

הנדון: מכרז פומבי מס' 101.24

מכרז להשכרת מבנה במתחם "לב העיר" (מתחת לאולם ספורט החדש) לחנות

סטוק

תנאים כללים

1. החברה הכלכלית לבית אל בע"מ (להלן: "חכ"ל בית אל"), מבקשת להשכיר מבנה שבבעלותה במתחם לב העיר.
2. החכ"ל הינה הבעלים של המבנה הממוקם בבית אל בשטח של כ-357 מ"ר ומעוניינת להשכיר אותו ליום שיפעיל בו עסק לרווחת תושבי בית אל. יובהר כי המדידה (357 מ"ר) הינה לחיוב שכירות וארנונה. לא יתקבלו ערעורים על מדידה זו.
3. השכירות תהיה ל-5 שנים, לשוכר יש את האופציה להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות וכלה ביום.

תנאי סף

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

1. המציע הינו יחיד אזרחי ישראל או שותפות רשומה או תאגיד הרשום כדין בישראל. להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה יצרף המציע להצעתו תעודת זהות ו/או תעודת התאגדות.
 2. המציע ימציא ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי תלויה) או לחילופין צ'ק בנקאי לקיום ההצעה בסך של 15,000 ₪ כולל מע"מ. תוקף הערבות/ צ'ק בנקאי יהיה עד 10/10/24 נוסח הערבות יהיה לפי המפורט בנספח ג' למכרז. מציע שלא יעמוד בתנאי זה הצעתו תיפסל באופן אוטומטי.
- הערבות/ צ'ק בנקאי תשמש כבטחון לחתימת החוזה ע"י המציע אם יוזמן לחתום על החוזה ולא יעשה כן רשאית "החכ"ל לבית אל בע"מ" לחלוט את הערבות מבלי צורך בהוכחת נזקים שנגרמו, ולא יהיו למציע טענות על כך.
- במידה ותדרוש החכ"ל מהמציעים להאריך את תוקף הצעתם למכרז, מתחייב המציע, מיד עם קבלת דרישת המזמין לכך, להאריך בהתאמה את תוקף הערבות הבנקאית / צ'ק בנקאי 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 החכ"ל ותחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש שתקבל החכ"ל בשל אי חתימה או סירוב לחתום כאמור.

3. המציע בעל ניסיון של לפחות 5 שנים ברצף בהפעלת עסק ומפעיל גם במועד הגשת ההצעה עסק פעיל דומה, להוכחת תנאי סף זה על המציע לצרף אישור חתום על ידי רו"ח בדבר עמידה בכל פרטי תנאי סף זה.

4. על המציע להתחייב כי ישקיע בשיפוץ הנכס לפחות 300.000 ₪ ולבצע: ריצוף, מזגנים, דלתות, טיח, צבע, ספרינקלרים (במידה ונדרש), תאורה ווטרינה קדמית (באישור ובתיאום מראש עם המשכירה).

5. המציע רכש את מסמכי המכרז. להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה יצרף המציע להצעתו קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במחלקת הגביה במועצה מקומית בית אל, בהתאם לשעות הפעילות תמורת תשלום של 1,000 ₪ לפקודת חכ"ל בית אל, שלא יוחזרו לאף מציע בשום מקרה.

6. המציע נקב, במסגרת הצעתו במחיר השווה או הגבוה ממחיר הבסיס. הצעה שתהיה נמוכה ממחיר הבסיס תיפסל על הסף. מחיר הבסיס הינו 20 ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ. המציע שיציע את המחיר הגבוה ביותר למ"ר, הצעתו תקבל את מירב הניקוד. במידה ויהיו 2 מציעים שהציעו את אותו הסכום, תערך התמחרות בין 2 המציעים, המציע שינקוב בסכום התחלתי גבוה יותר עבור תשלום על מ"ר, הצעתו תועדף.

צירוף מסמכים להצעה

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

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

8. 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.

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



10. על המציע לצרף את כל הודעות ההבהרה שתפרסם החכ"ל, ככל שתפרסם במסגרת מכרז זה, וכן תשובות החכ"ל לבקשות הבהרה שיפורסמו, ככל שיפורסמו במסגרת מכרז זה, כשהן חתומות ע"י המציע.

11. 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 בצרוף דוגמאות חתימה.

הוראות כלליות

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

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

14. הגשת ההצעה ע"י המציע מהווה אישור כי הוא בדק את השטח נשוא המכרז הן מהבחינה הפיזית והן מהבחינה התכנונית - משפטית ומצא אותו מתאים לצרכיו as is, וכן כי פרטי הסכם השכירות נהירים לו.

15. החכ"ל 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 לחכ"ל, בכתב בלבד, לכתובת הדוא"ל itzik@bet-el.muni.il עד ליום 03/07/24 בשעה 16:00.

16. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחכ"ל בית אל בע"מ. המציעים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.



17. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד במסירה אישית בלבד בתיבת המכרזים שבמשרדי החכ"ל לא יאוחר מיום 10/07/24 בשעה 12:00 **הצעה שתוגש באיחור, מכל סיבה שהיא, לא תתקבל.**

18. 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.

19. החכ"ל רשאית שלא להתחשב בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל מחירה, תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי המכרז באופן שלדעת החכ"ל מונע הערכת ההצעה.

20. החכ"ל 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.

21. החכ"ל 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.

22. החכ"ל 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 החכ"ל כאמור, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא.

23. ידוע לשוכר כי למושכר אין היתר על כל המשתמע מכך. השוכר מתחייב לפעול כמיטב יכולתו להוצאת היתר כנדרש.

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

שי אלון – יו"ר חכ"ל בית אל



לכבוד

החכ"ל לבית אל בע"מ

א. ג. נ.,

הצהרת המציע והצעת המחיר

1. אנו הח"מ, מצהירים כי קראנו והבנו את מסמכי המכרז, הוסברו לנו כל דרישות החכ"ל 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 החכ"ל תקבל את הצעתנו, נחתום על חוזה השכירות נשוא המכרז בתוך 10 ימים מיום שתינתן לנו הודעה בדבר זכייתנו, נמציא את הערבות הבנקאית לביטחון, כאמור בהסכם, ואת כל יתר המסמכים שעלינו להמציא עפ"י מסמכי המכרז בתוך המועד האמור.
3. להבטחת קיום התחייבויותינו עפ"י תנאי המכרז, מצ"ב ערבות בנקאית אוטונומית/ צ'ק בנקאי 15,000 ₪ עפ"י הנוסח המצ"ב למסמכי המכרז. ידוע לנו, כי אם לא נקיים את התחייבויותינו, תהא החכ"ל רשאית לחלט את הערבות ולגבות את סכומה כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש.



ההצעה

תמהיל תשלום דמי השכירות:

- החל מהשנה ה- 6 המחיר יעלה ב 10% בכל שנה וזאת עד לשנה ה- 10.
- הטבלה מטה מדגימה את הסכומים שישולמו על ידי השוכר, כאשר המחיר ההתחלתי הוא 20 ₪ למ"ר (לא כולל מע"מ) עבור 357 מ"ר הקיימים ובהתאם למדידה. בהתאם למחיר שיוגש על ידי המציע, המחירים יעודכנו.

מחיר למ"ר	סה"כ עלות בחודש	סה"כ עלות בחודש כולל מע"מ
שנה 1	20	₪7,135
שנה 2	20	₪7,135
שנה 3	20	₪7,135
שנה 4	20	₪7,135
שנה 5	20	₪7,135
שנה 6	22	₪7,849
שנה 7	24	₪8,633
שנה 8	27	₪9,497
שנה 9	29	₪10,446
שנה 10	32	₪11,491

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך:

להלן הצעתנו:

- מחיר שכירות למ"ר: _____ לא כולל מע"מ, (מחיר מינימום – 20 ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ).
- סה"כ דמי שכירות לחודש ב- 5 שנים הראשונות: _____ (לא כולל מע"מ).
- החל מהשנה ה- 6 המחיר יעלה ב 10% בכל שנה וזאת עד לשנה ה- 10.
- סה"כ שכירות לחודש בשנה השישית (לא כולל מע"מ): _____
- סה"כ שכירות לחודש בשנה השביעית (לא כולל מע"מ): _____
- סה"כ שכירות לחודש בשנה השמינית (לא כולל מע"מ): _____
- סה"כ שכירות לחודש בשנה התשיעית (לא כולל מע"מ): _____
- סה"כ שכירות לחודש בשנה העשירית (לא כולל מע"מ): _____

שם המציע: _____ ח.פ. _____

טלפון: _____

כתובת איימיל: _____

כתובת: _____

חתימה + חותמת _____

תאריך: _____

נספח ב' - ביטוח**נספח ביטוח רשות שימוש / שכירות**

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה:

"המבוטח" - _____.

"מבקש האישור" – מועצה מקומית בית אל ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשתיים ו/או עמותות בשליטתם / ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם

"המושכר" "שטח ההרשאה" – השכרת נכס שימש כחנות סטוק.

ביטוח המבוטח

1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, בכל הקשור לביצוע עבודות במושכר, לפני אכלוס המושכר לראשונה ו/או במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על המבוטח לערוך ולקיים, לפני תחילת ביצוע העבודות, בין בעצמו ובין באמצעות קבלן ראשי מטעם המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוח העבודות הקבלניות המצ"ב להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו והמסומן כנספח 1'X (להלן: "**ביטוח עבודות המבוטח**").

2. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, על המבוטח לערוך ולקיים, על חשבון המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, במשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוחי הקבע המצ"ב להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו והמסומן כנספח 2'X (להלן: "**ביטוחי הקבע של המבוטח**").

מוסכם כי ככל שהמבוטח לא חברה בע"מ ולא מעסיק עובדים, רשאי המבוטח שלא לערוך ביטוח חבות מעבידים, בכפוף להתחייבות המבוטח כי ככל ויועסקו בעתיד עובדים על-ידי המבוטח, ירכש על-ידי המבוטח ביטוח חבות מעבידים כאמור בטרם העסקת עובדים.

הביטוחים כמפורט בסעיפים 1 ו-2 לעיל יקראו בהתאמה "**ביטוחי המבוטח**" ו-"**אישורי ביטוחי המבוטח**".

3. ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:

3.1. **ביטוח אש מורחב** יכלול גם אבדן או נזק למחיצות ודלתות מזכוכית וכן כל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על-ידי ו/או עבור המבוטח במשך תקופת הביטוח, במלוא ערכם.

3.2. **ביטוח אבדן תוצאתי** יכלול גם אבדן או נזק בשל מניעת גישה.

3.3. הפרת תנאי ביטוחי המבוטח והתנאותיהם ו/או אי עמידה בתנאי הביטוחים בתום לב לא תגרע מזכויות מבקש האישור לקבלת פיצוי או שיפוי על פי הביטוחים כאמור.

3.4. היקף הכיסוי לא יפחת מתנאי ביטוח. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבוטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.

3.5. מבטח המבוטח מותר על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור וכלפי הבאים מטעם מבקש האישור אולם הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

3.6. על המבוטח מוטלת האחריות לשאת בתשלום דמי הביטוח ולנשיאה בהשתתפויות העצמיות החלות על פיהן.

4. על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור, טרם ביצוע עבודות כלשהן במושכר ו/או ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני הכנסת נכסים כלשהם למושכר (למעט נכסים הכלולים בביטוח עבודות המבוטח), המוקדם מבין המועדים, אישורי קיום ביטוח, לפי העניין, חתומים בידי מבטח המבוטח, בהתאם להוראות המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון 17-1-2022.

לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי המבוטח, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור את אישורי ביטוחי המבוטח בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, וכך למשך כל תקופת ההסכם וכן כל הארכה של ההסכם וכל עוד מוטלת על המבוטח חובת עריכת ביטוחים כאמור.



בכל פעם שמבטח המבוטח יודיע למבקש האישור כי מי מביטוחי המבוטח עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המבוטח לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד ביטול הביטוח או השינוי לרעה כאמור.

מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בהוראות המפקח על הביטוח כאמור, מבקש האישור רשאי להחליף את דוגמת נוסח אישורי ביטוחי המבוטח בנוסח אישורי ביטוח חלופיים, וזאת בכפוף להתחייבויות הביטוח של המבוטח כמפורט בנספח ביטוח זה ובאישורי ביטוחי המבוטח המצ"ב.

5. ידוע למבוטח שהמצאת אישורי ביטוחי המבוטח, הינו תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר ו/או קבלת החזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח (למעט נכסים הכלולים בביטוח עבודות המבוטח), ומבקש האישור רשאי למנוע מהמבוטח ביצוע עבודות ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר, במקרה שאישורי ביטוחי המבוטח לא יועברו לידי מבקש האישור לפני המועדים כאמור בנספח ביטוח זה.

מובהר כי אי המצאת אישור ביטוחי המבוטח במועד או בהתאם להוראות נספח ביטוח זה, לא תגרע מהתחייבויות המבוטח על פי הסכם זה, ועל המבוטח לקיים את כל התחייבויות המבוטח על פי הסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות כל חובת תשלום שחלה על המבוטח, גם אם יימנעו מהמבוטח ביצוע עבודות במושכר ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר, בשל אי הצגת אישורי ביטוחי המבוטח במועד. מוסכם כי המבוטח יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי הבאים מטעם מבקש האישור עקב כך שלא יתאפשר למבוטח ביצוע עבודות במושכר ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר טרם הומצא אישור ביטוחי המבוטח כנדרש.

6. מבקש האישור רשאי לבדוק את אישורי ביטוחי המבוטח שיומצא כאמור לעיל, ועל המבוטח לבצע כל שינוי או תיקון שידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המבוטח כאמור בנספח ביטוח זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המבוטח, בהמצאת אישורי ביטוחי המבוטח ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי המבוטח למוסכם ואין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על מבקש האישור ו/או על מי מטעם מבקש האישור ו/או לצמצם את אחריות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.

7. מוסכם בזאת כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת קביעת גבולות האחריות כאמור בנספח ביטוח זה, על נספחיו, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המבוטח, שאינה פוטרת את המבוטח ממלוא החבות על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין. למבוטח לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מהבאים מטעם מבקש האישור בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידי המבוטח.

ככל שלדעת המבוטח קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי המבוטח ו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים לביטוחי המבוטח, רשאי המבוטח לערוך את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים כאמור, ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור מבטח המבוטח על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מטעם מבקש האישור, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. כל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים שיערך על-ידי המבוטח, יורחב לשפות את מבקש האישור בגין אחריות מבקש האישור למעשי ו/או מחדלי המבוטח ו/או הבאים מטעם המבוטח, בכפוף לסעיף אחריות צולבת. מוסכם כי ההוראות החלות על ביטוחי הרכוש כמפורט בנספח ביטוח זה, יחולו גם ביחס לביטוחים הנוספים כאמור.

8. על המבוטח לקיים את כל תנאי ביטוחי המבוטח, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא שביטוחי המבוטח יהיו בתוקף במשך כל תקופת התחייבויות המבוטח לקיימם. בנוסף, באחריות המבוטח לעדכן את סכומי הביטוח בגין ביטוחי הרכוש הנערכים על-ידי המבוטח, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

9. המבוטח פוטר את מבקש האישור ו/או את מי מהבאים מטעם מבקש האישור, מאחריות לאבדן או נזק אשר המבוטח זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש, לרבות אבדן תוצאתי שהתחייב ו/או שרשאי המבוטח לערוך כאמור בנספח ביטוח זה, בין אם נערכו על-ידי המבוטח ובין אם לאו, או שהמבוטח זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות, אולם הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.



בכפוף לפטור המפורט בסעיף זה לעיל, רשאי המבוטח שלא לערוך ביטוח רכוש ו/או ביטוח אבדן תוצאתי במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף זה לעיל יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

10. ידוע למבוטח שמבקש האישור לא מחויב לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במושכר ו/או בסביבתם ואם יעשה כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המבוטח. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על הסכם זה ועל נספחיו.

11. על המבוטח לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (אם יפורסמו) מעת לעת על-ידי מבקש האישור ו/או על-ידי מי מטעם מבקש האישור.

12. מוסכם כי המבוטח יהא חייב בשיפוי מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור, בגין נזק ו/או תשלום שהיה אמור להיות משולם על-ידי מבטח המבוטח בכל מקרה שבו המבטח כאמור דחה תביעה מכל סיבה שהיא, בין היתר, בשל טענה שאין בידי מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור אישורי ביטוחי המבוטח בתוקף ו/או בגין נזקים שבאחריות המבוטח לפי דין או לפי הסכם זה, וזאת מיד עם דרישת מבקש האישור הראשונה בכתב.

13. הפרה של איזה מהוראות נספח ביטוח זה תהווה הפרה יסודית.



נספח 1'X - אישור ביטוח עבודות

תאריך הנפקת האישור:		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 הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם: מועצה מקומית בית אל	שם: תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם / ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם: _____ ו/או קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם	מען הנכס: _____	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> אחר: _____
ת.ז.ח.פ.: 500235742	ת.ז.ח.פ.: _____	ת.ז.ח.פ.: _____	ת.ז.ח.פ.: _____	
מען: _____	מען: _____	מען: _____	מען: _____	
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו/או חלק מקבוצה.				

כיסויים	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
						לתקופה	למקרה		
309, 313, 314, 316, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 328, 318 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) 345	כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה רכוש סמוך	ביט				עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	₪	
						עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000		
						עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000		
						עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000		
302, 309, 312, 315, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 329, 328, 318	צד ג' הרחבות לדוגמה נזק ישיר מפגיעה במתקנים, צינורות וכבלים תת קרקעיים רעד והחלשת משען	ביט				מלוא גבול האחריות		₪	
						1,000,000	1,000,000		
						20,000,000	20,000,000		
309, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 328, 318	אחריות מעבידים	ביט				20,000,000	20,000,000	₪	

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה) שיפוצים (074)

ביטול/שינוי הפוליסה

¹ פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.



שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:



נספח X'2 - אישור ביטוח קבע

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור
שם: מועצה מקומית בית אל	שם: תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם / ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם: _____	<input checked="" type="checkbox"/> נדלין <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
ת.ז.ח/פ. : 500235742	ת.ז.ח/פ. : _____	ת.ז.ח/פ. : _____	העיסוק המבוטח: השכרת נכס שימש כחנות סטוק.	
מען: _____	מען: _____	מען: _____		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו/או חלק מקבוצה.				

כיסויים						
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה	מטבע
רכוש		ביט				₪
אבדן תוצאתי		ביט				₪
צד ג'		ביט			2 _____	₪
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	₪

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה) שכירויות והשכרות (096)

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

2 15,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, מייניום 1,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטרב לתקופת הביטוח

נספח ג'

לכבוד החברה הכלכלית לביית אל בע"מ

א. ג. נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

עפ"י בקשת _____ (להלן – "המבקשים"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 15,000 ש"ח (חמישה עשר אלף שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד, כמפורט להלן (להלן – "הפרשי הצמדה"), וזאת בקשר עם השתתפותם במכרז מס' 101.2024 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 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 06.24, שפורסם ביום 14.06.24,

היינו, 107.10 נקודות (להלן – "המדד היסודי"), יהיו הקרן והפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין בדרישותיכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 10/10/24 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:

**הסכם שכירות**

שנערך ונחתם בבית אל בתאריך: _____

בין:

החכ"ל לבית אל בע"מ

ח.פ: 515317311

כתובת: תורה ועבודה 1, בית אל

(להלן – "המשכיר"/"החכ"ל")

מצד אחד

ל בין: _____ ח.פ. / ת.ז. / ע.מ. _____

כתובת: _____

טל': _____

מייל: _____

(להלן – "השוכר")

מצד שני

הואיל: ולמשכיר מבנה זמין להשכרה בישוב בית אל (להלן – "המושכר");

והואיל: והשוכר מבקש לשכור את המושכר לצורך הפעלת עסק בהתאם להצעתו של המציע במכרז מס' 101.24 ובהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל: והחכ"ל מסכימה להשכיר את המושכר לשוכר, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה ובתנאים המפורטים בהסכם זה, והשוכר הביע הסכמתו לשכור את המושכר בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

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 בדק את המושכר מכל בחינה שהיא ולרבות מן הבחינה ההנדסית, התכנונית, המשפטית ו/או מכל בחינה אחרת ומצא את המושכר מתאים לצרכיו, ואין ולא יהיו לו תביעות ו/או טענות כלפי החכ"ל בגין מצבו הפיזי או המשפטי של הנכס ובכלל זה כל טענה של פגם או ברירה או אי-התאמה מכל סוג ומין שהם, למעט טענה בדבר פגם או מום נסתר.
- (ב) השוכר מתחייב להשקיע במבנה סכום מינימלי של 300,000 ₪ בשיפוץ המבנה. על השוכר להוכיח לחברה הכלכלית לבית אל את ההשקעה הכספית במבנה וזאת על ידי הצגת חשבוניות.
- (ג) במסגרת עבודות השיפוץ הנדרשות על השוכר יהיה לבצע, בין היתר, את העבודות להלן: ריצוף, מזגנים, דלתות, טיח, צבע, ספרינקלרים (במידה ונדרש), תאורה ווטרינה קדמית. ביצוע כלל העבודות יהיו באישור ובתיאום מראש עם המשכירה.

3. מובהר כי החכ"ל 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.

4. השכירות

המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, כהגדרתו בחוזה זה. השכירות היא לתקופה ובתנאים כמפורט בחוזה זה.

5. 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.
- (ו) בעת פינוי המושכר ו/או המגרש, לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

6. מטרת השכירות

- (א) השוכר שוכר בזאת את המושכר למטרת הפעלת עסק _____ לרווחת תושבי בית אל.



- (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 החריגות.
- (ד) השטח העיקרי של החנות אשר ישמש בפועל לשם מכירת המוצרים בחנות, יהיה בגודל של לכל הפחות 200 מ"ר.

7. רישיון

- (א) השוכר ישיג על חשבונו מאת הרשויות המוסמכות והגופים המוסמכים את הרישיונות וההיתרים המתאימים להפעלת עסקו במושכר. לרבות אישור כיבוי אש וביצוע לשם כך את כל העבודות הנדרשות.
- (ב) השוכר בלבד ישא באחריות מלאה כלפי הרשויות בכל הקשור למילוי תנאי הרישיון המוחזק על ידו, ויפצה את החכ"ל על כל הוצאה ו/או נזק שייגרם לה כתוצאה מהפרת תנאי הרישיון על ידו ו/או מי מטעמו.

8. עבודות במושכר

- (א) השוכר לא יהיה רשאי לבצע במגרש ו/או במושכר כל שינוי מבלי שקיבל לכך את הסכמת החכ"ל מראש ובכתב.
- (ב) החכ"ל 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. שילוט במושכר ומחוצה לו יהיו רק באישור המשכירה בלבד.
- (ג) מיום קבלת החזקה במושכר, בין לשם ביצוע עבודות ושינויים ובין לשם ביצוע עבודות ריהוט 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.

(ד) 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

(ה) תקופת השכירות, תחול גם על התקופה מיום מסירת החזקה במושכר ואילך כולל תקופת עריכת השיפוצים במושכר.

(ו) כל השיפוץ או התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות הקשורים למושכר שנעשו ע"י השוכר בהסכמת המשכיר והמחויבים למושכר בחיבור של קבע, יעברו בגמר תקופת השכירות לרשות החכ"ל ולבעלותה, מבלי שהשוכר יוכל לדרוש ו/או לקבל פיצויים או תשלום עבורם, אלא אם תדרוש החכ"ל להחזיר מצב המושכר לקדמותו. כמו כן, מתחייב השוכר לעשות זאת על חשבון.

10. תקופת השכירות

(א) תקופת השכירות תהיה ל- 5 שנים, החל מיום _____ וכלה ביום _____ לשוכר יש את האופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות וכלה ביום _____.

(ב) באם השימוש שעושה השוכר במושכר הינו בלתי חוקי או בלתי מוסרי או סותר את תקנת הציבור, תהיה רשאת החכ"ל להביא את השכירות לקיצה באופן מיידי וזאת בהודעה מראש של 7 (שבעה) ימים.

דמי השכירות

- (א) תמורת השכירות השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות בסכום של: _____ ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. החל מהשנה ה- 6 לשכירות דמי השכירות יעלו ב 10% בכל שנה וזאת עד לשנה ה- 10.
- (ב) דמי השכירות יהיו צמודים למדד היסודי וישאו הפרשי הצמדה, כהגדרתם בהסכם השכירות. "המדד היסודי" - מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום מועד תחילת השכירות בפועל.
- (ג) מוסכם בזאת מפורשות, כי אין קיומם של חילוקי דעות בין הצדדים בעניין 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.
- (ד) על אף האמור לעיל מוסכם כי בגין ארבעה חודשי השכירות הראשונים השוכר לא ישלם דמי שכירות למשכיר (תקופת הגרייס).

11. תשלומים אחרים אשר יחולו על השוכר

- (א) (1) כל המיסים, האגרות, הארנונות והיטלי חובה, עירוניים וממשלתיים, שוטפים או חד-פעמיים, אשר יוטלו על המושכר לאחר בנייתו, 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 מהתשלום 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 וכיוצא"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.
- (ג) השוכר מתחייב להציג בפני החכ"ל אחת לשנה חודשים, עפ"י דרישתה של החכ"ל, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו לפי החוזה.

12. 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 החכ"ל.
- 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 החכ"ל.
- א. 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.
- ב. השוכר מאשר כי גודל חיבור החשמל בתקופה הראשונה של השכירות (עד שנתיים ראשונות) יהיה מינימאלי ולכל המאוחר לאחר שנתיים אספקת החשמל תהייה 3*60. השוכר מאשר כי גודל החיבור הינו לשביעות רצונו ולא תהיה לו טענה כלשהי בגין החיבור הקיים. מובן שהחכ"ל תעשה ככל יכולתה על מנת להגדיל את חיבור החשמל ככל שיתאפשר.
- ג. מובהר בזאת כי כל המערכות בתוך המושכר יהיו באחריותו המלאה של השוכר, כמו כן נדרש השוכר לבדוק על חשבונו את מערכות החשמל הפנימיות שיתקין ע"י חשמלאי בודק שיוודא כי הם עומדות בתקני חוק החשמל.



החברה

הכלכלית

לבית-אל בע"מ

ד. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי הדורש את הסכמת החכ"ל, כמפורט לעיל. החכ"ל תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, לסרב לתת הסכמתה האמורה מבלי צורך לנמק או להצדיק את סירובה, וכן תהא החכ"ל 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 החכ"ל עפ"י הסכם זה, הרי שכל התוספות, התיקונים והשינויים שנעשו תוך הפרת החוזה, יהיו שייכים לחכ"ל מבלי שתחול עליה חובה לשלם עבורם.

ה. השוכר מתחייב להרשות לחכ"ל או לבאי-כוחה, באם החכ"ל 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 לחכ"ל או למושכר או ליתר המחזיקים במגרש או לצד שלישי אחר כלשהו, והשוכר יהיה האחראי הבלעדי לכל התוצאות של הפרת התחייבותו זו. השוכר יתאם עם החכ"ל את צורת השלטים, גודלם ומיקומם במושכר. לחכ"ל תהיה הזכות לסרב לאשר שילוט של השוכר ו/או לדרוש ממנו להסיר שילוט, ככל ולדעת החכ"ל יש בשילוט זה כדי לפגוע בסדר הציבורי ו/או ברגשות הציבור. מובהר כי האמור לעיל מתייחס לשילוט במגרש ובמושכר בלבד. כמו"כ יהיה כפוף השוכר לחוקי העזר של המועצה.

ז. 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. במסגרת התחייבותו זו השוכר מתחייב להתקין דחסן אשפה ודחסן קרטונים ומתקני מחזור, בהתאם לצורך ולהוראות המועצה והמשכיר ועל חשבונו.

ח. השוכר מתחייב לפצות את החכ"ל ולשפותה בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לחכ"ל בשל תביעה שתוגש נגד החכ"ל, 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 החכ"ל.



(א) 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.

(ב) הסכמת המשכירה לבקשת השוכר לעשיית שימוש בשטחים שמחוץ למושכר, ככל וניתן, 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 ארנונה של המועצה.

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

הקנס	ההפרה
2,000 ₪	לכלוך במושכר או בסביבתו
5,000 ₪	שימוש בשטח הציבורי
1000 ₪	הצבת פרסום ללא אישור

(ד) סכומי הקנסות, באם יוטלו, ישולמו יחד עם דמי השכירות שמועד תשלומם הקרוב ביותר והחכ"ל תהא רשאית לגבותם באמצעות ההרשאה לתשלום שמסר השוכר או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון.

(ט) השוכר מתחייב להפעיל את המושכר בהתאם להוראות הבאות:

- השוכר מתחייב כי כלל המוצרים והסחורה שתימכר במושכר תהיה כשרה.
- המושכר יהיה פתוח לכל הפחות בימים ובשעות הבאות:
בימים א-ה - 10:00 – 19:00, יום ו - 9:00 – 13:00

בשבת המושכר יהיה סגור.

13. פיגור בתשלומים

- (א) החכ"ל תהיה רשאית לשלם כל תשלום החל על השוכר, במקרה שהשוכר לא שילם את אותו תשלום במועד הקבוע בהסכם זה או בדין.
- (ב) במקרה שהחכ"ל תשלם, כאמור לעיל, תשלום כלשהו, אשר לפי הוראות החוזה חל על השוכר ולא שולם על ידו לאחר שנתבקש לעשות כן, יהיה על השוכר להחזיר לחכ"ל כל סכום שישולם על ידו כאמור, תוך שבעה ימים ממועד דרישתה הראשונה של החכ"ל, כשהוא צמוד למדד מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת תקורה של 7%.

14. (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 החכ"ל עפ"י הסכם זה, יהיה על השוכר לבקש הסכמת החכ"ל מראש לביצוע כל שינוי כזה.
- (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, 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. החכ"ל מצידה מצהירה, כי לא ידוע לה על קיומו של מום נסתר במבנה המושכר.

15. מבלי לגרוע מחבות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין מובהר כי על השוכר יחולו הוראות נספח הביטוח המצ"ב (נספח ב') להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

18. שחרור החכ"ל מאחריות

- (א) החכ"ל 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 החכ"ל.
- (ב) החכ"ל 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 למבקריו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק ע"י השוכר, והשוכר נוטל על עצמו את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את החכ"ל 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 החכ"ל. 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 החכ"ל כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, נקי ומסודר, ובמצב כפי שהשוכר קיבל אותו מאת החכ"ל פרט לבלאי סביר, כאשר כל המערכות והמתקנים פועלים באורח סדיר ותקיין וכשהמושכר כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחוברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו, אלא אם דרשה החכ"ל 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 ומערכות פועלים ותקינים, למעט תיקונים שהחובה לתקנם מוטלת על החכ"ל והחכ"ל 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.

- (ב) לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי בנוסף לזכות החכ"ל לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל זכות אחרת שיש או שהייתה לחכ"ל בהתאם לחוזה זה או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונה בידי החכ"ל כאמור לעיל, ישלם השוכר לחכ"ל בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד המועד בו פינה את המושכר, סכום השווה לפי שלושה מדמי השכירות החודשיים האחרונים וזאת בגין כל חודש איחור בפינוי המושכר או חלק ממנו.



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 החכ"ל 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 החכ"ל, בהתאם לחוזה זה ו/או על פי כל דין.

ה) קבלת דמי שימוש ראויים ודמי נזק מוסכמים וכל יתר התשלומים הנזכרים לעיל, לרבות בסעיף (ד') לעיל, לא ייצרו יחסי שכירות בין השוכר לחכ"ל לגבי התקופה שלאחר המועד בו היה על השוכר לפנות את המושכר.

20. ערבויות

א) החל ממועד תחילת ביצוע תשלומי שכירות רבעוניים מראש, השוכר יפקיד ערבות בנקאית אוטונומית אשר תהיה בתוקף לכל תקופת ההתקשרות ועוד 30 ימים או שיק בנקאי בסך השווה לדמי השכירות בגין שלושה חודשי שכירות. החכ"ל 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 החכ"ל בגינה.

ב) 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 החכ"ל שטר חוב שיחתם ע"י השוכר בנוסח המצורף להסכם זה ובערבותם של שני ערבים שיהיו לשביעות רצונה המלאה של החכ"ל.

ג) בנוסף לאמור בס"ק א' וס"ק ב' לעיל ימסור השוכר לחכ"ל המחאה חתומה ללא תאריך לפקודת החכ"ל לבית אל לצורך תשלום חובות השוכר למועצה המקומית, במידה והשוכר עצמו לא ישלם את חובותיו.

(ד) הצדדים נותנים בזה לחכ"ל את ההוראות הבלתי חוזרות, לעשות עם ההמחאות ו/או הערבות המופקדת בידיה את הפעולות המפורטות להלן:

(1) החכ"ל תחזיר את ההמחאה, שטר החוב והערבות לשוכר אם השוכר יוכיח לשביעות רצונה של החכ"ל, כי פינה את המושכר והחזירו לחכ"ל בתום תקופת השכירות וביצע את כל התחייבויותיו והתשלומים החלים עליו, בהתאם לחוזה זה עפ"י אישורי תשלום שיציג.

(2) החכ"ל תהא רשאית להגיש הערבות לפירעון בבנק אם השוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או לא החזירו לחכ"ל ו/או לא ביצע את התשלומים החלים עליו עפ"י חוזה זה ו/או הפר התחייבות מהתחייבויותיו, בהתאם לחוזה זה. כמו כן תהיה רשאית החכ"ל לשלם למועצה המקומית את כל החובות של השוכר למועצה באמצעות ההמחאה ו/או בכל דרך אחרת.

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

21. (א) הרשות נתונה בידי החכ"ל למשכן ו/או לשעבד חוזה זה כולו או מקצתו, להסב את זכויותיה בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן כפי שהחכ"ל תמצא לנכון מפעם לפעם, בין אם למטרת השגת מימון או לכל מטרה אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החכ"ל, 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 החכ"ל אם וככל שיבוא.

(ב) החכ"ל 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 החכ"ל ללא סייג, ולשוכר לא יהיה כל טענה או תביעה או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי החכ"ל 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, כאמור להלן.

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

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 לחכ"ל 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 לחכ"ל במקרה כזה, בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף לאמור בס"ק (ה) להלן ו/או בהתאם לכל דין, תהיה החכ"ל 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 לחכ"ל מיד במועד דרישתה של החכ"ל, ולא יאוחר מאשר בתוך 3 ימי עסקים, כל סכום שהחכ"ל הוציאה עבור פעולות אשר ביצעה עפ"י ס' 22 (ב) לעיל. חשבונות החכ"ל לעניין ההוצאות דלעיל יהוו הוכחה לכאורה לנכונותם והשוכר מתחייב לפרוע לחכ"ל את החשבונות שיוגשו לו ע"י החכ"ל מיד עם הגשתם, כאמור.
- (ד) כל שיהוי ו/או המתנה ו/או היעדר תגובה, היעדר הפעלה או היעדר נקיטת אמצעים מצד החכ"ל, 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.
- (ה) סעיפים 2, 5, 7, 10, 11, 15, 16 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 החכ"ל, 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 ראות עיניה, ובמקרה זה יבטל החוזה במועד שנקבע ע"י החכ"ל, והשוכר יהיה חייב לשלם לחכ"ל פיצויים בגין כל הנזקים וההוצאות שנגרמו לחכ"ל 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.
- (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 החכ"ל 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) כתובת החכ"ל היינה במועצה (תורה ועבודה 2, בית אל). במידה והחכ"ל תחליף את כתובתה, היא תודיע לשוכר על כתובתה החדשה, וכתובת זו תשמש מאז ואילך ככתובתה של החכ"ל 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.
- (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



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 400,000 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 _____

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.

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 ובהבינו 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 _____

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



שטר חוב

יום _____ חודש _____ שנת _____

אני _____ ת.ז. _____ מתחייב לשלם לפקודת חכ"ל בית אל (להלן: "החכ"ל") סך של 400,000 ש"ח (במילים) שבעים אלף שבתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט להלן: בגין מלוא התחייבויותינו לקיום חוזה שנכרת בינינו ולבין החכ"ל 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: _____

ערבות אוואל

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

<u>שמות הערבים</u>	<u>חתימת הערבים</u>
1. _____ ת.ז. _____	1. _____
2. _____ ת.ז. _____	2. _____