

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא

מכרז פומבי מס' 22/2021

להשכרת נכס עירוני

ברחוב התע"ש 23

כפר סבא

גוש 7606, חלקה 90

תת חלקה 2

כ- 7 מ"ר

לוח זמנים לעריכת המכרז

- תקופת רכישת מסמכי המכרז : עד ליום 21/11/2021
עלות רכישת המסמכים 150 ₪ בתוספת מע"מ
- מועד סיור מציעים : ככל שיתקיים סיור, תפורסם הודעה נפרדת בנושא.
- מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה : עד ליום 12/11/2021 בשעה 14:00
- מועד אחרון להגשת הצעות : עד ליום 22/11/2021 בשעה 10:00
- תוקף ערבות המכרז : עד ליום 25/10/2021
בסך של 130 ₪

המזמינה רשאית 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 המזמינה.

תכולת חוברת המכרז

מסמך א'	הוראות והנחיות למשתתפים
נספח א'1	אישור ר"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: "המוזמינה" ו/או "החברה הכלכלית") בשמה של עיריית כפר סבא (להלן: "העירייה") מבקשת לקבל הצעות עבור השכרת מקרקעין, אשר ממוקם ברחוב התע"ש מספר 23 כפר סבא, בגוש 7606 חלקה 90, כ- 7 מ"ר, 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 בתוכניות 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.
- להוכחת המציע בתנאי זה, 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 - וכלל 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, המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מהמציעים, לאחר הגשת ההצעות למכרז, להשלים מידע חסר ו/או אישורים דקלרטיביים, בכל הקשור לניסיונו ויכולתו של המציע. המזמינה תהא רשאית לפי שיקול דעתה 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. ערבות מכרז

- 3.1. ערבות מכרז - להצעת המציע תצורף ערבות בנקאית אוטונומית על שם המציע לפקודת החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בסך 130 ₪.
- 3.2. הערבות תהיה בתוקף עד ליום **22/2/2022** 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 חמישה-עשר (15) ימי עבודה ממועד קבלת הודעת זכיה.
- 3.5. נוסח ערבות המכרז יהיה כמפורט בכתב ערבות המכרז **בנספח (בנספח) א'2**.
- 3.6. ערבות שתוקפה מעבר למצוין לעיל, תחשב כתקינה לעניין תקופת הערבות הנדרשת. 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 פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, תחשב כעונה לדרישות המכרז.
- 3.7. הצעה שלא תצורף אליה ערבות כנדרש לעיל תיפסל על הסף, ולא תידון כלל.

4. עיקרי ההתקשרות

- 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 **בנספח 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. יתר תנאי ההתקשרות הם כמפורט בנוסח הסכם השכירות המצורף למכרז זה.

5. צירוף אישורים ומסמכים

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 נספח א'3.
- 5.3. טופס הצעת המציע (מסמך ג') 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 בחברה הכלכלית, במשרדי החברה הכלכלית, ברחוב יד חרוצים 10, כפר סבא (להלן: "משרדי המזמינה").
- 6.2. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא ו/או במשרדי החברה, תמורת תשלום של ₪ 150 + מע"מ (שלא יוחזרו מכל סיבה שהיא), לפקודת המזמינה בימים א'-ה', בשעות העבודה (08:30 – 16:30). 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) במשרדי החברה הכלכלית, ברחוב יד חרוצים 10, כפר סבא, קומה 1, במעטפה סגורה הנושאת ציון **"מכרז פומבי מספר 22/2021"** בלבד עד יום **22/11/2021** בשעה **10:00** (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 המזמינה שומרת לעצמה 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' 22/2021"** 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. בדיקת הנכס - סיור מציעים

- 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. הצעת המציע

- 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 450 ₪ 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. תוקף ההצעה

- 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 תבחר המזמינה בכשיר שני - ההצעה השנייה בטיבה, כשיר שלישי - ההצעה השלישית בטיבה, וכך הלאה (להלן: "**כשיר שני**") מתחייב הכשיר השני לשמור את הצעתו בתוקף, ככול שתדרוש זאת המזמינה ובכל מקרה לא יותר מהמועד האחרון של תוקף ערבותו.

12. הבהרות ושינויים

- 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 **לעו"ד רוקח אביב** באמצעות הודעת דואר אלקטרוני לכתובת: Avivr@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. המזמינה רשאית, 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 דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה, בין על פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות המציעים.
- 12.4. המזמינה אינה אחראית 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 המזמינה, 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. הסתייגויות

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"), רשאית המזמינה:

- 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 שבתקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה;
- 13.2. ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה של המזמינה. אם תחליט המזמינה לנהוג לפי אחת האלטרנטיבות המנויות בס"ק (2) - (4) לעיל, והמציע יסרב להסכים להחלטתו, רשאית המזמינה לפסול את ההצעה ו/או לחלט את הערבות הבנקאית שהוגשה על ידי המציע.

14. הצהרות המציע

- 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 המזמינה 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 המזמינה 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. אופן בדיקת ההצעות וקביעת הזוכה במכרז

- 15.1. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא במידה שוויתור כזה לא יגרום נזק למזמינה ולא יפגע בעקרונות השוויון של המציעים.
- 15.2. אין המזמינה מתחייבת לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 15.3. המזמינה רשאית 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 ו/או עיריית 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. המזמינה תהא רשאית לבדוק, לפי שיקול דעתה 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 ויבדקו גם אמינותם של בעלי שליטה, מנהלים ועובדים בכירים (במקרה שהמועמד הנו תאגיד). המזמינה תהא רשאית להסתייע לצורך בדיקותיו אלו באנשי מקצוע כפי שימצא לנכון, לרבות חוקרים פרטיים ורואה חשבון.
- 15.5. המזמינה תהא רשאית לדרוש מכל מציע מסמכים נוספים ו/או פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות ו/או השלמות ו/או כל הוכחה אחרת שתראה לו לנכון, על פי שיקול דעתה, ולשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון הפרטים הנזכרים בסעיף 15.4 לעיל, והמציע יהיה חייב לתת לו את מלוא המידע להנחת דעתה.
- 15.6. המציעים מתחייבים בהגשת הצעותיהם לסייע ולשתף פעולה באופן מלא עם המזמינה ו/או הממונים מטעמה 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. המזמינה, או מי שימונה לכך על ידה, 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 להוראות 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 הזוהה. ככל שעדיין נותרו הצעות זהות, תהיה הוועדה רשאית להורות על עריכת הגרלה בין המשתתפים שהציעו את ההצעות האמורות.
16. **הודעה לזוכה והתקשרות**
- 16.1. המזמינה תודיע למציעים בכתב על החלטתה 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 המזמינה והזוכה וכי בטרם חתימת מורשי החתימה מטעם המזמינה על חוזה ההתקשרות בין הצדדים, המזמינה רשאית לבטל או לשנות את החלטתה על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- 16.3. המזמינה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנהל משא-ומתן עם הזוכה במכרז לאחר זכייתו וקודם לחתימת החוזה.
- 16.4. **תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד הודעה כאמור או ממועד אחר שיידרש על ידי המזמינה בהודעה בכתב, ימציא הזוכה את המסמכים והאישורים שעליו להמציא כמפורט במסמכי המכרז ובחוזה, לרבות אישור קיום ביטוחים, כתב ערבות בנקאית ויחתום על החוזה שיוגש לו מהמזמינה 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 המזמינה, תהא המזמינה רשאית להכריז כזוכה על המציע שהצעתו דורגה במקום השני (כשיר שני), או לבטל את המכרז, לפי שיקול דעתה הבלעדי ולחלט את ערבות ההשתתפות של המציע שהוכרז כזוכה.
- 16.6. בחרה המזמינה להכריז על כשיר שני כזוכה יפצה המציע שהוכרז ראשון כזוכה את המזמינה 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 בזכויותיה של המזמינה לתבוע נזקיה הממשיים (לרבות הוצאות) שיהיו יתירים וגבוהים מסכום הערבות וסכום הפיצוי הנ"ל.
- 16.7. מובהר ומודגש בזאת כי המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומכל סיבה שהיא, לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצע כולו או מקצתו הכל כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המזמינה.
- 16.8. אם תחליט המזמינה על ביטול המכרז, לא תהיה למי מהמציעים ו/או למציע הזוכה במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המזמינה.
- 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. תקופת ההסכם

- 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 החברה שומרת לעצמה את הזכות להעלות בגין כל תקופת אופציה את דמי השכירות.

17.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי המזמינה תהא רשאית לסיים את תקופת השכירות ותקופת האופציה טרם סיומן על פי שיקול דעתה הבלעדי, כמפורט לעיל.

17.5. ביקשה המזמינה לסיים ההסכם כאמור, יעשה כן בהודעה מוקדמת לשוכר של שישה (6) חודשים וזאת בכל זמן נתון. מודגש ומובהר כי, על אף האמור בסעיף זה, תהיה החברה הכלכלית רשאית לסיים הסכם זה באופן מידי בגין כל הפרה יסודית של ההסכם.

18. הוראות שונות

18.1. המזמינה שומרת לעצמה 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 המזמינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

18.3. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות 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 המזמינה תשתנה כתוצאה מהליך משפטי ו/או בחינה נוספת של ההצעה הזוכה מכל סיבה שהיא, לזוכה ולמציעים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כנגד המזמינה 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 תחליט המזמינה כי אין בחלק מסוים חיסיון כנדרש על ידי מציע, תודיע על כך המזמינה לאותו מציע ותינתן לו את האפשרות להגיב בכתב על החלטתו תוך המועד שייקבע בהודעה.

18.8. המזמינה תראה 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.

בברכה,

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא

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 _____ (_____) ש, בשנת _____.

בכבוד רב,

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

נוסח ערבות בנקאית (ערבות מכרז)

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (להלן - "החברה הכלכלית")
רחוב יד חרוצים 10
כפר סבא

א.ג.נ.,

ערבות אוטונומית מספר

1. לפי בקשת _____ מס' ת.ז.פ.ח.פ.ח.צ. _____
(להלן - "הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם באופן בלתי-חוזר לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 130 נ"ח (במילים: שלוש מאות שקלים) (להלן - "סכום הערבות") שתדרשו מאת הנערב בקשר למכרז מס' 22/2021 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. 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.
4. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 22/2/2022 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

הסכם שכירות בלתי-מוגנת

הסכם מס'

שנערך ונחתם בכפר סבא ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

עיריית כפר סבא
באמצעות החברה הכלכלית
לפיתוח כפר סבא
מרחוב יד חרוצים 10
כפר סבא
(להלן: "החברה הכלכלית")

מצד אחד

לבין:

מס' ת.ז. ח.פ.מ/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 _____, מספר הבית _____, כפר סבא, בגוש _____, חלק מחלקה _____, מ"ר _____ 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' 22/2021 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:

מבוא ונספחים

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;
- 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;

מהות ההסכם

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 ב'1, 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.

הצהרות השוכר

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, כפייה, 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 השמשותו 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 לידי 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 מדי 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 הכלכלית 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 ובמועד, וכן לקיים את מלוא התחייבויותיו האחרות לפי חוזה זה לרבות לעניין תחזוקת הנכס ושמירה עליו, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא יעלה בידו לקבל את הרישיון ו/או הרישיונות הדרושים להפעלת המושכר כאמור בהסכם זה להלן.

3.17. השוכר מתחייב לשלם לחברה בנוסף לדמי השכירות ולחשבונות החשמל דמי שימוש קבועים חודשיים עבור קריאות מונה החשמל בסך ₪ 65

3.18. במידה והחברה ו/או העירייה תבחר להסב את מוני החשמל במושכר למונים דיגיטליים, לשוכר לא יהיו כל טענות והוא יאפשר גישה מלאה לחברה ו/או לעירייה ו/או מי מטעמן לצורך כך.

3.19. במידה והחברה ו/או העירייה תבחר לבצע הליך כלשהו בנכס שמהותו חידוש, שיקום, שיפוץ ו/או שדרוג הנכס במסגרת התחדשות עירונית ו/או שיפוץ הנכס מכל סיבה שהיא והדבר ידרוש את פינוי השוכר, השוכר יתפנה ולשוכר לא יהיו כל טענות.

3.20. במידה והחברה ו/או העירייה תבחר להקים על גג המבנה לוחות סולארים, לשוכר לא יהיו כל טענות והוא יאפשר גישה מלאה לחברה ו/או לעירייה ו/או למי מטעמן לצורך כך.

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, **שלוש** 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 החברה שומרת לעצמה את הזכות להעלות בגין כל תקופת אופציה את דמי השכירות.

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. מודגש ומובהר כי, על אף האמור בסעיף זה, תהיה החברה הכלכלית רשאית לסיים ההסכם 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 _____ ש"ח, 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 לעלויות 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. יובהר כי מעבר לאמור לעיל יעודכנו דמי השכירות בעת מימוש כל תקופת אופציה ויעלו בסך השווה ל- 5% מדמי השכירות האחרונים שנדרש השוכר לשלם.

14. יודגש כי אין באמור בסעיף 13 לעיל לפגוע בזכות החברה להעלות את דמי השכירות בעת מימוש כל תקופת אופציה מעבר ל- 5% מדמי השכירות האחרונים אותם נדרש השוכר לשלם.

ריבית

15. 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 תשלומי המלא בפועל.

הפעלת עסק במושכר

16. 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

17. 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.
18. 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.
19. 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 המשוני. תשלום בגין צריכת חשמל ישולם על ידי השוכר בגין כל חודש קלנדרי על פי צריכה בפועל.
20. 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.
21. 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 בזאת כי ככל שלא יפעל השוכר כמפורט לעיל, כלל ההוצאות ו/או הקנסות, ככל שיהיו, ממועד פרוטוקול מסירת הנכס יחולו על השוכר ולשוכר לא תהא כל טענה כלפי החברה הכלכלית.
- 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.
22. 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 שיגרמו למושכר וסביבתו כתוצאה מהשימוש במושכר (ככל שיגרמו).
23. 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.

השימוש במושכר, החזקה ושינויים

24. 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.
25. 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.
26. 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 יתקן 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.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

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

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

32. החברה 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.

33. במידה והחברה ו/או עיריית כפר סבא תבחר להסב את מוני החשמל במושכר למונים דיגיטליים, לשוכר לא יהיו כל טענות והוא יאפשר גישה מלאה לחברה ו/או לעירייה ו/או מי מטעמן לצורך כך.

34. במידה והחברה ו/או עיריית כפר סבא תבחר לבצע הליך כלשהו בנכס שמהותו חידוש, שיקום, שיפוץ ו/או שדרוג הנכס במסגרת התחדשות עירונית ו/או שיפוץ הנכס מכל סיבה שהיא והדבר ידרוש את פינוי השוכר, השוכר יתפנה ולשוכר לא יהיו כל טענות.

35. במידה והחברה ו/או העירייה תבחר להקים על גג המבנה לוחות סולארים, לשוכר לא יהיו כל טענות והוא יאפשר גישה מלאה לחברה ו/או לעירייה ו/או למי מטעמן לצורך כך.

שמירת דינים, כללי בטיחות וכללי התנהגות

36. השוכר מתחייב לקיים ולמלא אחר הוראות כל דין, לרבות חוקי עזר, צווים, הוראות ותוכניות 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.

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

38. 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.

39. 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.

אחריות בנזיקין וביטוח

40. 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.

41. 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.

ערבות ושטר חוב

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

42.1. במעמד חתימתו על ההסכם ימציא השוכר לחברה הכלכלית ערבות בנקאית אוטונומית בסך של שלושה (3) חודשי שכירות (דהיינו: דמי השכירות החודשיים כפול שלושה (3) 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 שלושה (3) חודשי שכירות על השוכר יהיה לצרף גם שטר חוב), ערוכה במדויק על פי הנוסח המצורף **נספח ב'3 (להלן: "הערבות").**

42.2. 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.

42.3. 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.

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

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

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

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

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

42.9. 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 כעריבים.

42.10. 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 והעריבים מוותרים על כל טענת התיישנות בגין השטר.

42.11. המציע רשאי להגיש המחאה בנקאית (שיק בנקאי) לטובת החברה הכלכלית, חלף ערבות כאמור - וכלל ההוראות המתייחסות לערבות יתייחסו גם להמחאה זו.

42.12. שטר החוב מצ"ב להסכם זה **כנספת ב'4**.

המחאת זכויות ו/או חובות מכוח ההסכם

43. 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.

44. 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.

45. המחאה 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.

ביטול ההסכם

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

- 46.1. 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 ;
- 46.2. השוכר לא תיקן ו/או הסדיר ליקויים מהותיים ו/או בטיחותיים במושכר ;
- 46.3. השוכר הפעיל במושכר עסק שלא בהתאם לרישיון עסק כדין ;
- 46.4. 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.
- 46.5. השוכר המחזיק זכויותיו לפי הסכם זה בלא הסכמת החברה הכלכלית ובניגוד לאמור בפרק "המחזיק זכויות ו/או חובות מכוח ההסכם" לעיל.
- 46.6. נגד השוכר נפתחה חקירה פלילית או הוגש נגדו כתב אישום, או הורשע בנוגע למעשים שהרשעה לגביהם היא בבחינת עבירה שיש עמה קלון.
- 46.7. השוכר או מי מטעמו נתפס או נחשד בגניבה, בעבירת שוחד, או בכל מעשה מרמה.
- 46.8. הוכח לחברה הכלכלית כי השוכר אינו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מסיבה בריאותית, כספית, טכנית או מכל סיבה אחרת.
47. 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.
48. 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.
49. האמור בפרק זה אינו בא לגרוע מסעדים נוספים או חלופיים להם זכאית החברה הכלכלית על פי כל דין או הסכם.

פינוי

50. 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.
51. 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.
52. השוכר יהא מחויב לפעול בהתאם לדרישות החברה הכלכלית ולהנחיותיה.
53. מובהר בזאת, כי החברה הכלכלית לא תהא מחויבת בתשלום כל תמורה שהיא בגין כל שינוי, תוספת ומתקן כאמור שבוצעו בנכס במהלך תקופת השכירות.
54. השוכר לא יהא זכאי לתשלום ו/או פיצוי כלשהו בעבור השקעותיו במקום (אם השקיע) ו/או המוניטין שצבר ו/או ביחס לכל עילה אחרת.

55. 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 מכוח הסכם זה או סיומה.
56. 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.
57. השוכר יהא רשאי לבצע את התיקונים, בעצמו או באמצעות אחרים מטעמו, עד יום הפינוי.
58. 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%).
59. קביעתו של השמאי המוסמך או הקבלות ישמשו הוכחה מכרעת לגבי חיובי השוכר.
60. 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.
61. 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.
62. 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

63. חויב השוכר לפנות את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה ו/או מכוח כל דין ולא עשה כן במועד, תחולנה ההוראות כדלקמן:
- 63.1. תחולט הערבות שהפקיד בידי החברה הכלכלית כאמור בפרק "ערבויות" לעיל במלואה וללא צורך בהוכחת נזק מצד החברה הכלכלית.
- 63.2. 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 ושמנים שקלים חדשים (₪ 280) ליום, צמוד למדד הידוע במועד חתימת הצדדים על ההסכם.
- 63.3. לסך האמור יתווסף מע"מ כדין.
- 63.4. 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.
- 63.5. 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

64. 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

65. 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

66. 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.

67. 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

68. 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

69. 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

70. השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

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

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

70.3. 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.

70.4. 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

71. 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.
72. ויתר אחד הצדדים על זכות מזכויותיו או על ביצוע חובה שחייב היה הצד השני לבצע מכוח דין או הסכם, לא יהיה בויתור כאמור משום תקדים לכל מקרה עתידי כאמור.

אי-תחולת חוקי הגנת הדייר

73. השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי :

- 73.1. 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.
- 73.2. 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 שכירות 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

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

שונות

75. 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.
76. 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 ובחתימת הצדדים.
77. 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.
78. מוסכם בזה כי בכל סכסוך משפטי הנובע ו/או הקשור בהסכם זה תהיה הסמכות נתונה לבית המשפט במחוז מרכז או בכפר סבא.
79. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם זה.
80. 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.

לראיה באו הצדדים על החתום:

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא על ידי :

השוכר

הגב' עדי גולדשטיין, מ"מ מנכ"ל החברה הכלכלית

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
חתימות ה"ה _____, _____, בצרוף חותמת התאגיד מחייבים, על
פי פרוטוקול זכויות החתימה המעודכן, את התאגיד.

עו"ד/רו"ח

תיאור הנכס

גוש - 7606
חלק מחלקה - 90
תת חלקה - 2
כתובת- התע"ש 23 כפר סבא

הנכס- הנכס נמצא בקומת קרקע תחתונה. שטח אחסנה בלבד.

הערות: _____

מ"ר- כ- 7 מ"ר 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.

תמונות הנכס

תמונות הנכס

מחסן



הוראות האחריות בנזיקין וביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

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 המשכיר ולידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ב'2(1) ("אישור ביטוח עבודות השוכר" ו- "ביטוח עבודות השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא המוצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

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 או לבניין על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי המשכיר (שלא באמצעות המשכיר, חברת הניהול או מי מטעם המשכיר ו/או חברת הניהול), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן 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 המשכיר וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכיר או חברת הניהול, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור 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: _____ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה¹. הביטוח מורחב לשפות את המשכיר ואת חברת הניהול בגין אחריות שתוטל על מי מהם עקב מעשה או מחדל של השוכר, 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, התש"ס – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המשכיר ואת חברת הניהול

¹ . גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

- היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.
- 2.1.4. ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) למשכיר ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכיר או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.2.** ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר או מצד חברת הניהול, על השוכר להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול, 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 שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב' 2 (2) ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה)** חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.
- 2.3.** לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.
- 2.4.** בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי השוכר בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים 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 ו-2.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
- 2.6.** השוכר פוטר את המשכיר, חברת הניהול והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם בהתאם לסעיפים 1.1, 2.1.1 ו-2.1.4 לעיל וכן על פי 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 המשכיר או בידי חברת הניהול 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 למשכיר או לחברת הניהול, 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 יימנע מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10.** למשכיר ולחברת הניהול 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 המשכיר וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או על חברת הניהול או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, 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 ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12.** השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר ו/או חברת הניהול יחויבו בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו החריגה של השוכר שלא בהתאם למטרת השכירות, ישלם השוכר למשכיר ו/או לחברת הניהול, לפי העניין, את התוספת האמורה, מיד עם דרישתם הראשונה.
- 2.13.** גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם 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 המשכיר או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.14.** על המשכיר וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.15.** מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות המשכיר או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המשכיר לערוך ולקיים, בין באמצעות המשכיר ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- 2.15.1.** ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של המשכיר או של חברת הניהול המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן 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 וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר והבאים מטעם השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף 2.1.1 לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור השוכר (שלא באמצעות המשכיר או חברת הניהול או מי מטעם המשכיר או חברת הניהול).
- 2.15.2.** ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 2.15.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 2.15.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת השוכר והבאים מטעם השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.15.3.** למשכיר ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.15.2 לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.18 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 2.15.4.** ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 8,000,000 ₪ (שמונה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות המשכיר וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריות שתוטל על השוכר עקב מעשה או מחל של המשכיר או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו

- נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 2.15.5. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשכיר וחברת הניהול על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את השוכר היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי השוכר נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המשכיר או חברת הניהול.
- 2.16. למשכיר הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של המשכיר, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 2.15 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי המשכיר בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי השוכר, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.17. בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 2.15 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות המשכיר או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות השוכר על-פי הסכם השכירות ו/או הסכם הניהול או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסעיף 2.18 להלן).
- 2.18. המשכיר פוטר, בשם המשכיר ובשם חברת הניהול, את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהמשכיר או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר לערוך בהתאם לסעיפים 2.15.1 ו- 2.15.2 לעיל וכן בהתאם לסעיף 2.16 לעיל ככל שנערכו (או שהיו זכאים 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.
- 2.19. למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 2.15.1, 2.15.2 ו- 2.16 לעיל בנסיבות אשר באחריות השוכר כאמור בהסכם או על-פי דין, על השוכר לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על סך של 10,000 \$.

נספח ב'2(1) - אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	
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: _____ ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה		☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר: משכיר / חברת הניהול
פ.ח. / ת.ח. / פ.ח.	ת.ח. / פ.ח.		
מען:	מען:		

כיסויים						
פרקי הפוליסה חלקה לפי גבולות אחידות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה סכום מסבג	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לזוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):					יש לעדכן סכומים בהתאם לטבלה בנספח 1 לספח הביטוח בהסכם ההתקשרות	318, 309, 308 נזיקות על תחלוף כלפי דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 328, 316, 314, 313
גניבה ופריצה					כלול	
רכוש נזיל עובדים					נח	
רכוש סמוך					נח	
רכוש בחצבה					נח	
פיקוי הריסות					נח	
צד ג'					נח	318, 302, 329, 315, 312, 322, 328 יש לעדכן סכומים בהתאם להערות שליליים 1 בנספח 1 לספח הביטוח בהסכם ההתקשרות
אחריות מעבידים					נח	318, 328 20,000,000
אחר						

פירוט השירותים (בנספח, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לעיין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח 3): 096 - שכירות 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.
--

חתימות 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 בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מלייב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור*
שם המשיכר: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול ח.פ. מען:	שם השוכר: _____ ת.ז./ח.פ. _____ מען _____	☐ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר: שכירות בנכס המצוי ב _____	☒ משכיר ו/או חברת הניהול ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר: _____

כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורות הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	סכום	
רכוש						ש"ח	309 328 308 (נזיקת על תחלוף כלפי דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 313,314,316
צד ג'						ש"ח	302 328 307 315 321
אחריות מעבידים						ש"ח	319 328
אחריות המוצר							
אחריות מקצועית							
אחר-אובדן תוצאתי						ש"ח	309 328 308 (נזיקת על תחלוף כלפי דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): _____

שכירות 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: _____

כתב ערבות ביצוע

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (להלן: "החברה הכלכלית")
רחוב יד חרוצים 10
כפר סבא

א.ג.נ.,

ערבות בנקאית מספר

1. לפי בקשת _____ מס' ת.ז.פ.ח/פ.ח.צ. _____ (כתובת מלאה מרחוב _____ (להלן: "הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם באופן בלתי-חוזר לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") בקשר להסכם שכירות נכס ברחוב _____ 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. 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.
5. 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.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או לביטול ו/או הסבה ו/או להמחאה.

בכבוד רב,

טופס זה חייב בחתימה + חותמת אישית של ה"ח _____ וחותמת הסניף.

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.

עו"ד

תאריך

ערבות

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

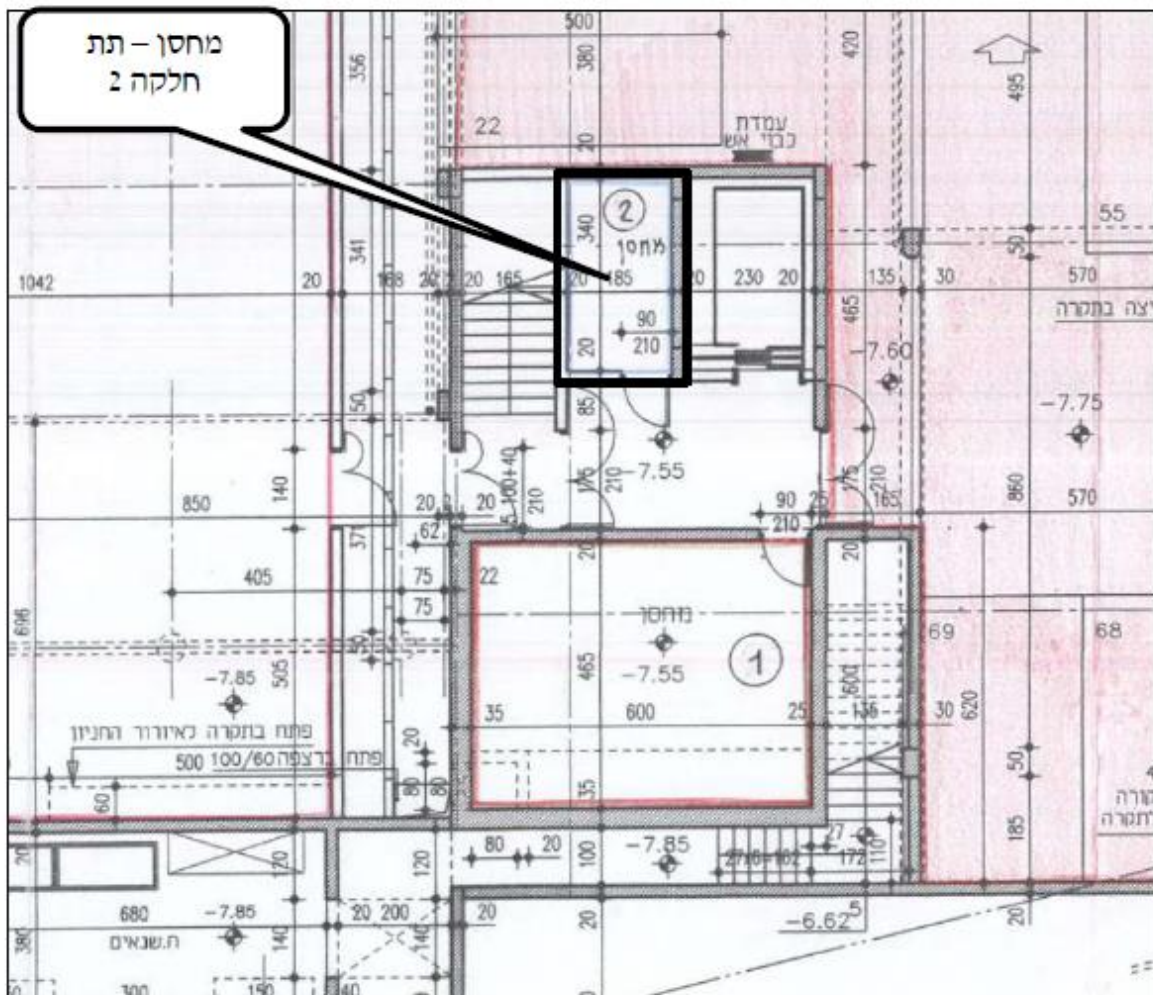
שם ושם משפחה	ת.ז.	כתובת	חתימה
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

אישור

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

הוראות למשתתפים

תשריט הנכס



תשובות לשאלות הבהרה ככל שנמסרו

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

שם הגוף המוסר/ המחזיר	שם הגוף המקבל

מעמד בנכס של הגוף לו נמסר הנכס ☐ ברשות; ☐ שוכר; ☐ גוף עירוני
אחר: _____

תיאור

הנכס:

כתובת הנכס:

מספר 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 מידיה, 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 המקבל

חתימת נציג הגוף המוסר

שם הגוף המקבל	שם הגוף המוסר/ המחזיר

חתימת נציג הגוף המקבל

חתימת נציג הגוף המוסר

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,

רינת וודה אפרת – מנה"ח ראשית
החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ.

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 חתומות 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

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 התוכניות החלות על השטח ומצאתי אותו מתאים לשכירות לצורכי ועל 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 המוצעים על ידי המשתתף החודשיים המוצעים על ידי המשתתף
רחוב: התע"ש מספר: 23 כפר סבא כ- 7 מ"ר אחסנה	גוש: 7606 חלק מחלקות: 90	450 ₪ 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 להצעת י 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:

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח התאגיד _____ מאשר בזאת כי חתימות ה"ה _____, שניהם מנהלים בתאגיד בצירוף 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' 22/2021 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:
12/21	7607	104	המסגר 5 כפר סבא
13/21	7607	154	התע"ש 16 כפר סבא
14/21	7606	90	התע"ש 23 כפר סבא
15/21	7607	154	התע"ש 16 כפר סבא
20/21	7606	90	התע"ש 23 כפר סבא
21/21	7606	91-92	התע"ש 24-26 כפר סבא
22/21	7606	90	התע"ש 23 כפר סבא

החברה הכלכלית מפרסמת מכרזים להשכרת נכסים כמצורף במסמכי המכרז והנכסים.

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

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (בתשלום מקוון) ובמשרדי החברה הכלכלית ברחוב יד חרוצים 10 כפר סבא, קומה 1 - תמורת תשלום של **150 ש"ח** נה בתוספת מע"מ (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 יד חרוצים 10, כפר סבא. ההצעות יימסרו במעטפה סגורה נושאת ציון "**מכרז פומבי להשכרת נכס עירוני**" עם מספרי מכרז פרטניים כפי שיפורטו להלן בלבד, **עד ליום ב' - 22/11/2021 בשעה 10:00 בצהריים**.

מסמכים שיימסרו לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל לא יתקבלו.

למתן הבהרות ו/או שאלות נוספות לפנות לעו"ד רוקח אביב בכתובת Avivr@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 **1.11/2021**.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא