

חכ"ל בית אל

הנדון: מכרז פומבי מס' 109.2025

להשכרת מבנה בסמוך למאפיית בית אל

תנאים כללים

1. החברה הכלכלית לבית אל (להלן: "חכ"ל בית אל"), מבקשת בזאת הצעות מחיר להשכרת מבנה בסמוך למאפיית בית אל (בסמוך ל"דרך בית אל").
2. המועצה הינה בעלת הזכויות של מבנה בשטח של כ- 48 מ"ר, המיועד לשימוש מסחרי והממוקם בסמוך למאפייה, ומעוניינת להשכיר אותו ליום שיעשה בו שימוש מסחרי.

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.**

3. 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.
 4. המציע ימציא ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי תלויה) / צייק לקיום ההצעה בסך של 5,000 ₪ כולל מע"מ. תוקף הערבות יהיה עד תאריך 30.02.26. נוסח הערבות יהיה לפי המפורט ב**נספח 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 החכ"ל 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 החכ"ל ותחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש שתקבל החכ"ל בשל אי חתימה או סירוב לחתום כאמור.

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 במשרדי חכ"ל בית אל תמורת תשלום של 500 ₪ לפקודת חכ"ל בית אל, שלא יוחזרו לאף מציע בשום מקרה.

צירוף מסמכים להצעה

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

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

7. 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.

8. 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.

9. 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

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

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

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

13. 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 24/11/25 בשעה 12:00.

14. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחכ"ל. המציעים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.

15. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד במסירה אישית בלבד בתיבת המכרזים שבמשרדי החכ"ל לא יאוחר מיום 01/12/25 בשעה 12:00 **הצעה שתוגש באיחור, מכל סיבה שהיא, לא תתקבל.**

16. 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.

17. 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.

18. 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.



19. 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 שתראה 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.

20. אמות המידה לבחירת ההצעה הזוכה יהיו באופן הבא:
ההצעה בעלת המחיר הגבוה ביותר כדמי שכירות תהיה ההצעה הזוכה במכרז.

21. 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.

22. 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.

בברכה,

שי אלון – יו"ר חכ"ל בית אל

לכבוד

חכ"ל בית אל

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.

ההצעה

4. להלן הצעתנו:

מחיר הבסיס: 2,000 ₪ לחודש שכירות בתוספת מע"מ.

הצעתנו היא סך של _____ ₪ לחודש שכירות בתוספת מע"מ.

שם המציע: _____

טלפון: _____

פקס: _____

כתובת: _____

תאריך: _____

חתימה + חותמת _____

נספח ג'

לכבוד

חכ"ל 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 תשלומו 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.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 30.02.26 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:

חכ"ל בית אל

כתובת:

(להלן – "המשכיר"/"החכ"ל")

מצד אחד**לבין:** _____ ח.פ. / ת.ז. / ע.מ. _____

כתובת: _____

טל': _____

מייל: _____

(להלן – "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו המחזיק/הבעלים/בעל הזכויות של מבנה מסחרי הממוקם סמוך למאפיית בית אל בשטח של 48 מ"ר (להלן – "המושכר");

והואיל: והשוכר מבקש לשכור את המושכר בהתאם להצעתו של המציע במכרז מס' 109.2025 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 בכוונתו להשתמש במושכר לצורכי _____, והוא מצהיר כי בדק את המושכר מכל בחינה שהיא ולרבות מן הבחינה הפיזית, ההנדסית, התכנונית, המשפטית ו/או מכל בחינה אחרת ומצא את המושכר מתאים לצרכיו במצבו as is, 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, ו/או בגין פינוי והריסה של המושכר על ידי ו/או בהוראת כל גוף שלטוני המוסמך לכך.
 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.

השכירות .4



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 לסי' 14 (א) של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, והוא מושכר בהתאם לסי' 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 _____.
- (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. החכ"ל לא תסרב לבקשת השוכר אלא מסיבות סבירות, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.

7. רישיון

- (א) השוכר ישיג על חשבונו מאת הרשויות המוסמכות והגופים המוסמכים את הרישיונות וההיתרים המתאימים לביצוע השיפוץ ולהפעלת 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.
- (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.
- (ג) ידוע לשוכר כי המקרקעין עליהם בנוי המושכר נמצאים מחוץ לתחום תב"ע, על כך המשתמע מכך. השוכר מתחייב לפעול במיטב יכולתו ועל חשבונו לצורך הסדרה תכנונית של המבנה וסביבתו.

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 רשאי 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 ו/או למושכר ו/או לכל חלק מהם ו/או לכל צד ג' 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.

(ד) כל התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות הקשורים למושכר שנעשו ע"י השוכר בהסכמת המשכיר והמחזירים 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 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

9. (א) תקופת השכירות תהיה ל- 1 שנים, החל מיום _____ וכלה ביום _____. לשוכר יש את האופציה להאריך את תקופת השכירות ב-1 שנים נוספות בכל פעם ועד 5 שנים סה"כ לכל היותר.
- (ב) באם השימוש שעושה השוכר במושכר הינו בלתי חוקי או בלתי מוסרי או סותר את תקנת הציבור, תהיה רשאית החכ"ל להביא את השכירות לקיצה באופן מיידי וזאת בהודעה מראש של 7 (שבעה) ימים.

דמי השכירות

- 10.
- (א) תמורת השכירות בשלושת השנים הראשונות של השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסכום של _____ ₪ לכל חודש בתוספת מע"מ כדין. בכל אחת מהשנים הרביעית והחמישית יתווספו לדמי השכירות החודשיים סך של 400 ₪. (להלן ביחד: "דמי השכירות").
- (ב) דמי השכירות יהיו צמודים למדד היסודי וישאו הפרשי הצמדה, כהגדרתם בהסכם השכירות. "המדד היסודי" - מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 1/12/2025.
- (ג) דמי השכירות החודשיים ישולמו מראש בהוראת קבע חודשית בגביה עבור כל חודש וזאת עד ליום הראשון של תחילתו של החודש הבא.
- (ד) מוסכם בזאת מפורשות, כי אין קיומם של חילוקי דעות בין הצדדים בעיין 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.
- (ה) על אף האמור לעיל מוסכם בשנתיים הראשונות של השכירות, היינו מיום ____ ועד ליום _____, יקוזזו במלואם דמי השכירות החודשיים כנגד ההוצאות שהוציא השוכר בשיפוץ המבנה ובלבד שהשוכר השקיע בשיפוץ המבנה לכל הפחות 60,000 ₪.

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, 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 את חלקו היחסי בתשלום 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 במושכר.
- (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 החכ"ל אחת לששה 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.

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 שיוודא כי הם עומדות בתקני חוק החשמל.

מובהר כי המשכיר לא יהיה אחראי לכל נזק ו/או קלקול במושכר בתקופת השכירות וכי השוכר לבדו יהיה אחראי על תחזוקת המושכר בכל תקופת השכירות.

ד) השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי הדורש את הסכמת החכ"ל, כמפורט לעיל, וזאת מבלי לקבל את הסכמת החכ"ל. 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 וכיוצא"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.

(ז) 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.

(ח) השוכר מתחייב להחזיק את המושכר ולעשות בו שימוש באופן שלא ירעיש ולא יגרום להפרעה לתושבי שכונת הארטיס. כמו כן 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 לרכוש פח "צפרדע" לאשפה ומתקני מחזור, בהתאם לצורך ולהוראות המועצה והמשכיר, על חשבון.

(ט) 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.

(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.

(ט) 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. אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מחובת השוכר לקבל את כלל האישורים הנדרשים לכך גם מכל רשות מוסמכת אחרת, ובכלל זה הרשות המקומית.

(י) 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
₪ 1,000	לכלוך במושכר או בסביבתו
₪ 500	שימוש בשטח הציבורי
₪ 300	הצבת פרסום ללא אישור

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

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. החכ"ל תהיה זכאית להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל מטעמים סבירים, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. הסכימה החכ"ל לשינוי, יהיה השוכר רשאי לבצעו על חשבונו בתנאים שהותנו ע"י החכ"ל 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 למטרת השכירות.

(ד) השוכר ישתמש במושכר, בהתאם להוראות כל דין, הוראת התבי"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 ראייה ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו. החכ"ל מצידה מצהירה, כי לא ידוע לה על קיומו של מום נסתר במושכר.

15. יש לחתום על נספח ביטוח רשות שימוש/ שכירות המצ"ב בסוף ההסכם

17. 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, ברשות החכ"ל, 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.

18. 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, כאשר כל המערכות והמתקנים פועלים באורח סדיר ותקין 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. 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 יפנה את המושכר, סך של 300 ₪ לכל יום איחור, בנוסף על דמי השכירות. התשלום הנ"ל נקבע ומוסכם כדמי שימוש ראויים הכוללים גם דמי נזק קבועים ומוסכמים מראש, אותם העריכו הצדדים הערכה מחושבת מראש, כמתאימים לנזקי העיכוב שבפניו לא במועד.

(ג) תשלום דמי שימוש ראויים ודמי הנזק כאמור לעיל והמשך תשלום דמי השכירות, 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.

19. ערבויות

(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. החכ"ל תהיה רשאית להשתמש בערבות או בשיק הבנקאי לפירעון כל סך שלא יפרע על ידי השוכר במועד, ולכיסוי כל הוצאה או נזק שהוא חייב לפצות את החכ"ל 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 החכ"ל שטר חוב שיחתם ע"י השוכר בנוסח המצורף להסכם זה ובערבותם של שני ערבים שיהיו לשביעות רצונה המלאה של החכ"ל.

(ה) 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.

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

(1) החכ"ל תחזיר את המחאה, שטר החוב והערבות לשוכר אם השוכר יוכיח לשביעות רצונה של החכ"ל, כי אמנם 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 המחאה ו/או בכל דרך אחרת.

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

20. (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 ו/או רכישת המושכר, 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.

21. 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 יתבטל 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 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 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.

22. כתובות והודעות



- (א) לאחר מועד תחילת תקופת השכירות, תהיה כתובתו של השוכר לצורכי החוזה במושכר.
- (ב) כתובת החכ"ל במועצה. 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 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.



חתימה

כתובת

ת.ז.

שם

.1

חתימה

כתובת

ת.ז.

שם

.2

נספח ביטוח רשות שימוש / שכירות

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה:

"המבוטח" - _____

"מבקש האישור" – מועצה מקומית בית אל ו/או תאגידיים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם / ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם
"המושכר" "שטח הרשאה" – השכרת מבנה לצורך מסחרי.

ביטוח המבוטח

1. 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, ולעניין ביטוח חבות מוצר כל עוד קיימת לו אחריות על פי דין ולכל הפחות למשך 3 שנים לאחר מועד תום ההסכם, 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 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. ו-1 לעיל יקראו בהתאמה "ביטוחי המבוטח" ו-"אישורי ביטוחי המבוטח".

2. ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:

2.1. **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.

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

2.3. **ביטוח חבות מוצר** - יבטח את חבות המבוטח על-פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במהלך תקופת הביטוח, בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שנגרם עקב מוצרים שיוצרו ו/או סופקו ו/או טופלו ו/או הותקנו ו/או שוקו ו/או הותאמו על ידי המבוטח. הביטוח יכלול מועד למפרע אשר לא מאוחר ממועד תחילת השירותים

2.4. 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.

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

2.6. 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.

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

3. 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 17-2022-1.

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.

4. ידוע למבוטח שהמצאת אישורי ביטוחי המבוטח, הינו תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר ו/או קבלת חזקה 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.

5. מבקש האישור רשאי לבדוק את אישורי ביטוחי המבוטח שיומציא כאמור לעיל, ועל המבוטח לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש 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.

6. 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.

7. על המבוטח לקיים את כל תנאי ביטוחי המבוטח, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, 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.

8. 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 אבדן תוצאתי או ביטוח רכוש במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף זה לעיל יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.



9. ידוע למבוטח שמבקש האישור לא מחויב לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים בפרויקט ו/או 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.
10. 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.
11. 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.
12. הפרה של איזה מהוראות נספח ביטוח זה תהווה הפרה יסודית.



נספח 2'X - 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 מטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו 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 רשתיים ו/או עמותות בשליטתם / ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם: _____	נדל"ן	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר
ת.ז.ח.פ.: 500235742	ת.ז.ח.פ.: _____	ת.ז.ח.פ.: _____	<input type="checkbox"/> שירותים	<input type="checkbox"/> שוכר
מען: _____	מען: _____	מען: _____	<input type="checkbox"/> אספקת מוצרים	<input type="checkbox"/> זכיון
	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.		<input checked="" type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> קבלני משנה
			העיסוק המבוטח: השכרת מבנה לצורך מסחרי.	<input type="checkbox"/> מזמין שירותים
				<input type="checkbox"/> מזמין מוצרים
				<input type="checkbox"/> אחר: _____

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		מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה		
רכוש		ביט					₪	309, 313, 314, 316, 328, 338, 346
אבדן תוצאתי		ביט					₪	309, 313, 316, 328, 335 - תקופת שיפוי 24 חודשים 338
צד ג'		ביט			6,000,000	6,000,000	₪	302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 328, 343, 329
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	20,000,000	₪	309, 319, 328, 350

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)

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:

