזקים.

הדברים שיש לבצע במבנה מיידית

1) **חיזוקים לקונסטרוקציה של הסככות החיצוניות וחיזוק גגונים.**

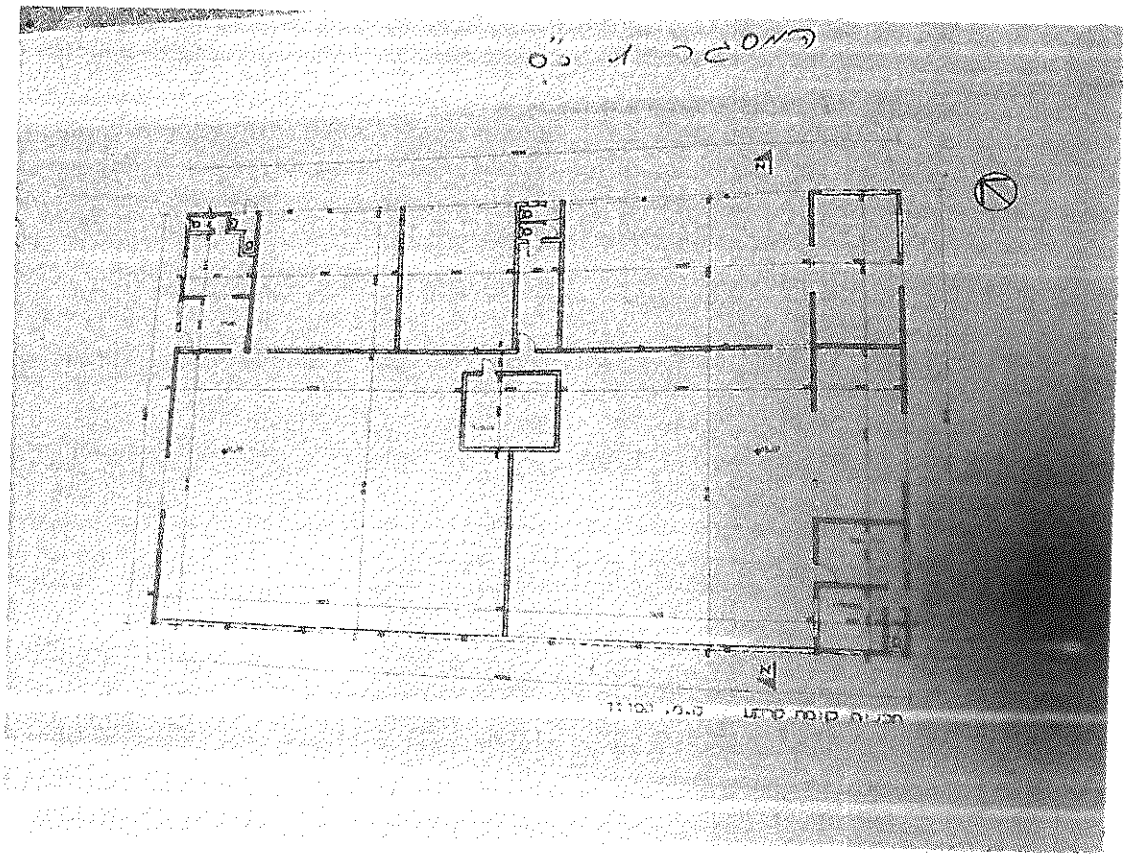
הערכת מחיר תינתן אחרי החלטה מנהלית באם מתקנים אלמנטים שלא בהיתר ולאחר סיור בשטח עם נציג עירית כ"ס לקבלת ההחלטה.

מאוד ייתכן שתוך כדי עבודה יתגלו ליקויים נוספים שיידרשו טיפול.

יש לציין כי כל הקונסטרוקציה לא צבועה ואין לה הגנה מפני אש – מומלץ לקחת יועץ בטיחות שיתייחס לכך ולכל בעיות בטיחות שיש באתר.

תכנון - פיקוח - ניהול בית יצחק ת.ד 412 42920 טל. 09-8619402 פקס. 09-8345102
דוא"ל g_g_e@netvision.net.il e.mail נייד. 052-5811811

מצ"ב ממחלקת ההנדסה כ"ס תוכניות של המבנה.



בכבוד רב
גיורא גולדהכט
מהנדס בנין

תכנון - פיקוח - ניהול בית יצחק ת.ד 412 42920 טל. 09-8619402 פקס. 09-8345102
דוא"ל e.mail g_g_e@netvision.net.il נייד. 052-5811811

נספח ב'2

הוראות האחריות בנזיקין וביטוח

נספח ביטוח- ב2 (1)

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה ביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי. למען הסר ספק מובהר כי בכל מקום בו נכתב "החברה הכלכלית" משמע: "החברה הכלכלית ו/או עיריית כפר סבא " וכי בכל מקום בו נכתב "החברה הכלכלית ו/או מי מטעמה" משמע: "החברה הכלכלית ו/או עיריית כפר סבא ו/או מי מהבאים מטעמן".

1. ביטוחי עבודות במושכר

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי החברה הכלכלית את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי-נפרד ממנו ומסומן כנספח ב'2 (2) (להלן: "**אישור ביטוח עבודות השוכר**" ו-"**ביטוח עבודות השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור היא תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולחברה הכלכלית תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות[1].

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים (250,000 ₪), רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור, ובלבד שביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

כמו כן, ככל שמדובר בעבודות קבלניות בשווי גבוה ו/או עבודות לא סטנדרטיות, מובהר כי באפשרות החברה הכלכלית לדרוש היקף ביטוחים שונה מן האמור בהסכם זה.

2. ביטוחי קבע

2.1. בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.1.1. ביטוח תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או עבור השוכר (שלא באמצעות החברה הכלכלית) ו/או שמומנו על ידי החברה הכלכלית, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב - לרבות: אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה הכלכלית ומי מטעמה, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בנכס

[1] גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות:

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו שבדים	גבול אחריות פרק ב
250,000	₪ 200,000	₪ 1,000,000
250,000-500,000	₪ 300,000	₪ 2,000,000
500,000-1,000,000	₪300,000	₪ 3,000,000
מעל 1,000,000	₪ 400,000	₪ 4,000,000

ככל שקיימים (להלן, יחד יו: "**בעלי הזכויות האחרים**"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בנכס בגין אובדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.1.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: _____[2].לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה. הביטוח מורחב לכלול את החברה הכלכלית בשם המבוטח, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

2.1.3. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, תשנ"ם-1980, כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של שישה מיליון שקלים חדשים (6,000,000 ₪) לעובד ועשרים מיליון שקלים חדשים (20,000,000 ₪) למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את החברה הכלכלית היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהן ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.1.4. ביטוח אובדן תוצאתי המבטח אובדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אובדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לחברה הכלכלית] עקב אובדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר למבנה בו מצוי המושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של עשרים וארבעה (12) חודשים. הביטוח מורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב כוונת גישת בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכונים אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כל הסיכונים).. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה הכלכלית וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האובדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בנכס ו/או במבנה בו מצוי הנכס נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אובדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב. הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה הכלכלית, על השוכר להמציא לידי החברה הכלכלית במעמד החתימה על הסכם השכירות ובכל מקרה לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי-נפרד ממנו ומסומן כנספח ב'2 (2) (להלן: "**אישור ביטוחי קבע של השוכר**" ו-"**ביטוחי הקבע של השוכר**", בהתאמה), חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר היא תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על פי סעיף 1.1 לעיל), ולחברה הכלכלית תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

2.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.4. אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר או לביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה הכלכלית ומי מטעמה, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים

---

[2] גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ-2,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על פי סעיפים 2.1.1- 2.1.4 לעיל, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שוויו של נשוא הביטוח המבוטח על פיהם.

2.6. השוכר פוטר את החברה הכלכלית ומי מטעמה וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בנכס או במבנה בו מצוי הנכס נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיף (1) לאישור ביטוח עבודות השוכר, סעיפים 2.1.1 ו-2.1.4 לעיל וכן ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי החברה הכלכלית את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

2.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לחברה הכלכלית כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי-המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם גם אם יימנעו מן השוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי-הצגת האישורים במועד.

2.10. לחברה הכלכלית הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות החברה הכלכלית לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה הכלכלית או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם של הביטוחים הנערכים על פי האישורים כאמור או לגבי היעדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם זה או על פי דין.

2.11. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

2.12. על השוכר לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי החברה הכלכלית או ע"י עיריית כפר סבא ..

2.13. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה הכלכלית או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

2.14. על החברה הכלכלית לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים, תשכ"ז-1967, אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

2.15. החברה הכלכלית כן צהירה כי מבנה המכס מבוטח באמצעות עירייית כפר סבא בביטוח רכוש מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" בערך כינון.

נספח ב'2 (2)- אישור ביטוח עבודות השוכר

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

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	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם המשכיר : החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ ו/או עיריית כפר סבא ו/או תאגידים עירוניים	שם השוכר : _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה		☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐שוכר ☒אחר : **משכיר**
ח.פ/ת.ז	ת.ז./ח.פ.		
מען : רחי התע"ש 11 כפר סבא	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					סכום	מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה) :					יש לעדכן סכומים בהתאם לטבלה בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות		**318** (מבוטח נוסף- מבקש האישור) **309**(ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **308** (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר : דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להגדרות) **328**(ראשוניות)
גניבה ופריצה						כלול	
רכוש עילי עובדים					**	₪	
רכוש סמוך					**	₪	
רכוש בהעברה						₪	
פינוי הריסות						₪	
צד ג'					**	₪	**318**(מבוטח נוסף- מבקש האישור) **302** (אחריות צולבת) **329** (רכוש מבקש האישור ייחשב רכוש צד ג') **315** (כיסוי לתביעות מליל) **312**(כיסוי בנין נזק משימוש בכלי צמ"ה) **322** (מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה) **328**(ראשוניות)
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	**318**(מבוטח נוסף- מבקש האישור) **328** ראשוניות)
אחר							

**יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג') :
096- שכירויות והשכרות 074- שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **30 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
המבטח:

נספח ב' 2 (2) - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור(DD/MM/YYYY)

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 בפוליסות הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור*
שם המשכיר : החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ ו/או עיריית כפר סבא ו/או תאגידים עירוניים	שם השוכר : _____	☐נדל"ן ☐שירותים ☐אספקת מוצרים ☒אחר : שכירות בנכס המצוי ב _____	☒משכיר ☐שוכר ☐זכיין ☐קבלני משנה ☐מזמין שירותים ☐מזמין מוצרים ☐אחר : _____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען : רח' התע"ש 11 כפר סבא	מען		

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
רכוש						₪	**309**(ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **328**(ראשוניות) **308** (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר : דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להגדרות) **313**(כיסוי בגין נזקי טבע) **314**(כיסוי בגין פריצה ושוד) **316**(כיסוי בגין רעידת אדמה)
צד ג'					יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות	₪	**302**(אחריות עולבת) **328**(ראשוניות) **315**(כיסוי לתביעות מל"ל) **321**(מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח- מבקש האישור) **322** (מבקש האישור מוגדר כצד ג') **329** (רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג')
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	**319** (מבוטח נוסף- היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח) **328**(ראשוניות)
אחר							
אחר- אובדן תוצאתי						₪	**309**(ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **328**(ראשוניות) **308** (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר : דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף לחדדיות) **313**(כיסוי בגין נזקי טבע) **314**(כיסוי בגין פריצה ושוד) **316**(כיסוי בגין רעידת אדמה)

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך תרשימה המפורטת בנספח ג')* :
שכירויות והשכרות - 096

ביטול/שינוי הפוליסה *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **30 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
המבטח:

נספח ב'3

כתב ערבות ביצוע

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (להלן: "**החברה הכלכלית**")
רחוב התע"ש 11
כפר סבא

א.ג.נ.,

ערבות בנקאית מספר _____

1. לפי בקשת _____ מס' ת.ז./ח.פ./ח.צ._____ מרחוב _____ (כתובת מלאה כולל מיקוד) (להלן: "הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם באופן בלתי-חוזר לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____ (במילים: _____שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הערבות**") בקשר להסכם שכירות נכס ברחוב המסגר 5, שבכפר סבא, מיום _____.

2. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") בתנאי הצמדה שלהלן:

"המדד היסודי" לעניין ערבות זו יהיה מדד חודש _____ שהתפרסם בתאריך _____ בשיעור _____ נקודות.

"המדד החדש" לעניין ערבות זו יהיה המדד האחרון שפורסם קודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלקמן:
אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי יהיו הפרשי ההצמדה בסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום החילוט מחולק במדד היסודי.
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות ללא כל הפרשי הצמדה.

3. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, מיד עם מועד קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת להלן אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה, ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

4. כל דרישה לתשלום מכח כתב ערבות זה תימסר לנו בכתב בסניף בכתובת _____ כשהיא חתומה על ידי גזבר החברה הכלכלית או ממלא מקומו. דרישה אשר תהא חתומה על ידי ממלא מקומו של גזבר החברה הכלכלית תהא מלווה באישור עורך דין בדבר זהות החותם וסמכותו לחתום על דרישה כזו מטעם החברה הכלכלית.

5. התשלום, כאמור בסעיף 3 לעיל, יעשה על ידינו על דרך של העברה בנקאית לחשבון החברה הכלכלית על פי הפרטים שיימסרו על ידיכם בדרישתכם או באמצעות המחאה עשויה על ידינו לפקודתכם על פי שיקול דעתכם הבלעדי.

6. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.

7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או לביטול ו/או הסבה ו/או להמחאה.

בכבוד רב,

_____

טופס זה חייב בחתימה + חותמת אישית של ה"ה _____וחותמת הסניף.

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____
חתימה +חותמת

נספח ב'4

שטר חוב

נחתם ב_____ ביום __ בחודש _____, _____

על סך _____₪ (_____ שקלים חדשים) צמוד למדד המחירים לצרכן

אנו הח"מ _____ת.ז. _____, ו-_____ ת.ז. _____
השוכר/מנהלי ומורשי החתימה של השוכר _____ ת.ז./ח.פ _____
(להלן: "**השוכר**") מתחייבים בשם השוכר לשלם כנגד שטר זה להחברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (להלן: "**החברה הכלכלית**") סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כדלקמן:

"**מדד הבסיס**": מדד המחירים לצרכן בגין חודש _____, _____, שהתפרסם ביום _____.

"**המדד החדש**": מדד המחירים לצרכן האחרון הידוע במועד פירעונו של שטר זה.

היה ובמועד פירעונו בפועל של שטר זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם סכום השטר כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס, בסכום תוספת התשלום שתתקבל מהכפלת סכום השטר במדד החדש וחלוקתו במדד הבסיס.

המחזיק בשטר פטור מכל החובות המוטלות על המחזיק בשטר, לרבות מהצגה לתשלום, העדת שטר, הודעת אי כיבוד. שטר זה ניתן להסבה ו/או להעברה.

_____, _____, _____

שם עושי השטר (ביחד ולחוד):

_____, _____, _____

חתימת עושי השטר

אישור

הנני עו"ד _____ מאשר את חתימת _____ ת.ז. _____
ו-_____ ת.ז. _____ ומאשר כי חתימתם מחייבת את השוכר.

_____ _____
תאריך עו"ד

ערבות

אנו הח"מ, ערבים ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר:

שם ושם משפחה	ת.ז.	כתובת	חתימה
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת ש_____ ו-_____,
המוכרים לי בזאת, חתמו בפני על השטר דלעיל.

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____

נספח ב'5

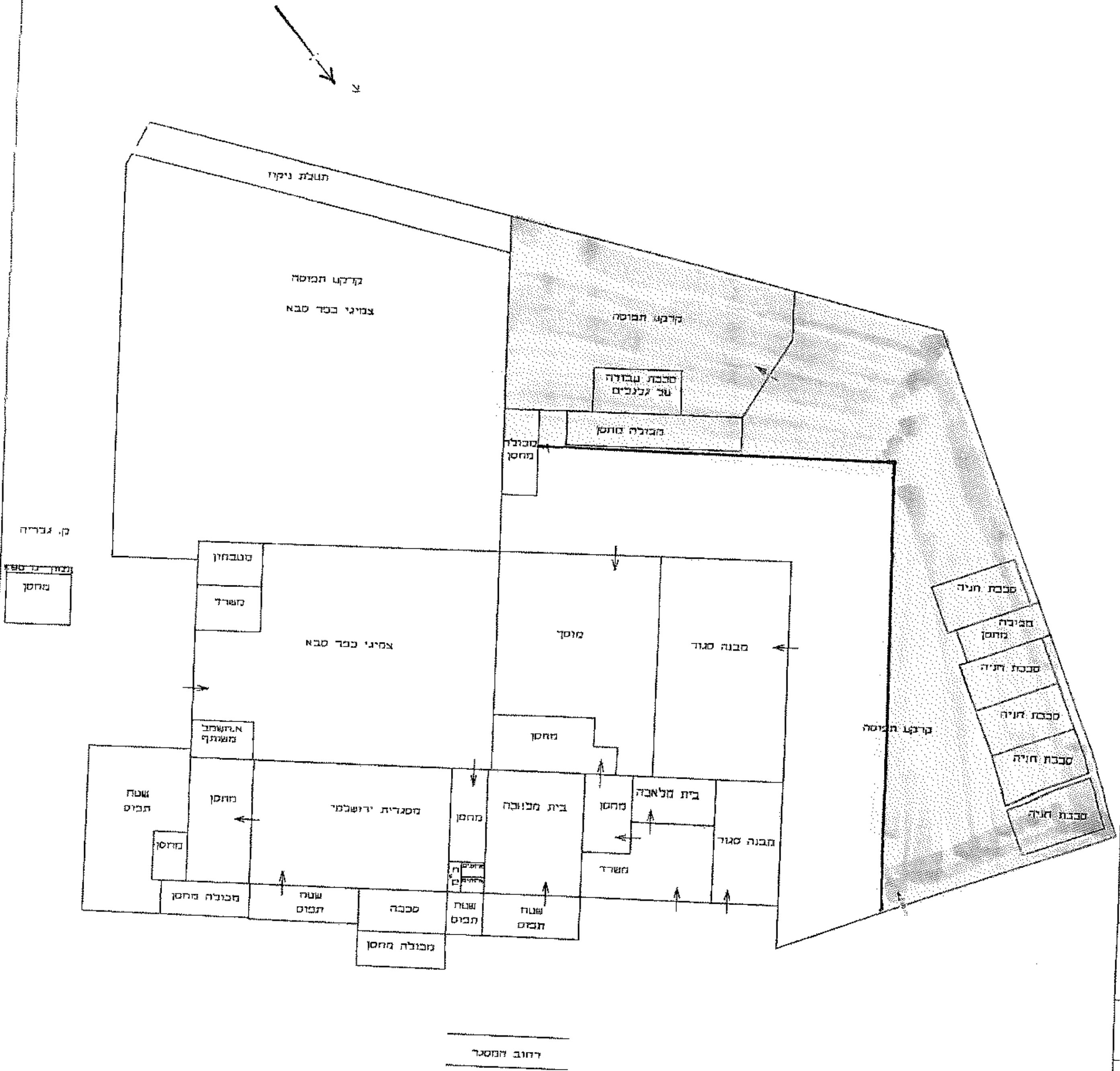
הוראות למשתתפים

עיריית כפר סבא

ויצמן 135 כפר סבא
טלפון: 09-7649142 פקס: 09-7649282

שם רחוב: המסגר
מספר בית: 1
מס' דירה: 0 קומה:
בעלים: תרשים סביבה
ת. זהות בעלים: שלח אחסנה בע"מ
מחזיק:
ת. זהות מחזיק:
שימוש:
מספר משלם:
מספר הנכס: 807409
סוג הנכס:
גוש: 7607 חלקה: 102 תת-חלקה:
תאריך מדידה: 2014-12-08
תאריך קליטה: 2015-01-11
תאריך עידכון: 2015-01-11
שם הקובץ: 00807409 / 6900
מספר עירעור:
קנה-מידה: 1:350

שטחי הנכס	תת סוג	תאור	ע	מדוד	שטח יחסי
סך הנכס					0.00
סך עיקרי				0.00	



מידות
שרותים מוניציפליים בע"מ
רח' מנחם בגין 5 בית דגן 50200 ת.ד. 131 טל. 08-9213371 פקס 08-9213324
Menachem Begin 5 Beit Dagan 50200 Tel.08-9213371 Fax.08 -9213324

לצרכי ארנונה בלבד

שם המודד: גטניר ברני
רשיון מספר: 570
חתימת המודד

מס איתור: 136

מודד: 20 קולט: 500 מחברת: 126

בדק 2/117

נספח ב'7

תשובות לשאלות הבהרה ככל שנמסרו

נספח ב'/8

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא **פרוטוקול מסירה/החזרה של הנכס** תאריך: _____

שם הגוף ☐המוסר/☐ המחזיר

שם הגוף המקבל

מעמד בנכס של הגוף לו נמסר הנכס ☐ **בר רשות;** ☐ **שוכר;** ☐ **גוף עירוני**☐
אחר: _____

תיאור הנכס:
_____

כתובת הנכס:

רחוב	מספר	כפר סבא	גוש	חלקה	מספר פיזי

מספר החוזה במערכת החברה הכלכלית: _____

ימולא רק במסירת של נכס של החברה הכלכלית למחזיק חיצוני או של נכס בבעלות חיצונית למחזיק פנימי.

הנכס מיועד לשמש כ:
_____
(ימולא כמפורט בחוזה)
_____

ככל שהנכס הוא מקלט עירוני על גוף עירוני המקבל לחתום על הצהרה והתחייבות, על פיו, בעתות מלחמה/מצב חירום וכל אימת שיידרש על ידי אגף נכסים, יפונה הנכס מידית, לצורך שימוש הציבור במקלט.

מונה חשמל		מונה מים		מונה גז	
מס' המונה	קריאת מונה	מס' המונה	קריאת מונה	מס' המונה	קריאת מונה

הערות:
_____
_____
_____

מפתחות הנכס: ☐ **נמסרו במעמד הסיור** ☐ **ימסרו ביום** _____ **לאחר הצגת כל המסמכים.**

פרטי נציג הגוף ☐**המוסר/**☐ **המחזיר את הנכס**:

שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	טלפון	תפקיד

פרטי נציג גוף המקבל את הנכס:

שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	טלפון	תפקיד

_____
חתימת נציג הגוף המוסר

_____
חתימת נציג הגוף המקבל

שם הגוף ☐המוסר/☐ המחזיר

שם הגוף המקבל

חתימת נציג הגוף המוסר

חתימת נציג הגוף המקבל

_____
חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור

נספח ב'9

נוסח הוראת קבע

לכבוד

בנק_____

שלום רב,

אבקש להעביר בהוראת קבע סכום של_____ ₪ צמוד למדד,

לפקודת החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ מספר חשבון 83110
סניף 627 בבנק הפועלים – כפר סבא.

החל מתאריך_____ .

מספר תשלומים _____

בתודה מראש,

_____
דפנה שחף – מנה"ח ראשית
החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ.

נספח ב'10

אישור קבלת חשבונית במייל

לקוח יקר,

אנחנו מזמינים אותך להצטרך לשירות חשבונית / קבלה במייל.

- **החשבונית / קבלה תגיע אליך ישירות לדואר אלקטרוני כשהיא חתומה בחתימה דיגיטלית על פי חוק .**
- **תתרום לשיפור איכות הסביבה.**
- **תאפשר נגישות לחשבוניות בכל שעה ובכל מקום.**

אני מאשר קבלת חשבוניות רחתומות דיגיטלית במייל מהחברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ .

שם מלא : _____

מספר ח.פ : _____

טלפון : _____

E-Mail למשלוח חשבונית : _____

חתימה : _____

- נא להשיב את הטופס החתום למייל anatw@ksaba.co.il פקס : 09-7674616

בכבוד רב,

ענת ואזנה , מנה"ח
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

חתימתנו מאשרת בזאת כי קראנו הבנו ואנו מסכימים לכל האמור _____

מסמך ג'

הצעת המציע

לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

אני הח"מ _____ ח.צ./ח.פ./ת.ז. _____ כתובת

_____ מצהיר, מסכים ומתחייב בזה כדלקמן:

1. הנני מצהיר בזאת כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז, דהיינו: ההודעה לעיתונות, ההוראות למשתתפים, נוסח ההסכם וטופס הצעת המציע, כי ביקרתי בנכס המיועד לשכירות נשוא הצעתי, ראיתי ובדקתי אותו ואת סביבתו ומצאתיו מתאים מכל הבחינות לצורכי מטרת הצעתי זו, כי הבנתי את כל התנאים והדרישות הנדרשים מאת המשתתפים במכרז זה, וכי בדקתי ושקלתי כל דבר העשוי להשפיע על קביעת מחיר הצעתי.

2. הנני מצהיר מסכים ומתחייב:

2.1. כי הנני עומד בכל תנאי המכרז וכי היה ואזכה במכרז וימצא במהלך תקופת ההסכם כי אינני עומד בתנאי המכרז - תהיה רשאית החברה הכלכלית לבטל את ההתקשרות.

2.2. כי ביקרתי בנכס, בדקתי אותו, ראיתי את התכניות החלות על השטח ומצאתי אותו מתאים לשכירות לצורכי ועל על פי השימושים המותרים במסמכי המכרז.

2.3. למלא אחר כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז.

3. התמורה

3.1. בתמורה לשכירות על פי תנאי ההסכם, תהיה החברה הכלכלית זכאית **לדמי שכירות חודשיים** המוצעים על ידי, כנדרש על פי ההסכם. להלן הצעתי:

4.

כתובת הנכס	גוש/חלקה	דמי השכירות חודשיים מינימאליים	דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידי המשתתף
רחוב: המסגר מספר הבית: 1 כפר סבא מ"ר: 1,072	גוש: 7607 חלק מחלקה: 102	4,780 ₪ לחודש, בתוספת מע"מ כדין.	_____ ₪ לחודש (במילים: _____ _____ שקלים חדשים לחודש)

5.

5.1. ידוע לי כי הצעה אשר תהא נמוכה ממחיר המינימום תיפסל.

5.2. לסכום הצעתי הנ"ל יתווסף מע"מ כדין.

5.3. הנני מצרף להצעתי את המסמכים הנדרשים בהוראות למשתתפים, לרבות ערבות בנקאית אוטונומית לפקודת החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא.

6. הנני מצהיר ומתחייב, כי הצעתי זו מחייבת אותי לכל דבר ועניין ובהתאם לתנאי המכרז וההסכם שצורף לו, ללא סייג וללא תנאי, למשך שלושה חודשים לפחות מהמועד האחרון שנקבע להגשת הצעות למכרז (וככל שיידחה מועד זה, למשך שלושה חודשים מהמועד הנדחה).

ידוע לי כי הערבות המצורפת להצעתי זו משמשת להבטחת עמידתי אחר הצעתי ו/או המצאת ההסכם חתום על ידי בצירוף כל המסמכים הנדרשים, תוך חמישה-עשר (15) ימי עבודה ממועד הודעת הזכיה.

ידוע לי כי סכום הערבות נקבע כפיצוי מוסכם בהתאם לקבוע במסמך ההוראות למשתתפים לרבות במקרה של אי-המצאת הסכם חתום כנדרש בצירוף המסמכים הנדרשים על ידי המציע הזוכה, כתנאי להשתכללות ההתקשרות, והנני מוותר על כל טענה ו/או דרישה כנגד החברה הכלכלית במקרה ובו תממש את זכותה כאמור.

7. ידוע לי, כי במידה ואזכה במכרז, תנאי מוקדם להשתכללות ההתקשרות מכוח המכרז הוא המצאת ההסכם חתום על ידי בצירוף כל המסמכים הנדרשים על פי ההסכם - לרבות ערבות הסכם ואישור קיום ביטוחים - על פי הנוסח הקבוע במסמכי המכרז, תוך חמישה-עשר (15) ימי עבודה ממועד הודעת הזכיה.

8. ידוע לי, כי במידה ואזכה במכרז, היה וההסכם בצירוף המסמכים הנדרשים, על פי הנוסח הקבוע במסמכי המכרז, לא יומצאו על ידי במועד האמור, תהא רשאית החברה הכלכלית לבטל את זכייתי במכרז ולחלט את ערבות המכרז.

ולראיה באתי/נו על החתום:

_____	_____	_____
שם המציע	**מס' ת.ז./ח.פ./ח.צ.**	**כתובת המציע**
_____	_____	_____
מס' טלפון	**שם/שמות מורשה/י החתימה של המשתתף**	**חתימה/חתימות**

במידה והמשתתף במכרז הוא תאגיד יש למלא את האישור להלן:

<u>אישור</u>

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח התאגיד _____ מאשר בזאת כי חתימות ה"ה _____, _____, שניהם מנהלים בתאגיד בצרוף חותמת התאגיד מחייבים, על פי תזכיר התאגיד ותקנותיו, את התאגיד.

_____
עו"ד/רו"ח

מסמך ד'

הודעה לעיתונות

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא

מכרז מס' 26/2019 - 49/2019

להשכרת נכס עירוני בכפר סבא

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא מזמינה בזאת להציע הצעות לשכירת נכס עירוני בשטחים המפורטים להלן:

מס' מכרז:	גוש:	חלק מחלקה:	כתובת:
26/2019	7607	52	התע"ש 16, כפר סבא
27/2019	7607	54	יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
28/2019	7607	54	יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
29/2019	7607	54	יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
30/2019	7607	54	יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
31/2019	7607	54	יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
32/2019	7607	60	יוחנן הסנדלר 20, כפר סבא
33/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
34/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
35/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
36/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
37/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
38/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
39/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
40/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
41/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
42/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
43/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
44/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
45/2019	7607	61	יוחנן הסנדלר 22, כפר סבא
46/2019	7607	102	המסגר 1, כפר סבא
54/2019	7607	102	המסגר 1, כפר סבא
48/2019	7607	102	המסגר 1, כפר סבא
49/2019	7607	104	המסגר 5, כפר סבא

החברה הכלכלית מפרסמת מכרזים להשכרת נכסים כמצורף במסמכי המכרז והנכסים.

המשתתף הזוכה ישכור את הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם השכירות שייחתם בינו לבין החברה הכלכלית.

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (בתשלום מקוון), בלבד - תמורת תשלום של **350 ש"ח** ₪ (שלא יוחזרו מכל סיבה שהיא). על המציע לצרף להצעתו אישור על ביצוע התשלום הנ"ל.

את ההצעות, על כל נספחיהן - בהתאם לתנאים המפורטים במכרז, יש למסור ידנית במשרדי החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (לא לשלוח בדואר), רחוב התע"ש 11, כפר סבא. ההצעות יימסרו במעטפה סגורה נושאת ציון **"מכרז פומבי להשכרת נכס עירוני"** עם מספרי מכרז פרטניים כפי שיפורטו להלן בלבד, עד ליום ה - 09/01/2020 בשעה 12:00 בצהריים.

מסמכים שיימסרו לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל לא יתקבלו.

למתן הבהרות ו/או שאלות נוספות לפנות לעו"ד מתן שמעון בכתובת matans@ksaba.co.il

החברה הכלכלית אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
כלל התנאים ביחס לכל מושכר הינם כמפורט במסמכי המכרז הרלוונטיים לרבות, דמי השכירות המינימליים.
ניתן לעיין במסמכי המכרז במלואם באתר החברה שכתובתו www.ksaba-com.co.il החל מיום 18.12.2019.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא