



עיריית דימונה

מכרז פומבי
מס' 47/2022

להשכרת מבנה ברח' הרימון
בדימונה

**מכרז פומבי מס' 47/2022
להשכרת מבנה ברח' הרימון בדימונה**

1. עיריית דימונה מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעותיהם להשכרת מבנה ברח' הרימון 225 בדימונה הידוע כגוש : 39506 חלקה : 46 לתקופה קצובה על מנת שיפעילו בו **מועדון רווחה ופנאי לגמלאים ו/או כל מטרה ציבורית אחרת** בלבד בהתאם לאמור במסמכי המכרז.
2. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באגף הגזברות במשרדי העירייה, אצל הגב' יפה מרציאנו, קומה ב', וזאת תמורת תשלום בסך **1,000 ₪** (כולל מע"מ) אשר לא יוחזרו, **וזאת החל מיום חמישי ה- 11.8.2022 בשעה 09:00 ועד ליום רביעי ה- 7.9.2022 בשעה 12:00.**
3. פרטים נוספים ו/או שאלות הבהרה בדבר המכרז ניתן לקבל אצל עו"ד מוריה כהן- הרוש, מנהלת מחלקת נכסים עד ליום 31.8.2022 בשעה 14:00 באמצעות פנייה בכתב בלבד, בכתובת דואר אלקטרוני: moriah@Dimona.muni.il או בפקסימיליה מס' 073-2099225. טלפון לבירורים ולאישור קבלת הפקס במס' 08-6563210.
4. **ביום 24.8.2022 בשעה 11:00** ייערך מפגש מציעים להכרת המבנה וסביבתו ומפגש הבהרות. נקודת המפגש הינה בכניסה לנכס נשוא מכרז זה. במסגרת המפגש תתאפשרנה קבלת הבהרות ומענה לשאלות המשתתפים. ההשתתפות בישיבת ההבהרות ומפגש המציעים אינה חובה.
5. **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.**
6. 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.
7. 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 קומה ג' חדר 303 בבניין העירייה ותשולשל לתיבת המכרזים עד ליום 7.9.2022 בשעה 12:00** הצעה אשר לא תוגש במועד, לא תתקבל.
8. חלקים מההצעה (לרבות מסמכים, נספחים ואישורים) אשר יוגשו לאחר היום והשעה הנקובים דלעיל, ייפסלו ולא ייכללו במניין מסמכי המכרז שידונו על-ידי העירייה.
9. פתיחת תיבת המכרזים תתקיים ביום רביעי ה- 7.9.2022 בשעה 12:15 בלשכת היועץ המשפטי, קומה ג' בבניין העירייה.

בכבוד רב,

**מר בני ביטון
ראש עיריית דימונה**

**מכרז פומבי מספר 47/2022
להשכרת מבנה ברח' הרימון בדימונה**

תנאי המכרז

1. תנאי המכרז ותנאים מיוחדים

- א. עיריית דימונה מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעותיהם להשכרת מבנה ברח' הרימון 225 בדימונה הידוע כגוש 39506 חלקה: 46 (להלן: "הנכס" ו/או "המבנה") לתקופה קצובה על מנת שיפעילו בו **מועדון רווחה ופנאי לגמלאים ו/או כל מטרה ציבורית אחרת** בלבד בהתאם לאמור במסמכי המכרז.
- ב. יובהר כי הנכס יושכר במצבו as is וכי על הזוכה במכרז לבצע שיפוץ ו/או התאמות למטרת השכירות על חשבוננו וכי לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בעניין.
- ג. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש אצל הגברת יפה מרציאנו, במשרד גזברית העירייה תמורת **ש"ח 1000** במזומן אשר לא יוחזרו.
- ד. מובהר, כי נכון למועד פרסום המכרז, במבנה נשוא המכרז מחזיקים שוכרים אשר חוזה ההתקשרות עמם פג ביום 8.2022 ואולם המבנה טרם פונה על כל תכולתו. לפיכך, חוזה השכירות מול הזוכה במכרז ייכנס לתוקף רק עם פינויו של המבנה על כל תכולתו.
- ה. יודגש, כי במידה ולא תצליח עיריית דימונה למסור לזוכה את החזקה במבנה בהתאם לחוזה בתוך 6 חודשים מיום חתימת הזוכה על חוזה השכירות, יתבטל החוזה מאילו וזאת מבלי שיהיו לזוכה כל טענת הסתמכות ו/או זכות לקבלת פיצויים מוסכמים או בכלל ו/או עלת תביעה כנגד עיריית דימונה.

2. מסמכי המכרז:

המסמכים שלהלן ביחד ולחוד ייקראו "**מסמכי המכרז**":

- א. תנאי המכרז לרבות תנאים מוקדמים להשתתפות בו ותנאים מיוחדים
- ב. הצעת המשתתף / מציע (נספח א').
- ג. חוזה שכירות בלתי מוגנת (נספח ב').
- ד. נוסח ערבות בנקאית לביצוע החוזה (נספח ג').
- ה. אישור על קיום ביטוחים (נספח ד').
- ו. ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עיריית דימונה (נספח ה').
- ז. הצהרה על העדר קרבה משפחתית. (נספח ו').
- ח. הצהרה על העדר תאום הצעות. (נספח ז').

3. 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 והמזיע 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.
4. המזיע, ובמידה והמזיע הינו תאגיד- התאגיד ו/או מנהליו, לא הורשע בעבירות על חוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968, בין השנים 2017-2022.
5. המזיע, ובמידה והמזיע הינו תאגיד - התאגיד ו/או מנהליו, לא הורשע בעבירה פלילית שיש עימה קלון.
6. המזיע חתם על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עיריית דימונה לבצע פעולות במושכר במקרה של הפרה ייסודית של חוזה השכירות בהתאם לעילות הקבועות בחוזה, בנוסח המצוי בחוברת המכרז ומסומן כנספח ה' למסמכי המכרז.

4. על המשתתף לצרף להצעתו את האישורים הבאים :

- א. אם המזיע 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 בתוקף בדבר ניהול חשבונות - אישור מפקיד מורשה או מרואה חשבון על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות כאמור בחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), תשל"ו – 1976 והתקנות שהותקנו על פיו.
- ג. אישור על ניהול ספרים כדין.
- ד. אישור על ניכוי מס במקור או פטור מכך מטעם שלטונות המס (לא יתקבל אישור או מכתב המאשר זאת מטעם רואה חשבון כלשהו).
- ה. קבלה המעידה כי המשתתף רכש את מסמכי המכרז.

1. מסמך הבהרות ו/או מענה לשאלות הבהרה שישלח על ידי העירייה למשתתפים במכרז, חתום על ידי המזיע.

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 **בשני עותקים** כשהם מלאים וחתומים כאמור בטופס ההצעה ובתחתית כל עמוד, בתוך מעטפה סגורה ואטומה וחתומה שעליה יצוין מספר המכרז ללא כל ציון מזהה של המשתתף. מעטפה שתשא סימונים המזהים את המזיע עלולה להיפסל.
- ד. בהתאם להערכת שמאי, שווי דמי שכירת המבנה, בשטח כולל של כ- 191.29 מ"ר עומדת, **על סך 4,900 ₪ לא כולל מע"מ. כל הצעה שתפחת מהסכום הנ"ל תיפסל.**

ה. את המעטפה יש למסור במסירה ידנית בלבד, ולהכניסה לתיבת המכרזים שבמשרדי העירייה בקומה ג' אצל רכזת הוועדות, הגב' יפה עזריה, עד ליום רביעי ה- 7.9.2022 בשעה 12:00 הצעות שתשלחנה בדואר או שתגיענה לאחר המועד הנ"ל לא תתקבלנה.

6. שאלות הבהרה:

א. עד ליום ה- **31.8.2022** בשעה **14:00** יהיה רשאי כל אחד מן המציעים להפנות לעוה"ד מוריה כהן- הרוש מנהלת מחלקת הנכסים בעירייה שאלות הבהרה בכתב בלבד באמצעות דוא"ל: moriah@dimona.muni.il, לאחר מועד זה לא תתקבל כל פניה, טלפון לבירורים נוספים ולאישור קבלת התכתובת הינו: 08-6563210.

ב. מציע שלא יפנה כאמור, יהיה מנוע מלטעון טענות בדבר סבירות או אי בהירות, שגיאות או אי התאמות וכיוצ"ב, וטענות כאלה מצד מי שלא נהג כאמור לעיל לא תשמענה.

ג. שאלות הבהרה יועברו בדוא"ל כקובץ word, מבנה השאלות יהיה בפורמט הבא:

מס"ד	סעיף	עמוד	פירוט השאלה	הערות

ד. לעירייה קיים שיקול דעת מוחלט במתן התשובות. העירייה אינה מתחייבת להשיב לשאלות כל שהן, או לכל השאלות.

ה. מובהר בזאת, כי העירייה לא תהיה אחראית לתשובות ו/או הסברים שיינתנו בעל פה ואשר לא הופצו בכתב על ידי העירייה למשתתפים ואינם מהווים חלק ממסמכי המכרז, וכי אך ורק תשובות ו/או הבהרות שיישלחו בכתב על ידי העירייה תחייבנה את העירייה.

ו. מסמך הבהרות שישלח על ידי העירייה למשתתפים במכרז, ייחתם על ידי המציע ויצורף על ידו לחוברת המכרז ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

ז. מובהר ומודגש כי תנאי המכרז הקובעים והבלעדיים יהיו התנאים המפורטים בכתב ואין במתן מענה בע"פ כדי לשנות ו/או להוסיף עליהם.

ח. העירייה רשאית, בכל עת קודם למועד האחרון להגשת הצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו בכתב לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז בדואר רשום, דוא"ל ו/או בפקסימיליה לפי הכתובות שנמסרו על-ידם בעת רכישת מסמכי המכרז.

ט. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז, כמוה כהצעה ואישור שכל פרטי המכרז והחוזה ידועים לו, וכי הוא מסוגל למלא אחר ההתחייבויות המפורטות במכרז ובחוזה.

7. 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.



עיריית דימונה

- 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 עוה"ד מוריה כהן הרוש, מנהלת מחלקת הנכסים, **ביום 24.8.2022 בשעה 11:00**. המשתתפים בסיור יפגשו בכניסה למבנה נשוא מכרז זה 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 הצעות ו/או דחיית תחילת ביצוע המכרז ו/או ביטולו.

8. הודעה לזוכה :

- א. העירייה תודיע לזוכה במכתב או באמצעות הפקס על זכייתו במכרז.
- ב. הזוכה במכרז יהיה חייב לחתום על חוזה המכרז במשרדי העירייה, לרבות ביולו, ולהמציא את כל המסמכים שהמצאתם נדרשת, לרבות ערבות בנקאית להבטחת התחייבויות השוכר ע"פ החוזה ולביצועו ולרבות פוליסות הביטוח כנדרש, וזאת בתוך 7 ימים מקבלת הודעה בכתב על זכייתו במכרז. כל עיכוב בביצוע כאמור, ייחשב לאי קיום ההצעה והעירייה תהיה רשאית, במקרה זה, לחלט את הערבות הבנקאית להשתתפות במכרז.
- 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.

9. תנאים מיוחדים :

- א. הזוכה במכרז יחויב לשלם דמי שכירות עבור שלושה חודשים מראש כל פעם. דמי השכירות בעבור שלושת חודשי השכירות הראשונים ימסרו על ידי הזוכה לעירייה ביום חתימת הצדדים על חוזה השכירות.
- ב. תקופת השכירות תהיה למשך **חמש שנים בלבד (פחות יום)**, שתחילתם מיום חתימת הזוכה על חוזה ההתקשרות. 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 שבסעיף 8 על סעיפיו הקטנים לחוזה, 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 הנוספת 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 :

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

10. פגמים במכרז:

א. 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 הערבות הבנקאית ורכישת טפסי המכרז ובלבד שאלו לא יעלו על 3000 ₪. 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 בוותר סופי ומוחלט על כל תביעה ו/או טענה בגין הוצאות, הפסדים או אבדן רווח כאמור.

ב. 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 פעילותו במבנה עפ"י החוזה שנחתם עמו עפ"י המכרז ולאפשר לעירייה למסור החזקה במבנה 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 תהינה 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.

11. ערבות ביצוע:

א. עם הכרזת המציע כזוכה במכרז וחתימה על ההסכם, ולצורך הבטחת ביצוע וקיום תנאי המכרז וההסכם הנלווה לו המסומן כנספח ב' ימציא ערבות בנקאית (ערבות ביצוע) אוטונומית ובלתי מותנית, צמודה למדד המחירים לצרכן, בסך של 50,000 ₪ אשר תהיה תקפה בכל תקופת ההתקשרות, הערבות תהא בנוסח המצורף ומסומן כנספח ג' למסמכי המכרז, על הזוכה יהיה להאריכה מעת לעת בהתאם לדרישת העירייה.

ב. לא חתם הזוכה על ההסכם כאמור בסעיף 8 לעיל ו/או לא המציא ערבות ביצוע כמפורט בסעיף א' לעיל, תהא רשאית העירייה לבטל זכיית הזוכה במכרז הנזכרת לעיל ו/או ולהתקשר עם מציע אחר, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של העירייה על פי תנאי מכרז זה, על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

12. כללי:

פרשנות:

- א. מילים וביטויים, ככל שלא הוגדרו במסמכי המכרז תהא להם המשמעות שיש להם בחוק חובת המכרזים, תשנ"ב - 1993, בתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993, בפקודת הפרשנות או בחוק הפרשנות, התשמ"א - 1981, אלא אם כן משתמע מלשון הכתוב או מהקשרו מובן אחר.
- ב. ביטול או קביעה בדבר בטלותו של תנאי במכרז, אין בהם כשלעצמם כדי לפגוע בתוקפו של המכרז או של תנאי אחר מתנאיו.
- ג. ההסכם המצורף למכרז זה, על נספחיו, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לראות את המכרז ואת ההסכם המצורף לו (על נספחיו) כמסמך אחד המשלים זה את זה.
- ד. בכל מקרה של סתירה בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם יעשה מאמץ ליישב בין שני הנוסחים.
- ה. בנסיבות שבהן לא ניתן ליישב בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם יגבר נוסח ההסכם.
- ו. כל האמור בלשון יחיד - לשון רבים במשמע, ולהיפך. כל האמור בלשון זכר - לשון נקבה במשמע, ולהיפך.
- ז. כותרות הסעיפים במכרז ובנספחיו הן למטרות נוחות ואין להשתמש בהן לצרכי פרשנות.

13. הצעה תכסיסנית

הצעה תכסיסנית, חסרת תום-לב או הצעה הפסדית שמניתוח שלה עולה כי אין לה בסיס כלכלי ברור ומוצק שניתן להסבירו - תיפסל.

14. הצעה מסויגת או מותנית

- א. חל איסור על המציע לסייג את הצעתו או להתנותה באופן שאינו עולה בקנה אחד עם דרישות המכרז. ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה מסויגת או מותנית או להתעלם מהסייג או מהתנאי מטעמים שיירשמו.
- ב. מציע הסבור כי דרישות המכרז ראויות להתניה או להסתייגות רשאי להעלות את השגותיו או את הערותיו במסגרת הליך ההבהרות, והעירייה תשקול את פנייתו ותשיבו, הכל בהתאם לקבוע בסעיף 6 לעיל.

15. הוצאות השתתפות במכרז

כל ההוצאות הכרוכות בהשתתפות במכרז יהיו על חשבון המציע, וזאת ללא קשר לתוצאות המכרז. עצם ההשתתפות במכרז כמוה כהצהרה של המציע כי ידוע לו שכל ההוצאות הכרוכות בהשתתפותו במכרז הינן על חשבונו, וכי לא תהיה לו כל דרישה או טענה להחזר כספים או כל פיצוי אחר מהעירייה בגין הוצאותיו כאמור.

16. ביטול ודחייה

ועדת המכרזים רשאית לבטל או לדחות את המכרז בכל שלב, ולמציעים לא תהיה זכות לדרוש את אכיפתו או לדרוש השבת כספים שהוצאו בקשר עם עריכת המכרז או כל פיצוי אחר.



17. סמכות שיפוט

סמכות השיפוט המקומית לגבי מכרז זה וההסכם המצורף לו נתונה לבית המשפט המוסמך בדימונה או בבאר שבע לפי העניין.

בברכה,

בני ביטון
ראש עיריית דימונה

נספח א'

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 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 ערבות בנקאית על סך 50,000 ₪ להבטחת כל התחייבויותיי, ולחתום על החוזה ולבייל אותו בתוך 7 ימים מיום שתימסר לי ההודעה על הזכייה במכרז, וכי אם לא אעשה כן תהיה העירייה זכאית לחלט את הערבות הבנקאית שצורפה להצעתי ואני מוותר מראש על כל טענה בעניין זה. בנוסף לערבות הבנקאית אמסור לעירייה שטר חוב כאמור וכמותנה בסעיף 25 לחוזה ואדאג לביטוחים כמותנה בסעיף 20 לחוזה.
- ג. ידוע לי כי העירייה קבעה בהתאם להערכת שמאי, כי כל סכום הצעה לדמי שכירות שיפחת מ- **4,900 ₪** בתוספת מע"מ לחודש יהיה בבחינת הצעה שלא תתקבל וההצעה תהיה פסולה.
- 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 26 לחוזה ואני מסכים להם.
- ה. ידוע לי, כי המבנה נשוא המכרז טרם פונה על כל תכולתו על ידי השוכר הקודם ולפיכך חוזה השכירות יכנס לתוקף רק בפינויו, על כל תכולתו, של המושכר.
- ו. ידוע לי ואני נותן הסכמתי לכך כי במידה ולא תצליח עיריית דימונה להעביר את המושכר לחזקתי תוך 6 חודשים מיום חתימתי על חוזה השכירות, יתבטל החוזה מאליו, ולא תהיה לי כל טענת הסתמכות ו/או זכות לקבלת פיצויים מוסכמים או בכלל ו/או עילת תביעה כנגד עיריית דימונה.
- 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 זכויותיו 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 בסעיף 16 לחוזה. כמו כן ידועה לי זכותה של העירייה להסב את החוזה כאמור בסעיף 17 לחוזה וכן זכותה לבצע שינויים המבנה ובסביבתו כאמור בסעיף 14 ובסעיף 29 ו' ו-ז. לחוזה.
- כמו גם, ידוע לי כי המבנה יושכר במצבו AS IS וכי על הזוכה במכרז וכי על הזוכה במכרז לבצע שיפוץ ו/או התאמות למטרת השכירות על חשבונו וכי לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בעניין.
- ח. ידוע לי מטרת השכירות ואני מתחייב להפעיל במבנה מועדון רווחה ופנאי לגמלאים ו/או כל מטרה ציבורית אך ורק בהתאם למטרת השכירות ותנאיה בהתאם לקבוע בסעיף 5 לחוזה. ועוד אני מתחייב שלא להתחיל או להמשיך בהפעלת המקום אלא אם יהיו בידי ההיתרים והרשיונות המחויבים על פי כל דין בין היתר.
- 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.



עיריית דימונה

ח. ידוע לי ואני מסכים כי אם הצעתי תזכה אהיה חייב לשלם בנוסף לדמי השכירות כאמור בסעיף 9 לחוזה את מיסי הארנונה, המים, החשמל וכל תשלום אחר הקשור בהחזקת המבנה ובניהול העסק כאמור בחוזה. כמו כן ידועות לי הסנקציות שנקבעו בחוזה על הפרת הוראות החוזה.

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

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

2. הצעת המציע / המשתתף.

א. הנני מציע לשלם לעירייה כדמי שכירות חודשיים בעבור המבנה נשוא המכרז (בשטח כולל של כ- 191.29 מ"ר) סך חודשי של: _____ ₪ בתוספת מע"מ.
במילים: (_____) (להלן: דמי שכירות חודשיים).

ב. להצעתי זו מצורפים כל המסמכים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

ג. 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

אישור

אני _____ עו"ד/רו"ח של חברת _____ (להלן: החברה)
מאשר בזאת כי הי"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

בין

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

לבין

(להלן: "השוכר")

מבוא

והואיל: המשכיר הינו המחזיק ובעל הזכויות בנכס ברח' הרימון 225 בדימונה הידוע כגוש 39506 חלקה 46 בדימונה. (להלן: "הנכס").

והואיל: והנכס כולל מבנה בן קומה אחת בגודל של 191.29 מ"ר כמפורט במסמכי המכרז.

והואיל: והמשכיר פרסם מכרז להשכרת מבנה הנכס בשכירות בלתי מוגנת לתקופה ועל פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז ובהסכם זה (להלן: "המבנה" או "המושכר").

והואיל: והעירייה קבעה כחלק מתנאי המכרז את מטרת השכירות של המבנה, לפיה המבנה יושכר למטרת מועדון רווחה ופנאי לגמלאים ו/או כל מטרה ציבורית אחרת בלבד.

והואיל: והצדדים הסכימו כי חוזה השכירות ייכנס לתוקפו רק עם פינויו המלא של המושכר על ידי השוכרים הקודמים.

והואיל: והשוכר נתן הסכמתו לכך כי במידה ולא יצליח המשכיר להעביר לחזקת השוכר את המושכר תוך 6 חודשים מיום חתימת השוכר על החוזה, לא יהיו לו כל טענת הסתמכות ו/או זכות לקבלת פיצויים מוסכמים או בכלל ו/או עילת תביעה כנגד עיריית דימונה.

והואיל: והשוכר הגיש הצעה לשכירת המבנה נשוא המכרז והואיל והעירייה מצאה כי הצעתו של השוכר עומדת בתנאים שבמסמכי המכרז וקבעה כי הצעתו זכתה במכרז.

והואיל: וברצון השוכר לשכור מאת המשכיר והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר 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 המושכר 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 והמושכר 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 "המושכר": כמפורט במסמכי המכרז, בשטח של כ- 191.29 מ"ר ברוטו ולמעט גג המבנה.
- "מטרת השכירות": הפעלת מועדון רווחה ופנאי לגמלאים ו/או כל מטרה ציבורית אחרת.
- "תקופת השכירות": התקופה הנקובה בסעיף 7 של חוזה זה.
- "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 יסודיים": דמי השכירות עפ"י סעיף 9 חוזה.
- "דמי השכירות": דמי השכירות היסודיים בצירוף הפרשי הצמדה למדד. לדמי השכירות יתווסף מע"מ כפי שיעורו תשלום דמי השכירות.
- "מסמכי המכרז": כל המסמכים שלהלן ביחד ולחוד בין שהם מצורפים ובין אם לאו ייקראו "מסמכי המכרז" או "מסמכי החוזה". ויהיו חלק בלתי נפרד מהחוזה.
- או
"מסמכי החוזה"
1. תנאי המכרז, תנאים מוקדמים להשתתפות בו ותנאים מיוחדים.
 2. הצהרת/והצעת המשתתף / מציע (נספח א).
 3. חוזה שכירות בלתי מוגנת (נספח ב)
 4. נוסח ערבות בנקאית לביצוע החוזה. (נספח ג').

5. אישור על קיום ביטוחים (נספח ד')
6. ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת עיריית דימונה (נספח ה')

מהנדס העיר דימונה או מי שהוסמך על ידו. "המהנדס":

3. השכירות:

- א. המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר את המושכר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר ולמטרת השכירות בלבד.
- ב. השכירות תהיה לתקופה ובתנאים כמפורט במסמכי החוזה ובמיוחד בסעיפים 7 ו-8 לחוזה.

4. אי-תחולת חוקי הגנת הדייר:

- א. המושכר הוא בגדר מבנה חדש אשר בנייתו הושלמה אחרי שנת תשכ"ח.
- ב. המושכר 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 והמושכר 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 המושכר או על החוזה.
- ו. בעת פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום שהוא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהוא.

5. מטרת השכירות:

- א. המשכיר משכיר את המושכר לשוכר והשוכר שוכר את המושכר מאת משכיר אך ורק למטרת השכירות כאמור בהגדרות בחוזה זה, ולא לשום מטרה אחרת שהיא. השוכר מצהיר כי זו המטרה היחידה שלשמה הוא שוכר את המושכר 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 לנהלו אך ורק בהתאם לרישיונות האמורים ודרישות החוק ושל כל רשות מוסמכת.

6. מצב המושכר:

א. השוכר שוכר את המושכר כפי מצבו (AS IS) ביום חתימת הסכם זה. לעניין זה מצהיר השוכר כי ראה ובדק את המושכר לרבות את סביבתו בטרם חתימת ההסכם עמד על מצבו הפיזי וכי לא יבוא בכל טענה כלפי המשכיר בנוגע למושכר.

ב. לשוכר ידוע כי כל שיפוץ ו/או התאמות למטרת השכירות ו/או עבודה שיבצע במבנה, תבוצע לאחר קבלת היתר בניה כדין (במידת הצורך), בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטים ובפרט, מהנדס העיר, על חשבונו של השוכר וכי לשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בעניין.

7. תקופת השכירות:

א. תקופת השכירות עפ"י חוזה זה תהיה **לחמש שנים** (פחות יום) ותחל ביום חתימת הצדדים על החוזה, ותסתיים ביום תום חמש שנים (פחות יום). וביתר פירוט תקופת השכירות תחל ביום _____ ותסתיים ביום _____. (להלן: "תקופת השכירות").

8. הארכת תקופת השכירות:

א. השכירות תהיה ל 5 שנים בלבד שתחילתן מיום _____ וסיומן ביום _____. מובהר ומוסכם כי לא תהיה לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות או לשכור את המבנה לתקופה נוספת.

ב. על אף האמור בסעיף קטן א', אם תחליט העירייה לפי שיקול דעתה הבלעדי להשכיר את המבנה לתקופה נוספת, ובנוסף לכך תהיה העירייה שבעת רצון מהשוכר, תפנה העירייה לשר הפנים לקבלת אישור מתאים להארכת תקופת השכירות ורק לאחר מכן תציע העירייה לשוכר שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות (להלן: הודעה מוקדמת) להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת כפי שתמצא העירייה לנכון ושלא תעלה על חמש שנים (להלן: "תקופת השכירות הנוספת"). והכל בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. עד מועד ההודעה המוקדמת עמד השוכר בכל תנאי החוזה ככתבם וכלשונם ולשביעות רצון העירייה, ולא הייתה מצדו כל הפרה בגדר הפרה חוזרת שלא תוקנה על ידי השוכר או הפרה של סעיף עיקרי מחוזה זה או איחורים בתשלום דמי השכירות או בתשלומי החובה האחרים.

2. דמי השכירות ותשלומי החובה האחרים בגין תקופת השכירות הנוספת ישולמו כסדרם מידי חודש בחודשו, כפי שנקבע ביחס לתקופת השכירות. ותשלומי החובה האחרים במועדים הקבועים בחוקים הרלוונטיים.

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

נוספת, כלומר החוזה לא יוארך יותר מפעם אחת, תקופת השכירות ותקופת השכירות הנוספת לא יעלו ביחד על עשר שנים. לאחר תקופה כוללת זו תפרסם העירייה, אם החליטה לפי שיקול דעתה להמשיך להשכיר המבנה באמצעות פרסומו של מכרז חדש.

9. דמי השכירות:

- א. השוכר ישלם למשכיר בעבור השימוש במושכר בתקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בשקלים חדשים בסכום של _____ לסכום זה יתוסף מע"מ כדין.
- ב. דמי השכירות ישולמו מראש בכל פעם לשלושה חודשים, כאשר במועד החתימה על החוזה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות עבור שלושת חודשי השכירות הראשונים מראש.
- ג. מובהר כי העירייה תהא רשאית לדרוש בכל זמן במהלך תקופת השכירות כי תשלום דמי השכירות יובטחו מראש ע"י חברת אשראי כך שתשלום דמי השכירות ישולמו במועדם.
- ד. עוד מובהר כי העירייה תהא רשאית לדרוש בכל עת, לרבות כתנאי לכניסת החוזה לתוקף כי השוכר יפקיד בידה שיקים מראש ולשביעות רצונה עבור כל תקופת השכירות או חלקה זאת כאמצעי נוסף להבטחת דמי השכירות.

10. מס ערך מוסף:

- א. לדמי השכירות המשולמים על ידי השוכר יתוסף מס ערך מוסף בהתאם לשיעורו של המס בעת התשלום בפועל של כל תשלום דמי שכירות ומס ערך מוסף ישולם ביחד עם דמי השכירות. השוכר ישלם ישירות את המע"מ לשלטונות המס על דרך של הוצאת חשבונית עצמית.

11. פיגור בתשלומים:

- א. פיגור השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם למשכיר בהתאם לחוזה זה, ישלם השוכר למשכיר, לפי העניין, ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור ריבית פיגורים כפי שמחייב בנק לאומי לישראל בחשבונות הח"ד כשהם ביתרת חובה הריגה.

12. 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. ניתן אשור ונבנתה תוספת כלשהי ישלם השוכר דמי שכירות נוספים יחסיים לכל מ"ר שיבנה. נבנתה תוספת כלשהי כי אז המונח "המושכר" 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 המושכר או כל שינוי, תוספת או עבודה אחרת שביצע השוכר במבנה על חשבונו יישארו בתום תקופת השכירות או בכל מועד אחר בו יפנה השוכר את המושכר בבעלות המשכיר והמשכיר לא יחויב בכל תשלום בגינם.

13. 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 הוא 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 במפורש על ידי השוכר כי גג המושכר 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.

15. תשלומים אחרים אשר יחולו על השוכר:

א. כל המיסים, אגרות הארנונות והיטלי חובה. עירוניים וממשלתיים למעט מס רכוש, שיוטלו על המושכר, במישרין או בעקיפין, עבור תקופת השכירות לרבות תקופת השכירות הנוספת, יחולו על השוכר בלבד וישולמו על ידו. הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכר במועד החוקי שיש לשלם לרשויות. מיסי רכוש ממשלתיים יחולו על המשכיר.

ב. השוכר מתחייב להודיע לאגף הגביה בעיריית דימונה על חוזה זה ולהעביר באגף הגביה את רישום החזקת המבנה על שמו למשך כל תקופת ההסכם ולשלם את הארנונות במועדן ובהתאם לדרישת העירייה. עם סיום תקופת השכירות מתחייב השוכר להודיע בכתב לאגף הגביה בעיריית דימונה, כי חדל להחזיק במבנה ולהסב את תשלומי הארנונה על שם המשכיר.

ג. השוכר מתחייב לשאת במשך תקופת השכירות בכל התשלומים וההוצאות בגין אספקת שרותי טלפון גז, חשמל ומים למושכר.

ד. השוכר ימסור למשכיר עפ"י בקשתו אחת לשנה לגבי השנה חולפת צילומי הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה ולפי כל דין וזאת על מנת לאפשר למשכיר להוכיח כל תשלום כנ"ל.

ה. 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.

לא שילם השוכר תשלום שהוא חייב לשלם לרבות הפיצויים המוסכמים או אם שילם המשכיר תשלום כלשהו במקום השוכר, יהיה המשכיר רשאי לחלט את הערבות הבנקאית (ערבות הביצוע) שמסר השוכר למשכיר.

חולטה הערבות כולה או חלקה מכל סיבה שהיא ימסור השוכר לידי המשכיר תוך 7 ימים מיום החילוט ערבות חדשה על סך הערבות המקורית. אם השוכר לא ימסור ערבות חדשה כאמור תהיה זו הפרה יסודית של החוזה על כל המשתמע מכך.

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 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. כמו כן, אסור על לשוכר לקבל שותף במושכר באיזה אופן וצורה שהיא או לשתף אחר או אחרים בהחזקת המושכר 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 המושכר כי המושכר 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 ושעבוד ממין זה מידית למשכיר.

17. הסבת החוזה או שיעבוד המושכר על ידי המשכיר :

א. מובהר ומוסכם בזאת כי על אף חוזה זה יהיה המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד את המושכר 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 המושכר 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.

18. החזקת המושכר בתקופת השכירות :

א. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו ולהיות אחראי ולתקן על חשבונו כל נזק שיגרם למושכר או לסביבתו על ידו ו/או על ידי עובדיו ו/או על ידי מבקריו ו/או 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 המושכר 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 התחייבות 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 המושכר ואו על קיר חיצוני של המבנה ו/או בכל מקום אחרי בניין למעט בתוך המושכר בלבד, אלא בתיאום מוקדם עם המשכיר ולאחר שניתן לו היתר מתאים ושילם את האגרה המתאימה. התיאום יהיה גם לגבי גודל השלטים ומיקומם.

ה. השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה ולנהל את המושכר עפ"י מטרות השכירות אך ורק בתחומי המושכר, ולא להעמיד כל כלים, ארגזים, חפצים, גרוטאות שולחנות כסאות ומטלטלים אחרים מחוץ למושכר, אלא אם קיבל לכך היתר בכתב מאת העירייה.

ו. השוכר יהיה אחראי על שמירת הניקיון של השטח הפריפריאלי למושכר עד למרחק של 10 מטר סביב המבנה.

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.

19. 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 מטרות 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 למטרות השכירות ואת האפשרות לקבל רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת העסק במושכר כפי שהוא בהתאם למטרות השכירות, וכי מצא את המושכר 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 למושכר ושכירתו.

20. ביטוח ואחריות:

א. השוכר מתחייב לבטח על חשבונו, בחברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין, את המושכר 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 המושכר 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 המושכר. 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 המושכר 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 המושכר 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 ישא המשכיר בדמי ההשתתפות העצמית שבפוליסות השוכר ובלבד שההשתתפות העצמית לא תעלה על 3000 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 ציוד, הסחורה, הכלים והחפצים בהם יעשה שימוש תוך שמירה על המושכר, וכן ימנע מעשיית כל שימוש, מעשה או פעולה

בתוך המושכר 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.

21. 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 ישא בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כל שהיא לגבי נזק גוף ו/או אובדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או לעובדיו, ו/או למועסקים על ידו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקריו 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.

22. פעילות אסורה במושכר

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

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

23. 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 המושכר ולמסור את החזקה בו לרשות המשכיר כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, נקי ומסודר ובמצב כפי שהשוכר קיבלו מאת המשכיר בסמוך לאחר השיפוץ, פרט לפחת ובלאי סבירים, וכשהמושכר כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחויבים 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 המושכר - שאז מתחייב השוכר להיענות לדרישה כזו, ולעשות כן על חשבונו.

ב. לא פינה השוכר את המושכר במועד כבסעיף א' לעיל, הרי בנוסף לזכות המשכיר לתבוע את פינוי המושכר, 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 5,000 ₪ 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 המושכר 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 מהמושכר ופיצויים נוספים על כל נזק שיגרם למשכיר, עקב אי פינוי המושכר במועד.

ד. במקרה ובעת פינוי המושכר והחזרתו למשכיר לא יהיה המושכר 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 המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו למשכיר ואת כל ההוצאות הכרוכות בכך, ובלבד שהמשכיר מסר לשוכר הודעה מוקדמת בכתב של 3 ימים על כוונתו להוציא את ההוצאות השונות בכדי להביא את המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו למשכיר. המשכיר יהיה רשאי לגבות כל סכום שחב בו השוכר מהערבות הבנקאית בדרך של חילוט הערבות.

ה. לא פינה השוכר את המושכר 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 המושכר ועד המועד בו פינה את המושכר בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וזאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר, ומבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשות המשכיר בהתאם לחוזה זה ו/או על פי כל דין. המשכיר יהיה רשאי לגבות כל סכום שחב בו השוכר מהערבות הבנקאית בדרך של חילוט הערבות.

ד. 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 המושכר.

24. כח 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 "כח עליון" אשר לצדדים לא היתה נגיעה בקשר אליו או שליטה עליו.

ב. בכלל "כח 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 כח עליון לא תשמש עילה בידי הצד האחר לבטל חוזה זה כולו או מקצתו.

25. בטחונות:

א. לשם הבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר בחוזה זה ולשם הבטחת תשלום דמי השכירות במועד ו/או את החזרת המושכר בתום תקופת השכירות למצב כפי שקיבלו השוכר ו/או להבטחת תקינות ושלמות המושכר ו/או את ביצוע של כל תשלום ו/או פעולה שעל השוכר לבצע על פי חוזה ועל פי כל דין ו/או להבטחת תשלום כל נזק שיגרם למשכיר כתוצאה מפעולות ו/או מעשי ו/או מחדלי השוכר בכלל ובהתאם להסכם זה בפרט, מפקיד השוכר בעת חתימה חוזה זה בידי המשכיר בטוחות כדלקמן.

1. במעמד חתימת החוזה ימסור השוכר לעירייה 20 שיקים על סך שלושה חודשי שכירות כל אחד שמועד פרעונם בהתאם לאמור בסעיף 9 לעיל השיקים יהיו לשביעות רצון גזבר העירייה עבור כל תקופת השכירות זאת כאמצעי נוסף להבטחת דמי השכירות. כמו כן ימסור השוכר שיק נוסף ללא ציון תאריך וללא נקיבת סכום. העירייה תהא רשאית במהלך תקופת השכירות לרשום את הסכום הנוסף הנובע מהצמדת דמי השכירות למדד, לרשום את התאריך ולפרוע את השיק.

2. ערבות בנקאית - להבטחת כל התחייבויות השוכר ע"י מסמכי המכרז והחוזה ימסור השוכר במעמד חתימת חוזה זה, בידי המשכיר, ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד (בהתאם לנספח ג') על סך של 50,000 ₪ (להלן הערבות הבנקאית"). הערבות הבנקאית תהיה בתוקף עד לתום שישה חודשים מתום תקופת החוזה ותוארך ע"י השוכר ועל חשבונו עד לתום שישה חודשים מתום תקופת השכירות הנוספת, אם תהיה.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובכל מקום בחוזה תשמש הערבות הבנקאית לתשלום כל נזק, הפסד שיגרם למשכיר, או לתשלום כל חוב שהשוכר התחייב לשלם ולתשלום כל חוב של השוכר למשכיר או לצד ג' בין שמקורו בהסכם זה ובין שמקורו בהסכם אחר או שמקורו בכל דין. המשכיר יהיה זכאי לחלט/לממש את הערבות כולה או חלקה לצורך כיסוי הנזקים או תשלומי חובה החלים על השוכר ע"פ הסכם זה או ע"פ הסכם אחר או על פי דין לרבות ארנונה, מים, שילוט וכיוצא"ב.

ג. המשכיר יהיה זכאי לחלט את הערבות כולה או חלקה באופן חד- צדדי בכל מקרה בו לפי שיקול דעתו לא עמד השוכר בהתחייבויותיו לפי חוזה זה, כולן או מקצתן או במקרים שבהם לא תיקן השוכר את הדרוש תיקון בתוך 14 יום מיום שנדרש לעשות כן בכתב על ידי המשכיר.

ד. חולטה הערבות כולה או חלקה יהיה השוכר חייב תוך 7 ימים מיום החילוט למסור למשכיר ערבות בנקאית חדשה או להשלימה בגובה הסכום שחולט. לא מסר השוכר ערבות כאמור תהיה זו הפרה יסודית של החוזה, על כל המשתמע מכך.

ה. לא קיים השוכר את התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או חלק מהן לאחר מתן התראה ע"י המשכיר לשוכר של 3 ימים מראש על ההפרות, ומבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד ו/או תרופה אחרת ו/א נוספת יהיה המשכיר זכאי לממש ולאכוף את השטר ו/או ההמחאות הן ישירות בבנק והן בהליכי הוצאה לפועל מבלי שתחול על המשכיר חובה מכל מין וסוג שהוא בנוגע לאכיפה ולמימוש כאמור לרבות הצגה לתשלום ו/או

משלוח הודעת אי-כיבוד, ורק עם סיום החוזה ועם ביצוע מלא של כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה ותשלום כל החיובים החלים עליו יחזיר המשכיר לשוכר את השטר.

- ו. לא קיים השוכר את התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או חלק מהן לאחר מתן התראה ע"י המשכיר לשוכר של 3 ימים מראש על הפרות, ומבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד ו/או תרופה אחרת ו/או נוספת יהיה המשכיר זכאי לחלט או לממש את הערבות הבנקאית כולה או חלקה לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- ז. השוכר מצהיר ומסכים כי מימוש או חילוט הערבות הבנקאית ו/או ביצוע השטר ו/או ההמחאות ו/או פתיחת הליך מכל מין ו/או סוג שהוא לא יפגעו בזכותו של המשכיר לתבוע ולקבל נגד השוכר כל תרופה ו/או סעד אחר ו/או נוסף העומדים למשכיר בין על פי הוראות חוזה זה ובין על פי הוראות כל דין.

26. הפסקת ההתקשרות

א. השוכר לא יהיה רשאי לבטל תוקפו של חוזה זה לפני תום שתי השנים הראשונות, מבלי לקבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. מוסכם בזה כי אם השוכר יפסיק את השימוש במושכר ו/או יעזוב את המושכר מכל סיבה שהיא לפני תום השנתיים הראשונות יהיה חייב במלוא תשלום דמי השכירות בעבור תקופה זו. כמו כן, ישא השוכר במקרה שכזה בכל העלויות הכרוכות בהחזרת המבנה למצב שלאחר ביצוע העבודות שבנספח הבינוי. לאחר השנתיים הראשונות יהא השוכר רשאי להפסיק את השכירות בהודעה של שלושה חודשים מראש.

ב. בכל מקרה בו יעזוב השוכר את המושכר 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:

1. השוכר לא קיבל היתר או רישיון או שהיתר ו/או הרישיון לקיום והפעלת מסעדה ו/או בית קפה 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 המושכר ו/או הפרת יסודית מהוראות חוזה זה אשר לא תוקנה ע"י השוכר בתוך 3 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.
5. השוכר נכנס למצב של כינוס נכסים 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 איחור העולה על שלושה ימים מהמועד שנקבע בחוזה זה, בתשלום דמי השכירות למשכיר.

8. הוטל עיקול זמני או קבוע על נכסי השוכר שלא בוטל תוך 30 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.

10. חולטה הערבות הבנקאית כולה או חלקה מכל סיבה שהיא והשוכר לא מסר לידי העירייה ערבות בנקאית חדשה כאמור בסעיף 25 ד', תוך 7 ימים מיום חילוט הערבות.

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

27. תרופות המשכיר בגין הפרות:

א. מבלי לגרוע, מהאמור בסעיף 26 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 המושכר 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 3 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 יהוו הוכחה מכרעת לנכונותם, והשוכר מתחייב לפרוע למשכיר את החשבונות שיוגשו לו על ידי המשכיר מיד עם הגשתם. מבלי לגרוע מחובת השוכר הנ"ל יהיה המשכיר רשאי לגבות כל סכום שיוציא מהערבות הבנקאית בדרך של מימוש הערבות הבנקאית ו/או משטר החוב.

ד. כל שיהוי 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 וויתר 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 3 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 3 ימים לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם. אולם על כל איחור בתשלום ישא 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 3 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 מהמושכר ולהעבירם לחזקת המשכיר.

2. להורות לחברת החשמל לנתק את הספקת החשמל למושכר.

3. להורות לתאגיד המים העירוני, "מעיינות הדרום", לנתק את הספקת המים למושכר.

4. לממש את הערבות הבנקאית ואת שטר החוב והשקים שמסר השוכר להבטחת התחייבויותיו.

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 שבעטיה פונה השוכר מן המושכר 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 המושכר 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, 25, ו-26 על סעיפיהם הקטנים, תנאים עיקרים ויסודיים של חוזה זה.

28. 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 נשוא החוזה.

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.

29. 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.

ה. מוסכם בזה בין הצדדים כי לבתי המשפט בבאר-שבע ו/או דימונה 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 המושכר ו/או על מנת לוודא כי אמנם מבוצעות הוראות חוזה זה כהלכתן ו/או על מנת להראות את המושכר לשוכרים חדשים לקראת תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין.

ז. המשכיר יהיה רשאי, בכל זמן להעביר במבנה או דרכו או או במגרשים סמוכים או דרכם הן בעצמה והן באמצעות אחרים, צינורות מים, תשתיות, תיעול, גז, חשמל ומוליכים אחרים או לבצע עבודות פיתוח אחרות ככל שיראה לו ולשוכר לא תהיה כל טענה ולא תקום לו עילת תביעה מכול סוג שהיא.

ח. השוכר לא יהיה רשאי ומתחייב שלא לפתוח את המושכר בימים שנקבעו בסעיף 18א' לפקודת סדרי השלטון והמשפט, התשי"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.

- ט. בכפוף לאמור בסעיף יא' להלן יתפרש חוזה זה לפי הכוונה המסתברת ממנו ללא היזקות לאמור בכותרות או לחלוקת החוזה לסעיפים ולסעיפי משנה.
- י. השוכר רשאי להזמין קווי טלפון למושכר והוא ישא וישלם כל ההוצאות הכרוכות בהתקנה ובאחזקה. בתום תקופת השכירות ועם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכיר כאמור בחוזה זה זכאי השוכר לפנות לבזק ולבקש העתקת הטלפונים.
- יא. נתגלו סתירות בין הוראות מסמכי החוזה או חוסר התאמה, או אם תתעורר שאלה באשר לפרשנות הוראות הסכם זה יכריע בהן היועץ המשפטי של העירייה.
- יב. הוצאות ביול חוזה זה וכל מסמך אחר הקשור בו יחולו על השוכר וישולמו על ידו.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

השוכר

המשכיר

נספח ג'

כתב ערבות בנקאית
ערבות ביצוע להבטחת חובות השוכר עפ"י החוזה

לכבוד:
עיריית דימונה
(להלן: "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר

1. על-פי בקשת _____ (להלן – הנערב) מס' ת.ז.ח.פ.ח.צ. _____ מרחוב _____ (כתובת מלאה כולל מיקוד), אנו ערבים בזאת באופן בלתי חוזר בקשר למילוי כל מחויבויותיו של הנערב לחוזה השכירות נשוא מכרז פומבי מס' 47/2022 להשכרת מבנה ברחוב הרימון 225 בדימונה. לשלם לכם כל סכום שתדרשו מאת המציע הנערב עד לסכום כולל של **50,000 ₪** (במילים: חמישים אלף ₪) בתוספת הפרשי הצמדה בגין עליית מדד המחירים לצרכן (כללי) (תוספת של מדד חיובי בלבד), כפי שמתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") בין המדד שהיה ידוע ביום הגשת ההצעות למכרז לבין המדד שיהיה ידוע במועד חילוט הערבות (להלן: "סכום הערבות").
2. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום המפורט בסעיף 1 דלעיל בפעם אחת או במספר דרישות שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד ובתנאי ששך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל בסכום הערבות.
3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך המפורט בסעיף 1 לעיל, תוך שבעה (7) ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו חתומה על-ידי מנכ"ל העירייה ו/או גזבר העירייה, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, מבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לנערב במכרז בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המציע הנערב.
4. לדרישתכם כאמור לעיל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ (כולל).
6. תוקף של ערבות זו ניתן להארכה בהודעה בכתב של העירייה באופן חד צדדי לבנק, בלא צורך בקבלת הסכמת הנערב, לתקופות נוספות של שנים-עשר (12) חודשים נוספים (כל אחת מהן) מהמועד הנקוב בסעיף 5 דלעיל.
7. כל דרישה על פי ערבות זו, צריכה להתקבל לא יאוחר מתאריך תום תוקפה של הערבות כנקוב בסעיף 5 לעיל ו/או לאחר חלוף המועד האחרון לתוקף הערבות לאחר התקופה הנוספת (באם הוארכה) כאמור בסעיף 6 דלעיל.
8. לאחר מועד זה, תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
8. ערבות זו איננה ניתנת להמחאה או להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

שם הבנק

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

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 להשכרת מבנה ברחוב הרימון 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 מותר 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 סניטריים פגומים, הרעלה, שביתות והשבתות ו/או תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.



עיריית דימונה

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 נחותים 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.**

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

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' 47/2022 וחתימתי על חוזה שכירות במבנה השייך לעיריית דימונה המצוי ברח' הרימון 225 בדימונה, הידוע גם כגוש 39506, חלקה 46, וזאת בכל מקרה של הפרה ייסודית 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.
4. לממש את הערבות הבנקאית ואת שטר החוב שמסרתי לעיריית דימונה להבטחת התחייבויותיי בהתאם לחוזה השכירות.

ולראיה באתי על החתום ביום לחודש בשנת

חתימה :

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 לידיעתך 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; לענין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."

1.3 כלל 12(א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות הקובע: "חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית; לענין 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-15(1)(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."

בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:

2

2.1 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.

2.2 בין חברי מועצת העירייה יש / אין (מחק את המיותר) לי: בן זוג, הורה, בן או בת, ואף לא סוכן או שותף.

2.3 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.



2.4 יש/ אין לי (מחק את המיותר) בן – זוג, שותף או סוכן העובד ברשות.

3 ידוע לי כי ועדת המכרזים של העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

4 אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

5 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 122 א' (א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

שם המשתתף: _____ חתימת המשתתף: _____

נספח ז'

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' 47/2022 (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.

חתימת המצהיר

שם המצהיר ותפקידו

תאריך

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