



החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

הזמנה לקבלת הצעות מס' 05/2018

למתן זכות שכירות במקרקעין באזור התעשייה בכפר סבא

מרץ 2018

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

הזמנה לקבלת הצעות מס' 05/2018

למתן זכות שכירות במקרקעין באזור התעשייה בכפר סבא

1. החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן - **החברה**) מזמינה בזאת הצעות לשכירת מקרקעין הידועים כגוש 7606 חלק מחלקה 61, בשטח כולל של 116 מ"ר המורכב מ-3 חללים נפרדים, הממוקמים ברחוב יוחנן הסנדלר 20 באזור התעשייה בכפר סבא, הכל לפי הוראות הזמנה להציע הצעות 05/2018.
2. ניתן לעיין בחוברת ההזמנה במשרדי החברה ו/או באתר האינטרנט שלה בכתובת www.ksaba-com.co.il.
3. המועד האחרון להגשת הצעות הינו ביום **שני** ה-**23.04.2018** בשעה **16:00** בדיוק. **לא תתקבלנה הצעות לאחר מועד זה**. את ההצעות יש להגיש במסירה ידנית בלבד (לא בדואר ו/או בכל דרך אחרת) במשרדי החברה.
4. **המחאה בנקאית**: על המציע לצרף המחאה בנקאית בסך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) לטובת החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ.
5. אין החברה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
6. הליך זה אינו מהווה מכרז פומבי על פי דין ומשכך, מובהר מפורשות כי החברה תהא ראשית לנהל מו"מ עם המציעים שהצעותיהם עמדו בתנאי הסף וימצאו מתאימות על ידה והיא רשאית לקיים הליך מו"מ ו/או הליך התמחרות עמם.
7. האמור במודעה זו אינו ממצה את תנאי ההזמנה המופיעים במלואם במסמכי ההזמנה. בכל מקרה, יגבר האמור במסמכי ההזמנה.
8. לבירורים נוספים ולקביעת סיוור במקרקעין ניתן לפנות לגבי בלה אבי נתן חפץ, מנהלת הנכסים בחברה בטלפון: 052-2933086.

אלעד קנדל, מנכ"ל
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

חתימת המציע: _____

תוכן חוברת ההזמנה

| | | |
|-----------|-------------------------------|--|
| | מסמך א' | |
| | תנאים כלליים. | |
| | מסמך ב' | טופס הצעת המציע, על נספחיו : |
| 1 נספח | המחאה בנקאית. | |
| 2 נספח | אישור עו"ד בדבר פרטי המציע. | |
| | מסמך ג' | נוסח הסכם ההתקשרות בין החברה ובין השוכר, על נספחיו. |
| 1-נספח ג' | אישור קיום ביטוחים. | |
| 2-נספח ג' | ערבות שכירות. | |
| 3-נספח ג' | הצעת המציע. | |
| 4-נספח ג' | מסמכי ההזמנה (לא מצורפים). | |
| 5-נספח ג' | טופס הוראת קבע – חברה כלכלית. | |
| | מסמך ד' | תשריט המקרקעין. |

מסמך א' – תנאים כלליים

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן – **החברה**) מזמינה בזאת הצעות לשכירת מקרקעין הידועים כגוש 7607 חלק מחלקה 61, בשטח כולל של 116 מ"ר בנוי, המורכב מ-3 חללים נפרדים ברח' יוחנן הסנדלר 20 באזור התעשייה בכפר סבא (לעיל ולהלן – **המקרקעין**), הכל לפי התנאים המפורטים להלן בהזמנה זו (להלן – **ההזמנה** או **ההליך**).

1. הוראות כלליות

- 1.1. המקרקעין נשוא ההזמנה הינם בבעלות עיריית כפר סבא (להלן – **העירייה**), כחוכרת מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן – **רמ"י**) ומחזקים כדן על ידי החברה.
- 1.2. על המציע להגיש את הצעתו בהתאם לקבוע במסמכי ההליך וכל סטייה מההוראות אשר תפורטנה להלן בה עלולה להביא לפסילת ההצעה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה.
- 1.3. כל הזכויות במסמכי ההליך שמורות לחברה והמציע לא יהיה רשאי לעשות בהם כל שימוש אלא לצורך הגשת הצעתו.
- 1.4. מסמכי ההזמנה נוקטים לשון זכר מטעמי נוחות בלבד והינם מיועדים לנשים וגברים כאחד.
- 1.5. על החברה ו/או כל היועצים ששימשו אותה, לא תחול אחריות מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לטעות ו/או אי דיוק ו/או השמטה שנתגלו במסמכי ההזמנה ו/או בכל הקשור למסמכי ההזמנה ו/או בכל הנוגע למידע שנמסר ו/או יימסר ו/או שהיה נגיש למציעים בכתב ו/או בעל פה במסגרת הליך קבלת ההצעות.
- 1.6. מובהר בזה כי השימוש בלשון "הצעה" בחוברת זו, על נספחיה, בין שצורפו לה ובין אם לאו, הינו למען הזהירות בלבד ולשם נוחיות הקורא. אין בשימוש החברה בלשון זו כדי להכשיר, בשום דרך ובכל מקרה שהוא, את המסמכים אשר יוגשו על ידי המציעים בהליך לכדי הצעה על פי דין.
- 1.7. עוד מובהר בזה מפורשות כי הלי זה אינו מכרז על פי דין ומשכך, הוראות וכללי דיני המכרזים לא יחולו על ניהול הליך זה, על כל המשתמע מכך.

2. נושא ההזמנה

- 2.1. תיאור המקרקעין נשוא ההזמנה: שטח כולל של 116 מ"ר בנוי, המורכב מ-3 חללים נפרדים.
- 2.2. החברה הכלכלית מנהלת ומתפעלת עבור עיריית כפר סבא את מתחמי אזור התעשייה והעסקים השונים ברחבי העיר כפר סבא ובמסגרת הסמכתה זו וסמכויותיה על פי דין מנהלת את נכסי העירייה במסגרת "פרויקט הכוח" שבאזור התעשייה בכפר סבא.
- 2.3. במסגרת ההזמנה, החברה תמסור לשוכר את החזקה במקרקעין, במעמד של בר רשות שהוראות חוק הגנת הדייר ותקנותיו אינן חלות עליו, לצורך ניהול והפעלת בית עסק בהתאם לשימושים המותרים על פי ייעוד הקרקע כאמור בתכנית כס/מק/1/25/י ובהתאם להוראות כל דין.
- 2.4. השוכר יהא אחראי להשגתם ולתשלום כל ההוצאות הכרוכות בקבלת כלל האישורים הנדרשים לצורך הפעלת בית עסק במקרקעין (למעט אלה שנקבע לגביהם מפורשות אחרת), וכן לביצוע כל העבודות הנחוצות להשמת המקרקעין לצרכיו. בכל מקרה בו אישרה החברה לשוכר לבצע שינויים במקרקעין, באחריותו להשיג כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לביצוע העבודות בהתאמה מוחלטת לכל התכניות, המפרטים, היתרי הבניה, דרישות העירייה ו/או כל רשות אחרת, כפי שתהיינה מעת לעת.

חתימת המציע: _____

3. תנאי הסף

זכאי להגיש הצעה להליך זה **מציע העונה על כל תנאי הסף הבאים במצטבר** :

- 3.1. המציע הוא אישיות משפטית אחת, יחיד אזרח ישראל או תאגיד רשום כדין בישראל (לא תתאפשר הגשת הצעות במשותף).
- 3.2. המציע צרף להצעתו המחאה בנקאית כאמור בסעיף 9.3 להלן.

בדיקת התנאים הנ"ל תיערך בהתאם למסמכים שיוגשו על ידי המשתתף במועד הגשת הצעתו.

4. תקופת ההתקשרות / תקופת השכירות

- 4.1. תקופת ההתקשרות (השכירות) בין החברה ובין השוכר תהא ל-24 (עשרים וארבעה) חודשים מיום חתימת חוזה ההתקשרות על ידי החברה (מסמך ג' לחוברת ההזמנה) (להלן – **תקופת ההתקשרות או תקופת השכירות**).
- 4.2. לחברה, ולה בלבד, ניתנת בזה האופציה, לפי שיקול דעתה המוחלט, להאריך את תקופת ההתקשרות ב-2 (שתל) תקופות נוספות, בנות 12 (שנים עשר) חודשים, כל אחת (להלן – **תקופת ההתקשרות המוארכת או תקופת השכירות המוארכת**), ובתנאי שתודיע על כך לשוכר, בכתב ומראש, לפני תום תקופת ההתקשרות או תקופת ההתקשרות המוארכת, לפי העניין.
- הארכת תקופת ההתקשרות כאמור תעשה על ידי החברה אך ורק בתנאי כי השוכר עמד בכלל התחייבויותיו במהלך תקופת השכירות ו/או כל אחת מתקופות האופציה, לפי העניין.
- 4.3. בכל מקרה, תקופת ההתקשרות הכוללת (תקופת השכירות) בין הצדדים לא תעלה על 48 (ארבעים ושמונה) חודשים מיום חתימת הצדדים על הסכם ההתקשרות.
- 4.4. הווארכה תקופת ההתקשרות כאמור לעיל, במהלך תקופת ההתקשרות המוארכת תהא החברה רשאית להביא את התקשרות הצדדים לידי סיום, מכל סיבה שהיא, וזאת באמצעות מתן הודעה בכתב ומראש של לפחות 90 (תשעים) יום מראש. בחרה החברה במהלך תקופת ההתקשרות המוארכת להביא הסכם לידי סיום – לשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה עקב כך והוא מוותר בזה ויתור בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור.
- 4.5. למען הסר הספק מובהר, כי במהלך תקופת ההתקשרות המוארכת יחולו כל הוראות הסכם ההתקשרות בין הצדדים, בשינויים המחוייבים, ומיד עם קבלת הודעת החברה בדבר הארכת תקופת ההתקשרות, מתחייב השוכר, באופן מיידי וללא כל דיחוי, לפעול להארכת הערבויות, אישורי קיום הביטוחים וכן כל מסמך אחר הטעון הארכה ו/או חידוש. יובהר, כי ערבות השוכר תוארך ותעמוד בתוקף, בכל מקרה, עד 3 (שלושה) חודשים מתום תקופת ההתקשרות או תקופת ההתקשרות המוארכת, לפי העניין.

5. חוברת ההזמנה

- 5.1. ניתן לעיין בחוברת ההזמנה ללא תשלום במשרדי החברה, ברחוב התע"ש 11, בכפר סבא, בימים א'-ה' בין השעות: 09:00 – 16:00 ו/או באתר האינטרנט שלה בכתובת www.ksaba-com.co.il (להלן: "**אתר האינטרנט**").

כל המסמכים שבחוברת ההזמנה הינם רכושה של החברה ונועדו לצורך הגשת הצעות המציעים בלבד. המציע אינו רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.

5.2. את החוברת ההזמנה ניתן להוריד באתר האינטרנט של החברה. הודעות ושינויים ביחס להליך יועלו לאתר האינטרנט כאמור. באחריות המציעים לבדוק את אתר האינטרנט ולהתעדכן בהודעות ושינויים כאמור.

מובהר ומודגש, כי הנוסח היחיד של מסמכי ההזמנה, אשר יחייב את החברה, הינו הנוסח שנערך על ידי החברה והועלה על ידה לאתר האינטרנט (לרבות הודעות ושינויים שיועלו על ידה לאתר כאמור). חל איסור מוחלט לבצע כל שינוי ו/או תוספת ו/או הסתייגות במסמכים. כל שינוי או הסתייגות כאמור עלולים לפסול את ההצעה ובכל מקרה, גם אם החברה לא הגיבה כלל לשינוי כאמור, לא יחייב השינוי את הצדדים והנוסח שנערך על ידי החברה – הוא הנוסח המחייב היחיד.

6. שאלות, הבהרות ותיאום סיור במקרקעין

לצורך קבלת פרטים נוספים אודות המקרקעין מושא ההזמנה, תיאום סיור במקרקעין וקבלת הבהרות בקשר עם ההזמנה ניתן לפנות לגב' בלה אבי נתן חפץ, מנהלת הנכסים בחברה בטלפון: 052-2933086.

7. בדיקת המקרקעין ומסמכי ההזמנה לפני הגשת ההצעה

7.1. לפני הגשת הצעתו, על המציע לבדוק את כל מסמכי ההזמנה, לרבות התכניות, המפרטים והתנאים האחרים הקשורים להזמנה זו, את התיאורים הטכניים ו/או המקצועיים, וכן לבצע בדיקות קשורות ברשויות הרלבנטיות, וכן כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי, עסקי ו/או כל נתון רלוונטי אחר למכלול התחייבויות המציע על פי ההזמנה, ויראו את הצעתו כמביאה בחשבון את כל הנתונים, התנאים והדרישות הנוגעים למקרקעין עפ"י מסמכי ההזמנה ו/או כל דין. המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי ההזמנה, תנאי ההתקשרות וכל מידע רלבנטי הקשור להליך, לרבות הוראות הדין הרלוונטיות.

7.2. בהגשת הצעתו, מסכים המציע לתנאים ולפרטים כאמור ומוותר על כל טענת אי ידיעה ו/או טעות ו/או אי התאמה.

7.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המציע לבדוק בעצמו, על אחריותו וחשבונו, את כדאיות ההתקשרות על פי הזמנה זו, את אפשרותו לבצעה, וכל דבר אחר שיש לו, לדעת המציע, חשיבות או משקל בהחלטותיו בקשר עם ההליך. המציע יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בעניין זה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל מועד שהוא לאחר מכן.

7.4. בטרם הגשת הצעתו, על המציע לבדוק על חשבונו ואחריותו את המקרקעין, סביבתם, את התכניות השונות, את התשתיות (העיליות והתת-קרקעיות) הקיימות בהם ובסביבתם, אפשרויות ודרכי הגישה וכיו"ב. המציע מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה, מכל מין וסוג, ביחס למקרקעין ו/או מסמכי ההזמנה וביחס לכל הנובע מהם.

7.5. בכל מקרה ייחשב המציע כמי שערך את כל הבדיקות המחקרים והניתוחים הנדרשים לשם הגשת הצעתו וכמי שקיבל ייעוץ מקצועי (ובכלל זה יעוץ משפטי, תכנוני, הנדסי, מימוני, תפעולי-לוגיסטי וכו') לגבי כל דבר ועניין הקשור בהליך זה ו/או הכרוך בו, במישרין או בעקיפין, וכל ייעוץ אחר המתאים ו/או הנדרש לצורך השתתפותו בהליך.

7.6. המקרקעין נשוא הזמנה זו מוצעים במצבם AS IS וכפי שיהיה במועד מסירת החזקה בהם לידי השוכר. על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הפרטים והנתונים הנוגעים למקרקעין, הן מהבחינה הפיזית, הן מהבחינה המשפטית והן מהבחינה התכנונית לרבות בכל הנוגע להיתרי בנייה, הזכויות הנוגעות למקרקעין וכל אפשרויות הניצול שלהם. החברה הכלכלית /או העירייה אינן אחראיות, ערבות מתחייבות, במפורש או במשתמע, בקשר למצבם, לתיאור ו/או לכל תכונה אחרת של המקרקעין. החברה הכלכלית ו/או העירייה לא יישאו באחריות כלשהי בגין מידע שגוי, חלקי או חסר ולרבות שינויים במצבם של המקרקעין בתקופה שממועד פרסום ההזמנה ועד למועד מסירת החזקה לידי השוכר.

8. הצעת המציע

הצעת המציע תוגש בהתאם למפורט בסעיף זה להלן:

- 8.1. על המציע למלא במקומות המיועדים לכך במסמכי ההזמנה את סך דמי השכירות החודשיים אותם ישלם לחברה על פי הוראות הליך זה.
- 8.2. דמי השכירות החודשיים יהא בערכים חיוביים בלבד (0 ומעלה) ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד האחרון הידוע במועד תשלום התשלום הראשון. למען הסר ספק מובהר, כי דמי השכירות לא יעודכנו כלפי מטה במקרה בו המדד החדש יפחת מסך מדד הבסיס.
- 8.3. דמי השכירות המוצעים על ידי המציע יועלו במהלך שנת ההתקשרות השלישית בשיעור של 7% (שבעה אחוז) ולאחר מכן בשיעור של 7% (שבעה אחוז) נוספים בכל שנה במהלך תקופת ההתקשרות ו/או האופציה כאמור בהוראות הסכם זה.
- 8.4. כך למשל, מציע אשר הציע דמי שכירות חודשיים בסך של 1,000 ₪, במהלך שנת ההתקשרות השלישית יעמדו דמי השכירות החודשיים על סך של 1,070 ₪, בשנה הרביעית על סך של 1,150 ₪ וכך הלאה.
- 8.4. הצעת המציע אינה כוללת מע"מ. מס ערך מוסף יצורף לכל תשלום אשר ישולם על ידי השוכר לחברה כנגד חשבונית מס כדין.
- 8.5. עליות מחירים ו/או עליות בשיעור המיסים (למעט מע"מ) ו/או ההיטלים ו/או האגרות ו/או שכר מינימום וכל תשלומי חובה אחרים, לא יהיה בהם כדי לשנות את הצעת המציע ובכלל זאת, כל ההוצאות הישירות והעקיפות של המציע לרבות עלייה בחומרי גלם וכו'.

9. אישורים ומסמכים שעל המציע לצרף להצעתו

- 9.1. **מסמך א'**: תנאי ההזמנה יצורפו על ידי המציע כשהם חתומים ע"י המציע בכל עמוד ועמוד במקום המיועד לכך.
- 9.2. **מסמך ב'**: טופס הצעת המציע, על נספחיו, כשהוא מלא וחתום על ידי המציע.
- 9.3. **נספח 1**: המחאה בנקאית של בנק ישראלי, שהוצאה לבקשת המציע, על שמו ולטובת החברה, בסך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים).
- ההמחאה תשמש להבטחת מילוי התחייבויות המציע והחברה תהא רשאית לפרוע את ההמחאה במידה ומציע לא יעמוד בהתחייבויותיו כאמור.

מציע אשר לא יצרף להצעתו המחאה בנקאית, הצעתו תיפסל על הסף.

- 9.4. **נספח 2**: אישור עו"ד בדבר פרטי המציע.
- 9.5. **מסמך ג'**: נוסח הסכם ההתקשרות, על נספחיו, כשהוא חתום על ידי המציע.
- בנוסף, המציע יצרף להצעתו את כל המסמכים הבאים:
- 9.6. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על-פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות וכו') תשל"ו – 1976 – במקרה והמציע הינו תאגיד.
- 9.7. אישור על היות המציע עוסק מורשה – במקרה והמציע הינו תאגיד.
- 9.8. אישור תקף של רשויות מס הכנסה על ניכוי מס במקור של המציע – במקרה והמציע הינו תאגיד.

חתימת המציע: _____

9.9. עותק נאמן למקור של תעודת התאגדות של המציע ותמצית מידע מעודכן מרשם החברות – במקרה והמציע הינו תאגיד.

10. ביטוחים

- 10.1. תשומת לב המציעים מופנית לדרישות החברה לקיום ביטוחים על ידי השוכר.
- 10.2. השוכר יידרשו לעמוד בדרישות הביטוח המפורטות לעיל ולהלן.
- 10.3. המציעים מתחייבים להביא לידיעת מבטחיהם את דרישות והוראות הביטוח בקשר עם הביטוחים הנדרשים, כאמור לעיל, ואת מהות ואפיון ההתקשרות לפי מסמכי ההזמנה במלואן ומצהירים בזאת כי קיבלו ממבטחיהם התחייבות לערוך עבורם את כל הביטוחים הנדרשים כמפורט לעיל ולהלן.
- 10.4. המציעים מתחייבים לבצע את הביטוחים הנדרשים כאמור לעיל ולהלן במסמכי ההזמנה והסכם ההתקשרות ולהפקיד בידי החברה לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת הודעת החברה בדבר זכייתם, את נספח "אישור ביטוחי המציע" (בנוסחו המקורי) כשהוא חתום כדין על ידי מבטחיהם.
- 10.5. בנוסף להמצאת אישור עריכת הביטוחים כאמור, מתחייבים המציעים כי במידה והצעתם תוכרז כ"הצעה זוכה" ובכפוף לדרישת החברה בכתב, ימציאו לה בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום קבלת דרישה כאמור, העתקים מפוליסות הביטוח הנדרשות.
- 10.6. מובהר בזאת במפורש כי כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח יש להעלות, בכתב לפני המועד האחרון להגשת הצעות. לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה הסתייגויות לדרישות הביטוח.

11. המועד, המקום והאופן להגשת ההצעה

- 11.1. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי ההזמנה (המציע יצרף להצעתו סט מלא של חוברת ההזמנה, כפי שתורד על ידו מאתר האינטרנט כאמור לעיל).
- 11.2. ההצעה תוגש בצירוף כל הפרטים, החתימות, והמסמכים הנדרשים כמפורט לעיל ולהלן.
- 11.3. מובהר מפורשות ולמען הסר הספק, כי על המציע להגיש את הצעתו בהתאם לקבוע בחוברת ההזמנה וכל סטייה מהוראות אלה עלולה להביא לפסילת ההצעה.
- 11.4. אין להוסיף בהצעה הסתייגויות מסוג כלשהו.
- 11.5. יש למסור את ההצעה במעטפה אטומה, חתומה ע"י המציע וללא סימנים מזהים כלשהם. על המעטפה ירשם: "הזמנה לקבלת הצעות מס' 05/2018".
- 11.6. יש להפקיד את ההצעה במשרדי החברה. אין לשלוח הצעה בדואר. החברה אינה אחראית להצעות אשר ימסרו לגורם אחר ולא יימסרו במשרדיה עד למועד האחרון להגשת הצעות והגשת ההצעות תהא באחריות המציעים בלבד.
- 11.7. המועד האחרון להגשת הצעות הינו ביום **23.04.2018** בשעה **16:00**. לא תתקבלנה הצעות לאחר מועד זה (להלן – המועד האחרון להגשת הצעות ו/או המועד הקובע). ההצעות תוגשנה במסירה ידנית בלבד (לא תתקבלנה הצעות שיוגשו בדואר ו/או בכל דרך אחרת) במשרדי החברה, רח' התע"ש 11, כפר סבא.
- 11.8. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בהכנת ההצעה להזמנה ובהשתתפות בה, יחולו על המציע בלבד וישולמו על-ידו.

חתימת המציע: _____

12. תוקף ההצעה

כל הצעה שתוגש להזמנה זו תהיה בתוקף לתקופה של 90 (תשעים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות. לפי דרישת החברה יוארך תוקף ההצעה לתקופה נוספת לשם בחירת הזוכים בהליך. הוראות סעיף זה יחולו גם על ההצעה שתוארך כאמור.

13. בחינת ההצעות

13.1. החברה תהא רשאית לפסול הצעה שלא צורפו לה איזה מן האישורים ו/או המסמכים המתחייבים מהוראות ההזמנה. מבלי לגרוע מזכותה כאמור, החברה תהיה רשאית – לשיקול דעתה הבלעדי וקודם מימוש הזכות האמורה – לדרוש מן המציע השלמת איזה מן האישורים ו/או המסמכים האמורים.

13.2. החברה תהיה רשאית להזמין מציע כדי לברר פרטים בהצעתו וכן להשלים פרטים אחרים הדרושים לה לצורך קבלת החלטה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מן המציעים לאחר הגשת ההצעות להשלים מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים בכל הקשור לניסיונו ו/או יכולתו ו/או כשירותו של המציע ו/או חברי הצוות מטעמו.

13.3. בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שנעשו על ידי המציע במסמכי ההזמנה ו/או כל הסתייגות לגביהם בכל דרך שהיא (להלן – **ההסתייגויות**) רשאית החברה לנהוג באחת מן הדרכים הבאות:

- 13.3.1. לפסול את ההצעה; או
- 13.3.2. לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל ולהתעלם מהן; או
- 13.3.3. לראות בהסתייגויות כאילו מהוות פגם טכני בלבד; או
- 13.3.4. לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה ו/או עקרון השוויון בין המציעים השונים.

ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

13.4. החברה תהיה רשאית להביא בכלל שיקוליה בבחירת ההצעה הזוכה את כל המרכיבים והנתונים העולים ממסמכי ההזמנה, המסמכים והנספחים שנדרשו וצורפו על ידי המציע להצעתו ומאלה שעלו מבדיקות שערכה ביוזמתה ובכלל זה, איכות המציע, אמינותו של המציע, המלצות אודות המציע ומידת שביעות הרצון מאופן ביצוע התקשרויות קודמות עמו, הן של אחרים והן של החברה ו/או של העירייה. לניסיון קודם כאמור ינתן משקל מכריע.

13.5. החברה תהא רשאית לנהל מו"מ ו/או התמחרות עם מציעים שהצעותיהם ימצאו מתאימות על ידה ועל פי דין. אופן ניהול המו"מ ו/או ההתמחרות יקבע על ידי החברה בהתאם לשיקול דעתה. למען הסר ספק מובהר כי החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא והיא תהא רשאית לנהל מו"מ עם מי מהמציעים לגבי כל פרמטר בהצעתו.

14. ביטול ושינויים

14.1. החברה תהיה רשאית לבטל את ההליך באם לא תוגש אף הצעה מתאימה ו/או לא תוגש יותר מהצעה אחת ו/או או מסיבות תקציביות, ארגוניות או מכל סיבה אחרת והכל לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

14.2. החברה לא תישא בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו להזמנה, ובפרט אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, לנזקים ו/או הוצאות שנגרמו עקב אי-קבלת ההצעה או קבלתה החלקית ו/או צמצום היקף העבודות נשוא ההזמנה ו/או ביטול ההזמנה.

14.3. כל ההיטלים (ממשלתיים, עירוניים ואח'), מסים (ארנונה וכיו"ב) לרבות מסים עקיפים (כדוגמת מכס, בלו, מס קניה) יכללו במחיר ההצעה.

חתימת המציע: _____

15. הודעה בדבר תוצאות ההזמנה, חתימת החוזה והשבת המחאה בנקאית

- 15.1. החברה תודיע לשוכר דבר זכייתו בהודעה בכתב שתשלח לו (להלן – **הודעת הזכייה**).
- 15.2. כתנאי להשתכללות ההתקשרות, על השוכר לחתום על הסכם ההתקשרות מול החברה בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מיום קבלת הודעת הזכייה ולהמציא לחברה את ההסכם החתום בצרוף כל המסמכים הנדרשים על פיו, לרבות אישור קיום הביטוחים, כשהוא חתום על ידי המבטחת וכן ערבות שכירות אשר תופקד בידי החברה משך כל תקופת ההתקשרות מול המציע (להלן – **ערבות השכירות**).
- 15.3. ערבות השכירות תהא ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי, שהוצאה לבקשת המציע, על שמו ולטובת החברה, בסך כספי השווה ל-3 חודשי שכירות, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בגין חודש פברואר 2018 כפי שפורסם ביום 15 מרץ 2018 [או בסמוך לכך].
- הערבות תהיה בנוסח המצורף להסכם ההתקשרות בין המציע ובין החברה – מסמך ג' לחוברת ההזמנה ובתוקף עד 90 (תשעים) יום, לפחות, **לאחר** תום תקופת ההתקשרות ו/או האופציה, לפי העניין, בין החברה ובין המציע.
- 15.4. לא מילא השוכר אחר התחייבויותיו כאמור לעיל, ייחשב כמי שלא עמד אחר הצעתו, זכייתו בהליך תבוטל והחברה תהיה רשאית להורות על פירעון ההמחאה הבנקאית שצורפה להצעתו בשל כך.
- המשתתף מוותר בזה באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין פירעון ההמחאה הבנקאית בנסיבות אלה.**

16. התחייבויות והצהרות הזוכה

- 16.1. הזוכה מתחייב כי **תוך 14 (ארבעה עשר) ימים** ממועד מסירת הודעת הזכייה יחתום עם החברה על ההסכם בנוסח המצ"ב וימציא לה את כל האישורים הנדרשים על פי ההסכם, לרבות **אישור חתום ותקף** מאת חברת ביטוח בישראל על דבר קיומם של ביטוחים בנוסח המצורף להסכם **וערבות שכירות** כמפורט בגוף ההסכם. ההצעה מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם, בכפוף לשינויים ועדכונים שנעשו בה בעקבות משא ומתן עם הזוכה.
- 16.2. נמנע הזוכה מלחתום על ההסכם עם החברה עד המועד האמור לעיל ו/או להמציא איזה מהאישורים דלעיל, תהא החברה רשאית לבטל זכייתו, או לבטל את ההליך, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או לחלט את הערבות ו/או להציג לפירעון מידי את ההמחאה הבנקאית, זאת ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לחברה כלפי המציע, במקרה כזה, עפ"י כל דין.

בכבוד רב,
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מסמך ב' – טופס הצעת המציע

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ
רח' התע"ש 11
כפר סבא
א.ג.נ.,

טופס הצעה, הצהרות והתחייבויות – הזמנה לקבלת הצעות מס' 05/2018

1. אני/ הח"מ _____ מצהיר/ים בזאת כי לאחר שבחנתי/נו לעומק והבנתי/נו את כל התנאים להזמנה, החוזה, המפרטים הטכניים, התשריטים, ההוראות והתכניות המפורטים בחוברת ההזמנה, בין אם צורפו ובין אם לאו, ולאחר שביקרתי/נו במקרקעין נשוא ההזמנה ובדקתי/נו אותו, ולאחר שנודעו לי/נו, בעקבות בירורים שערכתי/נו, כל הפרטים הנוגעים למצבם של המקרקעין והאפשרויות לעשות בהם שימוש כאמור, הנני/ו מציע/ים בזאת הצעתנו כדלקמן.
2. קראתי/נו והבנתי/נו היטב את כל מסמכי ההזמנה ותנאיו והגשתי/נו הצעתי/נו זו על סמך בדיקתי/נו את מסמכי ההזמנה ובירורים שערכתי/נו ואהיה/נהיה מנועים מלהציג כל תביעות ו/או דרישות שתבססנה על אי ידיעה ו/או אי הבנה של תנאי ההזמנה ומסמכיו או כל חלק מהם ואני/נו מוותר/ים מראש על טענות כאלה; מוצהר ומוסכם בזאת כי אני/ו מקבל/ים על עצמי/נו את כל ההתחייבויות והתנאים הכלולים בחוברת ההזמנה ללא כל הסתייגות.
3. ידוע ומוסכם כי התמורה תשולם על בסיס הצעתי/נו בהתאם להוראות ההסכם – מסמך ג', על נספחיו ואני/ו מוותר/ים על כל טענה בקשר לכך.
4. אני/ו מצהיר/ים ומאשר/ים כי הפעלת בית עסק במקרקעין תבוצע על ידי/נו אך ורק באמצעות מי שמורשה להפעיל עסק כאמור על פי כל דין, מנוסה ומיומן וכי יהיו בידי/נו במהלך כל תקופת השכירות ו/או האופציה, לפי העניין, כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים בדין.
5. **אני/ו מצהיר/ים כי אני/ו לא אעשה/נעשה כל שימוש במקרקעין שאינו תואם את הוראות התב"ע התקפה ו/או השימושים המותרים על פיה ו/או הפעלת כל עסק שלא על פי הוראות חוק רישוי עסקים ו/או תקנותיו.**
6. אם הצעתי/נו זאת תתקבל, אני/ו מתחייב/ים בזאת לחתום על החוזה מולכם בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה ולמסור בידכם כל המסמכים כנדרש במסמכי ההזמנה.
7. הצעה זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה לתקופה של 90 (תשעים) יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות להזמנה. לפי דרישת החברה אאריך/נאריך את תוקף ההצעה לתקופה נוספת כפי הנדרש ע"י החברה לשם בחירת הזוכה בהליך.
8. ידוע לי/נו ואני/ו מסכים/מים כי החברה תהא רשאית לנהל מו"מ ו/או התמחרות עם מציעים שהצעותיהם עמדו בתנאי הסף והצעותיהם ימצאו מתאימות על ידה. אופן ניהול המו"מ ו/או ההתמחרות יקבע על ידי החברה בהתאם לשיקול דעתה.
9. למונחים בטופס זה תינתן המשמעות הנתונה להם בתנאי ההזמנה, אלא אם נקבע מפורשות אחרת.
10. אני הח"מ, לאחר שקראתי, עיינתי ובדקתי את כלל מסמכי ההזמנה והוראותיו, בין אם צורפו ובין אם לאו, מציע בזה הצעתי הכספית כדלקמן:

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| דמי שכירות חודשיים (ללא מע"מ) | שנת התקשרות/השכירות |
| ₪ _____ | שנה ראשונה (12 חודשים) |

_____ : חתימת המציע:

11. מצ"ב כל האישורים הנדרשים בתנאי ההזמנה לרבות צ'ק בנקאי בסכום ובתנאים כמפורט בהזמנה להגיש הצעות.

| מס' | המסמך | נוסח מחייב | האם הוגש |
|-------------------|---|------------|----------|
| 1 | כל מסמכי ההזמנה חתומים בחתימה וחותמת בשולי כל דף. | יש | |
| 2 | מסמך ב' – טופס הצעת המציע. | יש | |
| 3 | נספח 1 - המחאה בנקאית | יש | |
| 4 | נספח 2 - אישור עו"ד בדבר פרטי המציע. | יש | |
| 6 | אישור על ניהול פנקסים. | עפ"י דין | |
| 7 | אישור על עוסק מורשה. | עפ"י דין | |
| 8 | אישור על ניכוי מס. | עפ"י דין | |
| 9 | עותק נאמן למקור של תעודת התאגדות של המציע ותמצית מידע מעודכן מרשם החברות. | עפ"י דין | |
| פרטי המציע | | | |
| | איש קשר | | |
| | תפקיד | | |
| | כתובת המציע | | |
| | טלפון + נייד | | |
| | כתובת דוא"ל | | |
| | פקס' | | |
| | חתימה + חותמת | | |

חתימת המציע: _____

נספח 2 – אישור עו"ד בדבר פרטי מציע

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ
רח' התע"ש 11
כפר סבא
א.ג.נ.,

הנדון: אישור פרטי המציע

אני הח"מ, עורך דין _____, לבקשתו של _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז.
(להלן – המציע) מאשר בחתימתי, כדלקמן:

1. מורשי החתימה של המציע בהזמנה לקבלת הצעות הינם:

גבי / מר _____ ת.ז. _____
גבי / מר _____ ת.ז. _____
גבי / מר _____ ת.ז. _____

2. חתימתו המחייבת של המציע לכל דבר ועניין ולרבות, לצורך התחייבויותיו הצהרותיו ומצגיו במסמכי ההזמנה ובחווזה שבגדר מסמכי ההזמנה הינה החתימה המופיעה על גבי הצעת המציע להזמנה ועל המסמכים המצורפים להצעת המציע להזמנה והיא נחתמה באמצעות מורשי החתימה שלו כאמור לעיל.

3. להלן דוגמת החתימה:

4. התקבלה במציע החלטה מחייבת להגשת הצעה להליך, לפי כל דין ולפי מסמכי ההתאגדות שלו.

שם, מ.ר, חתימה וחתימת

תאריך

** במקרה של תאגיד, מצורף העתק מאומת של תעודת ההתאגדות של התאגיד המציע, אישור עו"ד בדבר בעלי מניות ובעלי שליטה במציע, העתק מאומת של תזכיר ותקנון המציע וכן תמצית מידע מועדכן מרשם החברות.

חתימת המציע: _____

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

הסכם שכירות

מרץ 2018

הסכם שכירות – נכס בדיירות שאינה מוגנת

שנערך ונחתם בכפר סבא

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ
מר"ח התע"ש 11
כפר סבא
(להלן: "החברה")

מצד אחד

ובין _____ ת.ז.ח.פ. _____
כתובת: _____
טל': _____
פקס': _____
דוא"ל: _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל ועיריית כפר סבא (להלן – **העירייה**) הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש **7607** חלק מחלקה **61**, בשטח כולל של 116 מ"ר בנוי, המורכב מ-3 חללים נפרדים הממוקמים ברח' יוחנן הסנדלר 20 באזור התעשייה בכפר סבא (לעיל ולהלן – **המקרקעין**);

והואיל והחברה מנהלת עבור העירייה את נכסיה במסגרת פרויקט אזורי התעשייה והעסקים בכפר סבא ובין היתר את המקרקעין נשוא חוזה זה אשר מוחזקים על ידי החברה כדין;

והואיל והחברה החליטה ליתן לשוכר זכות שימוש במקרקעין כבר רשות בהתאם להצעת השוכר במסגרת הזמנה לקבלת הצעות מס' **05/2018** (להלן – **ההזמנה**) אשר פורסמה על ידי החברה;

והואיל והצדדים מבקשים להסדר את מערכת היחסים ביניהם באמצעות חוזה זה.

אי לזאת הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

המסמכים דלהלן יהיו חלק מהותי בלתי נפרד מחוזה זה, **בין שהם מצורפים ובין אם לאו**:

(א) טופס הצעת המציע;

(ב) חוזה זה, על נספחיו;

(ג) התנאים הכללים של ההזמנה.

במקרה ותתגלנה סתירות או אי התאמות בין ההוראות הכלולות במסמכי ההזמנה, יהא סדר העדיפויות בין ההוראות כמפורט לעיל וההוראות במסמכים יתפרשו בהתאם לכך. כל הוראה במסמך קודם ברשימה שלעיל עדיפה על ההוראה שבמסמך הבא אחריו.

חתימת המציע: _____

השוכר מתחייב בזה להחזיק במשרדו עותק מלא, חתום ומעודכן של חוזה זה, על נספחיו, לשימוש הצדדים ו/או מי מטעמם.

2. מהות החוזה

- 2.1. החברה מוסרת לשוכר והשוכר מקבל על עצמו, תמורת הסכום המפורט בסעיף 13 להלן, לשכור את המקרקעין, על כלל הציוד והמתקנים המצויים בו, במצבו AS IS כל זאת בהתאם ועל פי הוראות חוזה זה.
- 2.2. הזכות הניתנת לשוכר על פי תנאי חוזה זה אינה כוללת זכויות כלשהן לביצוע עבודות תיקונים ו/או שינויים ו/או בנייה, מכל סוג שהם במקרקעין ו/או בצמוד להם, אלא כאמור בהתאם להוראות חוזה זה בלבד.
- 2.3. **למען הסר הספק מובהר בזה מפורשות כי הזכות הניתנת לשוכר על פי הוראות חוזה זה הינה כבר רשות בלבד.** כמו כן ידוע לשוכר והובהר לו מפורשות כי המקרקעין הינם בבחינת נכס פנוי כמשמעותו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 והוא מצהיר ומאשר כי לא שילם דמי מפתח ו/או כל תמורה אחרת היכולה להיחשב כדמי מפתח וכי חוק הגנת הדייר לא חל על המקרקעין ו/או על הסכם זה שבין הצדדים והוא לא יחא בכל מקרה דייר מוגן מכוח החוק הנ"ל או כל דין אחר.
- 2.4. השוכר מתחייב להשיג ולדאוג, על חשבונו ואחריותו, לכל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לשם הפעלת עסק על פי דין, לרבות רישיון עסק, מכל רשות שהיא ובכלל זאת אך לא רק, משטרת ישראל, עיריית כפר סבא וכו'. בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים וכו'.
- למען הסר ספק יובהר, כי אסור לשוכר להפעיל כל עסק שהוא במקרקעין, באופן חלקי או מלא, מבלי שיש בידו את כלל האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי הוראות חוזה זה.**

3. הצהרות והתחייבויות השוכר

- 3.1. כי הוראות חוק הגנת הדייר ו/או תקנותיו לא יחולו על הוראות חוזה זה והתקשרות הצדדים לפיו.
- 3.2. במקרה של תאגיד – הוא התאגד כדין ולא ננקטה כנגדו כל פעולה, נכון ליום חתימתו על הסכם זה, שמטרתה או תוצאותיה האפשריות הן פירוק ו/או חיסול ו/או פשיטת רגל ו/או כינוס נכסים ו/או כל תוצאה דומה אחרת.
- 3.3. כל הצהרותיו ומצגיו במסגרת תנאי ההזמנה זה הינם אמת.
- 3.4. לא חלים עליו כל איסור ו/או מגבלה ו/או מניעה, מכוח דין או הסכם או התחייבות, להתקשרותו עם החברה על פי הסכם זה.
- 3.5. במקרה של תאגיד – הסכם זה מחייב אותו והוא אושר על פי נהליו הפנימיים וכן כי הוא בעל כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים על פי דין.
- 3.6. הוא ביקר במקרקעין, בדק ובחן את שטחם, טיבם, צורתם, מיקומם, דרכי הגישה אליהם ומהם, סביבתם, תנאיהם הייחודיים ומגבלותיהם והוא מצאם מתאימים לצרכיו והוא מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה, פגם או מום כלשהו; כמו כן, בהתבסס על בדיקותיו אלה של השוכר הוא מצהיר כי דמי השכירות הנקובים בהצעתו הינם הוגנים וסבירים.
- 3.7. הוא קרא, מכיר, מבין ומתחייב לפעול על פי הוראות חוקי העזר של העיר כפר סבא, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת וככל שיש בחוקי העזר התקפים הוראה הנוגעת לשימוש אשר ייעשה על ידו במקרקעין ובסביבתם.
- 3.8. הוא מקבל את המקרקעין לשימוש, לרבות הציוד המצוי בהם, במצבם במועד חתימתו על הסכם זה (AS-IS) וכי החברה ו/או מי מטעמה לא תבצע עבודות נוספות כלשהן במקרקעין.

חתימת המציע:

4. התחייבויות השוכר כלפי הגורמים העירוניים

- 4.1. לעניין הסכם זה, מסמיכה בזאת החברה את מנהל הפיתוח העסקי של החברה ו/או מי שימונה לכך על ידו, דרך כלל או לצורך עניין מסוים, להוציא אל הפועל בשמה ועבורה את כלל הסמכויות הניתנות לה על פי הסכם זה ועל פי הוראות ההזמנה (להלן יקרא: "מפקח החברה")
- 4.2. מבלי למעט מן האמור לעיל, רשאי מפקח החברה, מעת לעת, לבדוק את אופן ביצוע החוזה על ידי השוכר, להשגיח על ביצוע נכון ונאות, לבחון את טיב השירותים הניתנים על ידי השוכר וכן להעמיד לבחינה האם השוכר פועל על פי הסכם זה, מפרשו נכון וכך גם לגבי הוראות מפקח החברה ו/או מי מטעמו.
- 4.3. השוכר מתחייב בזאת לאפשר לנציגי החברה ו/או נציגי עיריית כפר סבא לבקר בכל עת במהלך שימושו במקרקעין לצורך ביצוע ביקורת ובדיקה כאמור לעיל וכן לצורך כל מטרה אחרת אותה יראו לנכון, כל זאת על פי שיקול דעתם הבלעדי.
- 4.4. מובהר מפורשות כי אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמם אחריות כלשהי.

5. פגיעה בזכויות הקנייניות

- 5.1. השוכר יפצה וישפה באופן מוחלט את החברה בגין כל תביעה, דרישה, טענה, הליך, נזק, הוצאה היטל, אגרה וכיוצ"ב, הנובעים, במישרין או בעקיפין, מפגיעה בזכויות מוגנות (פטנטים, מדגמים, סימני מסחר, זכויות יוצרים וכיוצ"ב) במהלך תקופת השכירות ו/או האופציה וזאת תוך 72 (שבעים ושתיים) שעות לאחר קבלת דרישה ראשונה בכתב מאת החברה.
- 5.2. מובהר בזה מפורשות כי השוכר הינו האחראי הבלעדי לכל התשלומים שיגיעו, ככל שיהיו כאלה, לאקו"ם ו/או לפדרציה הישראלית לתקליטים וקלטות ו/או כל ארגון דומה אחר בגין קיום אירועים / השמעת מוסיקה ו/או הקרנת סרטים מכל מין וסוג שהוא, על ידו.

6. ביטוח על ידי השוכר

- 6.1. מבלי לגרוע מהתחייבויות ומאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הן כמפורט בנספח ג'-1 המצורף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 6.2. לא ימציא השוכר את פוליסות הבטוח כאמור, ייראה הדבר הפרת תנאי מתנאי ההסכם והחברה תהא רשאית לנקוט בכל הצעדים המתאימים ע"פ שיקול דעתה.

7. אחריות ונזיקין

7.1. מניעת מטרדים

- 7.1.1. השוכר מאשר כי ידוע לו כי המקרקעין ממוקמים בליבו של אזור התעשייה בכפר סבא ובסמיכות לעסקים שכנים ומשכך, הוא מתחייב כי הפעלת בית עסק במקרקעין תעשה על ידו, ככל הניתן, מבלי שתהיה בכך פגיעה בנוחות הציבור ולשם כך, מתחייב הוא לנקוט בכל האמצעים למניעת מטרדים על פי דין.
- 7.1.2. נוסף על האמור לעיל מודגש, כי השוכר מתחייב לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו להקטנת הרעשים ו/או המטרדים העלולים להיגרם כאמור וכי כל פעולותיו נעשות על פי הוראות כל דין רלוונטי.

7.2. נזקים לגוף ולרכוש

7.2.1. השוכר יהא האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לחברה לעירייה ו/או למי מטעמם ו/או לרכוש ו/או לאדם, לרבות עובדיו, קבלני משנה מטעמו, עובדיהם ו/או צד ג' כלשהו בגין כל מעשה ו/או מחדל ו/או רשלנות ו/או כל גורם אחר הקשור בביצוע הסכם זה ו/או אי ביצועו ו/או אי ביצועו בשלמות ו/או מפאת אי קיום הוראות כל דין ו/או הוראות הסכם זה ו/או הוראות החברה, בין אם הדבר כרוך ברשלנות ובין אם לאו, לרבות כל נזק לבניינים, צינורות מים, צינורות ביוב, כבלי חשמל, כבלי טלפון, מערכות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, ציבוריות ו/או פרטיות, כתוצאה משימוש השוכר ועליו יהא לתקן כל נזק ו/או קלקול ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור או לשלם פיצויים בגינם מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ולפצות ולשפות את החברה ו/או העירייה בגין כל תביעה ו/או דרישה בקשר עם כל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או הוצאה כאמור.

7.2.2. לעניין נטל הראיה וההוכחה – ייראו את השוכר, בכל הנוגע למקרקעין, מתקניו, מערכותיו, הציוד שבו וכו', כמי שהיתה לו השליטה המלאה והבלעדית עליהם במהלך השימוש שעשה בהם.

7.2.3. אין באמור בסעיף 8 להלן כדי להקנות לכולי עלמא כל זכות כלפי שוכר שאינה מוקנית לו על פי הוראות הסכם זה.

8. שיפוי – הוראות מיוחדות

8.1. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מתחייב השוכר לפצות ולשפות את החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בגין כל תביעה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש), או על פי כל חוק אחר שיבוא במקומה, אם יבוא, או על פי כל חוק אחר.

8.2. כמו כן, מתחייב השוכר לשפות ולפצות את החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בגין כל סכום שתחייב לשלמו מחמת נזקים כאמור לעיל, קודם ששילמה את הסכום הנ"ל בפועל. בכל מקרה בו החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ייאלצו לשלם פיצויים ו/או כל תשלום אחר בקשר לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או הוצאה כאמור, מתחייב השוכר לשפות את החברה ו/או העירייה בגין הוצאה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, לרבות שכ"ט עורכי דין, כל זאת בכפוף לכך כי החברה נתנה לשוכר התראה ו/או הודעה בדבר דרישה כאמור תוך זמן סביר ממועד קבלתה ונתנה לו את האפשרות להתגונן בפני דרישה ו/או הודעה כאמור.

אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מיתר הסעדים העומדים לרשות החברה ו/או העירייה על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה.

8.3. **השוכר מצהיר ומסכים כי ערבות השכירות (נספח ג'-2 להסכם זה) תשמש גם לפיצוי ו/או שיפוי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בגין הנזקים על פי סעיף זה.**

8.4. מובהר בזה מפורשות כי אין בסיומו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, בכדי לגרוע מתוקפן של הוראות סעיף זה ו/או מאחריותו של השוכר על פיו.

9. ערבויות

9.1. מבלי למעט מיתר הוראות הליך זה והסכם זה, מתחייב השוכר, לגבי כל ערבות אשר תינתן על ידו, להאריכה ביוזמתו ועל חשבונו ולהמציא על כך אישור מהבנק, לפחות 21 (עשרים ואחת) ימים לפני מועד פקיעתה. **מובהר בזאת מפורשות כי היה והשוכר לא יעשה כן תהא החברה רשאית לפעול באופן מידי לשם חילוט הערבות / ערבויות המצויות בידה.**

9.2. בעניין ערבות השכירות, תהא רשאית החברה לגבות את סכום הערבות, כולה או חלקה, ולפעול לחלטה בפעם אחת או לשיעורין ובכל מקרה, מתחייב השוכר להשלים מידיית את סכום כל ערבות לסכומה המקורי.

9.3. השוכר יישא לבדו ובאופן בלעדי בכל ההוצאות הכרוכות והקשורות בהוצאת, השלמת או הארכת מועד הערבויות.

9.4. להסרת הספק יובהר, כי כל הערבויות אשר יינתנו על ידי השוכר לחברה הינן אוטונומיות, בלתי מותנות וניתנות לחילוט באמצעות פנייה חד צדדית, מבלי שהחברה תהא חייבת להוכיח כל נזק ו/או ליתן כל הנמקה ומבלי שתהא עליה החובה לפנות לשוכר בדרישה כלשהי לפני כן.

10. המקרקעין

10.1. החברה תעמיד לרשות השוכר את המקרקעין, הכל על פי הוראות הסכם זה.

10.2. מיד עם גמר תקופת ההתקשרות כאמור בהוראות הסכם זה, או הארכתה, לפי העניין, מתחייב השוכר לפנות לאלתר את המקרקעין מכל ציוד ו/או אדם ולהשיבו לחברה כפי שקיבלו לידי למעט בלאי סביר הנובע משימוש מושכל במקרקעין. **אי מילוי הוראה זו תביא לנקיטה מיידית בכל האמצעים העומדים לרשות החברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.**

10.3. השוכר מצהיר בזה כי מטרת החזקתו במקרקעין הינה _____ בלבד והוא מתחייב שלא לעשות במקרקעין שום שימוש אחר למעט למטרה זו.

10.4. השוכר מתחייב לעשות שימוש זהיר, מושכל וסביר במקרקעין, על המתקנים המצויים / הכלולים בהם, במהלך כל תקופת ההתקשרות ולהחזיקם במצב תקין, שמיש, טוב ונקי. השוכר מתחייב להימנע, ולמנוע מאחרים, מלגרום כל נזק ו/או קלקול ו/או אובדן, למקרקעין ו/או למתקנים המצויים בהם. השוכר מתחייב בזאת להודיע לחברה מיד וללא דיחוי על כל נזק ו/או קלקול ו/או אובדן כאמור ולפעול לשם תיקונם ו/או הטיפול בהם בהתאם להנחיות החברה ו/או מי מטעמה.

10.5. השוכר מתחייב כי כל ליקוי שאינו מאפשר שימוש במקרקעין ו/או בחלק מחלקיו, על מתקניהם, יתוקן על ידו באופן מידי, כל זאת על ידי ובאמצעות בעלי מקצוע מוסמכים, מיומנים וכשירים להנחת דעתה של החברה.

10.6. השוכר אינו רשאי להסב לאחר הסכם זה ו/או כל חלק ממנו או כל זכות מזכויותיו על פיו וכן אין הוא רשאי להמחות ו/או להעביר ו/או למסור בכל דרך אחרת לאחר כל זכות כלפי החברה לפי הסכם זה **אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב**, זאת לרבות שוכרי משנה.

10.7. להסרת הספק יובהר, כי אין הסכמה אמורה, ככל ותינתן, פוטרת את השוכר מאחריותו והתחייבויותיו המלאים לפי הסכם זה, והוא יישא באחריות מלאה ובלעדית לכל מעשה או מחדל של כל גורם משנה כאמור.

10.8. השוכר מצהיר כי בכל מקרה של אובדן ציוד, כלים, חומרים, גניבתם, אובדנם וכיו"ב, השייכים לשוכר ו/או למי מטעמו ואשר הושארו במקרקעין, הוא יישא באופן בלעדי באחריות לכך ובכל הפסד הנובע מכך ולא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה בשל כך כלפי החברה ו/או העירייה.

10.9. מבלי למעט מיתר הוראות הסכם זה, השוכר מתחייב בזה שלא להרשות, להימנע מלעשות ו/או לאפשר במקרקעין ו/או בשטחים הצמודים לו, **ללא הסכמת החברה בכתב ומראש**, את הפעולות הבאות:

10.9.1. הכנסת חפצים ו/או מתקנים אשר עלולים לסכן את המצויים במקרקעין ו/או להפריע לפעילויות המתקיימות בהם;

10.9.2. הוצאת ו/או החזקת אשפה ו/או אריזות ריקות ו/או פסולת מכל סוג מחוץ למקרקעין (בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים), למעט באופן זמני ולשם העברת כל הנ"ל לאתרי פסולת מורשים על פי דין;

10.9.3. הצבת דוכנים ו/או מתקני ממכר, ניידים או קבועים, מחוץ לגבולות המקרקעין (כולל החנייה הצמודה), לכל מטרה שהיא, לרבות הצגת סחורה, מכירתה, אחסונה וכיו"ב.

10.10. סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי הליך זה.

_____ : חתימת המציע

11. הפעלת בית עסק במקרקעין על ידי השוכר

- 11.1. מובהר בזאת מפורשות כי תנאי מוקדם לתחילת הפעלת כל בית עסק במקרקעין הינו קבלת כל אישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים על פי דין, ללא יוצא מן הכלל.
- 11.2. בכל מקרה בו לא יהיו בידי השוכר כל האישורים הנדרשים כאמור לעיל, לא יהיה השוכר רשאי להפעיל עסק כאמור ולא יהיה בכך כדי לגרוע מיתר התחייבויותיו על פי הסכם זה. בכל מקרה בו יפעיל השוכר ו/או ימשיך להפעיל עסק כאמור מבלי שיש בידיו את כל האישורים הנדרשים על פי דין, תהא החברה רשאית למנוע ממנו המשך שכירות המקרקעין וזאת מבלי למעט מיתר הסעדים העומדים לטובתה על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה.

12. תקופת ההתקשרות

- 12.1. תקופת ההתקשרות (השכירות) בין החברה ובין הזוכה תהא ל-24 (עשרים וארבעה) חודשים מיום חתימת חוזה זה על ידי החברה (להלן – **תקופת ההתקשרות** או **תקופת השכירות**).
- 12.2. לחברה, ולה בלבד, ניתנת בזה האופציה, לפי שיקול דעתה המוחלט, להאריך את תקופת ההתקשרות ב-2 (שתלי) תקופות נוספות, בנות 12 (שנים עשר) חודשים, כל אחת (להלן – **תקופת ההתקשרות המוארכת** או **תקופת השכירות המוארכת**), ובתנאי שתודיע על כך לשוכר, בכתב ומראש, לפני תום תקופת ההתקשרות או תקופת ההתקשרות המוארכת, לפי העניין.
- הארכת תקופת ההתקשרות כאמור תעשה על ידי החברה אך ורק בתנאי כי השוכר עמד בכלל התחייבויותיו במהלך תקופת השכירות ו/או כל אחת מתקופות האופציה, לפי העניין.
- 12.3. בכל מקרה, תקופת ההתקשרות הכוללת (תקופת השכירות) בין הצדדים לא תעלה על 48 (ארבעים ושמונה) חודשים מיום חתימת הצדדים על הסכם זה.
- 12.4. הוארכה תקופת ההתקשרות כאמור לעיל, במהלך תקופת ההתקשרות המוארכת תהא החברה רשאית להביא את התקשרות הצדדים לידי סיום, מכל סיבה שהיא, וזאת באמצעות מתן הודעה בכתב ומראש של לפחות 90 (תשעים) יום מראש. בחרה החברה במהלך תקופת ההתקשרות המוארכת להביא ההסכם לידי סיום – לשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה עקב כך והוא מוותר בזה ויתור בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור.

13. התמורה

- 13.1. השוכר ישלם לחברה דמי שכירות חודשיים כנקוב בהצעת המחיר מטעמו ואשר מצורפת כנספח ג-3 להסכם זה כמפורט להלן:
- 13.1.1. בגין שנת ההתקשרות **הראשונה והשנייה** סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן;
- 13.1.2. בגין שנת ההתקשרות **השלישית** (אופציה) סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן;
- 13.1.3. בגין שנת ההתקשרות **הרביעית** (אופציה) סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן.
- 13.2. דמי השכירות ישולמו לחברה על ידי השוכר באמצעות הרשאה לחיוב חשבון (הוראת קבע) בלבד, (דוגמת טופס הוראת קבע מצ"ב כנספח ג-5 לחוזה זה), **מראש** בגין כל חודש קלנדרי ובתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כאשר מדד הבסיס הינו המדד האחרון הידוע במועד תשלום התשלום הראשון. למען הסר ספק מובהר, כי דמי השכירות לא יעודכנו כלפי מטה במקרה בו המדד החדש יפחת מסך מדד הבסיס.

13.3. נוסף על התמורה, כהגדרתה לעיל, יישא השוכר במלוא האגרות, ההיטלים, המיסים וכו' החלים על מחזיק במקרקעין, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית, והשוכר מתחייב לשלם תשלומים אלה מיד עם קבלת דרישה לעשות כן.

בכל הנוגע לתשלום בגין צריכת חשמל, יצוין כי במקרקעין קיים מונה חשמל משניים ולכן, תשלום בגין צריכת חשמל ישולם על ידי השוכר ישירות לחברה על בסיס תעריף תעוזה מתח נמוך הרלוונטי כפי שמפורסם על ידי רשות החשמל לרבות דמי שימוש קבועים כפי שיפורסמו על ידי רשות החשמל מעת לעת. תשלום בגין צריכת חשמל ישולם על ידי השוכר מראש בגין כל רבעון קלנדרי וזאת על פי אומדן צריכה ראשונית ולאחר תום כל רבעון כאמור תעשה התחשבות כספית בגין תשלומי חשמל כאמור על פי צריכה בפועל ועדכון תעריפים כפי שיפורסמו על ידי רשות החשמל מעת לעת. בכל הנוגע לצריכת מים, יצוין כי במקרקעין קיים מונה מים ראשי, ולכן תשלום בגין צריכת המים ישולם על ידי השוכר ישירות לחברה באופן יחסי לחיוב המלא בגין צריכת המים במקרקעין.

13.4. השוכר מצהיר ומסכים כי התמורה כהגדרתה לעיל משקפת את התמורה הראויה בגין שכירות המקרקעין וכי לא תתקבל כל טענה בדבר קיזוז הוצאות בגין רכישת ואחזקת ציוד, אביזרים ומתקנים כלשהם ו/או בגין ביצוע השקעות במקרקעין ו/או בגין כל הוצאה אחרת המיועדת להפעלת עסק במקרקעין על ידו.

14. קיזוז ועיכבון

14.1. מוסכם על הצדדים כי החברה תהא רשאית לקזז, כנגד כל סכום המגיע ממנה לשוכר, ככל שמגיע, אם על פי הסכם זה ואם על פי כל הוראה אחרת, כל סכום, קצוב או בלתי קצוב, כולל סכום עתידי, המגיע לה מהשוכר על פי הסכם זה או על פי כל הוראה אחרת.

14.2. עוד מוסכם כי כל ערבות שניתנה על ידי השוכר בקשר להסכם זה תשמש, בין היתר, לכיסוי סכומים כאמור.

14.3. לשוכר לא תהא כל זכות קיזוז כלפי החברה.

14.4. מוסכם על הצדדים כי הם ישיבו, כל אחד למשנהו, כל סכום שנתקבל אצל רעהו בטעות, בין טעות שבדין ובין טעות שבעובדה.

14.5. השוכר מוותר עם חתימתו על הסכם זה על כל זכות המוקנית לו, ככל שקיימת כזו, לעיכבון.

15. עבודות שינויים במקרקעין

עבודות השינויים נשוא סעיף זה יחולו אך ורק בכפוף לאישור, מראש ובכתב, של החברה. מובהר כי גם מקרה בו אישרה החברה לשוכר ביצוע עבודות שינויים במקרקעין, יהא השוכר חייב בתשלום דמי שכירות מלאים, כנקוב בהצעתו.

15.1. השוכר מתחייב כי במשך תקופת הסכם זה, לא יבצע, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, וכן לא יתיר לאחר לבצע במקרקעין כל עבודה ו/או שינוי אלא בכפוף לקבלת אישור החברה לכך מראש ובכתב. אישור החברה יכלול גם הנחיותיה לעניין לוחות הזמנים לשם סיום העבודות על ידי השוכר והכל מבלי למעט מחובתו של שוכר לקבל כל היתר אחר הנדרש על פי דין.

15.2. השוכר מתחייב כי יבצע את העבודות במסגרת לוחות הזמנים אשר יימסרו לו על ידי החברה.

15.3. השוכר יהא רשאי להעלות בפני החברה הצעות לשיפור ושינוי במקרקעין אולם מודגש כי לחברה תהא הסמכות הבלעדית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לאשר או לדחות ביצוע השינויים והצעות השוכר כאמור.

על אף האמור לעיל, אישרה החברה ביצוע שינויים במקרקעין, השוכר יישא באחריות בלעדית ומלאה לביצוע כל שינוי כאמור והחברה לא תהא אחראית לכל נזק או הפסד או הוצאה אשר ייגרמו לשוכר ו/או למי מטעמו בגין החלטת החברה לאשר את השינוי המבוקש.

15.4. השוכר לא יהיה רשאי, בכל מקרה, לבצע שינוי מחוץ למקרקעין נשוא חוזה זה.

15.5. תנאי לביצוע עבודות שינויים כאמור יהא מסירת תכניות, מפרטים, כתבי כמויות וכיו"ב לעיון ואישור מוקדמים מאת החברה.

החברה תהא רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים, לבקש פרטים נוספים, לערוך בהם תיקונים ו/או להורות על תיקונים כאמור או לסרב לאשרם. אישור החברה לא יהא בו כדי להטיל חבות ו/או אחריות על החברה והשוכר הוא שיהא אחראי, בלעדית, לכל פגם, סתירה או טעות במסמכים הנ"ל וכן לכל נזק הנובע מהם.

השוכר יהא אחראי לתיאום עבודות השינויים מול החברה והוא מתחייב לדווח לחברה ו/או למי מטעמה על קצב התקדמות עבודות השינויים וכו'.

15.6. החברה תהא רשאית לפקח על ביצוע עבודות השינויים על ידי השוכר והשוכר מתחייב למלא אחר כל הוראות החברה ו/או מי מטעמה בעניין ביצוען של עבודות השינויים.

15.7. מובהר בזאת מפורשות כי חריגת השוכר מהוראות החברה בעניין ביצוען של עבודות השינויים תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ובמקרה זה תהא לחברה הזכות, לאחר מתן התראה בכתב, למנוע את המשך עבודות השינויים ולדרוש מהשוכר להשיב את המצב במקרקעין לקדמותו, על חשבונו ובאחריותו, והכל מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכויות החברה על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.

לא השיב השוכר את המצב לקדמותו על פי הוראות סעיף זה, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לבצע את העבודות בעצמה ולחייב את השוכר בכל ההוצאות והנזקים אשר ייגרמו לה כתוצאה מכך בתוספת הוצאות תקורה בשיעור של 15% ובהתאם תהא החברה רשאית למשוש את הערבויות אותן הפקיד השוכר להבטחת קיום התחייבויותיו כאמור לעיל.

15.8. בכל מקרה בו יידרש היתר בנייה ו/או כל היתר אחר לצורך ביצוע עבודות שינויים על ידי השוכר, הוא מתחייב לדאוג לקבלם כדין ועל חשבונו. החברה מתחייבת לחתום על כל מסמך שתידרש לשם הוצאת היתר כאמור, אך זאת בתנאי שאין בחתימתה על מסמך כאמור כדי להטיל עליה אחריות כלשהי בקשר עם ביצוע עבודות השינויים.

15.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יובהר, כי בכל מקרה בו יבוצעו על ידי השוכר עבודות שינויים במקרקעין, תהא החברה רשאית לדרוש את הסרתם עם תום תקופת השכירות והשבת המקרקעין למצב הפיזי שהיה ערב חתימתו של הסכם זה וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. **היא החברה לא תדרוש הסרתם של שינויים אלה, יהפכו אלה לקניין החברה ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין השינויים כאמור ו/או בגין השקעתו בהם.**

למען הסר הספק יובהר, כי הוראות סעיף זה לא יחולו על מתקנים ו/או ציוד השייכים לשוכר ושניתנים לפירוק או שאינם מחוברים למקרקעין דרך קבע.

16. סיום החוזה או אי המשכת ביצוע

16.1. בכל אחד מהמקרים דלהלן תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש ובכתב של 7 (שבעה) ימים, לתפוס את המקרקעין ולסלק את ידו של השוכר מהם ולהשתמש לשם כך בכל החומרים, הציוד, המתקנים וכו' שבמקרקעין ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע לחברה מהשוכר לפי ההסכם:

חתימת המציע:

- 16.1.1. כשהשוכר פושט את הרגל או כשניתן נגדו צו כינוס נכסים או נתמנה כונס נכסים זמני או קבוע לנכס מנכסיו, או שעושה סידור עם או לטובת נושיו או, במקרה של גוף מאוגד, כשהוא בפירוק או בהתפרקות (פרט להתפרקות ללא פירוק עסקים לשם יצירת גוף מאוגד אחר);
- 16.1.2. כשהשוכר מסב את החוזה, כולו או מקצתו לאחר, בלי הסכמת החברה מראש ובכתב;
- 16.1.3. כשהשוכר מסתלק מביצוע החוזה וקיום התחייבויותיו לפיו;
- 16.1.4. השוכר הפר אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, ולא חזר בו מההפרה ו/או לא תיקן את המעוות לפי המקרה, תוך 14 (ארבעה עשר) יום מתאריך שנשלחה אליו הודעה על ידי החברה בדואר רשום בה נדרש לחזור בו מההפרה ו/או לתקן את המעוות;
- 16.1.5. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהשוכר מתרשל בזדון בביצוע החוזה;
- 16.1.6. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהשוכר או אדם אחר בשמו, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון, או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם זה או לכל דבר הכרוך בביצועו.
- 16.2. תפיסת המקרקעין וסילוק ידו של השוכר מהם לפי סעיף 16.1 לעיל אין בהם משום ביטול החוזה על ידי החברה והשוכר יהא חייב לעמוד בכל התחייבויותיו לפי הסכם זה ו/או תנאי ההזמנה.
- 16.3. תפסה החברה את המקרקעין כאמור בסעיף קטן 16.1 לעיל והיו בו חומרים, ציוד או מתקנים, רשאית החברה, בכל עת שהיא, לדרוש מהשוכר בכתב לסלק את החומרים, הציוד והמתקנים או כל חלק מהם מהמקרקעין. לא ציית השוכר לדרישה כאמור תוך 14 (ארבעה עשר) יום רשאית החברה, על חשבון השוכר, לסלקם לכל מקום שהוא והיא לא תהא אחראית לכל נזק שייגרם להם.
- 16.4. אם יתגלה, בכל זמן שהוא, שאין אפשרות להמשיך בביצוע הוראות הסכם זה מפאת מלחמה או כוח עליון שאין לצדדים שליטה עליו, יפנה השוכר לחברה והחברה תהא רשאית, אם יימצא שהסיבה נעוצה אכן בכוח עליון, לתת לשוכר אישור בכתב כי אמנם אין אפשרות להמשיך בביצוע הוראות הסכם זה והשוכר ימלא אחר הוראות החברה בכל הנוגע להפסקתו.
- 16.5. לא סילק השוכר את הציוד והמתקנים, כולם או מקצתם, מהמקרקעין או שלא ביצע פעולה אחרת בהתאם להוראות החברה לפי סעיף זה, רשאית החברה לבצע את הפעולות האמורות על חשבון השוכר או בכל דרך אחרת, והשוכר יישא בהוצאות הכרוכות בכך בתוספת 15% (חמישה עשר אחוז) שייחשבו כהוצאות תקורה.
- 16.6. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מיתר זכויות החברה העומדות לה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

17. פינוי המקרקעין

- 17.1. מיד עם תום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה, מתחייב השוכר לפנות את המקרקעין ולהשיב לידי החברה את החזקה במקרקעין, כשהוא במצב תקין, פנוי מכל אדם או חפץ השייך לשוכר וכן לאחר תשלום כל התשלומים השונים החלים על השוכר על פי הסכם זה, וכשכל ההשקעות אשר נעשו, ככל שנעשו, על ידי השוכר במקרקעין, יישארו כמו שהם ויהיו לקניינה של החברה ו/או העירייה מבלי שהן תידרשנה לשלם תמורה בגינם, זאת אלא אם תדרושנה את הסרתם של השינויים הנ"ל על ידי השוכר, הכל לפי שיקול דעתן הבלעדי.

17.2. היה וישיב השוכר את המקרקעין שלא במצב כאמור בסעיף 17.1 לעיל, תהא החברה רשאית, לאחר שנתנה לשוכר התראה בכתב של 7 (שבעה) ימים לתקן את הטעון תיקון והשוכר לא עשה כן, לבצע את התיקונים וההשלמות על חשבון השוכר והשוכר יהא חייב בתשלום סכום עלות התיקון תוך 7 (שבעה) ימים מהמועד בו יקבל דרישת תשלום כאמור. אין בתשלום החזר עלות העבודות אשר תבצע החברה ו/או מי מטעמה על פי סעיף זה כדי לגרוע מזכותה לחלט את הערבות אשר ניתנה על ידי השוכר.

17.3. מוצהר ומוסכם בזה מפורשות כי פינוי המקרקעין והשבת החזקה בו לידי החברה בתום תקופת השכירות, או בהתקיים תנאי המזכה את החברה בהשבת החזקה במקרקעין עוד לפני כן או ביטול הסכם זה, הינו תנאי עיקרי של ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית.

מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, בכל מקרה של הפרה מצד השוכר את סעיף זה תהא רשאית החברה, ו/או מי מטעמה, להיכנס למקרקעין, לתפוס בו חזקה ולסלק, על חשבון השוכר ובאחריותו, כל חפץ שאינו שייך לה.

17.4. השוכר פוטר בזה את החברה וכל הבא מטעמה מכל אחריות ו/או נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה אשר ייגרמו לו כתוצאה ממימוש זכותה של החברה כאמור בסעיף 17.2 לעיל.

להסרת הספק יובהר כי אין באמור בסעיף זה משום ויתור כלשהו על זכות החברה לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או הסכמתה לכך כי השוכר רשאי לאחר בפינוי המקרקעין.

18. הפרת ההסכם

18.1. מבלי לגרוע מאיזה מן ההוראות שבהסכם זה ומבלי לגרוע מזכויות הצדדים על פי דין, יהיה צד המפר הסכם זה או תנאי מתנאיו חייב לפצות את האחר על כל הנזקים, ההוצאות וההפסדים שייגרמו לו, במישרין או בעקיפין, כתוצאה עקב ההפרה, זאת נוסף על זכותו של הצד המקיים או המוכן לקיימו לבטל את ההסכם או לתבוע את ביצועו בעין.

18.2. מבלי לגרוע ובנוסף לכל ההוראות בהסכם זה, ייחשב השוכר כמי שהפר את ההסכם הפרה יסודית בקרות כל אחד מן המקרים הבאים:

18.2.1. אם יוטל עיקול על כספים המגיעים לחברה מאת השוכר והעיקול לא יוסר תוך 21 (עשרים ואחת) ימים קלנדריים מיום הטלתו;

18.2.2. אם השוכר הוא אדם או שותפות וינתן נגדו או נגד אחד מיחיד השותפות צו כינוס נכסים או צו פשי"ר;

18.2.3. אם השוכר הוא תאגיד ויחלו נגדו בפעולות לפירוק או כינוס נכסים ו/או למינוי מנהל לנכסיו;

18.2.4. בכל מקרה בו עשויה לעבור זכות השוכר במקרקעין לידי נאמן ו/או מנהל עיזבון ו/או כל אדם הממונה על נכסי השוכר;

18.2.5. בכל מקרה בו השוכר לא חידש ו/או לא שימר בתוקף את הביטוחים ו/או הערבויות הנדרשים הימנו על פי הוראות הסכם זה;

18.2.6. במקרה של תאגיד – כאשר חל שינוי, במישרין ו/או בעקיפין, בהרכב הבעלים של השוכר, למעט אם קיבל השוכר את אישורה של החברה, מראש ובכתב, לשינוי הרכב הבעלים כאמור. אישור זה והסכמת החברה לשינוי ההרכב כאמור ינתן על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.

19. מידע וסודיות

- 19.1. החברה ו/או העירייה אינן אחראיות לנכונות ושלמות המידע אשר נמסר על ידי מי מהן ו/או מי מטעמן לשוכר, לרבות במסגרת ההסכם, והחברה לא תישא בכל אחריות לנזק או הפסד שייגרמו לשוכר ו/או לצד ג' כתוצאה משימוש במידע כאמור. כל הסתמכות השוכר על מידע זה הינה באחריותו בלבד.
- 19.2. **"מידע סודי"** לעניין הסכם זה הינו מידע של ועל החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן לרבות כל מידע או ידע, מכל מין וסוג, שאינו נחלת הרבים ושאינו ניתן לגילוי כדין בנקל על ידי אחרים שהגיע לידיעת השוכר בקשר עם ביצוע ההסכם או במהלך ההסכם או אגב ביצוע ההסכם ו/או תוך תקופת ההסכם, לפני תחילת הסכם או לאחר סיום ההסכם עם החברה וכל עניין אחר אשר יש לו השלכה על החברה ו/או מי מטעמה ו/או תושבי כפר סבא, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בקשר לחוזים, מסמכים, נתונים כספיים, תיקי ניתוח, דרכי עבודה, הכול בין בכתב ובין בעל פה, ולרבות כל מידע ו/או מידע רגיש בדבר פרטיותו של אדם, אישיותו של אדם, צנעת חייו, מצב בריאותו, מצבו הכלכלי, דעותיו ואמונתו של אדם.
- 19.3. במשך תקופת ההסכם על ידי השוכר ולאחריה, מתחייב השוכר לשמור בסודיות, לא לגלות, לא להעביר, לא לעשות שימוש ללא הסכמה מראש ובכתב של החברה ולא למסור בכל דרך שהיא ובשום זמן שהוא, הן במשך זמן התקשרותו והן לאחר מכן, כל מידע, מידע סודי, ידיעה, מסמך ו/או כל חומר שהוא, לרבות רעיונות ומידע לא כתוב, על הנעשה אצל החברה ו/או הקשור בחברה ו/או תכניותיה ו/או פעולותיה ו/או מידע בטחוני ו/או כל עניין מקצועי אחר שיגיע לידיעת השוכר אגב ביצוע התחייבותיו כאמור בהוראות הסכם זה.
- 19.4. מוסכם בין הצדדים כי המידע הסודי הוא קניינה הבלעדי של החברה ו/או נמצא ברשותה כדין.

20. מעמד השוכר

- 20.1. מוסכם ומוצהר כי לא נוצרו ולא ייווצרו בין השוכר ו/או מי מטעמו לבין החברה יחסי עבודה ו/או יחסי שליחות ו/או יחסי הרשאה ו/או יחסי סוכנות.
- 20.2. השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיו זכאים מהחברה לתשלום הטבות ותנאים סוציאליים כלשהם הקבועים בכל דין ו/או נוהג ו/או הסכם קיבוצי, לרבות פיצויי פיטורין.
- 20.3. השוכר מתחייב בזאת כי לא יטען ולא יעלה טענות בפורום ובמועד כלשהם שיהא בהם כדי לשנות את מעמדו כנותן שירותים כלפי החברה ואת העדר יחסי עבודה בינו לבין החברה.
- 20.4. במשך תקופת תוקפו של הסכם זה לא יספק השוכר שירותיו, במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה, לכל גוף שיש בו ו/או עלול להיות בו ניגוד אינטרסים לענייני החברה ו/או שיש בו כדי לפגוע בענייני החברה ובכלל זאת, מתחייב בזה השוכר לא לייצג מול החברה כל גוף ו/או נותן שירותים במשך תקופת תוקפו של הסכם זה.
- 20.5. האמור בסעיף זה הינו תנאי יסודי והפרתו תיחשב הפרה יסודית ומהותית של הסכם זה.

21. הסבת החוזה והמחאת זכויות

- 21.1. השוכר לא יהיה רשאי להסב ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או למסור לשוכר אחר כל זכות ו/או חובה המוקנים לו על פי הוראות הסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 21.2. במידה והשוכר הינו תאגיד או שותפות יראו בהעברת 25% או יותר מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות, בין אם העברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברת זכות המנוגדת לסעיף זה.

21.3. אין הסכמה כאמור – ככל ותינתן – פוטרת את השוכר מאחריותו והתחייבויותיו המלאים לפי ההסכם, והשוכר ישא באחריות מלאה לכל מעשה או מחדל של כל הפועל מטעמו, באי כוחו ועובדיו.

22. הוראות שונות

- 22.1. הסכם זה יהיה כפוף לדין הישראלי בלבד.
- 22.2. כל עניין הנתון להסכם זה יהא נתון לסמכות שיפוט ייחודית ובלעדית של בתי המשפט המוסמכים בעיר כפר סבא או לוד בלבד.
- 22.3. הסכם זה ממצה כל הצעה, מסמך, מכתב, תוכנית, מחיר, הצעת מחיר או חילופי דברים מכל סוג שהוא, בין בעל פה ובין בכתב, שהוחלפו בין הצדדים ו/או בין מי מטעמם, לפני חתימתו של הסכם זה וכל מסמך כאמור מבוטלים בזאת ולא יהיה בהם כל תוקף מחייב כלפי הצדדים.
- 22.4. הסכמת החברה לסטיית השוכר מהוראות הסכם זה במקרה או במקרים מסוימים, או אי שימוש בזכויותיה של החברה על פי הסכם זה, לא ייחשבו ליתור החברה על זכויותיה ולא ייצרו תקדים לגבי מקרים נוספים.
- 22.5. כל הודעה על פי הסכם זה, של צד למשנהו, תינתן **בכתב** ובאמצעות מכתב רשום לפי הכתובת של הצד השני המפורטת בחוזה או תימסר במשרדו של הצד השני. הודעה שנשלחה בדואר תראה כאילו נמסרה לתעודתה כעבור 3 (שלושה) ימים מזמן מסירתה בדואר. הודעה בפקסימיליה ו/או דוא"ל תראה כאילו נמסרה לתעודתה מיד עם גמר שיגורה וקבלת אישור מקבל הפקס ו/או הדוא"ל כי קבלה.
- 22.6. לצורכי חוזה זה כתובות שני הצדדים תהיינה כמפורט במבוא לחוזה.

ולראיה באנו הצדדים על החתום:

השוכר

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

אימות חתימה

(*במידה והשוכר הינו תאגיד)

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת בזה בחתימת ידי כי החתום מעלה הינו מורשה החתימה מטעם השוכר, כי הוא רשאי לחתום בשם השוכר וכי חתימתו מחייבת את השוכר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנוגע להסכם זה.

תאריך

חתימה + חותמת

חתימת המציע:

נספח ג'-1 להסכם ההתקשרות

נספח ביטוח ו-אישורי קיום ביטוחים

1. ביטוחי עבודות במקרקעין

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במקרקעין והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במקרקעין, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי החברה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ג'-1א ("אישור ביטוח עבודות השוכר" ו-"ביטוח עבודות השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במקרקעין, ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במקרקעין, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

על אף האמור לעיל, בעבודות במקרקעין שערכן אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר, אשר מפרט כי הביטוחים כוללים כיסוי לעבודות הנערכות במקרקעין.

2. ביטוחי קבע

2.1. בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ג'-1ב ("אישור ביטוחי קבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה).

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, על השוכר להמציא לידי החברה, לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת הודעת החברה בדבר זכייתו בהליך את אישור ביטוחי הקבע של השוכר חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במקרקעין או להכנסת נכסים כלשהם למקרקעין, ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במקרקעין או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

2.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, כמפורט בסעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.4. אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר או לביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה, עיריית כפר סבא ומי מהבאים מטעמן, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

- 2.6. השוכר פוטר את החברה, עיריית כפר סבא והבאים מטעמן מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיף (1) לאישור ביטוח עבודות השוכר, סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או אי תשלום פרמיה), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי החברה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 2.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לחברה כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן השוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במקרקעין, הכנסת נכסים למקרקעין או פתיחת העסק במקרקעין בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10. לחברה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות החברה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 2.11. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12. על השוכר לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי החברה.
- 2.13. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.14. על החברה לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במקרקעין או במקרקעין, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במקרקעין או במקרקעין בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

2.15 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות החברה על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החברה לערוך ולקיים למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:

2.15.1 **ביטוח מבנה המקרקעין** על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של החברה המצוי במבנה המקרקעין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר והבאים מטעם השוכר, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור השוכר או בעלי הזכויות האחרים (שלא באמצעות החברה או מי מטעמה).

2.15.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות החברה על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם במקרקעין. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריות שתוטל על השוכר עקב מעשה או מחדל של החברה וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

2.15.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות החברה כלפי עובדי החברה בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את השוכר היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי השוכר נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החברה.

2.16 החברה פוטר את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ו-**שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או אי תשלום פרמיה), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.17 למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ו-**שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל בנסיבות אשר באחריות השוכר כאמור בהסכם או על-פי דין, על השוכר לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על \$ 10,000.

נספח ג'-1א: אישור ביטוח עבודות השוכר - עבודות מעל 250,000 ₪

תאריך: _____ / _____ / _____

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ /או חברות האם /או חברות בנות /או חברות שלובות /או עיריית כפר סבא /או גופים עירוניים (ביחד ולחוד: "החברה")
 מרח' התע"ש 11, כפר סבא

א.ג.נ.,

הנדון: _____ ("השוכר")

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום _____ ועד ליום _____ ("תקופת הביטוח") וכן במשך תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים ערכה חברתנו ביטוח עבודות קבלניות (פוליסה מס' _____) על שם השוכר, קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה) והחברה, בין היתר בכל הקשור לשכירת נכס במקרקעין ברח' _____ (להלן: "המקרקעין"), המבטח את העבודות המבוצעות על ידי השוכר או על ידי מטעם השוכר ("העבודות") כמפורט להלן.

1. **פרק 1 – ביטוח במתכונת "כל הסיכונים"** המבטח את העבודות במלוא ערכן מפני אבדן או נזק הנגרם במשך תקופת הביטוח. פרק זה כולל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי החברה והבאים מטעמה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. כן כולל הפרק הרחבה מפורשת בדבר כיסוי לרכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים בגבול אחריות בסך של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים).
2. **פרק 2 - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגין חבות הנובעת מהעבודות בגבול אחריות כמפורט להלן. הפרק כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. בפרק מצוין במפורש כי רכוש החברה נחשב לרכוש צד שלישי, למעט רכוש המבוטח בפרק א'. גבול האחריות: 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.
- הפרק כאמור מורחב לכלול את הנושאים הבאים: תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי; נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינן חובה לבטחו בביטוח חובה.
3. **פרק 3 - ביטוח אחריות מעבידים** המבטח חבות כלפי מי מהמועסקים בביצוע העבודות בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב העסקתם כאמור, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

כללי

- א. הפוליסה דלעיל קודמת לכל ביטוח אשר נערך על-ידי החברה ואנו מוותרים על כל טענה או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי החברה.
- ב. הפרת תנאי והתנאות הפוליסה בתום לב על-ידי המבוטח, לא תגרע מזכויות החברה לקבלת שיפוי על פי הפוליסה.
- ג. הפוליסות לעיל לא תבוטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי החברה 30 יום מראש.
- ד. על השוכר האחריות הבלעדית לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות לעיל ונושא בהשתתפות העצמית החלה על פי הפוליסות כאמור.
- ה. נוסח הפוליסות הינו בהתאם לנוסח הידוע כביט _____, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל. חריג רשלנות רבתי, ככל שקיים, מבוטל, אולם אין בכך כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי כל דין.

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

בכבוד רב,

_____ (חותמת המבטח) _____ (שם החותם) _____ (תפקיד החותם)

חתימת המציע: _____

נספח ג'-ב1: אישור ביטוחי קבע של השוכר

תאריך: _____ / _____ / _____

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ /או חברות האם /או חברות בנות /או חברות שלובות /או עיריית כפר סבא /או גופים עירוניים (ביחד ולחוד : "החברה")
מרר' התע"ש 11, כפר סבא

א.ג.נ.,

הנדון: ("השוכר")

הננו מאשרים בזאת כי ערכנו על שם השוכר את הביטוחים המפורטים להלן למשך תקופת/ות הביטוח שצוינה/נו ליד הביטוחים כאמור ("תקופת הביטוח"), בין היתר בכל הקשור לשכירת נכס במקרקעין ברח' _____ (להלן: "המקרקעין").

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

ביטוח רכוש השוכר וכל רכוש אחר המובא למקרקעין או למקרקעין על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למקרקעין שנעשו על ידי השוכר או עבור השוכר (שלא באמצעות החברה או מי מטעם החברה), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכויות וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה והבאים מטעמה, הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

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

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במקרקעין ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 6,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. ביטוח זה אינו כפוף להגבלה בדבר חבות הנובעת מכל דבר מזיק במזון או במשקה (לרבות במוצרים אשר סופקו ו/או נמכרו על ידי השוכר (מובהר במפורש כי לעניין זה יבוטל חריג חבות המוצר), הביטוח מורחב לשפות את החברה בגין אחריות שתוטל על החברה עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

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

ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במקרקעין ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את החברה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי לחברה ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

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

ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1 לעיל או למקרקעין או למבנה המקרקעין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת חשמל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי החברה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי הבאים מטעמה, הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

כללי

א. הפוליסה/ות הנ"ל קודמת/ות לכל ביטוח הנערך על ידי החברה ואנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי החברה.

חתימת המציע: _____

- ב. הפוליסה/ות לא תבוטל/נה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר לחברה הודעה על כך בדואר רשום 30 יום מראש.
- ג. על השוכר בלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסה/ות וחובת הנשיאה בהשתתפות העצמית על-פיהן.
- ד. נוסח הפוליסות הינו בהתאם לנוסח הידוע כביט _____, 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.**
- בכבוד רב,

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חותמת המבטח)

(חתימת המבטח)

נספח ג'-2 להסכם ההתקשרות

ערבות שכירות

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא
רח' התע"ש 11
כפר סבא

א.ג.נ.,

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח/צ.ת.ז. _____ (להלן - **השוכר**) אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (להלן - **סכום הקרן**) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - **הפרשי הצמדה**) וזאת בקשר עם הסכם שנחתם בין החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ לבין השוכר בעקבות הזמנה לקבלת הצעות מסי' 05/2018 (להלן - **ההסכם**) ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י השוכר של כל תנאי ההסכם.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם **באופן מידי** כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת השוכר, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

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

בערבות זו "**מדד**" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב ערבות זה (להלן - **המדד החדש**) כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש פברואר 2018 שפורסם ביום 15 מרץ 2018 (להלן - **המדד היסודי**) יהיו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ לחודש _____ לשנת _____ ועד בכלל.

בכבוד רב,

חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.

חתימת המציע: _____

נספח ג'-3 הצעת המציע



נספח ג'-4 להסכם השכירות

מסמכי ההזמנה

(לא מצורפים)

נספח ג'-5 להסכם השכירות

דוגמת טופס הרשאה לחיוב חשבון בנק

תאריך: _____

לכבוד

בנק _____

שלום רב,

אבקש להעביר בהוראת קבע חודשית סכום של _____ ש"ח צמוד
למדד, לפקודת החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ מספר חשבון 83110
סניף 627 בבנק הפועלים – כפר סבא.

החל מתאריך _____ .

בתודה מראש,

דפנה שחף – מנה"ח ראשית
החברה הכלכלית לפיתוח כפר-סבא בע"מ.

חתימת המציע: _____

