

מכרז פומבי
מס' 35/2019

להשכרת שטח מבנה לשימוש למטרות
ושירותים ציבוריים על ידי עיריית
דימונה.

מכרז פומבי מס' 35/2019

להשכרת שטח מבנה לשימוש למטרות ושירותים ציבוריים על ידי עיריית דימונה.

1. עיריית דימונה מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעותיהם לדמי שכירות בגין מתן הרשאה לשימוש בשטח מבנה בעיר דימונה לשימוש למטרות ושירותים ציבוריים אחרים ללא מטרות רווח בהתאם לאמור במסמכי המכרז.
- את מסמכי המכרז יש להוריד מאתר האינטרנט של עיריית דימונה, תחת "מכרזים" דרך הקישור המצורף <http://www.dimona.muni.il/bids/> וזאת החל מיום 23.5.19.
2. פרטים נוספים בדבר המכרז ניתן לקבל אצל מר דביר שץ, מנהל האגף לאסטרטגיה, באמצעות פנייה בכתב בלבד, לכתובת דואר אלקטרוני dvir@Dimona.muni.il החל מיום 26.5.19 ועד ליום 2.6.19 עד לשעה 12:00.
3. ביום 30/05/19 בשעה 11:00 ייערך מפגש מציעים להכרת המבנה וסביבתו ומפגש הבהרות. נקודת המפגש הינה בכניסה לבניין העירייה, במרכז המסחרי החדש, דימונה. במסגרת המפגש תתאפשרנה קבלת הבהרות ומענה לשאלות המשתתפים. ההשתתפות בישיבת ההבהרות ומפגש המציעים אינו חובה, ואינו מהווה תנאי מוקדם להשתתפות במכרז.
4. מובהר כי אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. העירייה רשאית להתחשב, בין השאר, בניסיונה הקודם של העירייה עם המציע.
5. מציע שהוא אישיות משפטית מאוגדת, מנוע מלהגיש הצעה/ות נוספות/ות של גוף מאוגד אחר, שהינו אישיות משפטית נפרדת, במידה ואחד מיחידיו של הגוף המאוגד האחר, הינו בעלים ו/או בעל מניות ו/או מנהל ו/או נושא משרה ו/או שותף של המציע.
6. ההצעה על מסמכיה, נספחיה ואישוריה (לרבות הצעת המחיר ולרבות חוזה השכירות על נספחיו) תוגש בשני עותקים בתוך מעטפה סגורה ועליה יצוין מספר המכרז בלבד, ללא כל פרט מזהה של המציע, כאשר היא ממולאת וחתומה על-ידי המציע.
- ההצעה תימסר במסירה ידנית בלבד לגב' יפה עזריה מנהלת מכרזים וועדות העירייה קומה ג' חדר 303 בבניין העירייה ותשולשל לתיבת המכרזים עד ליום 6.6.19 ועד לשעה 14:00 הצעה אשר לא תוגש במועד, לא תתקבל.
- פתיחת תיבת המכרזים תתקיים ביום 6.6.19 בשעה 14:15 (או בסמוך לכך) בלשכת היועץ המשפטי קומה ג' בבניין העירייה.
7. חלקים מההצעה (לרבות מסמכים, נספחים ואישורים) אשר יוגשו לאחר היום והשעה הנקובים דלעיל, ייפסלו ולא ייכללו במניין מסמכי המכרז שידונו על-ידי העירייה.

בכבוד רב,

מר בני ביטון

ראש עיריית דימונה

**מכרז פומבי מספר 35/2019
להשכרת שטח מבנה לשימוש למטרות ושירותים ציבוריים על ידי עיריית דימונה.**

תנאי המכרז

1. תנאי המכרז ותנאים מיוחדים

- א. עיריית דימונה מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעותיהם לדמי שכירות בגין מתן הרשאה לשימוש בחלק ממבנה בעיר דימונה לשימוש למטרות ושירותים ציבוריים אחרים ללא מטרות רווח בהתאם לאמור במסמכי המכרז.
- ב. המזמינה הינה זכאית להירשם כמחזיקה מכוח חכירה במבנה בשטח של 650 מ"ר הידוע כגוש : 39512 חלקה : 7(חלק) 15(חלק) (להלן: "המבנה")
- ג. מובהר, כי נכון למועד פרסום המכרז, מצבו הפיזי של המבנה אינו מאפשר עשיית שימוש בו ובכוונת העירייה לשפץ את המבנה ולהכשירו לשימוש.
- ד. בכוונת העירייה לעשות שימוש בעצמה ברוב שטח המבנה (כ-400 מ"ר) למטרות ציבוריות ולקיים בו שירותים לטובת פיתוח התעסוקה בעיר דימונה.
- ה. במבנה נותר שטח של כ-250 מ"ר ללא שימוש, (להלן: "יתרת שטח המבנה") אשר ברצונה של העירייה להשכירו למטרות ושירותים ציבוריים אחרים ללא מטרות רווח שיינתנו לציבור ללא תשלום או בתשלום סמלי ואשר לגביו מזמינה העירייה בהזמנה זו מציעים להציע הצעותיהם.
- ו. שכירות יתרת שטח המבנה תהא לתקופה של עד 5 שנים.
- ז. דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות ישולמו מראש ויכללו את התשלומים עבור הארנונה והוצאות צריכת החשמל, המים, הטלפון והתקשורת. דמי השכירות ישמשו את העירייה לשיפוץ המבנה.
- ח. המציע הזוכה יידרש לשתף פעולה עם העירייה ולקיים את הפעילות המתקיימת במבנה תוך שיתוף פעולה ועבודה משותפת עם העירייה והמפעילים מטעמה במבנה.

2. מסמכי המכרז

המסמכים שלהלן ביחד ולחוד ייקראו "מסמכי המכרז":

1. תנאי המכרז לרבות תנאים מוקדמים להשתתפות בו ותנאים מיוחדים (נספח א').
2. הצעת המשתתף / מציע (נספח ב').
4. חוזה שכירות בלתי מוגנת (נספח ג').
6. אישור על קיום ביטוחים (נספח ד').
7. ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עיריית דימונה (נספח ה').
8. הצהרה על העדר קרבה משפחתית. (נספח ו').
9. הצהרה על העדר תאום הצעות. (נספח ז').

3. על המשתתף לצרף להצעתו את האישורים הבאים:

- א. אם המציע הוא תאגיד - אישור רשם החברות או התאגדות ו/או שותפות כחוק, וכן אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה בתאגיד וסמכותם לחייב את התאגיד בחתימתם.

- ב. אישור להתקשרות עם גופים ציבוריים מטעם שלטונות המס.
- ג. אישור על ניהול ספרים כדין.
- ד. אישור על ניכוי מס במקור או פטור מכך מטעם שלטונות המס.
- ה. קבלה המעידה כי המשתתף רכש את מסמכי המכרז.
- ו. פרוטוקול מפגש מציעים חתום על ידי המציע.
- 4. הליך הבהרות**
- א. החל מיום פרסום פניה זו ועד ליום **02/06/2019** רשאי כל משתתף לפנות לעירייה בכתב בלבד, באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת dvir@dimona.muni.il או באמצעות פקס' ולהעלות הבהרה או שאלה הקשורה במכרז זה.
- ב. לעירייה שיקול דעת מוחלט במתן התשובות. העירייה אינה מתחייבת להשיב לשאלות כלשהן, או לכל השאלות.
- ג. מסמך הבהרות- ישלח לכל המשתתפים שרכשו את ההצעה, מבלי לחשוף את תוכן הפניה ואת זהות הפונה. בעקבות הליך הבהרות, יוכן מסמך מסכם, אשר ירכז את הפניות, השאלות, ההסתייגויות וכן נושאים ודגשים למציעים.
- ד. מובהר כי, הסברים ותשובות שניתנו בעל פה במהלך הסיור ואשר לא הופצו בכתב אינם מהווים חלק ממסמכי ההליך, וכי אך ורק תשובות בכתב תחייבנה את העירייה. מסמך ההבהרות יחתם על ידי המציע ויצורף לחוברת ההצעה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הצעת המחיר.
- 5. הגשת מסמכי המכרז**
- א. על משתתף במכרז להגיש את מסמכי המכרז לאחר שמילא בהם את הצעתו בעט בכתב יד ברור וללא מחיקות או תיקונים. מסמכי המכרז אשר לא מולאו במלואם ו/או לא הוגשו כאמור עלולים להיפסל.
- ב. משתתף במכרז יחתום על מסמכי המכרז בחתימה תקפה הן במקומות המיועדים לכך במסמכי המכרז והן בתחתית כל עמוד ממסמכי המכרז. הצעה שלא תהיה חתומה ו/או תשא חתימה חלקית בלבד, עלולה להיפסל.
- ג. את ההצעה יחד עם מסמכי המכרז המקוריים ובצירוף כל האישורים הנדרשים במסמכי המכרז יש להגיש כשהם ממולאים וחתומים כאמור, בתוך מעטפה אטומה וחתומה שעליה יצוין מספר המכרז ללא כל ציון מזהה של המשתתף. מעטפה שתשא סימונים המזהים את המציע עלולה להיפסל.
- ד. ההצעה לדמי שכירות חודשיים לעירייה בגין החלק הנותר במבנה, **לא תפחת מסכום של 16,000 ₪ (שישה עשר אלף ₪) לחודש לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים**. הצעה שתפחת מהסכום הנ"ל תיפסל. המציעים יידרשו ליתן הצעתם לתוספת בדמי השכירות אשר תבוטא באחוזים ושיעורה בין 0% ל- 10%.
- ה. הזוכה ישלם את דמי השכירות לתקופה של 5 שנים מראש וזאת לא יאוחר מ- 14 ימים מיום החתימה על החוזה.
- ו. העירייה תחל בשיפוץ המבנה מיד עם קבלת דמי השכירות במלואם ותשלם את מלאכת הכשרת השימוש במבנה לכל המאוחר עד 4 חודשים מיום קבלת דמי השכירות במלואם.
- ז. תקופת השכירות תחל אך עם קבלת הזוכה את החזקה בחלק במבנה לאחר שיפוצו.

ח. המציע יציין בכתב ההצעה את המטרה / השירות הציבורי ללא מטרת רווח אשר בכוונתו להעניק לציבור ללא תשלום או בתשלום סמלי במבנה.

י. את המעטפה יש למסור במסירה ידנית בלבד, ולהכניסה לתיבת המכרזים שבמשרדי העירייה בקומה ג' אצל רכזת הוועדות, הגב' יפה עזריה, עד ליום 6/6/19 ועד לשעה 14:00 הצעות שתשלחנה בדואר או שתגיענה לאחר המועד הנ"ל לא תתקבלנה.

5. תנאי סף להשתתפות במכרז.

א. רשאי להשתתף במכרז רק מי שעונה לכל התנאים המצטברים כדלקמן:

1. מציע אשר רכש את מסמכי המכרז והגיש הצעתו ע"ג הטפסים המקוריים בדרך המפורטת במסמכי המכרז ובצירוף כל המסמכים שצירופם נדרש.

2. במידה והמציע הינו תאגיד, יגיש הצעתו רק תאגיד רשום כחוק בלבד. למען הסר ספק מובהר, כי הצעות שיוגשו ע"י תאגיד לא רשום ו/או תאגיד שטרם אושר לרישום ו/או חבר בני אדם שאינם תאגיד כאמור תיפסלנה.

3. המציע, ובמידה והמציע הינו תאגיד- התאגיד ו/או מנהליו, לא הורשע בעבירות על חוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968, בין השנים 2015-2016.

4. המציע, ובמידה והמציע הינו תאגיד - התאגיד ו/או מנהליו, לא הורשע בעבירה פלילית שיש עמה קלון.

5. המציע חתם על יפוי כוח בלתי חוזר לטובת עיריית דימונה לבצע פעולות במושכר במקרה של הפרה יסודית של חוזה השכירות בהתאם לעילות הקבועות בחוזה, בנוסח המצוי בנספח ז' למסמכי המכרז.

6. תנאים כלליים

א. העירייה אינה חייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. העירייה רשאית, אך לא חייבת, לקיים משא ומתן עם כל המציעים או חלק מהם על פי שיקול דעתה הבלעדי.

ב. העירייה רשאית לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, פעם אחת או יותר ובלבד שסך כל ימי הדחייה לא יעלו על 90 יום.

ג. העירייה רשאית בכל עת שלפני המועד האחרון להגשת ההצעות להכניס שינויים במכרז. השינויים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.

ד. סיור והסברים למציעים יערך ע"י מר דביר שץ, מנהל אגף אסטרטגיה, ביום 30/05/19 בשעה 11:00. המשתתפים בסיור יפגשו בכניסה לבניין העירייה, במרכז המסחרי החדש, דימונה. ההשתתפות בסיור אינה חובה.

ה. העירייה רשאית לבטל את המכרז, על פי שיקולה הבלעדי וללא צורך בהנמקה.

ו. העירייה לא תשא בכל נזק ישיר או עקיף שייגרם למי מהמשתתפים במכרז ו/או צד ג' כלשהו בגין השתתפותו במכרז ו/או בגין דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות ו/או דחיית תחילת ביצוע המכרז ו/או ביטולו.

7. הודעה לזוכה

- א. העירייה תודיע לזוכה במכתב או באמצעות הפקס על זכייתו במכרז.
- ב. הזוכה במכרז יהיה חייב לחתום על החוזה המצורף למכרז במשרדי העירייה, ולהמציא את כל המסמכים שהמצאתם נדרשת, לרבות פוליסות הביטוח כנדרש, וזאת בתוך 14 ימים מקבלת הודעה בכתב על זכייתו במכרז ובכפוף לחתימתו על הסכם הפעלה עם המפעיל הנוכחי. כל עיכוב בביצוע כאמור, ייחשב לאי קיום ההצעה.
- ג. על אף האמור לעיל תהיה העירייה רשאית אך לא חייבת, להוסיף את חתימתה לחוזה שהוגש חתום על ידי המציע הזוכה במסגרת הצעתו ומרגע שעשתה כן ייכנס החוזה לתוקף ויחייב את שני הצדדים לכל דבר ועניין ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל גם לעניין הפרתו.

8. תנאים מיוחדים

- א. הזוכה במכרז ישלם דמי שכירות מראש לכל התקופה – 4 שנים (ארבע שנים). דמי השכירות יועברו על ידי הזוכה לעירייה עם חתימת החוזה המצ"ב ולא יאוחר מ-14 ימים מיום חתימתו.
- ב. תקופת השכירות תהיה למשך חמש שנים בלבד, שתחילתם ביום קבלת הזוכה את החזקה בחלק מהמבנה לאחר הכשרתו לשימוש על ידי העירייה. מובהר כי לא תהיה לזוכה אופציה לשכור את המבנה לתקופה נוספת.
- ג. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן ב הנ"ל. אם תחליט העירייה לפי שקול דעתה הבלעדי להמשיך ולהשכיר את המבנה, תפנה העירייה לשר הפנים על מנת לקבל את אישורו לכך. אם יתקבל אישורו של שר הפנים, תציע העירייה לזוכה (השוכר) בכפוף לתנאים בחוזה ההתקשרות המצ"ב, להאריך את השכירות לתקופה נוספת בהתאם לשיקול דעתה אך לא יותר מהתקופה שאישר שר הפנים ולא יותר מחמש שנים. (להלן: "תקופת השכירות הנוספת"). מובהר, תקופות השכירות הנוספות המצטברות לא יעלו בשום מקרה על חמש שנים. יודגש כי החלטה כזו תהא בשיקול דעתה הבלעדי של העירייה והזוכה לא יוכל להעלות כל טענת הסתמכות לפי סעיף זה.

ד. פעילות אסורה במושכר

מובהר כי השוכר לא יהיה רשאי לקיים במושכר את הפעילויות הבאות:

- א. כנסים, מפגשים או עצרות פוליטיות.
- ב. אירועים מכל מין וסוג שהוא.
- ג. אירועים שפעילותם מהווה סכנה לציבור.
- ד. אירועים הפוגעים בצנעת הפרט.
- ה. פעילות המחויבת ברישוי עסקים או כל רישיון אחר אלא אם קיבל המפעיל רישיון כחוק מהגורמים המוסמכים, הכל על פי הצורך ומהות האירוע.
- ו. פעולת בינוי או תוספות בניה ייעשו באישור העירייה בלבד. מראש ובכתב.
- ז. כל פעילות אחרת האסורה על פי כל דין.

9. פגמים במכרז

- 9.1 קבע בית משפט כי נפל פגם יסודי בהחלטת ועדת המכרזים או בהליכי המכרז האחרים וכתוצאה מפגם זה לא זכה מציע במכרז ובמקומו זכה מציע אחר, יהא זכאי המציע לקבל מהעירייה, עקב אי זכייתו, אך ורק פיצויים עבור הוצאות מוכחות שהוציא בפועל בגין רכישת טפסי המכרז ובלבד שאלו לא יעלו על 2000 ₪. פרט לפיצויים אלה לא יהיה זכאי המציע לכל פיצוי אחר, בגין הוצאות, הפסדים או אבדן רווח, אשר נגרמו לו לטענתו, כתוצאה מפגם בהליכי המכרז והוא מוותר ומוחל בויתור סופי ומוחלט על כל תביעה ו/או טענה בגין הוצאות, הפסדים או אבדן רווח כאמור.

קבע בית משפט מוסמך כי נפל פגם יסודי בהחלטת ועדת המכרזים או בהליכי המכרז האחרים וכתוצאה מפגם זה זכה המציע ולא מציע אחר שהיה זכאי לכך, מתחייב המציע שזכה, מיד עם הודעת העירייה, לפעול בהתאם להוראות העירייה לרבות להפסיק את עבודתו עפ"י החוזה שנחתם עמו עפ"י המכרז ולאפשר לעירייה למסור את המשך ביצוע העבודה למציע שאמור היה לזכות במכרז עפ"י קביעת בית המשפט המוסמך.

במקרה כזה, לא תשלם העירייה למציע דבר זולת התמורה עבור העבודה שביצע עד למועד הפסקת העבודה, בכפוף לתנאי החוזה, ולמציע לא תהיינה כל תביעות או טענות או דרישות מכל סוג שהוא כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בכל הקשור למכרז, אופן ניהולו, הזכייה בו וכיו"ב, וכן בקשר עם החוזה שנכרת בעקבותיו ו/או בקשר עם כל חוזה אחר שיחתם ע"י העירייה בקשר עם מכרז זה.

הצהרות והצעת המשתתף במכרז

1. הצהרות המציע / המשתתף.

- א. אני החתום מטה מגיש את הצעתי לאחר שרכשתי, קראתי והבנתי את כל מסמכי המכרז ללא יוצא מן הכלל. לאחר שביקרתי במבנה העומד להשכרה עמדתי על מצבו הפיזי ולאחר שבדקתי את מיקומו לרבות דרכי הגישה אליו והחניה, ולאחר שהשתתפתי בסיור משתתפים או התוודעתי לפרוטוקול הסיור וניתנה לי ההזדמנות לשאול ולקבל כל מידע הנחוץ לי לצורך הגשת הצעתי.
- ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הנני מצהיר כי ידוע לי כי במידה והצעתי תזכה במכרז יהיה עלי למסור לעירייה פוליסות ביטוח לביטוחים כמותנה בסעיף 17 לחוזה.
- ג. ידוע לי כי העירייה קבעה כי כל סכום הצעה לדמי שכירות שתפחת מ **16,000 ₪ (שש עשרה אלף ₪) לחודש לתקופה של 5 שנים** יהיה בבחינת הצעה שלא תתקבל ותיפסל על הסף.
- ד. ידועה לי תקופת השכירות, לרבות העדר אופציה והתנאים להארכתה כמותנה בסעיפים 7 ו-8 לחוזה ואני מסכים להם. כמו כן, ידועים לי התנאים להפסקת ההתקשרות שנקבעו בסעיף 23 לחוזה ואני מסכים להם.
- ה. ידוע לי, כי מצבו הפיזי של המבנה נשוא המכרז אינו מאפשר עשיית כל שימוש בו וכי העירייה תפעל להכשירו לשימוש טרם העברת החזקה בחלק ממנו (כ- 250 מ"ר) לזוכה. כן ידוע לי כי לאחר קבלת החזקה בו האחריות לשלמותו והשבתו במצב תקין כפי שהתקבל מוטלת על הזוכה.
- ו. ידוע לי ואני נותן הסכמתי לכך כי דמי השכירות החודשיים ישולמו מראש לתקופה של 5 שנים וכי דמי השכירות ישמשו את העירייה לשיפוץ והכשרת המבנה לשימוש. כן ידוע לי כי השכירות תהיה בשירות מלא, דמי השכירות יכללו את התשלום עבור ארנונה והוצאות צריכת החשמל, המים, הטלפון והתקשורת.
- ז. ידוע לי, כי אם הצעתי תתקבל וייחתם עימי חוזה לא אהיה רשאי להעביר, להמחות, לשתף, למסור, להסב, למשכן או לשעבד במישרין או בעקיפין, את זכויותי לפי החוזה, כולן או מקצתן, לצד שלישי. וכן, לא אהיה רשאי להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו ו/או להרשות את השימוש בו/או בכל חלק ממנו באיזה צורה שהיא מבלי לקבל על כך הסכמת המשכיר מראש ובכתב והכל כאמור וכמותנה בחוזה. כמו כן ידועה לי זכותה של העירייה להסב את החוזה וכן זכותה לבצע שינויים במבנה ובסביבתו כאמור בחוזה.
- ח. ידוע לי כי מטרת השכירות הינה למטרות ושירותים ציבוריים ללא מטרות רווח אשר יינתנו לציבור ללא תשלום או בתשלום סמלי ואני מתחייב לנהל במבנה פעילות אך ורק בהתאם למטרת השכירות ותנאיה בהתאם לקבוע בסעיף 5 לחוזה. ועוד אני מתחייב שלא להתחיל או להמשיך בניהול העסק אלא אם יהיו בידי ההיתרים והרישיונות המחויבים על פי כל דין בין היתר, רישיון כדין להפעלת העסק במבנה.

ט. ידוע לי ואני מתחייב שלא לקיים פעילות אסורה במבנה בין היתר קיומם של אירועים מכל מין וסוג כאמור בסעיף 22 לחוזה. כמו כן אני מתחייב להחזיק את המבנה במצב תקין בכל תקופת השכירות בהתאם לתנאים שבחוזה.

י. ידוע לי ואני מסכים כי על שכירות זו לא יחולו חוקי הגנת הדייר.

יא. קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז וידועים לי כל יתר הוראות מסמכי החוזה תנאיו והסנקציות הכלולות בו ואני מסכים להם ובהציתי הבאתי בחשבון את כל אלה.

2. הצעת המציע / המשתתף.

א. הנני מציע לשלם לעירייה כדמי שכירות חד פעמיים לתקופה בת 5 שנים החל מחתימת ההסכם המצ"ב מול עיריית דימונה, בעבור השימוש בחלק מהמבנה נשוא המכרז סך של: 16,000 ₪ (שש עשרה אלף ₪) בצירוף תוספת בשיעור של: _____ אחוזים לחודש. בסה"כ דמי שכירות לחודש _____ ש"ח, במילים: (_____) (**דמי השכירות החודשיים ישולמו מראש עבור תקופת שכירות של 5 שנים)

ב. המטרה/ השירות הציבורי ללא מטרת רווח שיינתן לציבור (ללא תשלום או בתשלום סימלי) אשר בכוונתי להפעיל במבנה הינו _____.

ג. להצעתי זו מצורפים כל המסמכים הנדרשים על פי מסמכי המכרז כאמור במסמכי המכרז.

ד. פרטי המציע:

שם המציע: _____

ת.ז./מספר תאגיד _____

כתובת המציע: _____

טלפון: _____ פקס: _____

חתימת המציע/מורשי החתימה _____

חותמת _____

תאריך: _____

אישור עו"ד/ רו"ח במקרה שהמציע הוא תאגיד

אני _____ עו"ד/רו"ח של חברת _____ (להלן: החברה) מאשר בזאת כי ה"ה מר _____ ת.ז. _____ ומר _____ ת.ז. _____ חתמו בפניי על ההצעה הנ"ל וכן מאשר בזאת כי הינם מורשי החתימה של החברה וחתימת כל אחד/ שניהם ביחד בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

עו"ד / רו"ח

נספח ג'

חוזה שכירות-בלתי מוגנת שנחתם ביום _____ לשנת 2019

בין

עיריית דימונה
ת.ד. 1 דימונה
(להלן: "המשכיר")

לבין

(להלן: "השוכר")

מבוא

הואיל: והעירייה הינה זכאית להירשם כמחזירה מכוח חכירה המחזיקה במבנה בשטח של 650 מ"ר הידוע כגוש : 39512 חלקה : 7(חלק) 15(חלק) (להלן: "המבנה").

והואיל: ומצבו הפיזי של המבנה אינו מאפשר עשיית כל שימוש ועל העירייה לשפץ את המבנה ולהכשירו לשימוש.

והואיל: ובכוונת העירייה לעשות בעצמה ברוב שטח המבנה (בכ- 400 מ"ר) שימוש למטרות ציבוריות ולקיים בו שירותים לטובת פיתוח התעסוקה בעיר.

והואיל: ונותר במבנה שטח של כ- 250 מ"ר ללא שימוש, (להלן: "יתרת שטח המבנה"), החליטה העירייה להשכיר את יתרת שטח המבנה למטרות ושירותים ציבוריים אחרים ללא מטרות רווח שיינתנו לציבור ללא תשלום או בתשלום סמלי.

והואיל: והעירייה פרסמה מכרז והזמינה גופים לשכור את יתרת שטח המבנה לתקופה של עד 5 שנים לצורך מתן שירות לציבור ללא תשלום או בתשלום סמלי.

והואיל: והעירייה קבעה בתנאי המכרז, כי השכירות תהיה בשירות מלא, כלומר דמי השכירות יכללו את תשלום עבור הארנונה, החשמל, המים, הטלפון והתקשורת.

והואיל: עוד קבעה העירייה כי מי שהצעתו תזכה יידרש לשלם את דמי השכירות מראש. וכי דמי השכירות ישמשו את העירייה לצורך שיפוץ המבנה.

והואיל: והשוכר נתן הצעה לשכור את יתרת שטח המבנה בדמי שכירות חודשיים בסך: _____ למטרת קידום יזמות, תעסוקה ופיתוח עסקים והצעתו התקבלה ע"י וועדת המכרזים ואושרה ע"י ראש העיר.

והואיל: וברצון השוכר לשכור מאת המשכיר והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את יתרת שטח המבנה בתנאים שיפורטו בחוזה להלן ומבלי להקנות לשוכר מעמד של דייר מוגן לפי חוקי הגנת הדייר ותקנותיו ו/או כל חוק או תקנה שהם באופן שהשוכר לא יהיה מוגן לגבי

יתרת שטח המבנה ע"י חוקי הגנת הדייר ותקנותיו ו/או כל חוק או תקנה שהם, בין קיימים ובין שיוחזקו ו/או יותקנו בעתיד.

והואיל: והשוכר מצהיר בזה כי לא שילם ולא ישלם למשכיר כל דמי מפתח או סכומים אחרים כלשהם מכל סוג שהוא עבור קבלת החזקה במושכר ו/או השימוש בו ו/או בכל עניין הקשור בחוזה זה.

והואיל: ולאור האמור לעיל, מסכימים הצדדים כי חוזה זה נקשר ביניהם באופן שלא יחולו על השוכר, השכירות ועל יתרת שטח המבנה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972. (להלן: "החוק") או כל חוק שיבוא במקומו ואשר יקנה לשוכר הגנה, והשוכר מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך שהוא לא יהיה מוגן עפ"י החוק ולא יהפוך להיות דייר מוגן עפ"י החוק בכל דרך שהיא.

והואיל: וברצון הצדדים לחוזה זה לקבוע את היחסים המשפטיים שביניהם.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי:

- א. המבוא לחוזה זה והצהרות הצדדים הכלולות בו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנו, מחייב את הצדדים כגוף החוזה ויפורש יחד עם החוזה.
- ב. כותרות הסעיפים בחוזה זה מובאות לנוחיות והתמצאות בלבד והן אינן חלק מהחוזה ולא ישמשו לצורך פירוש.
- ג. הצדדים לחוזה זה לא יהיו קשורים בכל הצהרה, מצגים, התחייבויות בכתב ובע"פ - שאינם נכללים בחוזה זה במפורש.
- ד. הנספחים לחוזה לרבות מסמכי המכרז והצעת השוכר יהיו חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- ה. כל התחייבויות השוכר כאמור במסמכי המכרז ובחוזה זה הינן מצטברות וכל הוראה שיורה המשכיר לשוכר במשך כל תקופת החוזה תהיה חלק מהתחייבויות אלה.

2. הגדרות:

בחוזה זה יהיו למונחים הבאים הפירושים שלצידם, ככל שכוונה אחרת אינה משתמעת מלשון הכתוב או הקשרו:

"המבנה" או "יתרת שטח המבנה": שטח בגודל של כ- 250 מ"ר בהתאם לתשריט המצ"ב כנספח ____.

"מטרת השכירות": _____

"תקופת השכירות" חמש שנים מיום קבלת השוכר בחזקה במבנה

"תקופת השכירות הנוספת": התקופה לה הוארכה תקופת השכירות בהתאם לסעיף 8 של החוזה.

"החוזה": חוזה זה לרבות כל הנספחים המצורפים אליו ומסמכי המכרז.

"דמי השכירות היסודיים": דמי השכירות עפ"י סעיף 9 חוזה.

"דמי השכירות": דמי השכירות היסודיים בצירוף הפרשי הצמדה למדד. לדמי השכירות יתווסף מע"מ כפי שיעורו בעת תשלום דמי השכירות.

"הסוכנות": הסוכנות לעסקים קטנים ובינוניים במשרד הכלכלה והתעשייה

3. השכירות:

א. המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר את יתרת שטח המבנה שהינו שטח בגודל של כ-250 מ"ר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר ולמטרת השכירות בלבד.

ב. השכירות תהיה לתקופה ובתנאים כמפורט בהסכם.

ג. יתרת שטח המבנה ישמש כ-
וזאת בהתאם לתוכנית רב שנתית שתסוכם בין הצדדים.

4. אי-תחולת חוקי הגנת הדייר:

א. יתרת שטח המבנה הוא בגדר מבנה חדש אשר בנייתו הושלמה אחרי שנת תשכ"ח.

ב. יתרת שטח המבנה הינו נכס חדש בהתאם לסעיף 14(א) של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972. והוא מושכר בהתאם לסעיף הנ"ל, ולכן לא יחולו הוראות חוק זה על השכירות.

ג. ביום תחילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) תשכ"ח-1968 לא היה השוכר זכאי להחזיק במושכר.

ד. השוכר מצהיר בזה כי לא נתבקש לשלם ולא שילם דמי מפתח או תשלומים העלולים להתפרש כדמי מפתח, וכי על העבודות, השינויים, השיפורים והשכלולים אשר ייעשו במושכר-אם בכלל-אינם ולא יהיו שינויים יסודיים ולא יחשבו כדמי מפתח וכן כי הוראות חלק ג' בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972 העוסק בדמי מפתח לא יחולו על החוזה.

ה. השכירות, השוכר ויתרת שטח המבנה אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- ולא על פי 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 יתרת שטח המבנה או על החוזה.

ו. בעת פינוי יתרת שטח המבנה לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום שהוא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהוא.

5. מטרת השכירות:

א. המשכיר משכיר את יתרת שטח המבנה לשוכר והשוכר שוכר את יתרת שטח המבנה מאת המשכיר אך ורק למטרת השכירות כאמור בהגדרות בחוזה זה, ולא לשום מטרה אחרת שהיא. השוכר מצהיר כי זו המטרה היחידה שלשמה הוא שוכר את יתרת שטח המבנה והוא מתחייב בזאת שלא להשתמש במושכר או באיזה חלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת השכירות.

ב. השוכר אינו רשאי לשנות את מטרת השכירות ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. רצה השוכר לשנות את מטרת השכירות, יהא עליו לפנות למשכיר בכתב ולפרט את המטרה החדשה ואת הסיבות לשינוי. המשכיר לא יהיה חייב להסכים לשינוי מטרת השכירות ואף לא יהיה חייב לנמק או להסביר את אי הסכמתו.

ג. השוכר לא יהיה רשאי לנהל עסק במושכר בהתאם למטרת השכירות אלא אם יהיו בידו כל הרישיונות וההיתרים המחויבים לרבות רישיון עסק. השוכר יהיה אחראי לקבל מאת הרשויות המוסמכות את כל הרישיונות הנדרשים להפעלת העסק במושכר במסגרת מטרת השכירות והוא מתחייב לנהל אך ורק בהתאם לרישיונות האמורים ודרישות החוק ושל כל רשות מוסמכת.

6. מצב יתרת שטח המבנה:

השוכר שוכר את יתרת שטח המבנה תחת התחייבות המשכיר לשפץ ולהקים את המבנה לפי תכנון אדריכלי שהותאם ואושר על ידי השוכר ומצורף להסכם כנספח _____ ולשביעות רצון השוכר.

7. תקופת השכירות:

תקופת השכירות עפ"י חוזה זה תהיה לחמש שנים מהמועד בו המבנה מוכן לאכלוס על ידי השוכר, ותסתיים בתום חמש שנים מועד זה. וביתר פירוט תקופת השכירות תחל ביום _____ ותסתיים ביום _____. (להלן: "תקופת השכירות").

8. הארכת תקופת השכירות:

א. מובהר ומוסכם כי מובהר כי לא תהיה לזוכה אופציה לשכור את המבנה לתקופה נוספת.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן א הנ"ל. אם תחליט העירייה לפי שקול דעתה הבלעדי להמשיך ולהשכיר את המבנה, תפנה העירייה לשר הפנים על מנת לקבל את אישורו לכך. אם יתקבל אישורו של שר הפנים, תציע העירייה לזוכה (השוכר) בכפוף לתנאים בחוזה ההתקשרות המצ"ב, להאריך את השכירות לתקופה נוספת בהתאם לשיקול דעתה אך לא יותר מהתקופה שאישר שר הפנים ולא יותר מחמש שנים. (להלן: "תקופת השכירות הנוספת"). מובהר, תקופת השכירות הנוספות המצטברות לא יעלו בשום מקרה על חמש שנים. יודגש כי החלטה כזו תהא בשיקול דעתה הבלעדי של העירייה והזוכה לא יוכל להעלות כל טענת הסתמכות לפי סעיף זה.

ג. נתקיימו על ידי השוכר כל התנאים המוקדמים הדרושים לצורך הארכת תוקפו של חוזה השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט לעיל, והוארכה תקופת השכירות יחולו על תקופת השכירות הנוספת כל תנאי חוזה זה.

9. דמי השכירות:

א. השוכר ישלם למשכיר בעבור השימוש במושכר בתקופת השכירות, דמי שכירות מראש ל 5 שנים בשקלים חדשים בסכום של _____ לסכום זה יתוסף מע"מ כדין. התשלום האמור יועבר למשכיר במועד החתימה על חוזה זה ולא יאוחר מ14 ימים לאחריו.

10. שינויים, תיקונים, תוספות:

א. מובהר כי חל איסור מוחלט על השוכר והשוכר מתחייב שלא לבצע במבנה או בסמוך לו עבודות בניה או תוספות בניה **חיצוניות** כלשהן, לרבות הצבת/בניית פרגולות, גגונים, ברזנטים נגללים או קבועים וכל כיוצ"ב, אלא אם קיבל לכך אישור העירייה בכתב ומראש. נבנתה תוספת כלשהי כי אז המונח "יתרת שטח המבנה" או "המבנה" בחוזה יכלול תוספת זו וגודלם ישונה בהתאם.

ב. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר-כי מיזוג האוויר, התעלות, המחיצות, התקרה האקוסטית. גופי התאורה, קווי החשמל, קווי הטלפון, קווי התקשורת, וכל שחובר דרך קבע לקירות, לתקרה ולרצפת יתרת שטח המבנה או כל שינוי, תוספת או עבודה אחרת שביצע השוכר במבנה על חשבונו יישארו בתום תקופת השכירות או בכל מועד אחר בו יפנה השוכר את יתרת שטח המבנה בבעלות המשכיר והמשכיר לא יחויב בכל תשלום בגינם.

11. שינויים או תוספות ע"י המשכיר:

א. המשכיר רשאי, ללא צורך בהסכמה כל שהיא מטעם השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת במושכר הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר וכפי שהוא ימצא לנכון לעשות מפעם לפעם, ובלבד שלא יהיה בביצוע השינוי או התוספת משום הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לניהול מטרת השכירות במושכר ומבלי לפגוע בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן א' לעיל, או בכל סעיף אחר מחוזה זה ביחס לרכוש המשכיר, מוצהר בזאת במפרש על ידי השוכר כי גג יתרת שטח המבנה אינו מושכר לשוכר והמשכיר רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, להוסיף ו/או לבנות קומה ו/או קומות מעל למושכר או על המגרש בסמוך לו ו/או להגדיל את השטחים הבנויים האחרים ולעשות שימוש בתוספות הבניה הנ"ל בקומות או החלקים שיבנו, ללא הגבלה וללא צורך בקבלת הסכמה כל שהיא מצד השוכר, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר, לרבות השכרתו, החכרתו, מתן זכויות שימוש בהן וכדומה. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר לעשות כן ולא להפריע בעדו בשום צורה ואופן, תהיינה הנסיבות אשר תהיינה. המשכיר יבצע את הפעולות דלעיל באופן שלא יהיה בפעולות הללו משום הפרעה נמשכת ובלתי סבירה למהלך פעילותו הרגילה של השוכר במושכר ומבלי לפגוע בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

12. תשלומים שוטפים במושכר :

א. השכירות הינה בשירות מלא, דמי השכירות יכללו את התשלום עבור הארנונה והוצאות החשמל, המים, הטלפון והתקשרות למשך כל תקופת השכירות.

ב. המשכיר יהיה אחראי על תחזוקה שוטפת ותקינות יתרת שטח המבנה ויישא בכל העלויות הנדרשות לעמידה באחריות זו.

ג. השוכר ישתתף בעלות, הוצאות הניקיון ופינת השתייה (כיבוד קל, שתיה חמה וקרה) שהמשכיר מתחייב להעמיד במושכר לשימוש השוכר ולקוחותיו, בגובה של עד 1,500 ₪ לחודש.

ד. במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו, אשר לפי הוראות החוזה חל על השוכר יהיה על השוכר להחזיר למשכיר כל סכום ששולם על ידו כאמור, מיד עם דרישתו הראשונה.

13. איסור הסבת החוזה

א. השוכר לא יהיה רשאי ומתחייב שלא להעביר, להמחות, לשתף, למסור, להסב, למשכן או לשעבד במישרין או בעקיפין, את זכויותיו לפי החוזה, כולן או מקצתן, לצד שלישי כלשהו. וכן לא יהיה השוכר רשאי להשכיר את יתרת שטח המבנה או כל חלק ממנו ו/או להרשות את השימוש בו/או בכל חלק ממנו באיזה צורה שהיא מבלי לקבל על כך הסכמת המשכיר מראש ובכתב. כמו כן, אסור על השוכר לקבל שותף במושכר באיזה אופן וצורה שהיא או לשתף אחר או אחרים בהחזקת יתרת שטח המבנה או בכל חלק הימנו בין אם החזקה מוגדרת ובין אם אינה מוגדרת והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה. כמו כן מתחייב השוכר שלא להעניק למי שהוא זכות במושכר כבר רשות בין בתמורה ובין ללא תמורה.

ב. השוכר מתחייב להודיע למשכיר באופן מידי על כל גורם שהטיל עיקול ו/או שיעבוד על יתרת שטח המבנה כי יתרת שטח המבנה הינו בבעל המשכיר ולא ניתן לעקלו ו/או לשעבדו וכן לפעול ללא דיחוי לבטל עיקול זה. כן מתחייב השוכר להודיע למשכיר על כל הטלת עיקול ושיעבוד ממין זה מידיית למשכיר.

14. הסבת החוזה או שיעבוד יתרת שטח המבנה על ידי המשכיר :

א. מובהר ומוסכם בזאת כי על אף חוזה זה יהיה המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד את יתרת שטח המבנה או חוזה זה כולו או מקצתו, להסב את זכויותיו בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן כפי שהמשכיר ימצא לנכון מפעם לפעם בין אם למטרת השגת מימון או לכל מטרה אחרת, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המשכיר. השוכר מסכים בזאת במפורש לקבל על עצמו ולקיים את כל הוראות חוזה זה כלפי כל גוף אחר אשר יבוא במקומו של המשכיר, אם יבוא. משכון, שעבוד, הסבה או העברה כאמור, לא יהא בהם כדי לגרוע מזכויות השוכר בהתאם לחוזה זה ולא להוסיף על התחייבויותיו על פיו.

ב. המשכיר רשאי להסב זכויותיו במבנה כולו או מקצתו, להעביר בעלות חלקית או מלאה, לשתף גורם או גוף כל שהוא בניהול ו/או בבעלות של המבנה ו/או יתרת שטח המבנה כראות עיניו ועל פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי מבלי להזדקק להסכמת השוכר. והשוכר מקבל על עצמו מראש ובמפורש כל פעולה כזו אשר תעשה על ידי המשכיר ללא סייג, ולשוכר לא תהיה כל טענה או תביעה או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי המשכיר או הבאים מכוחו, ובתנאי שזכויות השוכר על פי חוזה לא תפגענה.

ג. השוכר יחתום על פי דרישת המשכיר על כל מסמך או אישור אשר ידרשו כדין, מפעם לפעם, לאחת מהמטרות המנויות בסעיפים קטנים א ו-ב לעיל, ככל שיידרשו, ולא יהיה רשאי להתנות הסכמתו זו בתנאי כל שהוא. מבלי לגרוע בחובתו של השוכר לעיל, מוסכם בזאת כי למרות האמור בכל דין, פוטר בזה השוכר את המשכיר מן הצורך בקבלת הסכמה נוספת או נפרדת או מן הצורך בחתימת השוכר, בקשר לעיל לכל עניין מן העניינים הנזכרים בסעיפים הנ"ל. סעיף זה יכול להיות מוצג בפני צדדים שלישיים, ויהווה הסכמה של השוכר לפעולות לעיל.

15. החזקת יתרת שטח המבנה בתקופת השכירות:

א. השוכר מתחייב להחזיק את יתרת שטח המבנה במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו ולהיות אחראי ולתקן על חשבונו כל נזק שיגרם למושכר או לסביבתו על ידו ו/או על ידי עובדיו ו/או על ידי מבקריו ואו פועליו ו/או על ידי כל מי שיכנס למושכר, למעט נזק שנגרם מבלאי רגיל עקב שימוש סביר. כמו כן מתחייב השוכר לתקן כל פגם שבוצעו על ידיו או ע"י מי מטעמו.

ב. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר להחזקתו של יתרת שטח המבנה ו/או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא עלול להוות מפגע או מטרד לשכנים או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או לשוכרים או לציבור המשתמשים בנכסים סמוכים לרבות שטחים ציבוריים שבקרבת המבנה והשוכר אחראי לכל התוצאות של הפרת התחייבותו זו.

ג. המשכיר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר החל עליו כבעלים של המבנה ואשר לא נכלל בהסכם זה באחריותו כשוכר.

ד. השוכר מתחייב שלא לתלות מודעות או שלטים על חזית יתרת שטח המבנה ואו על קיר חיצוני של המבנה ו/או בכל מקום אחרי בבניין למעט בתוך יתרת שטח המבנה בלבד, אלא בתיאום מוקדם עם המשכיר ולאחר שניתן לו היתר מתאים. התיאום יהיה גם לגבי גודל השלטים ומיקומם.

ה. השוכר מתחייב לנהל את יתרת שטח המבנה עפ"י מטרת השכירות אך ורק בתחומי יתרת שטח המבנה, ולא להעמיד כל כלים, ארגזים, חפצים, גרוטאות שולחנות כסאות ומטלטלים אחרים מחוץ למושכר, אלא אם קיבל לכך היתר בכתב מאת העירייה.

ו. השוכר לא יוכל לבצע שינויים עיצוביים במושכר ללא הסכמת העירייה והמפעיל.

ז. השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ולשפותו בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו למשכיר בשל תביעה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כני"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות של השוכר בחוזה. המשכיר יודיע לשוכר מוקדם ככל האפשר על קבלת תביעה כל שהיא ויאפשר לשוכר להתגונן וההוצאות הכרוכות בכך יחולו על השוכר.

16. רישוי ורישיונות:

א. המשכיר איננו אחראי כלפי השוכר לקבלת רישיונות או אישורים מאת הרשויות המוסכמות, לרבות מהמשכיר בתור רשות מקומית והשוכר מתחייב בזאת להשיג כל רישיון הדרוש לו והוא מתחייב לפעול על פי הרישיון הדרוש מטעם כל רשות עירונית, ממשלתית, מקומית או אחרת - הכל לפי העניין.

ב. על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים כך שהפעלת העסק במושכר והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן על ידי רשות מוסמכת כל שהיא ביחס או בקשר למושכר ו/או מטרת השכירות.

ג. השוכר מצהיר בזאת, כי לפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לשאול, לבדוק ולקבל כל אינפורמציה הדרושה לו לצורך ההתקשרות בהתאם למסמכי החוזה וכי בדק בפועל את התאמת המבנה למטרת השכירות ואת האפשרות לקבל רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת העסק במושכר כפי שהוא בהתאם למטרת השכירות, וכי מצא את יתרת שטח המבנה מתאים למטרות השכירות.

ד. השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי-התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם כלשהוא או על טענת ברירה אחרת כלשהי הנוגעת יתרת שטח המבנה ושכירתו.

17. ביטוח ואחריות:

א. השוכר מתחייב לבטח על חשבונו, בחברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין, את יתרת שטח המבנה בערכו המלא וזאת כנגד כל הסיכונים, ובכלל זה גניבה, חבלה, סיכוני אש והתפוצצות, רעידת אדמה, שיטפון, נזקי מים נזק בזדון ופריצה. הביטוח יכלול סעיף לפיו המבטח מוותר על זכותו לתחלוף כלפי המשכיר וכן סעיף לפיו דמי הביטוח יועברו ישירות למשכיר. המשכיר מתחייב לעשות שימוש בכספי הביטוח לשם השבת מצב יתרת שטח המבנה לקדמותו. (בתנאים המופיעים בנספח ו' לחוזה)

ב. השוכר מתחייב לבטח את פעילותו במושכר ובסביבתו בביטוח אחריות ותאונות כלפי צד שלישי כאשר הביטוח יורחב לשפות את המשכיר בגין אחריותו כבעל יתרת שטח המבנה. המוטבים על פי הפוליסות יהיו השוכר והמשכיר וזאת בקביעה בלתי חוזרת כאשר כל ביטוח כאמור יהיה כפוף לסעיף "אחריות צולבת", על פיו יחושב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחר מיחיד הביטוח. המשכיר מתחייב לעשות שימוש בכספי הביטוח לשם השבת מצב יתרת שטח המבנה לקדמותו. (בתנאים המופיעים בנספח ו' לחוזה)

ג. השוכר מתחייב לבטח את פעילותו במושכר בביטוח חבות מעבידים בגין חבות השוכר כלפי כל המועסקים על ידו, בגבול האחריות המקובל בעת עריכת הביטוח. הביטוח יכלול סעיף לפיו המבטח מוותר על זכותו לתחלוף כלפי המשכיר. (בתנאים המופיעים בנספח ו' לחוזה)

ד. השוכר מתחייב להמציא לידיו של המשכיר מידי שנה בשנה אישור בכתב מאת המבטח בדבר קיום ביטוח בהתאם לאמור בפסקאות א', ב' ו- ג' לעיל. לא קיים השוכר התחייבויות אלו יהיה המשכיר רשאי לבצע על חשבון השוכר ביטוחים כאמור והשוכר יהא חייב למשכיר לפי דרישה כל סכום שהמשכיר יוציא לצורך זה בתוספת הפרשי הצמדה כאמור להלן וריבית כחוק, אולם אין באמור בסעיף זה כדי להטיל חובה על המשכיר לפעול כאמור.

ה. השוכר מתחייב בזה בקשר עם בטוח יתרת שטח המבנה כדלקמן:

1. להמציא למשכיר עותק מפוליסות הביטוח האמורות תוך יום לאחר התחלת השכירות, או לחילופין אישור כתוב מאת חברת הביטוח המפרט את סכומי הביטוח ורשימת סיכונים.
 2. להודיע למשכיר, בכתב, על פקיעת תוקפה של כל אחת מן הפוליסות האמורות לפחות שלושה ימים מראש. הוראה זו תיכלל גם בפוליסות האמורות.
 3. להודיע לחברת הביטוח ולמשכיר על כל נזק למושכר או לסביבתו, נזק לאדם ו/או לרכוש שיגרם ו/או שיארע כתוצאה משמוש השוכר ו/או מי מטעמו במושכר.
- ו. השוכר יגרום לכך שבפוליסת הביטוח יתווסף תנאי מפורש על פיו מוותרת המבטחת במפורש על זכות שיבוב, לחזור אל המשכיר לשיבוב או החזר או שיפוי בגין נזק ישיר או עקיף אשר יגרם בעטיו של המשכיר. אולם במקרה של נזק שיגרם בעטיו של המשכיר יישא המשכיר בדמי ההשתתפות העצמית שבפוליסות השוכר ובלבד שההשתתפות העצמית לא תעלה על 3,000 דולר.
- ז. השוכר מתחייב בזאת שלא לעשות או להתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל אשר עלולים להגדיל בצורה כל שהיא את הוצאות הביטוח בגין המבנה.
- ח. השוכר מתחייב בזאת להחזיק את הציוד, הסחורה, הכלים והחפצים בהם יעשה שימוש תוך שמירה על יתרת שטח המבנה, וכן ימנע מעשיית כל שימוש, מעשה או פעולה בתוך יתרת שטח המבנה ו/או בסביבתו העלולים לגרום להתפוצצות ו/או לדליקה או לכל דבר שיש בו כדי להגדיל את דמי הביטוח אשר יחולו בגין המבנה.
- ט. השוכר מתחייב למלא אחר כל תנאי הפוליסות הנזכרות בסעיף זה לעיל, לשלם את דמי הפוליסות במועדן ולדאוג שהפוליסות תחודשנה ותהיינה בתקפן המלא במשך כל תקופת השכירות.
- י. המשכיר רשאי להזמין על חשבונו יועץ ביטוחי, אשר ימציא למשכיר מסמך מפורט, המדריך את המשכיר לדרוש מהשוכר כיסוי ביטוחי מכל סוג שהוא והשוכר יהיה חייב להמציא כיסוי ביטוחי זה על פי הנדרש. לשוכר לא תהיה כל תביעה או טענה כנגד דרישה זו. למען הסר ספק, הנספח שימציא היועץ הביטוחי יהיה חלק בלתי נפרד מההסכם.

18. שחרור המשכיר מאחריות:

- א. המשכיר לרבות הבאים מטעמו לא יהיה אחראי בכל מקרה שהוא לגבי נזק או פגיעה אשר יגרמו לשוכר או לרכושו, אלא אם נגרמו על ידי המשכיר.
- ב. המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כל שהיא לגבי נזק גוף ו/או אובדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר יגרם לשוכר ו/או לעובדיו, ו/או למועסקים על ידו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרי ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר ו/או שהשוכר עושה בו שימוש כזה או אחר בין ברשות המשכיר ובין שלא ברשותו, והשוכר נוטל על עצמו את האחריות לכל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שישלם או שיאלץ לשלם עקב תביעה בגין נזק מעין זה לרבות כל הוצאות הקשורות בניהול התביעה שיוציא המשכיר ובלבד שהשוכר יקבל הודעה על התביעה ותינתן לו האפשרות להתגונן בפניה וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על השוכר. אלא אם כן נגרם הנזק בלעדית וכתוצאה ישירה ממעשה רשלני של המשכיר.

19. פעילות אסורה במושכר

א. השוכר לא יהיה רשאי לקיים במושכר את הפעילויות הבאות:

1. כנסים, מפגשים או עצרות פוליטיות, כנסים שאינם פולטים מותרים.
2. אירועים שפעילותם מהווה סכנה לציבור.
3. אירועים הפוגעים בצנעת הפרט.
4. פעילות המחויבת ברישוי עסקים או כל רישיון אחר אלא אם קיבל המפעיל רישיון כחוק מהגורמים המוסמכים, הכל על פי הצורך ומהות האירוע.
5. פעולת בינוי או תוספות בניה ייעשו באישור העירייה בלבד, מראש ובכתב.
6. כל פעילות אחרת האסורה על פי כל דין.

20. פינוי:

א. מיד בתום תקופת השכירות או מיד בתום תקופת השכירות הנוספת, אם תהיה כזאת, או מיד עם ביטולו של חוזה זה מסיבות אחרות המפורטות בחוזה זה, מתחייב השוכר לפנות את יתרת שטח המבנה ולמסור את החזקה בו לרשות המשכיר כשיתרת שטח המבנה פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, נקי ומסודר ובמצב כפי שהשוכר קיבלו מאת המשכיר בסמוך לאחר השיפוץ, פרט לפחת ובלאי סבירים, וכשיתרת שטח המבנה כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחוברים למושכר באופן קבוע, אם אף אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו, אלא אם דרש המשכיר שהשוכר יוציא תוספת או מתקן כנ"ל מן יתרת שטח המבנה - שאז מתחייב השוכר להיענות לדרישה כזו, ולעשות כן על חשבונו וכל זאת ככל והתוספת או המתקן הותקנו בהתאם להוראות הסכם זה.

ב. לא פינה השוכר את יתרת שטח המבנה במועד כבסעיף א' לעיל, הרי בנוסף לזכות המשכיר לתבוע את פינוי יתרת שטח המבנה, ובנוסף לכל זכות אחרת שתהיה לו בהתאם לחוזה זה, או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונה בידי המשכיר כאמור לעיל, ישלם השוכר למשכיר כל עוד לא מילא אחר התחייבויותיו הנ"ל דמי שימוש ראויים בסכום בשקלים השווה לסך של 1,000 ₪ לכל שבוע או חלק ממנו, של איחור בפינוי, וזאת כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש מבלי שהמשכיר יצטרך להוכיח את הנזק. מוסכם ומוצהר במפורש בין הצדדים כי סכום הפיצויים המוסכמים הקבועים מראש נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו למשכיר עקב אי פינוי יתרת שטח המבנה על ידי השוכר כמפורט בחוזה זה, ולא תשמע כל טענה מצד השוכר כי הסכום האמור נקבע כקנס והשוכר יהיה מנוע מלטעון טענה כנ"ל.

ג. מוסכם ומוצהר במפורש ע"י הצדדים, כי אין באמור בסעיף קטן ב' לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה ובמיוחד על פי סעיף קטן א' לעיל ו/או כדי להעניק לשוכר איזו זכות שהיא מכל מין וסוג שהוא, לרבות - אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - איזו זכות שכירות המוגנת על ידי החוק ואין בו כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות במושכר על ידי השוכר ו/או כדי להוות איזה וויתור שהוא מצד המשכיר לשוכר ו/או כדי לגרוע או להפחית מזכויותיו של המשכיר ו/או כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד ותרופה אחרים, לרבות סילוק ידו של השוכר מיתרת שטח המבנה ופיצויים נוספים על כל נזק שיגרם למשכיר, עקב אי פינוי יתרת שטח המבנה במועד.

ד. במקרה ובעת פינוי יתרת שטח המבנה והחזרתו למשכיר לא יהיה יתרת שטח המבנה במצב כאמור בסעיף א' לעיל של סעיף זה, אזי יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר מיד לפי דרישתו הראשונה כל ההוצאות שיוציא המשכיר על מנת להביא את יתרת שטח המבנה למצב בו היה על השוכר להחזירו למשכיר ואת כל ההוצאות הכרוכות בכך, ובלבד שהמשכיר מסר לשוכר הודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים על כוונתו להוציא את ההוצאות השונות בכדי להביא את יתרת שטח המבנה למצב בו היה על השוכר להחזירו למשכיר. המשכיר יהיה רשאי לגבות כל סכום שחב בו השוכר מהשוכר בהודעה בת 30 ימים מראש והשוכר ישלם כל סך שיידרש כאמור בתוך 21 ימים מדרישה.

ה. לא פינה השוכר את יתרת שטח המבנה במועד כבסעיף א לעיל, ומבלי לפגוע באמור בסעיף ב לעיל אזי בנוסף לאמור לעיל, יהיה המשכיר זכאי לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים המיסיים, התשלומים וההתחייבויות, דמי השכירות הוצאות תיקונים, דמי נזק, דמי שימוש ראויים, הפסדים וכל תשלומים אחרים ללא יוצא מן הכלל כמפורט בחוזה בשל התקופה מהמועד בו היה על השוכר לפנות את יתרת שטח המבנה ועד המועד בו פינה את יתרת שטח המבנה בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וזאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את יתרת שטח המבנה, ומבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשות המשכיר בהתאם לחוזה זה ו/או על פי כל דין.

ו. קבלת דמי שימוש ראויים כנ"ל ותשלומים כבסעיף ה' לעיל, לא יצרו יחסי שכירות בין השוכר למשכיר לגבי התקופה שלאחר המועד בו היה על השוכר לפנות את יתרת שטח המבנה.

21. כוח עליון ודחיית מועד תחילת תקופת השכירות:

א. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי הצדדים לא יחשבו כמי שהפרו את החוזה או כמי שלא קיימו תנאי מתנאיו אם הסיבה להפרת החוזה או לאי קיום התנאי תהיה סיבה של "כוח עליון" אשר לצדדים לא הייתה נגיעה בקשר אליו או שליטה עליו.

ב. בכלל "כוח עליון" נכללים שריפה, התפוצצות, אסונות טבע, שביתות, השבתות, מלחמה, מצב חירום בטחוני, גיוס מילואים נרחב, צווים ממשלתיים או עירוניים בדבר הפסקת עבודות, חוסר ממושך בחומרי גלם או חומרי בניה וכל סיבה אחרת שאיננה בהשפעתו או תחת שליטתו של המשכיר או השוכר, לפי העניין, ואינה תוצאה של רשלנות או מחדל מצידם.

ג. הפרה של החוזה על ידי צד כלשהו מסיבה של כוח עליון לא תשמש עילה בידי הצד האחר לבטל חוזה זה כולו או מקצתו.

22. בטחונות:

לא יימסרו בטחונות בגין הסכם זה.

23. הפסקת ההתקשרות

א. השוכר לא יהיה רשאי לבטל תוקפו של חוזה זה במשך כל תקופת ההסכם, מבלי לקבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. מוסכם בזה כי אם השוכר יפסיק את השימוש במושכר ו/או יעזוב את יתרת שטח המבנה מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת ההסכם יהיה חייב במלוא תשלום דמי השכירות בעבור תקופה זו. כמו כן, יישא השוכר במקרה שכזה בכל העלויות הכרוכות בהחזרת המבנה למצב שלאחר ביצוע העבודות שבנספח הבינוי.

ב. בכל מקרה בו יעזוב השוכר את יתרת שטח המבנה לפי תום תקופת השכירות לא יהיה זכאי לשום החזר כספי, לרבות בגין השקעותיו במושכר ו/או התאמתו לעסק, וכל השינויים השיפורים התוספות והמערכות שהותקנו במבנה יהיו של המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לשום החזר או פיצוי בגינם. המשכיר יקבל לחזקתו ולבעלותו ללא תמורה את כל שחובר דרך קבע ל"מושכר" כאמור, לרבות אלה בסעיף 13 בכלל וס"ק ז' בפרט וסעיף 23 א'.

ג. המשכיר יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות ולבטל את החוזה לאלתר ללא הודעה מוקדמת, באחד המקרים הבאים וזאת מבלי שהשוכר יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך ובהודעה מראש של 30 יום:

1.השוכר לא קיבל היתר או רישיון או שההיתר ו/או הרישיון לקיום והפעלת הפעילות במושכר שהיו לשוכר בוטלו ע"י רשות שלטונית מוסמכת לרבות ע"י המשכיר .

2.ניתנה הוראה של בית משפט מוסמך, או של רשות שלטונית או מקומית מוסמכת, ארעית או סופית, האוסרת מכל סיבה שהיא קיום העסק במושכר .

3.נמצא ליקוי בתחזוקת יתרת שטח המבנה ו/או הפרת יסודית מהוראות חוזה זה אשר לא תוקנה ע"י השוכר בתוך 21 ימים מיום שנמסרה לו דרישה בכתב לתקן את הליקוי או ההפרה כאמור .

4.בכל מקרה בו הורשע השוכר או מנהל בתאגיד (אם השוכר הוא תאגיד) , בעבירה שיש עמה קלון, היה ומדובר בעובד/מנהל של השוכר יחול סעיף זה במידה והעובד/מנהל לא יפוטר ויוחלף ע"י עובד/מנהל אחר .

5.השוכר נכנס למצב של כינוס נכסים , פירוק, הקפאת הליכים ו/או פשיטת רגל ו/או נעשה חדל פירעון מכל סיבה אחרת.

6.במקרה שהוכח להנחת דעת של המשכיר כי השוכר או האדם בשמו או מטעמו, הציע לאדם אחר כלשהו שוחד, שלמונים, מענק, דורון, או טובת הנאה כלשהי כדי להשפיע במישרין ו/או בעקיפין על זכיית השוכר במכרז ו/או להשפיע בדרך כלשהי על אדם על מנת שיפעל לאי קיום התחייבויותיו לפי חוזה זה או על מנת שהמשכיר יוותר על זכויותיו כולן או חלקן ו/או כל נושא אחר הקשור לחוזה זה. או אם הוכח להנחת דעתו של המשכיר כי השוכר נקט בתחבולות בקשר עם התאגדותו או לא גילה את כל האמת הנוגע לבעלי העניין בתאגיד .

7.אי עמידה בתנאי התשלום כפי שנקבעו בחוזה זה, לרבות ההשקעות להן התחייב במכרז ולרבות איחור העולה על 21 יום מהמועד שנקבע בחוזה זה, בתשלום דמי השכירות למשכיר .

8.הוטל עיקול זמני או קבוע על נכסי השוכר שלא בוטל תוך 60 יום מיום הטלתו .

9.מונה נאמן או כונס לנכסי השוכר או שהשוכר קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהגיע להסכם פשרה עם נושיו כולם או חלקם, או שיזם פניה לנושיו על מנת להגיע להסדר איתם לפי סעיף 233 לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג – 1983.

ד. הפסיק המשכיר את ההתקשרות או ביטלה או במקרה שהחוזה לא נכנס לתוקף, יסלק השוכר את ידיו מיתרת שטח המבנה לאלתר ויחזירו לחזקת המשכיר כשהוא פנוי, נקי ותקין כפי שקיבלו כשהוא כולל את התוספות לנכס במידה ונעשו כאלו .

ה. לשוכר שמורה הזכות לסיים את תקופת השכירות בהודעה מוקדמת בת 90 ימים מראש ובכתב למשכיר אולם במקרה כאמור השוכר לא יהיה זכאי לכל השבה ו/או החזר בגין השכירות ששילם לכל תקופת השכירות ו/או לכל החזר שהוא לרבות בגין השקעות שהשקיע על פי הסכם זה או השקעות נוספות ככל שיהיו .

24. תרופות המשכיר בגין הפרות :

א. מבלי לגרוע, מהאמור בסעיף 26ב לעיל ומתרופות ספציפיות המופיעות בחוזה זה, תחולנה על הפרת חוזה זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.

ב. אם השוכר לא יחזיק את יתרת שטח המבנה במצב תקין ו/או לא יתקן הטעון תיקון במושכר ו/או לא יחזירו למשכיר מיד בתום תקופת השכירות במצב תקין כאמור בחוזה זה ו/או אם ייגרם נזק כל שהוא למושכר בתקופת השכירות אשר לא תוקן על ידי השוכר לשביעות רצון המשכיר, הרי שבנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר במקרה כזה בהתאם להוראות חוזה זה ו/או בהתאם לכל דין, יהיה המשכיר רשאי לבצע כל תיקון ו/או לעשות כל פעולה אחרת שתראה לו לנכון לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו וזאת על חשבון השוכר, ובלבד שהמשכיר הודיע לשוכר על כך 30 ימים מראש.

ג. השוכר מתחייב בזה לשלם למשכיר מיד עם דרישתו את כל הסכומים שהמשכיר הוציא עבור פעולות אשר ביצע על פי סעיף 27 ב לעיל חשבונות המשכיר לעניין ההוצאות דלעיל יהיו הוכחה מכרעת לנכונותם, והשוכר מתחייב לפרוע למשכיר את החשבונות שיוגשו לו על ידי המשכיר מיד עם הגשתם.

ד. כל שיהיו ו/או המתנה ו/או העדר תגובה, העדר הפעלה או העדר נקיטת אמצעים ע"י אחד מהצדדים לא יתפרשו בשום צורה ואופן כוויתור של אותו צד על זכות כל שהיא מזכויותיו על פי החוזה, אלא אם כן וויתור אותו צד על זכות מזכויותיו במפורש ובכתב ובמקרה של ויתור מצד המשכיר על כתב הוויתור לעמוד בהוראות הדין להיות חתום ע"י כל הגורמים המוסמכים בעירייה.

ה. בכל מקרה של הפרת החוזה על ידי מי מהצדדים יהיה הצד המפר אחראי כלפי הצד השני בגין כל הנזקים ההפסדים ההוצאות והתשלומים שיגרמו כתוצאה ישירה או עקיפה מההפרה, וזאת מבלי לפגוע בזכותו של הצד שנפגע לתבוע כל סעד או תרופה אחרים העומדים לרשותו מכח הוראות חוזה זה על נספחיו ומכח הוראות כל דין.

ו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר בזה, כי בכל מקרה שבו צד יפר הוראה שאינה יסודית בחוזה זה, תישלח לו התראה על ידי הצד שנפגע ותינתן לו אורכה של 30 ימים לתיקון ההפרה. היה ולא תיקן הצד שהפר את הטעון תיקון במועד הנקוב לעיל תהפוך ההפרה הנ"ל להפרה יסודית, והנפגע יהיה זכאי לבטל תוקפו של חוזה זה לאלתר מבלי לתת כל התראה נוספת ויחולו בנוסף להוראות כל דין הוראות סעיף 27 לחוזה.

ז. למען הסר ספק מובהר בזאת כי איחור באחד מן התשלומים של השוכר למשכיר שאינו עולה על 30 ימים לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם. אולם על כל איחור בתשלום יישא השוכר בריבית מקסימאלית בגין חח"ד כמקובל בבנק לאומי לישראל מיום התשלום המקורי ועד התשלום בפועל. איחור העולה על שלושה ימים של אחד מן התשלומים של השוכר למשכיר אף בלא התראה - יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ח. מוסכם בזה, כי בכל מקרה שבו יבוטל חוזה זה על ידי המשכיר עקב הפרה יסודית של הוראה מההוראות החוזה מצד השוכר או עקב הפרה אחרת שלא תוקנה תוך 30 ימים לאחר שניתנה על כך התראה יהיה המשכיר רשאי, וזאת מבלי לפגוע בזכותו לקבלת כל סעד או תרופה אחרת על פי הוראות חוזה זה והוראת כל דין, לפעול כדלקמן:

1. לתפוס באופן מידי את החזקה במושכר. לסלק באופן מידי את ידיו של השוכר מיתרת שטח המבנה ולהעבירם לחזקת המשכיר.
2. להורות לחברת החשמל לנתק את הספקת החשמל למושכר.
3. להורות לתאגיד המים העירוני, "מעיינות הדרום", לנתק את הספקת המים למושכר.

ט. בכל מקרה של ביטול חוזה זה מחמת הפרתו על ידי מי מהצדדים, יהיה הצד הנפגע זכאי בנוסף לכל תרופה אחרת העומדת לו בדין בשל ההפרה, כולל סעד של פיצויים, צו מניעה וצו עשה. למרות כל האמור בחוזה ובנוסף לו, בכל מקרה של הפרה מצד השוכר שבעטייה פונה השוכר מן יתרת שטח המבנה לפני תום תקופת השכירות, יהא

על השוכר לשלם למשכיר, עבור התקופה מיום הפינוי ועד תום תקופת השכירות, פיצויים סבירים שיהיו שווים להפסד דמי השכירות שסבל המשכיר עקב הביטול וכן ההוצאות הכרוכות בהחזרת הנכס למצבו הקודם כפי שהיה טרם ביצוע התאמת יתרת שטח המבנה ע"י השוכר. אין באמור כדי לפגוע בחובת המשכיר לפעול להקטנת הנזק.

י. בנוסף לאמור בכול מקום בחוזה יהיו גם סעיפים: 5, 8, 9, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 22, 23, ו-26 על סעיפיהם הקטנים, תנאים עיקרים ויסודיים של חוזה זה.

25. עובדי השוכר ותנאי עבודתם.

א. השוכר ימלא אחר הוראות כל דין ביחס להעסקת עובדיו, והוא מתחייב שלא להעסיק עובדי עירייה או בני משפחתם בניהול העסק שיינהל ביתרת שטח המבנה נשוא החוזה וכן עובדי איגוד רשויות אשכול נגב מזרחי 2015 בע"מ או בני משפחתם.

ב. השוכר מתחייב לבצע את כל חובותיו לביטוח סוציאלי של עובדיו, וכן למלא אחר חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) תשכ"ו – 1968.

ג. השוכר מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה וכן להבטיח תנאים לשמירת בריאות עובדיו ורווחתם כנדרש בחוק, ובאין דרישה חוקית כפי שיידרש על ידי המפקח, כמובנו בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954.

ד. השוכר מתחייב לשלם שכר לעובדיו לפחות לפי חוק שכר מינימום, הפרת הוראות חוק שכר מינימום ע"י הקבלן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ה. השוכר מתחייב לקיים כל הנחיות והוראות הבטיחות והביטחון שינתנו על ידי גורמי הבטיחות והביטחון העירוניים, הארציים ושירותי הכבאות.

26. שונות:

א. שילם צד מן הצדדים תשלום החל על משנהו, לפי חוזה זה ו/או לפי הוראות כל דין, יהיה רשאי אותו צד לגבות את התשלום מידי הצד החייב בתשלום כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום שיועד לתשלום עד לתשלום בפועל, ונושא ריבית פיגורים מקסימאלית כנהוג באותה עת בבנק לאומי לישראל.

ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי לבית המשפט שלום בדימונה ולבית המשפט המחוזי בבאר-שבע, לפי העניין, תוקנה סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל המחלוקות ו/או הסכסוכים שיתגלעו בין הצדדים בקשר לחוזה זה ולנובע ממנו והצדדים מוותרים בזאת על כל זכות העומדת להם להעביר את מקום השיפוט לבית משפט אחר מלבד בתי המשפט בבאר-שבע ו/או דימונה.

ג. כל השהייה בנקיטת פעולות ו/או התעלמות ו/או הימנעות צד מנקיטת פעולות למימוש כל זכות הקנויה לו על פי חוזה זה ו/או כל פי הוראות כל דין לא תגרע מזכותו של אותו צד לנקוט בפעולות כנגד הצד המפר בכל זמן מאוחר כפי שיבחר ואין בכך משום ויתור על זכות כלשהי של מי מהצדדים מכח חוזה זה ומכח הוראות כל דין.

ד. תנאי חוזה שכירות זה משקפים את המוסכם בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות ו/או הבטחות ואו מצגים ו/או התחייבויות קודמים שהיו בין הצדדים עובר לחתימת חוזה זה, אם היו. לכל שינוי של חוזה זה לא יהיה כל תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים והוחתם בחותמתם.

ה. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה ואו הנובע ו/או הכרוך בו ובקיומו הינן כאמור בכתורות לחוזה זה. כל הודעה שישלח צד בחוזה זה למשנהו בדואר רשום עפ"י כתובתו

כנ"ל תחשב להודעה שנתקבלה כדין לאחר עבור 3 ימים מיום המסירה בבית הדואר, ואם נשלחה בפקסימיליה או נמסרה ביד - לאחר 24 שעות ממועד שליחתה/מסירתה.

ו. השוכר מתחייב בזה לאפשר למשכיר ו/או לנציגו להיכנס למושכר בכל זמן סביר ובתיאום מוקדם עם השוכר על מנת לבדוק את יתרת שטח המבנה ו/או על מנת לוודא כי אמנם מבוצעות הוראות חוזה זה כהלכתן ו/או על מנת להראות את יתרת שטח המבנה לשוכרים חדשים לקראת תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין.

ז. השוכר לא יהיה רשאי ומתחייב שלא לפתוח את העסק במושכר בימים שנקבעו בסעיף 18א' לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התש"ח-1948 כימי מנוחה משעה 15:00 בערב ועד 7:00 ביום שלאחר יום המנוחה. וכולל ליל תשעה באב, שתחילתו חצי שעה לפני שקיעת החמה ועד שעה - 05:00 למחרת יום הצום, יום השואה כמשמעו בחוק יום הזיכרון לשואה ולגבורה ובליל הזיכרון כמשמעותו בחוק יום הזיכרון ובהתאם לחוקי העזר של העירייה.

ח. בכפוף לאמור בסעיף יא' להלן יתפרש חוזה זה לפי הכוונה המסתברת ממנו ללא היזקקות לאמור בכותרות או לחלוקת החוזה לסעיפים ולסעיפי משנה.

ט. השוכר רשאי להזמין קווי טלפון למושכר והוא יישא וישלם כל ההוצאות הכרוכות בהתקנה ובאחזקה. בתום תקופת השכירות ועם פינוי יתרת שטח המבנה והחזרת החזקה בו למשכיר כאמור בחוזה זה זכאי השוכר לפנות לבזק ולבקש העתקת הטלפונים.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

השוכר

המשכיר

נספח ד'

אישור על קיום ביטוחים

אישור עריכת הביטוח

תאריך: ____/____/____

לכבוד

עיריית דימונה

(להלן, ביחד ולחוד: "**העירייה**")

א.ג.נ.,

הנדון: _____ ("**הקבלן**")

הננו מתכבדים לאשר בזאת כי חברתנו ערכה את הביטוחים המפורטים להלן על שם השוכר בקשר עם **השכרת מבנה במתחם הבריכה העירונית הישנה בדימונה** (להלן: "**הנכס**") וכן כל הפעולות הנלוות, הכל בקשר עם הסכם שנערך ביניכם לבין השוכר (להלן: "**ההסכם**") כמפורט להלן:

א. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח הנכס ורכוש מסוג "אש מורחב" במלוא שווי ובערך כינון מלא לציוד מכל סוג ו/או כל רכוש אחר המשמשים את השוכר במסגרת שימוש בנכס כנגד נזק עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה תאונתית, פרעות, נזקים בזדון, פריצה ושוד.

הביטוח כאמור כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכותו לתחלוף כלפי העירייה ו/או כל הבאים מטעם העירייה ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ב. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח חבות מעבידים המבטח את חבות השוכר כלפי עובדים המועסקים על ידו על פי פקודת

הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב ביצוע השירותים בגבול אחריות של \$5,000,000 (חמישה מיליון דולר ארה"ב) לנפגע, לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח שנתית.

הביטוח זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם (היה וייחשבו לעובדי הקבלן), ימי ושעות עבודה, עבודות בגובה, פיתיונות, רעלים, והעסקת נוער.

הביטוח מורחב לשפות את העירייה ו/או מי מטעם העירייה היה ויטען, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי הקבלן.

ג. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על פי כל דין, בגין כל פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות העירייה, עובדי העירייה ו/או מי מטעם העירייה המבקרים בנכס בקשר עם ו/או במסגרת שימוש השוכר בנכס וכל הפועלים מטעמו בגבול אחריות של \$1,000,000 (מיליון דולר ארה"ב) לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח שנתית.

ביטוח זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, זיהום תאונתי מכל סוג, כל דבר מזיק במזון או במשקה, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, חבות בגין קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, מתקנים סיטריים פגומים, הרעלה, שביתות והשבתות ו/או תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על העירייה למעשי ו/או מחדלי השוכר ו/או מי מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

ד. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

כללי

1. על השוכר האחריות הבלעדית לתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות הביטוח המפורטות לעיל.
2. הפרת תנאי הפוליסות על ידי השוכר בתום לב לא תפגע בזכויות העירייה על פי הפוליסות.
3. הביטוחים המפורטים לעיל הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי העירייה.
4. הננו מתחייבים כי הביטוחים המפורטים לעיל לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח המצוינת בהם, אלא בהודעה מראש של 30 יום לעירייה, בכתב, בדואר רשום.
5. מוסכם בזאת במפורש, כי נוסחי פוליסות השוכר לא יהיו נחותרים מהנוסח הידוע כביטוח, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל.

הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

(חתימת)	(חותמת)	(שם החותם)	(תפקיד)
(המבטח)	(המבטח)		(החותם)

נספח ה'

ייפוי כוח בלתי חוזר

אני הח"מ נושא ת.ז. מספר

כתובת :

ממנה ומייפה את כוחה של עיריית דימונה לפעול בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן, הכל בקשר לעניין זכייתי במכרז פומבי מס' 35/2019 וחותימתי על חוזה שכירות במבנה השייך לעיריית דימונה המצוי בגוש : 39512 חלקה : 7(חלק) 15(חלק), וזאת בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה השכירות בהתאם לקבוע בו :

1. לתפוס באופן מידי את החזקה במושכר, לסלק באופן מידי את ידי מהמושכר ולהעבירו לחזקת עיריית דימונה.
2. להורות לחברת החשמל לנתק את הספקת החשמל למושכר.
3. להורות לתאגיד המים, מעיינות הדרום, לנתק את הספקת המים למושכר.

ולראיה באתי על החתום ביום לחודש בשנת

חותימה :

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל,

תאריך

עו"ד

חתימת עו"ד

נספח ו'

תאריך: _____

לכבוד

עיריית דימונה

הצהרה בדבר קירבה/העדר קרבה לעובד הרשות ו/או לחבר המועצה

1 הנני מצהיר בזאת כי עיריית דימונה הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

1.1 סעיף(א) לפקודת העיריות בדבר איסור התקשרות בחוזה בו יש לחבר המועצה בטובת הנאה.

1.2 סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן: "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."

1.3 כלל 12(א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע: "חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית; לעניין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו (ראה הגדרות "בעל שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1(1)(ב) ו-1(5)(ב))."

1.4 סעיף 174 (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כי: "פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה."

2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:

1.5 יש/אין (מחק את המיותר) למי מחברי מועצת העיר כל טובת הנאה מהתקשרות זו לא בעצמו ולא ע"י קרובו או סוכנו לא במישרין ולא בעקיפין.

- 1.6 בין חברי מועצת העירייה יש / אין (מחק את המיותר) לי : בן זוג, הורה, בן או בת, ואף לא סוכן או שותף.
- 1.7 יש / אין (מחק את המיותר) חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
- 1.8 יש/ אין לי (מחק את המיותר) בן – זוג, שותף או סוכן העובד ברשות.
- 2 ידוע לי כי ועדת המכרזים של העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
- 3 אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
- 4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122 א'(3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122א'(א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

שם המשתתף : _____ חתימת המשתתף : _____

תצהיר בדבר אי תאום הצעה מכרז

1. אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מוסמך
כדין לחתום על תצהיר זה בקשר עם הצעת
_____ (להלן: "המשתתף"), למכרז
_____, מכרז פומבי מס' 35/2019 (להלן: "המכרז"), מצהיר בזאת כדלקמן:
אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המשתתף ומנהליו.

2. אני נושא המשרה אשר אחראי במשתתף להצעה המוגשת מטעם המשתתף למכרז.
3. המחירים המופיעים בהצעת המשתתף למכרז הוחלטו על ידי המשתתף באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם משתתף אחר או עם משתתף פוטנציאלי אחר.
4. המחירים בהצעת המשתתף למכרז לא הוצגו בפני כל גורם אשר מציע הצעות למכרז או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות למכרז.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה למכרז.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למשתתף אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעת המשתתף למכרז.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעת המשתתף למכרז מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז.
9. המשתתף לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

אם לא נכון, נא פרט:

10. המשתתף לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תיאומי מכרזים – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).
אם לא נכון, נא פרט:

11. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

תאריך	שם המצהיר ותפקידו	חתימת המצהיר
-------	-------------------	--------------

אישור

אני החתום מטה, עו"ד _____ מאשר, כי ביום _____
התייצב בפני _____ הנושא ת.ז. _____ שמספרה _____
והמוסמך להתחייב בשם המשתתף ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את
האמת כולה ורק אותה וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אישר באוזניי
את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

_____ שם מלא + חתימה + חותמת

_____ תאריך