

מועצה מקומית בית אל

הנדון: מכרז פומבי מס' 01.2022

להשכרת חנויות בקומת המסחר – מבנה מועצה

תנאים כללים

1. מועצת בית אל (להלן: "מועצה מקומית בית אל בית אל"), מבקשת בזאת הצעות מחיר להשכרת חנויות בקומת המסחר במבנה המועצה החדש, הממוקם ברחוב שדרות לוז, בהתאם לתשריטת הקומה ולפריסת החנויות המפורטת בנספח א', וזאת בהתאם לאמור במסמכי המכרז.
2. במבנה המועצה, שנבנה בימים אלו, נבנית קומת מסחר הכוללת חלוקה מגוונת התואמת לתשתית חנויות בגדלים שונים. החנויות השונות מיועדות לייעודים שונים, בהתאם למופיע בנספח א'. מציע, העונה לאחד מהייעודים יוכל להתמודד רק על החנות שמיועדת לייעוד זה. המועצה תהיה רשאית לפסול הצעות שהוצעו לחנויות שאין להן ייעוד מוגדר ככל ולהבנת המועצה מטרת העסק נשוא ההצעה הינו בהתאם לאחד המייעודים הספציפיים.
3. המציע שהצעתו תהיה הגבוהה ביותר יקבל זכות קדימה בבחירת החנות ו/או החנויות אותן הוא מעוניין לשכור. הצעת המחיר ומספר החנויות ייכתבו בנספח ב'.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

תנאי סף

רשאי להשתתף במכרז ולהגיש הצעה אך ורק מציע העומד בכל דרישות הסף המנויות להלן, **אי עמידה בתנאי סעיף זה יגרום לפסילת ההצעה ע"י ועדת המכרזים.**

4. המציע הינו יחיד אזרח ישראל או שותפות רשומה או תאגיד הרשום כדין בישראל. להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה יצרף המציע להצעתו תעודת זהות ו/או תעודת התאגדות.

5. המציע ימציא ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי תלויה) לקיום ההצעה בסך של 10,000 ₪ כולל מע"מ/ צ"ק. תוקף הערבות יהיה עד תאריך 5.12.22. נוסח הערבות יהיה לפי המפורט **בנספח ג'** למכרז. מציע שלא יעמוד בתנאי זה הצעתו תיפסל באופן אוטומטי.

הערבות תשמש כבטחון לחתימת החוזה ע"י המציע אם יוזמן לחתום על החוזה ולא יעשה כן.

במידה ותדרוש מועצה מקומית בית אל מהמציעים להאריך את תוקף הצעתם למכרז, מתחייב המציע, מיד עם קבלת דרישת המזמין לכך, להאריך בהתאמה את תוקף הערבות הבנקאית לאותה התקופה. מציע שלא יאריך ערבותו בהתאם, תפסל הצעתו.

הערבויות יוחזרו למציעים שלא זכו במכרז לאחר חתימת החוזים עם המציעים שהצעתם תתקבל, אם מציע שהצעתו תתקבל לא יחתום על החוזה תוך המועד שנקבע לעיל, הערבות לא תוחזר לו ותחולט ע"י מועצה מקומית בית אל ותחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש שתקבל המועצה בשל אי חתימה או סירוב לחתום כאמור.

6. למציע יכולת כלכלית להקמת העסק במושכר המבוקש. להוכחת תנאי סף זה על המציע לצרף אישור חתום על ידי רו"ח בדבר יכולת כלכלית לביצוע תוכנית הקמת העסק במושכר (הון עצמי ו/או אישור בדבר קבלת הלוואות) וכן יכולת לתשלום דמי שכירות לתקופה של לפחות 12 חודשים.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

7. המציע רכש את מסמכי המכרז.

להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה יצרף המציע להצעתו קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי מועצה מקומית בית אל בית אל תמורת תשלום של 500 ₪ לפקודת מועצה מקומית בית אל בית אל, שלא יוחזרו לאף מציע בשום מקרה.

8. על המציע לנקוב במסגרת הצעת המחיר בסך אותו ישלם דמי שכירות לכל מ"ר, מחיר המינימום הינו בהתאם למה שכתוב בטבלה המצורפת לתשריט קומת המסחר (המחיר לא כולל מע"מ). במידה ומספר מציעים יגישו אותה הצעה למ"ר, תערך בין הצדדים התמחרות. בשלב ההתמחרות ניתן יהיה להציע כל סכום שהינו מעל מחיר המינימום של אותה חנות. ככל וההתמחרות לא תביא להכרעה תערך הגרלה בין המציעים.

יובהר כי האגף הצפון מזרחי שבמרכז המסחרי מיועד לעסקי מזון. על אף האמור בסעיף זה, מועצה מקומית בית אל שומרת לעצמה את הזכות לשבץ ללא התחשבות את בעלי העסקים שניגשו למכרז ובהתאם לצרכים מקצועיים ופרטיים שלה בכל צורה וסיבה שהיא מבלי צורך להסביר מדוע שיבצה בצורה כלשהי את העסקים.

צירוף מסמכים להצעה

על המציע להגיש את המסמכים המפורטים להלן, לתשומת לב: **אי צירוף מסמך מתאים עלול לגרום לפסילת ההצעה ע"י ועדת המכרזים.**

9. כל מסמך ו/או נספח הנדרש במסמכי המכרז, חתום על ידי המציע המאשר כי הוא עומד בדרישות תנאי הסף והתנאים הכלליים של מכרז זה.

10. על המציע לצרף להצעתו אישור תקף בדבר ניהול ספרים כחוק, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו – 1976. כמו כן, על המציע לצרף אישור תקף בדבר ניכוי מס הכנסה במקור.

11. על המציע לצרף תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו – 1976, על פי הנוסח המצורף בנספח ג'.

חתימה _____

מועצה מקומית בית-אל

12. על המציע לצרף את כל הודעות ההבהרה שתפרסם מועצה מקומית בית אל, ככל שתפרסם במסגרת מכרז זה, וכן תשובות של מועצה מקומית בית אל לבקשות הבהרה שיפורסמו, ככל שיפורסמו במסגרת מכרז זה, כשהן חתומות ע"י המציע.

13. היה המציע תאגיד, יצרף המציע תמצית רישום מרשם החברות/רשם השיתופיות, וכן אישור עו"ד /רו"ח בדבר שמות מורשי החתימה המוסמכים לחייב את התאגיד בחתימתם בצרף דוגמאות חתימה.

הוראות כלליות

14. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המציע.

15. על המציע לחתום בר"ת על כל עמוד ממסמכי המכרז המפורטים לעיל על נספחים, ובחתימה מלאה כולל חותמת במקומות המיועדים לכך.

16. הגשת ההצעה ע"י המציע מהווה אישור כי פרטי הסכם השכירות נהירים לו.

17. מועצה מקומית בית אל רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, בין ביוזמתה בין בתשובה לשאלות המציעים. השינויים והתיקונים כאמור, יובאו בכתב לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז בדוא"ל עפ"י כתובות הדוא"ל שימסרו ע"י רוכשי מסמכי המכרז במעמד רכישת מסמכי המכרז, ויהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז. שאלות והבהרות לגבי המכרז, תנאיו ומסמכיו ניתן להעביר למועצה מקומית בית אל, בכתב בלבד, לכתובת הדוא"ל itzik@bet-el.muni.il עד ליום 19.9.2022 בשעה 12:00.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

18. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות למועצה מקומית בית אל. המציעים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.
19. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד במסירה אישית בלבד בתיבת המכרזים שבמשרדי מועצה מקומית בית אל, לא יאוחר מיום **06/10/2022** בשעה 12:00. **הצעה שתוגש באיחור, מכל סיבה שהיא, לא תתקבל.**
20. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת פרט הטעון מילוי ו/או כל שינוי, תוספת או הסתייגות ממסמכי המכרז, בין אם נעשו בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
21. מועצה מקומית בית אל רשאית שלא להתחשב בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל מחירה, תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי המכרז באופן שלדעת מועצה מקומית בית אל מונע הערכת ההצעה.
22. מועצה מקומית בית אל תהא רשאית לבדוק, לפי שיקול דעתה הבלעדי, את הפרטים הבאים לגבי המציעים: אמינותם, איתנותם הפיננסית, היקף מעורבותם בהליכים משפטיים מול צדדים שלישיים, ולהביא את ממצאי הבדיקות הללו במסגרת שיקול דעתה לגבי קביעת ההצעות הזוכות במכרז.
23. מועצה מקומית בית אל תהא רשאית לדרוש מכל מציע מסמכים נוספים ו/או פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות ו/או השלמות ו/או כל הוכחה אחרת שתיראה לה לנכון, על פי שיקול דעתה, ולשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המציע והצעתו, כאמור לעיל, והמציע מתחייב לשתף פעולה ולחשוף את מלוא המידע שיתבקש.
24. מועצה מקומית בית אל שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז ו/או להימנע מלחתום על החוזה ו/או לבצעו מכל סיבה שהיא, בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי. החליטה מועצה מקומית בית אל כאמור, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

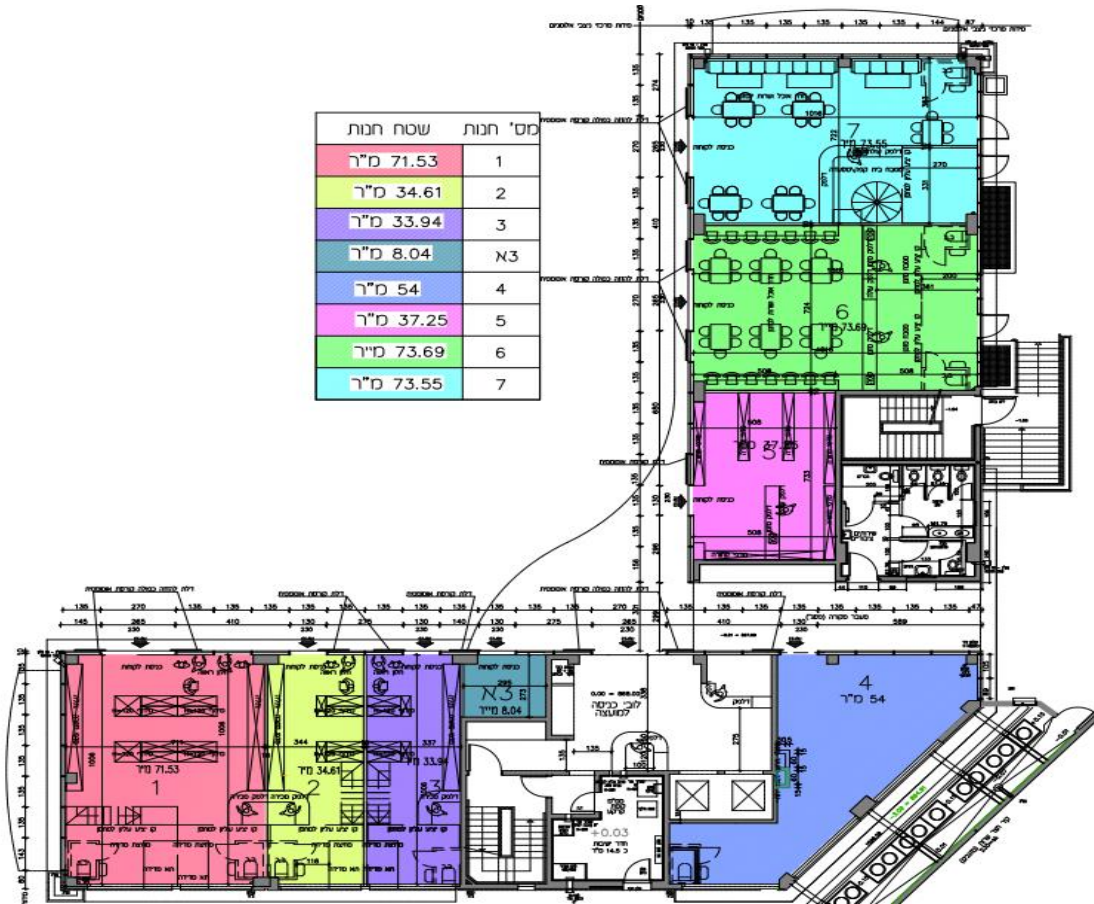
25. מובהר כי אין בהודעה למציע הזוכה על זכייתו כדי להוות קיבול להצעתו של המציע וקשר חוזי או אחר בין מועצה מקומית בית אל לבין המציע הזוכה יתחיל רק עם החתימה של מורשי החתימה של שני הצדדים על החוזה המצ"ב להסכם זה.

שי אלון,

ראש מועצה מקומית בית אל.

מועצה מקומית בית-אל

נספח א' – תשריט המרכז המסחרי:



מספר החנות	ייעוד	מחיר מינימום	גודל החנות במ"ר	סך הכל מחיר בש"ח לחודש (לא כולל מע"מ)	ריצוף	ויטרינות (אלומיניום)
1	חנות בריאות וטבע	65.00	71.5	4,649.5	ש	✓
2	ללא ייעוד מוגדר	65.00	34.6	2,249.7	ש	✓
3	ללא ייעוד מוגדר	65.00	33.9	2,206.1	ש	✓
3 א'	ללא ייעוד מוגדר	125.00	8.0	1,005.0	ש	✓
4	מרפאת שיניים	80.00	54.0	4,320.0	ש	X
5	בית קפה	65.00	37.3	2,421.3	ש	✓
6	מזון בשרי	65.00	73.7	4,789.9	ש	X
7	מזון	65.00	73.6	4,780.8	ש	X

מועצה מקומית בית-אל

מתחם "לב העיר" בו נמצא המרכז המסחרי (בקומת הקרקע של מבנה המועצה)



מועצה מקומית בית-אל

לכבוד

מועצה מקומית בית אל בית אל

א. ג. נ.,

הצהרת המציע והצעת המחיר

1. אנו הח"מ, מצהירים כי קראנו והבנו את מסמכי המכרז, הוסברו לנו כל דרישות מועצה מקומית בית אל ביחס לביצוע הדרישות במכרז, וכי לאחר שקיבלנו את כל המידע והפרטים הדרושים ו/או העשויים להשפיע על הצעתנו, הגשנו הצעה זו.
2. אנו מתחייבים, כי אם מועצה מקומית בית אל תקבל את הצעתנו, נחתום על חוזה השכירות נשוא המכרז בתוך 10 ימים מיום שתינתן לנו הודעה בדבר זכייתנו, נמציא את הערבות הבנקאית/ ציק לביטחון, כאמור בהסכם, ואת כל יתר המסמכים שעלינו להמציא עפ"י מסמכי המכרז בתוך המועד האמור.
3. להבטחת קיום התחייבויותינו עפ"י תנאי המכרז, הרינו מצ"ב ערבות בנקאית, עפ"י הנוסח המצ"ב למסמכי המכרז/ ציק חתום ללא תאריך בגובה 3 חודשי שכירות. ידוע לנו, כי אם לא נקיים את התחייבויותינו, תהא מועצה מקומית בית אל רשאית לחלט את הערבות/ ציק ולגבות את סכומה כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

נספח ב' - ההצעה

4. להלן מאפייני הצעתנו:

גודל החנות במ"ר	מחיר ההצעה למ"ר (על ההצעה להיות זהה או גבוהה ממחיר המינימום של החנות המבוקשת)	מחיר מינימום למ"ר (לא כולל מע"מ)	ייעוד	מספר החנות	החנות המבוקשת
71.5		65.00	חנות בריאות וטבע	1	<input type="checkbox"/>
34.6		65.00	ללא ייעוד מוגדר	2	<input type="checkbox"/>
33.9		65.00	ללא ייעוד מוגדר	3	<input type="checkbox"/>
8.0		125.00	ללא ייעוד מוגדר	3 א'	<input type="checkbox"/>
54.0		80.00	מרפאת שיניים	4	<input type="checkbox"/>
37.3		65.00	בית קפה	5	<input type="checkbox"/>
73.7		65.00	מזון בשרי	6	<input type="checkbox"/>
73.6		65.00	מזון	7	<input type="checkbox"/>

שם המציע: _____

טלפון: _____

ת.ז: _____

כתובת: _____

חתימה + חותמת _____

תאריך: _____

מועצה מקומית בית-אל

נספח ג'

לכבוד
מועצה מקומית בית אל בית אל
בית אל

א. ג. נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

עפ"י בקשת _____ (להלן – "המבקשים"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (_____) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד, כמפורט להלן (להלן – "הפרשי הצמדה"), וזאת בקשר עם השתתפותם במכרז מס' _____ ולהבטחת מילוי תנאי המכרז. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם, לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, כל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

"מדד" – משמעו מדד המחירים לצרכן (כללי), המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, עפ"י ערבות זו (להלן – "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____, שפורסם ביום _____, היינו, _____ נקודות (להלן – "המדד היסודי"), יהיו הקרן והפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין בדרישותיכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

_____ חתימה

מועצה מקומית בית-אל

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי _____, לא תענה.

לאחר יום _____, ערבות זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

_____ : בנק

_____ : תאריך

מועצה מקומית בית-אל

הסכם שכירות

שנערך ונחתם בבית אל בתאריך: _____

בין:

מועצה מקומית בית אל,
כתובת: תורה ועבודה 1, בית אל.
(להלן – "המשכיר"/"מועצה מקומית בית אל")

מצד אחד

ל בין: _____ ח.פ. / ת.ז. / ע.מ. _____

כתובת: _____

טל': _____

מייל: _____

(להלן – "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו מחזיק במגרש 1554 בתב"ע 219/14 המצוי בישוב בית אל (להלן – "המגרש") והמשכיר בנה במגרש את מבנה מועצה החדש הכולל בתוכו קומת מסחר;

והואיל: והשוכר מבקש לשכור עבור עצמו את חנות מס' _____ בשטח כולל של _____ מ"ר מקומת המסחר כאמור בתכניות ובתשריט המצורפים במאוחד כנספח "א" להסכם זה (להלן: "המושכר"), בתנאי הסכם זה;

חתימה _____

והואיל: ומועצה מקומית בית אל מסכימה להשכיר את המושכר לשוכר, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה ובתנאים המפורטים בהסכם זה, והשוכר הביע הסכמתו לשכור את המושכר בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

מועצה מקומית בית-אל

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. (א) המבוא להסכם זה, לרבות ההצהרות הכלולות בו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
(ב) הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
(ג) כותרות הסעיפים הינן לצורך הנוחיות בלבד, ואין להסתייע בהם לצורך פרשנות החוזה.
2. (א) השוכר מצהיר בזאת, כי בכוונתו להשתמש במושכר לצורכי _____, והוא מצהיר כי בדק את המושכר מכל בחינה שהיא ולרבות מן הבחינה הפיזית, ההנדסית המשפטית ו/או מכל בחינה אחרת.
(ב) השוכר מצהיר בזאת, כי בדק את המקרקעין וכל תכניות התב"ע הרלבנטיות, את מיקומם של המקרקעין והמגרש, ואת כל המפרטים והתכניות המצורפים להסכם זה, ומצא את כל אלה מתאימים לצרכיו והוא מוותר לגביהם בזה על כל טענה של פגם או ברירה או אי-התאמה מכל סוג ומין שהם, למעט טענה בדבר פגם או מום נסתר ויקבל את המושכר "AS IS".
3. השוכר יחל לשלם את דמי השכירות (ודמי הניהול בעסקי המזון) החודשיים החל משלושה חודשים מרגע אישור כניסה לנכס. דהיינו: השוכר יקבל שלושה חודשים גרייס. לאחר מכן, ישלם השוכר מיום ____ עבור כל חודש שכירות מראש כמוסכם בסעיף 12 להסכם זה.

חתימה _____

מועצה מקומית בית-אל

4. מובהר כי מועצה מקומית בית אל רשאית להעביר בכל דרך שתמצא לנכון כל זכות שיש לה לפי חוזה זה, בלי הסכמתו של השוכר, ובלבד שזכויות השוכר לפי חוזה זה לא יפגעו.

הגדרות

5. בחוזה זה יהיה לכל מונח המפורט להלן, הפירוש המובא לציודו, כדלקמן:

"השכירות" – שכירות בלתי מוגנת הנקשרת בהתאם לחוזה זה;

"המושכר" – מ"ר מתוך קומת המסחר במבנה מועצה החדש. התחייבות המועצה לגמרים מופיעה בטבלה המופיעה לצד התשריט. כמו כן, המושכר יכול: נקי קצה לחיבור תשתיות מים, ביוב, חשמל, וגז. המושכר לשוכר בתנאי הסכם זה, כמתואר וכמפורט בתכניות המצורפות להסכם זה;

"יום מסירת החזקה במושכר" – המועד שנקבע ע"י הצדדים, כאמור לעיל בהסכם זה, כמועד מסירת החזקה במגרש המהווה את המושכר, כהגדרתו בהסכם זה, לשוכר;

"שטח המושכר" – שטח של _____ מ"ר, כולל כל שטחי העזר, מעברים, וכל שטח אחר המסומן בקו בצבע אדום ובתכניות המצורפות להסכם זה.

חתימה _____

מועצה מקומית בית-אל

6. השכירות

(א) המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, כהגדרתו בחוזה זה.

(ב) השכירות היא לתקופה ובתנאים כמפורט בחוזה זה.

7. אי-תחולת חוקי הגנת הדייר

(א) המגרש הוא בגדר בנין חדש שבנייתו ואכלוסו הושלמו אחרי שנת תשל"א.

(ב) המושכר הוא נכס בבנין חדש, בהתאם לס' 14 (א) של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, והוא מושכר בהתאם לס' 14 (א) הנ"ל, ולכן לא יחולו הוראות חוק זה על השכירות.

(ג) ביום תחילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות), תשכ"ח – 1968, לא היה דייר הזכאי להחזיק במושכר או במקרקעין או בחלק כלשהו במגרש.

(ד) השוכר מצהיר בזה, כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח או תשלומים העלולים להתפרש כדמי מפתח, וכי כל העבודות, השינויים, השיפורים והשכלולים אשר יעשו במגרש, המקרקעין ובמושכר, לא יחשבו כשינויים יסודיים וכן כי הוראות חלק ג' מחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, העוסק בדמי מפתח, לא יחולו על החוזה.

(ה) השכירות, השוכר, המגרש והמושכר אינם מוגנים עפ"י הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, ולא עפ"י הוראות כל חוק אחר המגן על שוכר או דייר בכל צורה שהיא, והחוקים האמורים ותיקונייהם והתקנות שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ואף לא יחולו על השכירות או על השוכר או על המגרש או המושכר או על החוזה.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

ו) בעת פינוי המושכר ו/או המגרש, לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

8. מטרת השכירות

- א) השוכר שוכר בזאת את המושכר למטרת השכירות, כהגדרתה לעיל, כפוף לכל דין.
- ב) השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש ושלא להרשות את השימוש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת שהיא מלבד זו הנזכרת לעיל.
- ג) השוכר אינו רשאי לשנות את מטרת השכירות ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. רצה השוכר לשנות את מטרת השכירות, יהא עליו לפנות בכתב למשכיר ולפרט את המטרה החדשה ואת הסיבות לשינוי. מועצה מקומית בית אל לא תסרב לבקשת השוכר אלא מסיבות סבירות, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.
- ד) עם החתימה על הסכם זה, ולא יאוחר מ _____ ימים לאחר מכן, יציג השוכר לאישור המשכירה תוכנית לעבודות גמר של המושכר הכוללת בין היתר: תוכנית בינוי והעמדה של פנים המושכר, תכנית סגירת חורף, תוכנית שילוט, מפרט אלומיניום לחזית. המשכירה תהיה רשאית שלא לאשר את עבודות הגמר של השוכר והשוכר יהיה חייב לתקן את תוכנית עבודות הגמר בהתאם להערות המשכירה.
- ה) לא יהיה רשאי השוכר לבצע שילוט/ סגירת חורף/ אלומיניום ללא אישור בכתב ממועצה.

חתימה _____

מועצה מקומית בית-אל

9. רישיון

א) השוכר ישיג על חשבונו מאת הרשויות המוסמכות והגופים המוסמכים את הרישיונות וההיתרים המתאימים להפעלת עסקו במושכר. אם מסיבה כלשהי לא יינתנו הרישיונות הדרושים להפעלת איזה מעסקיו במושכר או ישללו, יפסיק השוכר את הפעלתם לאלתר. במידה ויש ו/או יהיה צורך בעתיד לקבל אישור רשמי מגוף ממשלתי ו/או עירוני כלשהו, ובכלל זה משרד הבריאות עבור עסקיו במושכר, על השוכר לדאוג להשגתו על חשבונו ואחריותו בלבד.

היה ומתן ההיתר או הרישיון הנ"ל טעונים ביצוע פעולות מסוימות במושכר או בצידו שבה, מתחייב השוכר לעשותן כתנאי למתן רשות שימוש במקום ועל חשבונו, וזאת לאחר קבלת רשות בכתב מאת מועצה מקומית בית אל.

מועצה מקומית בית אל מתחייבת ליתן תשובה לבקשת רשות הנ"ל מאת השוכר בתוך 30 יום מיום קבלתה.

ב) השוכר בלבד ישא באחריות מלאה כלפי הרשויות בכל הקשור למילוי תנאי הרישיון המוחזק על ידו, ויפצה את מועצה מקומית בית אל על כל הוצאה ו/או נזק שייגרם לה כתוצאה מהפרת תנאי הרישיון על ידו ו/או מי מטעמו.

ג) המציע מצהיר כי הוא יודע שמבנה מועצה החדש נבנה בהתאם לבקשה להיתר בניה שהוגשה ונבדקה על ידי הגורמים המוסמכים בוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אל. עם זאת, מאחר וקיימת מחלוקת עם בעל הקרקע באשר לשומת הקרקע, טרם חתם בעל הקרקע על אישור רשמי לשימוש בקרקע. ומסיבה זו טרם ניתן היתר בניה למבנה. למציע ולכל שוכר לא תהיה כל טענה כנגד מועצה מקומית בית אל בגין מצבו התכנוני של המבנה.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

10. עבודות במושכר

- (א) השוכר לא יהיה רשאי לבצע במגרש ו/או במושכר כל שינוי מבלי שקיבל לכך את הסכמת מועצה מקומית בית אל מראש ובכתב.
- (ב) מועצה מקומית בית אל רשאית להסכים או שלא להסכים לביצוע שינויים או תוספות במושכר המבוקשים ע"י השוכר או כל חלק מהם. הסכים המשכיר לביצוע השינויים, יוכל השוכר לבצעם בעצמו בתנאי שיש לו את הידע והיכולת המקצועית לבצעם או באמצעות קבלניו או באם יוסכם שהמשכיר יבצעם, והוסכם בין הצדדים על התשלום ותנאי התשלום בקשר לכך, ייערך בין המשכיר לבין השוכר הסכם נפרד שייחשב כנספח לחוזה זה.
- (ב) מיום קבלת החזקה במושכר, בין לשם ביצוע עבודות ושינויים ובין לשם ביצוע עבודות ריהוט וקישוט ולשם הכנת וסידור המושכר לצרכיו, ידאג השוכר כי עבודות אלה יבוצעו על ידו או מטעמו באופן שלא יהיה בכך כדי לפגוע או להפריע לעוברים ושבים ו/או לשוכרים אחרים ו/או למשכירה ו/או לכל צד ג' עד כמה שהדבר ניתן בהתחשב באופי עבודות השינויים המבוצעות ע"י השוכר. מוסכם בזה בין הצדדים, כי עבודות שיבוצעו ע"י מי מהצדדים במקרקעין, לאחר מסירת החזקה במושכר לשוכר, יעשו תוך תיאום מוקדם בין הצדדים באופן שתהיה הפרעה מינימלית לפעילותו של הצד האחר במקרקעין, או לפעילות צד שלישי במקרקעין.
- (ג) השתמש השוכר ברשות הנתונה לו לבצע עבודות עפ"י הסעיפים דלעיל, יהיה הוא אחראי לכל חוסר ו/או נזק מכל מין וסוג שהוא אשר יגרם למגרש או למושכר או לכל חלק מהם במהלך ובגין ביצוע עבודות השינויים והסידורים על ידו, וכל ההוראות בדבר אחריות השוכר, חובותיו לעניין ביטוח וחובותיו האחרות, כנאמר בחוזה זה לגבי תקופת השכירות, יחולו גם על התקופה מיום מסירת החזקה במושכר ואילך, הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

(ד) כל התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות הקשורים למושכר שנעשו ע"י השוכר בהסכמת המשכיר והמחוברים למושכר בחיבור של קבע, יעברו בגמר תקופת השכירות לרשות מועצה מקומית בית אל ולבעלותה, מבלי שהשוכר יוכל לדרוש ו/או לקבל פיצויים או תשלום עבורם, אלא אם תדרוש מועצה מקומית בית אל להחזיר מצב המושכר לקדמותו. כמו, כן מתחייב השוכר לעשות זאת על חשבונו. מובהר בזה, כי השוכר יהיה רשאי בכל מקרה לפרק ולהוציא כל ציוד או מתקנים נתיקים שהשוכר התקין בעצמו ועל חשבונו (לדוגמא מזגנים), ובלבד שהפירוק אפשרי באופן שאינו גורם נזק למושכר, או כך שלאחר הפרוק ניתן להחזיר את מצב המושכר לקדמותו, והשוכר מתחייב לעשות כן.

תקופת השכירות

11. (א) תקופת השכירות תהיה ל- 3 שנים, החל מיום _____ וכלה ביום _____ . לשוכר יש את האופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 3 שנים נוספות.

(ד) באם השימוש שעושה השוכר במושכר הינו בלתי חוקי או בלתי מוסרי או סותר את תקנת הציבור, תהיה רשאית מועצה מקומית בית אל להביא את השכירות לקיצה באופן מיידי וזאת בהודעה מראש של 7 (שבעה) ימים.

דמי השכירות

12. (א) תמורת השכירות השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות בסכום של _____ ₪ לכל 1 (אחד) מ"ר משטח המושכר ברוטו לדמי שכירות, לכל חודש בתוספת מע"מ כדין. (ב) על עסקי המזון במרכז המסחרי יחולו בנוסף על דמי השכירות – דמי ניהול בסך של 15 ₪ למ"ר פלוס מע"מ.

_____ חתימה

מועצה מקומית בית-אל

- (ג) דמי השכירות יהיו צמודים למדד היסודי וישאו הפרשי הצמדה, כהגדרתם בהסכם השכירות. "המדד היסודי" - מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 1/01/2022
- (ד) דמי השכירות החודשיים ישולמו מראש בהוראת קבע חודשית בגביה עבור כל חודש ב 15 לחודש. ניתן יהיה לשנות את תאריך הגבייה בהתאם להחלטה של מחלקת הגבייה במועצה.
- (ה) מוסכם בזאת מפורשות, כי אין קיומם של חילוקי דעות בין הצדדים בענין כלשהו הקשור להסכם זה בכדי לעכב ביצוע תשלום שאינו שנוי במחלוקת או פינוי המושכר אם אינו שנוי במחלוקת, והשוכר מוותר על כל סעד לעניין זה.

13. תשלומים אחרים אשר יחולו על השוכר

- (א) (1) כל המיסים, האגרות, הארנונות והיטלי חובה, עירוניים וממשלתיים, שוטפים או חד-פעמיים, אשר יוטלו על המושכר, במישרין או בעקיפין, עבור תקופת השכירות ואחזקתו במושכר יחולו על השוכר בלבד וישולמו על ידו.
- (2) הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות, ישלם השוכר חלק יחסי מין התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכר במועד החוקי שיש לשלם לרשויות.
- (ב) השוכר מתחייב לשאת במשך תקופת השכירות בכל התשלומים וההוצאות בגין אספקת חשמל, מים, גז, טלפון ותקשורת וכיוצ"ב למושכר.
- (ג) כל המיסים והתשלומים שיגיעו לרשות המקומית ו/או לממשלה ו/או לכל גוף אחר והמוטלים ו/או שיוטלו על השוכר בגין השימוש שיעשה השוכר במושכר, לרבות כל מס בגין או בקשר לעסק, ולרבות כל מס בגין שלטים ואגרות ורישיונות לעסק ולניהולו ולשימוש במושכר, יחולו על השוכר בלבד וישולמו על ידו.
- (ד) השוכר מתחייב להציג בפני מועצה מקומית בית אל אחת לשנה חודשים, עפ"י דרישתה של מועצה מקומית בית אל, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו לפי החוזה.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

14. החזקת המושכר בתקופת השכירות

א. השוכר מתחייב בזה שלא להסב את זכויותיו, בהתאם לחוזה או כל חלק מהן לאחר או לאחרים בכל צורה שהיא, ושלא למסור או להעביר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחרים בכל צורה שהיא, ושלא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה, לא להרשות את השימוש במושכר, או בכל חלק ממנו לתקופה כל שהיא, ובאופן כל שהוא, לאחר או לאחרים ושלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת המושכר או בכל חלק ממנו, בין אם החזקה מוגדרת ובין אם אינה מוגדרת. כמו כן, מתחייב השוכר שלא להעניק למישהו זכות במושכר כבר-רשות בין בתמורה ובין ללא תמורה, כל זאת ללא הסכמה מראש ובכתב מאת מועצה מקומית בית אל.

ב. השוכר מתחייב שלא לשעבד או למשכן בכל צורה שהיא לטובת כל אדם, גורם או גוף כלשהו את החוזה או את זכויותיו על פיו, או את השכירות או חלק ממנה, מבלי הסכמה מראש ובכתב של מועצה מקומית בית אל.

ג. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולהיות אחראי ולתקן על חשבונו כל נזק או קלקול שיגרם למושכר מכל סיבה שהיא ע"י שימוש בדרך כלשהי במושכר ו/או על ידו ו/או ע"י מבקריו ו/או לקוחותיו ו/או עובדיו ו/או פועליו ו/או ע"י כל מי שיכנס למושכר.

מובהר בזאת כי כל המערכות בתוך המושכר יהיו באחריותו המלאה של השוכר, כמו כן נדרש השוכר לבדוק על חשבונו את מערכות החשמל הפנימיות ע"י חשמלאי בודק שיודא כי הם עומדות בתקני חוק החשמל.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

(ד) השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי הדורש את הסכמת מועצה מקומית בית אל, כמפורט לעיל. מועצה מקומית בית אל תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, לסרב לתת הסכמתה האמורה מבלי צורך לנמק או להצדיק את סירובה, וכן תהא מועצה מקומית בית אל רשאית למנוע ביצוע כל מעשה כנ"ל בכל עת, ולסלק או להרוס כל שינוי או תוספת אשר נעשו בניגוד לאמור בסעיף זה, לאחר שנתנה לשוכר התראה בכתב 15 יום מראש על כוונתה לעשות כן, ובמקרה של הפרת סעיף זה ומבלי לפגוע בזכויות מועצה מקומית בית אל עפ"י הסכם זה, הרי שכל התוספות, התיקונים והשינויים שנעשו תוך הפרת החוזה, יהיו שייכים למועצה מקומית בית אל מבלי שתחול עליה חובה לשלם עבורם.

(ה) השוכר מתחייב להרשות למועצה מקומית בית אל או לבאי-כוחה, באם מועצה מקומית בית אל תמצא לנכון, להיכנס למושכר בכל עת וזמן מתקבלים על הדעת ובתיאום עם השוכר, כדי לבדוק את מצב המושכר וכן לשם ביצוע תיקונים, עבודות, סידורים טכניים או אחרים מתחת או מעל פני האדמה, לרבות תיקונים, כגון: הנחת צינורות, חוטים, נורות, ביוב, כבלים וכיוצ"ב, עבור המושכר ו/או עבור מבנים אחרים.

(ו) השוכר מתחייב למלא ולבצע הוראת כל חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי-נוחות למועצה מקומית בית אל או למושכר או ליתר המחזיקים במגרש או לצד שלישי אחר כלשהו, והשוכר יהיה האחראי הבלעדי לכל התוצאות של הפרת התחייבותו זו.

(ז) השוכר יתאם עם מועצה מקומית בית אל את צורת השלטים, גודלם ומיקומם במושכר. למועצה מקומית בית אל תהיה הזכות לסרב לאשר שילוט של השוכר ו/או לדרוש ממנו להסיר שילוט, ככל ולדעת מועצה מקומית בית אל יש בשילוט זה כדי לפגוע בסדר הציבורי ו/או ברגשות הציבור. מובהר כי האמור לעיל מתייחס לשילוט במגרש ובמושכר בלבד. מוסכם כי השוכר לא יניח אמצעי פרסום ניידים מסוג כלשהו ברחבי המרכז המסחרי, וזאת ללא קבלת אישור מראש ובכתב מאת המשכירה. כמו"כ יהיה כפוף השוכר לחוקי העזר של מועצה.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

ח) השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה ולהיות אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים והמקומיים לתשלום כל קנסות שהם, עקב אי-קיום הוראות סעיף זה.

ט) השוכר מתחייב לפצות את מועצה מקומית בית אל ולשפותה בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו למועצה מקומית בית אל בשל תביעה שתוגש נגד מועצה מקומית בית אל, בין פלילית ובין אזרחי, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"ל, ככל שתביעה כאמור נובעת מאי-מילוי או מהפרה של התחייבות של השוכר בחוזה, במעשה או במחדל. מובהר בזה, כי השוכר לא יהיה אחראי לגבי נזקים או הוצאות שנגרמו אך ורק בגין מעשים או מחדלים של מועצה מקומית בית אל.

י) השוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש כלשהו בשטחים שמחוץ למושכר ובשטחים שצמודים למושכר ובכלל זה שלא להעמיד סחורה ו/או אמצעי פרסום ו/או כל ציוד מכל סוג שהוא בשטחים שמחוץ למושכר, מבלי לקבל לכך את הסכמת המשכירה מראש ובכתב.

יא) הסכמת המשכירה לבקשת השוכר לעשיית שימוש בשטחים שמחוץ למושכר, ככל ותינתן, יכולה לכלול תנאים לגבי אופן השימוש, זמני השימוש או תמורה נוספת בגין השימוש, והמשכירה תהיה רשאית לבטל את הסכמתה בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי. קיבל השוכר את הסכמת המשכירה לשימוש בשטחים שמחוץ למושכר ידווח על כך למחלקת גבייה של מועצה. השוכר ישלם למשכירה בעבור השימוש בכל מ"ר בסגירת חורף שבשטח מחוץ לחנות, 50% מהתעריף אותו הוא משלם על כל מ"ר בתוך החנות.

יב) השוכר מתחייב לדאוג לניקיון השטח שהוקצה לו מחוץ למושכר ולפינוי הציוד שלו בסוף כל יום עבודה.

יג) השוכר לא יהיה רשאי לבצע חסימה של שטח חניה לטובת פריקת סחורה או לכל מטרה אחרת.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

יד) מועצה מקומית בית אל תהא רשאית מידי יום להטיל קנסות על השוכר, באם יפר את הוראות הסכם זה. על הפרה ראשונה של האמור בהסכם זה תתן מועצה מקומית בית אל התראה לשוכר. החל מהפרה שניה, מכל סוג שהוא תהיה רשאית מועצה מקומית בית אל להטיל את הקנסות הבאים, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד הועמד לה על פי הסכם זה או על פי כל דין:

ההפרה	הקנס
לכלוך במושכר או בסביבתו	₪ 1,000
שימוש בשטח הציבורי	₪ 500
הצבת פרסום ללא אישור	₪ 300

טו) סכומי הקנסות, באם יוטלו, ישולמו יחד עם דמי השכירות שמועד תשלום הקרוב ביותר ומועצה מקומית בית אל תהא רשאית לגבותם באמצעות ההרשאה לתשלום שמסר השוכר או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון.

טז) השוכר מתחייב לתת הנחה קבועה בסך של כל הפחות 10% הנחה עבור כלל הרכישות שיעשו באמצעות מ.מ בית אל ותאגידי הבת שלה: חכ"ל, מתני"ס וכו'.

יז) השוכר מתחייב להפעיל את המושכר בהתאם להוראות הבאות:

- באם השוכר מפעיל במושכר חנות מזון השוכר מתחייב כי כלל המוצרים והסחורה שתימכר במושכר תהיה כשרה, והחנות תהיה תחת השגחה.
- המושכר יהיה פתוח לכל הפחות בימים ובשעות הבאות:
בימים א-ה - 20:00 – 8:00, יום ו 12:00-9:00
- כל חריגה משעות הפעילות שצויינו לעילי דורשת אישור בכתב ממועצה מקומית בית אל.

15. פיגור בתשלומים

א) מועצה מקומית בית אל תהיה רשאית לשלם כל תשלום החל על השוכר, במקרה שהשוכר לא שילם את אותו תשלום במועד הקבוע בהסכם זה או בדין.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

- (ב) במקרה שמועצה מקומית בית אל תשלם, כאמור לעיל, תשלום כלשהו, אשר לפי הוראות החוזה חל על השוכר ולא שולם על ידו לאחר שנתבקש לעשות כן, יהיה על השוכר להחזיר למועצה מקומית בית אל כל סכום שישולם על ידו כאמור, תוך שבעה ימים ממועד דרישתה הראשונה של מועצה מקומית בית אל, כשהוא צמוד למדד מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת תקורה של 7%.
16. (א) על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרישיונות הנדרשים עפ"י חוק, וכן לקיים את תנאיהם והוראות כל דין וכל רשות בקשר לכך ובכלל.
- (ב) במקרה ורשות מוסמכת כלשהי התנתה את הוצאת הרישיון בביצוע שינויים הדורשים את הסכמת מועצה מקומית בית אל עפ"י הסכם זה, יהיה על השוכר לבקש הסכמת מועצה מקומית בית אל מראש לביצוע כל שינוי כזה. מועצה מקומית בית אל תהיה זכאית להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל מטעמים סבירים, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. הסכימה מועצה מקומית בית אל לשינוי, יהיה השוכר רשאי לבצעו על חשבונו בתנאים שהותנו ע"י מועצה מקומית בית אל ככל שהותנו.
- (ג) השוכר מצהיר בזאת, כי הוא בקיא בנושא השימוש במגרש ובתנאי קבלת הרישיונות, וכי לפני חתימתו על חוזה זה בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבל רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, וכי מצא את המושכר מתאים למטרות השכירות.
- (ד) השוכר ישתמש במושכר, בהתאם להוראות כל דין, הוראת התב"ע החלה על המושכר ובהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית והרשויות הממשלתיות.
- (ה) השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי-התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או לאחר ראיה ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו. מועצה מקומית בית אל מצידה מצהירה, כי לא ידוע לה על קיומו של מום נסתר במושכר.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

17. א) מבלי לגרוע מחבות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין מתחייב לערוך את הביטוחים בהתאם לאמור בנספח הביטוח הרצ"ב להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

18. שחרור מועצה מקומית בית אל מאחריות

(א) מועצה מקומית בית אל וכל מי שבא בשמה או מטעמה לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לגבי כל נזק או פגיעה ו/או קלקול אשר ייגרמו לשוכר או לגופו או לרכושו, למעט נזקים שיגרמו לשוכר כתוצאה ישירה ממעשה או מחדל רשלנים של מועצה מקומית בית אל.

(ב) מועצה מקומית בית אל לא תשא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למועסקים על-ידו ו/או לסוכניו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק ע"י השוכר, ברשות מועצה מקומית בית אל, והשוכר נוטל על עצמו את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את מועצה מקומית בית אל כנגד כל דמי נזק שהיא עלולה להתחייב לשלם או שתאלץ לשלם בקשר לכל נזק כנ"ל, אלא אם כן נגרם הנזק כתוצאה ישירה ממעשה או מחדל רשלנים בעליל של מועצה מקומית בית אל. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

19. פינוי

(א) בתום תקופת השכירות ו/או תקופת הארכה של תקופת השכירות הקבועות בהסכם זה או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לרשות מועצה מקומית בית אל כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, נקי ומסודר, ובמצב כפי שהשוכר קיבל אותו מאת מועצה מקומית בית אל פרט לבלאי סביר, כאשר כל המערכות והמתקנים פועלים באורח סדיר ותקין וכשהמושכר כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו, אלא אם דרשה מועצה מקומית בית אל שהשוכר יוציא תוספת או מתקן כנ"ל מן המושכר, שאז מתחייב השוכר להיענות לדרישה זו. בכל מקרה, מתחייב השוכר להחזיר את המושכר באופן שבו כל המתקנים והמערכות פועלים ותקינים, למעט תיקונים שהחובה לתקנם מוטלת על מועצה מקומית בית אל ומועצה מקומית בית אל לא פעלה לתיקונם. מובהר בזה כי השוכר יהיה רשאי לפרק מתקנים וציוד שהותקנו על ידו כמפורט בחוזה זה דלעיל. בכל מקרה, כל נזק שייגרם למגרש או לחלק ממנו כתוצאה מהוצאת הציוד, יתוקן על ידי השוכר ועל חשבונו.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

- (ב) לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי בנוסף לזכות מועצה מקומית בית אל לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל זכות אחרת שיש או שהייתה למועצה מקומית בית אל בהתאם לחוזה זה או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונה בידי מועצה מקומית בית אל כאמור לעיל, ישלם השוכר למועצה מקומית בית אל בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד המועד בו יפנה את המושכר, סכום השווה לפי שלושה מדמי השכירות החודשיים וזאת בגין כל חודש איחור בפינוי המושכר. התשלום הנ"ל נקבע ומוסכם כדמי שימוש ראויים הכוללים גם דמי נזק קבועים ומוסכמים מראש, אותם העריכו הצדדים הערכה מחושבת מראש, כמתאימים לנזקי העיכוב שבפינוי לא במועד.
- (ג) תשלום דמי שימוש ראויים ודמי הנזק כאמור לעיל, אין הם כדי לשחרר את השוכר מחובתו לפנות את המושכר.
- (ד) לא פינה השוכר את המושכר במועד כאמור לעיל תהיה מועצה מקומית בית אל זכאית לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, המסים, התשלומים, ההתחייבויות, דמי השכירות, הוצאות, הפסדים ונזקים אחרים ללא יוצא מן הכלל, שהיו חלים אילו הייתה התקופה שמהמועד בו היה על השוכר לפנות את המושכר ועד המועד בו יפנה את המושכר בפועל, חלק מתקופת השכירות, וזאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר ובחובת תשלום דמי השימוש הראוי ודמי הנזק המוסכמים כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשות מועצה מקומית בית אל, בהתאם לחוזה זה ו/או על פי כל דין.
- (ד) קבלת דמי שימוש ראויים ודמי נזק מוסכמים וכל יתר התשלומים הנזכרים לעיל, לרבות בסעיף (ד') לעיל, לא ייצרו יחסי שכירות בין השוכר למועצה מקומית בית אל לגבי התקופה שלאחר המועד בו היה על השוכר לפנות את המושכר.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

20. ערביות

(א) במעמד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר ערבות בנקאית אוטונומית אשר תהיה בתוקף לכל תקופת ההתקשרות ועוד 30 ימים או שיק בנקאי בסך השווה לדמי השכירות בגין שלושה חודשי שכירות. מועצה מקומית בית אל תהיה רשאית להשתמש בערבות או בשיק הבנקאי לפירעון כל סך שלא ייפרע על ידי השוכר במועד, ולכיסוי כל הוצאה או נזק שהוא חייב לפצות את מועצה מקומית בית אל בגינה.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור בס"ק א' לעיל, ולהבטחת כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויותיו, פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שיגרם למושכר והתשלומים המוטלים על השוכר בהסכם זה, יפקיד השוכר ביום חתימת הסכם זה בידי מועצה מקומית בית אל שטר חוב שיחתם ע"י השוכר בנוסח המצורף להסכם זה ובערבותם של שני ערבים שיהיו לשביעות רצונה המלאה של מועצה מקומית בית אל.

(ה) בנוסף לאמור בס"ק א' וס"ק ב לעיל ימסור השוכר למועצה מקומית בית אל המחאה, תתומה ללא תאריך לפקודת מועצה מקומית בית אל לבית אל לצורך תשלום חובות השוכר למועצה המקומית, במידה והשוכר עצמו לא ישלם את חובותיו.

(ב) הצדדים נותנים בזה למועצה מקומית בית אל את ההוראות הבלתי חוזרות, לעשות עם ההמחאות ו/או הערבות המופקדת בידיה את הפעולות המפורטות להלן:

(1) מועצה מקומית בית אל תחזיר את ההמחאה, שטר החוב והערבות לשוכר אם השוכר יוכיח לשביעות רצונה של מועצה מקומית בית אל, כי אמנם פונה את המושכר והחזירו למועצה מקומית בית אל בתום תקופת השכירות וביצע את כל התחייבויותיו והתשלומים החלים עליו, בהתאם לחוזה זה עפ"י אישורי תשלום שיציג.

(2) מועצה מקומית בית אל תהא רשאית להגיש הערבות לפירעון בבנק אם השוכר לא פונה את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או לא החזירו למועצה מקומית בית אל ו/או לא ביצע את התשלומים החלים עליו עפ"י חוזה זה ו/או הפר התחייבות מהתחייבויותיו, בהתאם לחוזה זה.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

כמו כן תהיה רשאית מועצה מקומית בית אל לשלם למועצה המקומית את כל החובות שלהשוכר למועצה באמצעות ההמחאה ו/או בכל דרך אחרת.

(ג) ההמחאות ו/או הערבות כאמור מתווספת ואינה גורעת מן הזכויות והתרופות בעת הפרה, כמפורט בחוזה זה.

21. (א) הרשות נתונה בידי מועצה מקומית בית אל למשכן ו/או לשעבד חוזה זה כולו או מקצתו, להסב את זכויותיה בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן כפי שמועצה מקומית בית אל תמצא לנכון מפעם לפעם, בין אם למטרת השגת מימון או לכל מטרה אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של מועצה מקומית בית אל, ובלבד שלא תפגענה זכויות השוכר עפ"י הסכם זה. השוכר מסכים בזאת במפורש לקבל על עצמו לקיים את כל הוראות חוזה זה כלפי כל גוף אחר אשר יבוא במקומה של מועצה מקומית בית אל אם וככל שיבוא.

(ב) מועצה מקומית בית אל רשאית להסב זכויותיה במגרש ובמושכר, כולן או מקצתן, להעביר בעלות חלקית או מלאה, לשתף גורם או גוף כלשהו בניהול ו/או בבעלות של המגרש והמושכר כראות עיניה ועל פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי מבלי להיזקק להסכמת השוכר, והשוכר מקבל על עצמו מראש ובמפורש כל פעולה כזאת אשר תעשה ע"י מועצה מקומית בית אל ללא סייג, ולשוכר לא יהיה כל טענה או תביעה או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי מועצה מקומית בית אל או הבאים מכוחה, ובלבד שזכויות השוכר עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

(ג) מובהר כי הסבת זכויות לפי סעיף זה, כפופה לזכויות השוכר לפי חוזה זה, לרבות האופציות להארכת השכירות ו/או רכישת המושכר, כאמור להלן.

(ד) השוכר יחתום על פי דרישת מועצה מקומית בית אל על כל מסמך או אישור אשר יידרשו, מעת לעת, לאחת המטרות המנויות בסעיף זה, ככל שיידרשו, ולא יהיה רשאי להתנות הסכמתו זו בתנאי כלשהו.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

22. תרופות בגין הפרות

- (א) מבלי לגרוע מהוראות ס' 20 והוראת סעיף זה, תחולנה על הפרת חוזה זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970.
- (ב) אם השוכר לא יחזיק את המושכר במצב תקין ו/או לא יתקן הטעון תיקון במושכר ו/או לא יחזיר המושכר למועצה מקומית בית אל בתום תקופת השכירות במצב תקין, כאמור בחוזה, ו/או אם ייגרם נזק כלשהו למושכר בתקופת השכירות אשר לא תוקן ע"י השוכר, הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למועצה מקומית בית אל במקרה כזה, בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף לאמור בס"ק (ה) להלן ו/או בהתאם לכל דין, תהיה מועצה מקומית בית אל רשאית, לאחר שחלפו 15 יום מיום שנתנה לשוכר התראה בכתב על כוונתה לעשות כן, והשוכר לא תיקן את הדרוש תיקון, לבצע כל תיקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניו לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו, וזאת על חשבון השוכר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות הנתונה לשוכר עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין.
- (ג) השוכר מתחייב בזה לשלם למועצה מקומית בית אל מיד במועד דרישתה של מועצה מקומית בית אל, ולא יאוחר מאשר בתוך 3 ימי עסקים, כל סכום שמועצה מקומית בית אל הוציאה עבור פעולות אשר ביצעה עפ"י ס' 22 (ב) לעיל. חשבונות מועצה מקומית בית אל לעניין ההוצאות דלעיל יהוו הוכחה לכאורה לנכונותם והושכר מתחייב לפרוע למועצה מקומית בית אל את החשבונות שיוגשו לו ע"י מועצה מקומית בית אל מיד עם הגשתם, כאמור.
- (ד) כל שיהוי ו/או המתנה ו/או היעדר תגובה, היעדר הפעלה או היעדר נקיטת אמצעים מצד מועצה מקומית בית אל, לא יתפרשו בשום צורה ואופן כויתור מצידה על זכות כלשהי מזכויותיה עפ"י החוזה כלפי הפרה מתמשכת או נוספת של השוכר, אלא אם כן ויתרה על זכות מזכויותיה, במפורש ובכתב.

חתימה

מועצה מקומית בית-אל

(ה) סעיפים 4 (א), 8, 9, 12, 14, 17, 19 הם סעיפים יסודיים בהסכם. במקרה והשוכר יפר תנאי יסודי בחוזה או שלא ישלם במועד תשלום מהתשלומים בהם הוא חייב עפ"י הסכם זה ולא יתקן את ההפרה בתוך 15 ימים על אף שהותרה בכתב, תוכל מועצה מקומית בית אל, מבלי לפגוע בכל זכויות אחרות הניתנות לה לפי כל דין ו/או בהתאם לחוזה זה, לבטל את החוזה ולתבוע מיד את פינוי המושכר ו/או לקבוע מועד, לפיו יפונה המושכר לפי ראיות עיניה, ובמקרה זה יתבטל החוזה במועד שנקבע ע"י מועצה מקומית בית אל, והשוכר יהיה חייב לשלם למועצה מקומית בית אל פיצויים בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו למועצה מקומית בית אל בגין ביטול החוזה, לרבות מניעת רווח, והכל מבלי לפגוע בסעד אחר כלשהו הקבוע בחוזה זה.

(ו) בכל מקרה של ביטול חוזה זה מחמת הפרתו ע"י מי מהצדדים, יהיה הצד שכנגד זכאי לכל תרופה נוספת העומדת לו כדין בשל ההפרה, כולל סעד של פיצויים, צו מניעה וצו עשה.

(ז) למרות כל האמור בחוזה זה ובנוסף לו, הרי שבמקרה של הפרת השוכר שבעטיה פונה השוכר מן המושכר לפני תום תקופת השכירות, אין בפינוי האמור בכדי לפטור אותו מחובת תשלום יתרת דמי השכירות עד תום תקופת השכירות, ובכל מקרה לא תהא מועצה מקומית בית אל מחוייבת להשכיר את המושכר לצד שלישי כלשהו להקטנת נזקיה, ואין בהשכרה כזו בכדי לשנות מחובת השוכר לתשלום יתרת דמי השכירות וכן כל תשלום אחר המוטל עליו לפי הסכם זה, לרבות הפיצויים וההוצאות המוסכמים.

23. כתובות והודעות

(א) לאחר מועד תחילת תקופת השכירות, תהיה כתובתו של השוכר לצורכי החוזה במושכר.
 (ב) במידה ומועצה מקומית בית אל תחליף את כתובתה, היא תודיע לשוכר על כתובתה החדשה, וכתובת זו תשמש מאז ואילך ככתובתה של מועצה מקומית בית אל לצורכי החוזה.

(ג) כל הודעה שתשלח ע"י צד למשנהו, בהתאם לחוזה, תימסר ביד או תישלח בדואר או בדוא"ל או בכל אופן אחר שיהיה נהוג בין הצדדים באותה עת.

חתימה _____

מועצה מקומית בית-אל

- (ד) הודעה שנמסרה ביד או בדוא"ל, תיחשב כאילו נמסרה ביום מסירתה. הודעה שנשלחה בדואר רשום או בדואר רגיל, תיחשב כאילו נמסרה שלושה ימי עסקים לאחר מועד שנשלחה.
- (ה) כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב.
- (ו) מוסכם על הצדדים כי לבתי המשפט בעיר ירושלים תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע מהסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ש ו כ ר

ה מ ש כ י ר

מועצה מקומית בית-אל

ערבות אישית

אנו : 1. _____
 2. _____

מנהלי השוכר ו/או בעלי המניות ו/או ערבים חיצוניים, ערבים בזאת, ביחד ולחוד, בערבות אישית בלתי חוזרת לסילוק כל סכום המגיע או עשוי להגיע מאת השוכר בקשר עם הסכם שכירות מיום _____, וכל ההסכמים הנובעים ממנו ואשר האחריות לידענו על קיומם חלה באופן מוחלט על השוכר עד לסכום של 70,000 ש"ח. ערבותנו זו הינה עצמאית מחיוביו של השוכר ובלתי תלויה בהם או בתוקפם. ערבותנו זו תחול ללא סייג גם אם השוכר מאיזו סיבה שהיא לא יהיה חייב לקיים את חיוביו, כולם או מקצתם.

אנו מתחייבים לשלם כל סכום שיידרש עד לסכום הנ"ל לא יאוחר מ – 7 ימים מיום דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי שתצטרכו לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת השוכר.

כתב ערבות זה יחייב כל אחד מאתנו גם אם נחדל לכהן כמנהלים ו/או כבעלי מניות בשוכר ו/או גם אם חלק מהערבים המפורטים להלן לא חתמו על ערבות זו.

כתב ערבות זה יחייב כל אחד מאתנו גם כלפי חילופי המשכיר.

שם	ת. ז.	כתובת	חתימה
_____	_____	_____	_____

1.

שם	ת. ז.	כתובת	חתימה
_____	_____	_____	_____

2.

כתב ערבות והתחייבות להסכם שכירות מיום _____

מועצה מקומית בית-אל

אנו הח"מ מצהירים ומאשרים בזאת כי קראנו והבנו את הוראות הסכם שכירות המפורט דלעיל (להלן: "הסכם השכירות") וכי הוסכם עם השוכר כי ימציא למשכירה את ערבותו והתחייבותו של כל אחד ואחד מאתנו לסילוק כל סכום או סכומים המגיעים ו/או שיגיעו למשכירה לפי הסכם השכירות ואנו הסכמנו לערוב ולהתחייב כלפיכם, ביחד ולחוד, לפי האמור להלן.

אי לזאת, בתור בטוחה לסילוק המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לכם מאת השוכר לפי הסכם השכירות או בקשר עמו, אנו הח"מ ערבים ומתחייבים בזה כלפיכם, כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, בערבות והתחייבות מוחלטת לסילוק מלא ומדויק בזמני הפירעון, של כל סכומי קרן דמי השכירות, תשלומי הריבית, ההוצאות, הסכומים הנובעים מהפרשי הצמדה וכל יתר הסכומים המגיעים ושיגיעו לכם לפי או בהתאם להסכם השכירות או בקשר עמו או הנובעים ממנו (להלן וביחד: "הסכומים הנערבים").

אנו מצהירים בזה כלפיכם כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד כי:

1. כל אחד ואחד מאתנו מתחייב בזה לשלם לכם מיד לפי דרישתכם הראשונה בכתב ומדי פעם בפעם, כל סכום מתוך הסכומים הנערבים אשר לא סולק לכם על-ידי השוכר במועדו, מבלי שיהיה עליכם לבסס או להוכיח את דרישתכם.

2. כל אחד ואחד מאתנו מתחייב בזה לשלם לכם כל סכום שתדרשו מאתנו לשלמו לפי כתב ערבות והתחייבות זה, מבלי שתהיו חייבים להגיש תביעות משפטיות ו/או אחרות נגד השוכר או כל צד אחר ו/או לנקוט בצעדים אחרים כל שהם נגד השוכר או כל צד אחר ו/או לממש איזה שהן בטוחות או ערובות שקבלתם ו/או שתקבלו באיזה זמן שהוא מהשוכר או ממי שהוא אחר בקשר עם הסכומים הנערבים, בטרם שתדרשו ו/או תתבעו מאתנו ו/או מאת מי מאתנו, תשלום כל שהוא לפי כתב זה.

כן מוותר בזה כל אחד ואחד מאתנו על הצורך בכך שקודם לכן תדרשו מאת השוכר קיום חיוב כלפיכם. אתם תהיו רשאים לדרוש ו/או לתבוע מאתנו או מאת מי מאתנו, תשלום כל סכום שיגיע לכם לפי כתב זה, בבת אחת או בחלקים ומדי פעם בפעם, הכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי. אף אם נקטתם בצעדים כלשהם, משפטיים או אחרים, לשם גביית הסכומים הנערבים, או הגעתם להסדר עם השוכר או עם חלק מהנערבים, בדבר תשלום חלק או כל הסכומים הנערבים, או אם הפחתתם את הסכומים הנערבים ו/או אם ויתרתם

על תשלום חלק מהסכומים הנערבים ו/או אם נתתם ארכה ו/או דחייה ו/או קבעתם מועדי תשלום חדשים של הסכומים הנערבים או כל חלק מהם, לא יגרע הדבר מהתחייבות של כל אחד ואחד מאתנו לשלם לכם מיד ולפי דרישתכם הראשונה כל סכום שתדרשו מאתנו לשלמו לפי כתב ערבות והתחייבות זה, ואף אחד מאתנו לא יהיה רשאי לדחות ביצוע תשלום סכום זה לכם עד לתוצאות הצעדים שנקטתם כאמור.

מועצה מקומית בית-אל

3. כל הודעה שתשלח על-ידכם אל מי מאתנו בדואר רגיל לפי הכתובת המופיעה להלן, שתחשב גם ככתובתו של כל אחד מאתנו לצורך מסירת כתבי בית הדין, כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות מזמן שהמכתב הכולל את ההודעה בדואר.
 4. אנו וכל אחד ואחד מאתנו מסכימים כי בית משפט המוסמך כפי שנקבע בהסכם השכירות יהיה מקום השיפוט לכל עניין הנובע מהסכם זה.
 5. קראנו את נוסח כתב הערבות והבנו את משמעות החיובים המוטלים עלינו על פיו ובידענו ובהביננו את משמעות הדבר, אנו חותמים על כתב הערבות.
- כל אחד ואחד מאתנו מוותר בזה על הצורך במשלוח התראות כלשהן בקשר לכל דבר הנובע מכתב זה.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

	.2		.1	
שם הערב		שם הערב	שם הערב	
_____		_____	_____	
ת.ז.		ת.ז.	ת.ז.	
_____		_____	_____	
כתובת		כתובת	כתובת	
_____		_____	_____	
חתימה		חתימה	חתימה	
_____		_____	_____	

מועצה מקומית בית-אל

שטר חוב

יום _____ חודש _____ שנת _____

אני _____ ת.ז. _____ מתחייב לשלם לפקודת מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ (להלן: "מועצה מקומית בית אל") סך של 70,000 ש"ח (במילים) שבעים אלף שבתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט להלן:

בגין מלוא התחייבויותינו לקיום חוזה שנכרת בינינו ולבין מועצה מקומית בית אל ביום _____ ולאורך כל תקופת פעילותו.

סכום השטר צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע נכון ליום חתימת שטר חוב זה (להלן: "המדד היסודי").

אם במועד ביצוע בפועל של תשלום שטר זה המדד החדש יהי גבוה מהמדד היסודי, אשלם את סכום השטר כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת המדד היסודי בתוספת ריבית אולם אם המדד החדש יהיה שווה למדד היסודי או נמוך ממנו אשלם את הסכום הנקוב לעיל בשטר בצירוף ריבית.

הנני נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לחיוב חשבוני מס' _____ בבנק _____ סניף _____ בסכום הנקוב בשטר כערכו במועד הפירעון על פי התנאים המפורטים לעיל.

כל אחד החותם על שטר זה כעושה, מסב או ערב, מוותר על טענת התיישנות על פי שטר זה ופוטר את אוחזו של שטר זה מהצורך להציגו לפירעון, להעידו וליתן הודעת חילול.

חתימת עושה השטר: _____

מועצה מקומית בית-אל

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום שטר ע"י עושה השטר.

חתימת הערבים

1. _____

ת.ז. _____

2. _____

ת.ז. _____

שמות הערבים

1. _____

2. _____