

פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ

**הפעלת נכס מסחרי ברחוב השוק
בתרשיחא, הידוע כגוש 19193 חלקה
25**

מכרז מס' 7 / 2021

ניהול תאום ופיקוח: פיתוח מעלות-תרשיחא (1989) חברה בע"מ
רחוב בן גוריון 3, מעלות
טל': 04-6153030
ת.ד. 59, מיקוד 24952
פקס: 04-6112500

הזמנה להגשת הצעות

פיתוח מעלות-תרשיחא (1989) חברה בע"מ (להלן: "**החברה**") מזמינה בזאת הצעות מחיר להשכרת נכס מסחרי ברחוב השוק, הידוע כגוש 19193 חלקה 25, על פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז.

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי החברה, ברחוב בן גוריון 3 מעלות תרשיחא מול בניין העירייה, החל מיום ראשון 7/11/2021 בשעות העבודה הרגילות, 8:00 – 16:00, תמורת תשלום בסך של 500 ₪, כולל מע"מ, שלא יוחזרו, לכל מעטפת מכרז.

ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, קודם לרכישתם, אצל מזכירת החברה.

את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון מכרז מס' 7/2021 יש להקפיד **למסור ידנית** ולהכניס לתיבת המכרזים שבמשרדי החברה, ברחוב בן גוריון 3 מעלות תרשיחא מול בניין העירייה לאחר שהוחתמה בחותמת נתקבל. יש לוודא כי המזכירה המתאימה תחתום בשמה המלא וכן תציין את השעה שהמעטפה נתקבלה על גבי המעטפה.

את המסירה יש לבצע **במסירה ידנית בלבד** עד ליום חמישי 18/11/2021 עד לשעה 13:00. הצעות אשר תשלחנה בדואר ותגענה לתיבת המכרזים לאחר מועד זה, מכל טעם שהוא, לא תתקבלנה.

עמית דהן, מ"מ מנכ"ל החברה

תנאים כלליים

א. כללי

1. פיתוח מעלות-תרשיחא (1989) חברה בע"מ (להלן: "**החברה**") מזמינה בזה הצעות מחיר להשכרת נכס מסחרי ברחוב השוק בתרשיחא (להלן: "**הנכס**"), בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכר.
2. הרשימה המופיעה בסעיף 2 לעיל הינה רשימה סגורה.
3. 3.1 תנאי ההתקשרות בין החברה לזוכה במכר יהיו על פי תנאי הסכם ההתקשרות על נספחיו המצורף לתנאים אלה.
3.1 החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכר, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכר. השינויים והתיקונים, כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכר ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכר בדואר רשום ו/או בפקסימיליה לפי הכתובות שנמסרו על ידם.
4. החברה תהא רשאית לשאת ולתת עם הזוכה/ים במכר זה לשיפור הצעתו/ם, וההסכם שיחתם יהא תוצאת המשא ומתן המוסכמת על הצדדים.
5. את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון מכר מס' 7/2021 יש להקפיד למסור ידנית ולהכניס לתיבת המכרים שבמשרדי החברה, אשר באתר אגם מונפורט לאחר שהוחתמה בחותמת נתקבל. יש לוודא כי המזכירה המתאימה תחתום בשמה המלא וכן תציין את השעה שהמעטפה נתקבלה על גבי המעטפה. את המסירה יש לבצע במסירה ידנית בלבד עש ליום חמישי 18/11/2021 עד לשעה 13:00. הצעות אשר תשלחנה בדואר ותגענה לתיבת המכרים אשר במשרדי החברה לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל, מכל טעם שהוא - תיפסלנה.

ב. תנאים להשתתפות במכר

6. במכר זה רשאים להשתתף יחידים ותאגידים (להלן: "**המשתתף**") העומדים, במועד הקבוע כמועד האחרון להגשת ההצעות למכר בכל התנאים המפורטים להלן:
 - 6.1 **על המשתתף להיות מי שלא הורשע בעבירה פלילית שיש עמה קלון ומי שלא נרשם נגדו (אדם פרטי או תאגיד) רישום פלילי כלשהו בחמש השנים האחרונות.**
על המשתתף לצרף להצעתו פלט של משטרת ישראל בדבר העדר רישום פלילי.
 7. 8.1 להצעת המשתתף תצורף ערבות בנקאית, אוטונומית, על סך 5,000 ₪ (חמשת אלפים ש"ח), שהוצאה על ידי בנק בישראל, מבוילת כדון, לבקשת המשתתף לפקודת החברה בתוקף עד ליום 18/2/2022
על הערבות להיות בנוסח הערבות המצורף כנספח א' למסמכי מכר זה. תחליף ערבות (כגון: כתב קיזוז) לא יתקבל
 - 7.1 החברה תהא רשאית להגיש את הערבות לגבייה כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי מכר זה.

ג. ההצעה

8. ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת. הצעה שתוגש על שם יותר מישות משפטית אחת - תיפסל.
9. כל המסמכים המצורפים למסמכי המכרז יהיו על שם המשתתף בלבד.
10. החתימה על מסמכי המכרז והגשת ההצעה מהווה אישור של המשתתף, כי קרא את מסמכי המכרז כולם, על נספחיהם, לרבות הסכם ההתקשרות והוא מסכים לתנאים המופיעים בהם.
- 11.1 הצעת המשתתף תוגש ב - 2 עותקים, אשר ימולאו בהדפסה או בעט.
- 11.2 **על המשתתף לחתום על כל עמוד מעמודי מסמכי המכרז, לרבות הסכם ההתקשרות על נספחיו, בחותמתו וחתימת מורשי החתימה בשמו.**
- 11.3 אי השלמת מקום הטעון מילוי במסמכי המכרז ו/או כל שינוי ו/או תוספת שיעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 12.1 הצעת המשתתף תוגש במטבע ישראלי בלבד.
- 12.2 גובה ההצעה לא יפחת מ 3,700 ₪ לחודש בצירוף מע"מ כדין.
- 12.3 הצעת המשתתף תכלול את כל ההוצאות הכרוכות בהפעלת הנכס בהתאם לאמור בהסכם.
- 12.4 מחירי הזכייה יעודכנו במהלך תקופת ההתקשרות בהצמדה למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"). כמדד בסיס ישמש מדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2021 (להלן: "מדד הבסיס") וכמדד הקובע ישמש המדד הידוע בעת תשלום דמי השכירות החודשיים.
13. החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההצעה ותנאיה. סבירות ההצעה תבחן ביחס לרשימה המפורטת בסעיף 2 להצעה, לאומדן ולהצעות האחרות שיוגשו על ידי המשתתפים במכרז וביחס ליכולת פיננסית כפי שתוכח על ידי המסמכים שיצורפו לפי הפירוט בסעיף 17 להלן.
14. **בנוסף לכל הנספחים המצורפים למסמכי המכרז על המשתתף לצרף להצעתו גם את המסמכים המפורטים להלן:**
- 14.1 **פלט של משטרת ישראל בדבר העדר רישום פלילי כדרישת סעיף 7.1.**
- 14.2 **משתתף שהינו תאגיד יצרף אישור על היותו תאגיד הרשום בישראל כדין ואישור עו"ד או רו"ח על זכויות החותמים על מכרז זה בשם המשתתף וסמכותם לחייבו בחתימתם.**
15. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף, אשר לא יהא זכאי להחזרן ו/או לשיפוי בגין בכל מקרה שהוא ומכל טעם שהוא.
16. ההצעה תהא בתוקף החל ממועד הכנסתה לתיבת המכרזים ועד לתקופה של 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.
- ד. **בחינת ההצעות והודעה על הזוכה במכרז**
17. אין החברה מתחייבת לקבוע את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא כזוכה.

18. לזוכה במכרז תימסר על כך הודעה בדואר אלקטרוני שישלח לכתובת שנמסרה על ידו במסמכי המכרז.

19. משתתף שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בדואר אלקטרוני. הערבות הבנקאית שצורפה על ידו להצעתו במכרז תישלח אליו.

20. 22.1 על הזוכה במכרז יהא להגיש לחברה ערבות ביצוע, להבטחת קיום תנאי הסכם ההתקשרות על סך 9,000 ₪ (תשעת אלפים ש"ח) בנוסח המצורף **כנספח 1 להסכם ההתקשרות** (להלן- "**ערבות הביצוע**") שתוקפה למשך 27 (עשרים ושבעה) חודשים החל ממועד הנפקתה וזאת תוך 5 ימים מיום שיועד לו על זכייתו. ערבות זו תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, בלתי מותנית, וניתנת למימוש בכל תקופת תקפה.

20.1 במעמד מסירת ערבות הביצוע לחברה תוחזר לזוכה הערבות שהוגשה על ידו במצורף להצעתו במכרז.

20.2 ערבות הביצוע תוחזר לזוכה בניכוי כל ההפחות שיעשו בתוקף ההתקשרות בינו לבין החברה, שלושה חודשים לאחר תאריך סיום ההסכם.

20.3 על הזוכה במכרז יהא להמציא לחברה אישור על קיום ביטוחים, בנוסח המצורף **כנספח 2 להסכם ההתקשרות**, כשהוא חתום על ידי חברת ביטוח מטעמו, תוך 7 ימים מהמועד בו קיבל הודעה על זכייתו במכרז.

21. 23.1 משתתף שלא יעמוד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, תהא החברה רשאית לבטל לאלתר את זכייתו במכרז בהודעה בדואר אלקטרוני.

21.1 בוטלה הזכייה במכרז מכל סיבה שהיא רשאית החברה להגיש את הערבות הבנקאית שבידה לפירעון וכן למסור את ביצוע המכרז למי שייקבע על ידה והמשתתף יפצה את החברה על כל הפסד שיגרם לה בגין כך.

ה. תקופת ההתקשרות

22. ההסכם שיחתם עם הזוכה במכרז יהא בתוקף לתקופה של 24 חודשים מיום שייחתם.

23. החברה תהא רשאית אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך ההתקשרות בשלוש תקופות התקשרות נוספות של 12 חודשים כל אחת (להלן: "**האופציה**"), בתנאי מכרז זה ובכפוף אליו, ובלבד שהודיעה לזוכה על כוונתה להאריך ההתקשרות עד 30 יום לפני תום תקופת ההתקשרות אותה תבקש החברה להאריך.

24. הודיעה החברה לזוכה על הארכת ההתקשרות בתקופה נוספת, ימציא הזוכה לחברה, תוך 14 יום ממועד הודעת החברה, הארכה של כתב הערבות עד לשלושה חודשים לאחר תום תקופת הארכה הנקובה בהודעת החברה, שאם לא כן תהא החברה זכאית להגיש הערבות הקיימת בידיה לפירעון.

עמית דהן, מ"מ מנכ"ל החברה

נספח א'

לכבוד
פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ
ת.ד. 59
מעלות תרשיחא, 24952

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ ח.פ/ת.ז. _____ (להלן: "המשתתף")
אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים ש"ח)
וזאת בקשר עם השתתפות המשתתף במכרז מס' 7/2021 להשכרת נכס מסחרי ברחוב
השוק בתרשיחא.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל תוך 14 יום מקבלת
דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את
דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת
המשתתף בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה
כלשהי שיכולה לעמוד למשתתף 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 דרישותיכם
לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 18/2/2022 ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי _____ לא תענה.

לאחר יום _____ ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה לא תחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

בנק

נספח ב'

**יש למחוק בסעיף 2 את
המיותר**

לכבוד
פיתוח מעלות - תרשיחא (1989) חברה בע"מ
ת.ד. 59
מעלות - תרשיחא, 24952

א.ג.נ.,

הנדון: הצהרה בדבר קירבה לעובד הרשות ו/או לחבר המועצה

1 הנני מצהיר בזאת כי החברה הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:
סעיף 122 א' לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:
"א) חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים 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.

...

ג) חוזה שנערך בניגוד להוראות סעיף זה ניתן לביטול על פי החלטת המועצה ברוב חבריה או על פי החלטת השר, ומשבוטל כך לא תהא העירייה חייבת להחזיר את מה שקיבלה על פי החוזה או לשלם את שווי של מה שקיבלה, ובלבד שלא יהיה בביטול החוזה כדי לגרוע מזכויות צד שלישי שנרכשו בתום לב.

ד) לענין סעיף זה, דין התקשרות עם תאגיד שלעירייה שליטה בו כדין התקשרות עם העירייה; לענין זה, "שליטה" - כמשמעותה לפי סעיף 2 לחוק מס שבח מקרקעין.

2 בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:

- 2.1 בין חברי מועצת עיריית מעלות-תרשיחא יש / אין (מחק את המיותר) לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות.
- 2.2 יש / אין (מחק את המיותר) לי חבר מועצה, שהנני סוכנו או שותפו.
- 2.3 לתאגיד - יש/אין (מחק את המיותר) במועצת עיריית מעלות-תרשיחא 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.

3 ידוע לי כי ועדת המכרזים של החברה 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.

שם המשתתף: _____ חתימת המשתתף: _____

הצעת המשתתף

אני הח"מ _____ ת.ז.ח.פ. _____
אשר כתובתי _____

מזהיר, מסכים, ומתחייב בזה כדלקמן:

- 1 הנני מזהיר בזאת כי קראתי בעיון את כל מסמכי מכרז 7/2021 של פיתוח מעלות-תרשיחא (1989) חברה בע"מ (להלן: "**החברה**") לרבות מסמך התנאים למשתתפים במכרז על נספחים, נוסח ההסכם שיחתם עם הזוכה ונספחיו, המפרט וכי הבנתי את כל התנאים הנדרשים מאת המציעים במכרז זה, וכי בדקתי ושקלתי כל דבר העשוי להשפיע על קביעת מחיר הצעתי.
- 2 הנני מזהיר בזאת כי בדקתי את כל התנאים שיש בהם חשיבות לביצוע התחייבויות הזוכה במכרז.
- 3 הנני מתחייב:
 - 3.1 למלא אחר כל ההוראות המפורטות בהוראות למשתתפים במכרז, בהסכם ובכל מסמכי ההסכם.
 - 3.2 במידה ולא אעשה כן, תהיה רשאית החברה לחלט את הערבות הבנקאית אשר נמסרה לה על ידי, וזאת מבלי שתיתן לי כל הודעה ו/או התראה מראש ו/או הוכחת כל נזק או חסרון כיס אשר נגרם לחברה כתוצאה מאי עמידתי בתנאי המכרז.
- 4 הנני מצרף להצעתי זו את המסמכים הבאים:
 - 4.1 **מסמכי המכרז על כל נספחיהם, לרבות הסכם ההתקשרות ממולאים וחתומים על ידי ו/או על ידי צדדי ג' כדרישות המכרז.**
 - 4.2 **פלט של משטרת ישראל בדבר העדר רישום פלילי כדרישת סעיף 7.1.**
 - 4.3 **למשתתף שהינו תאגיד - אישור על היות המשתתף תאגיד הרשום בישראל כדין ואישור עו"ד או רו"ח על זכויות החותמים על מסמכי מכרז זה בשם המשתתף וסמכותם לחייבו בחתימתם.**
- 5 להלן הצעתי להשכרת נכס מסחרי ברחוב השוק בתרשיחא:
 - 5.1 דמי שכירות חודשיים: _____ ש"ח (סכום שאינו נמוך מ 3,700 ₪) בצירוף מע"מ כדין.
 - 5.2 בנוסף לדמי השכירות דלעיל אשא בכל עלויות הפעלת הנכס היביל והחזקתו, לרבות חשמל, מים, ארנונה, העלויות לצורך קבלת רישיון עסק וכד'.

חתימה וחותמת

תאריך

**הסכם השכרת נכס מסחרי ברחוב השוק בתרשיחא
שנערך ונחתם במעלות-תרשיחא ביום _____**

בין:

פיתוח מעלות-תרשיחא (1989) חברה בע"מ
ת.ד. 59, מעלות תרשיחא
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז./ח.פ. _____
מרחוב _____
טלפון: _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל:

והחברה הינה מפעילה עבור עיריית מעלות תרשיחא נכס מסחרי ברחוב השוק בתרשיחא, אשר נמצא בבעלות העירייה;

והואיל:

והחברה מעוניינת להשכיר את הנכס לשוכר חיצוני;

והואיל:

והחברה מעוניינת להשכיר לשוכר, והשוכר מעוניין לשכור מאת החברה את הנכס למשך תקופת השכירות כמוסכם בין הצדדים ולאותה תקופה בלבד, בתמורה ובתנאים המפורטים להלן, מתוך הסכמה מפורשת שחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 לא יחול על נשוא ההסכם;

והואיל: והצדדים מבקשים להסדיר תנאי ההתקשרות ביניהם בהסכם זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים:

א. מבוא ופרשנות

1. 1.1 המבוא להסכם זה וכל הנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. קיימת סתירה או אי התאמה בין הוראה שבנספח כלשהו להסכם לבין הוראה שבהסכם, תחייב ההוראה שבנספח.
- 1.1.1 כותרות הסכם זה הינן לנוחות המשתמש בלבד ולא ישמשו כלי לפרשנותו.
2. בהסכם זה:

"הפרשי הצמדה": הפרשי הצמדה ממדד הבסיס עד למדד הידוע בעת התשלום בפועל. כמדד הבסיס יחשב מדד אוקטובר 2021

"החברה":

כהגדרתה במבוא להסכם זה.
מדד המחירים לצרכן המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף רשמי אחר, אשר יחליף את הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בפרסומיו.

"הנכס":

הנכס המוצב ברחוב השוק בתרשיחא, הידוע כגוש 19193 חלקה 25.

"העירייה":

עיריית מעלות-תרשיחא וכל החברות הנשלטות על ידה ו/או הקשורות בה.

"תקופת השכירות": התקופה הנקובה בסעיף 6 להלן במהלכה ישכור השוכר את הנכס בהתאם לתנאי הסכם זה.

ב. מטרת ההסכם

3.1 3. החברה משכירה בזאת לשוכר והשוכר ישכור הנכס בהתאם לתנאי הסכם זה.

השוכר יהא רשאי לשכור את הנכס בלבד ולא כולל שטח אחר מחוץ לנכס. השוכר לא יעשה כל שימוש בשטח שמחוץ לנכס, אלא אם כן קיבל את הסכמת החברה מראש ובכתב.

3.2 השוכר לא יעשה כל שימוש בנכס, אלא למטרת הסכם זה בלבד.

4. השוכר מצהיר ומאשר בזה במפורש כי ידוע לו כי הנכס והשכרתו לפי הסכם זה אינם נהנים מהגנת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 (להלן: "החוק"), או מהגנת כל חוק שיבוא במקומו וכי הוראות החוק אינן חלות ולא יחולו על השוכר לפי הסכם זה למעט אותן הוראות הפוטרות מתחולת החוק.

5. הצדדים מצהירים בזה כי ביום 20/6/68 לא היה דייר זכאי להחזיק בנכס וכי לא קיבל מאת השוכר או מאת מי מטעמו כל סכום כדמי מפתח או כל סכום מהשקעות הבנייה באיזו צורה שהיא וכן כי מעולם לא הושכר הנכס היביל או חלק ממנו בדמי מפתח.

ג. תקופת ומועדי השכירות

6.1 6. הנכס יושכר על ידי השוכר לתקופה של 24 חודשים החל מיום _____ וכלה ביום _____.

6.2 החברה תהא רשאית אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך ההתקשרות לתקופות התקשרות נוספות, בתנאי הסכם זה ובלבד שאורכן המצטבר של תקופות ההארכה לא יעלה על שלוש שנים ובתנאי שהודיעה לשוכר על כוונתה להאריך ההתקשרות לא יאוחר מחודש בטרם תום תקופת ההתקשרות אותה תבקש החברה להאריך.

ד. התמורה

7. השוכר ישלם לחברה דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪ (ש"ח) בצירוף מע"מ כדין, ובצירוף הפרשי הצמדה.

7.1 התשלום יבוצע אחת לחודש ב- 1 לכל חודש גריגוריאני בעבור חודש השכירות בו מבוצע התשלום.

7.2 להבטחת תשלום דמי ההפעלה ימסור השוכר בידי החברה במועד החתימה על הסכם זה, 12 המחאות דחיות בהתאם למועדי התשלום דמי השכירות החל מיום _____ וכלה ביום _____ על סך _____ ₪ (ש"ח) כל אחת.

המחאות אלה תינתנה להבטחת התשלום בלבד ובמועדו של כל תשלום ותשלום יערך חישוב מדויק של דמי השכירות בהתאם להפרשי המדד במועדו של אותו תשלום ויבוצע התשלום כקבוע בס"ק 2 לעיל.

7.3 ככל שישא תשלום דמי ההפעלה הפרשי הצמדה ישולמו הפרשים אלה אחת ל-3 חודשים בגין שלושת התשלומים שחלפו.

ה. הצהרות והתחייבויות השוכר

8. השוכר מתחייב להשתמש בנכס באופן זהיר וסביר, לשמור על שלמותו וניקונו ולמנוע כל נזק בה. השוכר מתחייב למנוע גרימת כל נזק לנכס היביל ולמתקניו, ולתקן על חשבונו ומיד כל נזק שייגרם לנכס היביל על ידו ו/או על ידי עובדיו ו/או מבקרי ו/או לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו. במקרה והשוכר לא ימלא אחר התחייבויותיו לפי סעיף זה תהייה החברה רשאית אך לא חייבת לתקן את הקלקול ו/או הנזק על חשבון השוכר או אף להביא הערכה של הנזקים הללו מבלי לתקנם וחשבונו או הערכות שיוצאו על ידי החברה לשוכר יהיו נאמנים עליו וישולמו על ידו מיד עם דרישה. ההערכות או הקבלות עבור הנ"ל יהיו על שם החברה.
9. השוכר מתחייב לא למסור, לא להעביר, לא להסב, לא למכור, לא להשכיר, לא לשעבד, לא למשכן ולא להעביר את זכויותיו על פי הסכם זה כולן או מקצתו בתמורה או שלא בתמורה, לאחר ו/או לאחרים בכל אופן שהוא.
10. השוכר מתחייב לא לשתף אחר או אחרים בהחזקת הנכס ולא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש בנכס או כל חלק ממנו, בין כבר-רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, אלא אם קיבל לכך את הסכמת החברה מראש ובכתב. החברה תהא רשאית לסרב לבקשת השוכר מכל טעם שהוא וסירובה לא יחשב לסירוב בלתי סביר.
11. השוכר מתחייב לא לערוך שינויים כלשהם בנכס, אלא אם ולאחר שיקבל את אישור החברה מראש ובכתב. כל שינוי ו/או תוספת שיעשו על ידי השוכר לא יקנו לשוכר זכויות כלשהן מעבר למוקנה לו כמפורט בהסכם זה. השוכר מתחייב להסיר ולהשיב את מצב הנכס לקדמותו, אלא אם כן תורה החברה לשוכר על השארתם ובמקרה כזה יהיו התוספות והשינויים, כמו גם הנכס על פי נספח 2 להסכם זה, לרכושה הבלעדי של החברה מבלי שתידרש לשלם עבורם תמורה כלשהי.
12. השוכר מתחייב לקיים כל דין החל עליו, לרבות הוצאת וקבלת כל ההיתרים והרישיונות ללא יוצא מן הכלל, לרבות רישיון עסק לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968, הדרושים לצורך השימוש כאמור בהסכם זה. למען הסר ספק, לא תהיה לשוכר כל טענה, מענה או תביעה כנגד החברה, אם לא יותר לו השימוש בנכס למתן העסק כמפורט במבוא להסכם זה כתוצאה מאי קבלת ההיתרים או הרישיונות או כתוצאה מהאיסור להשתמש בנכס לשם עסקו עקב כך.
13. השוכר מתחייב לשכור את הנכס תוך קיום הוראות כל רשות מוסמכת הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א, בטיחות ובטחון ולהחזיק על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל.
14. השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה ולא להשאיר אשפה ו/או גרסאות ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או כל פסולת מחוץ למכולה, אלא בכפוף להנחיות החברה.

15. בתום תקופת השכירות וכן בכל מקרה שבו לפי הוראות ההסכם זכאית החברה להפסיק את ההתקשרות מתחייב השוכר להחזיר את הנכס היביל לחברה במצב טוב, תקין ונקי וזאת לא יאוחר מ- 7 ימים מן המועד שבו נוצרה העילה להפסקת ההתקשרות.

16. השוכר מתחייב להמציא לחברה תוך 30 יום מיום הפסקת ההתקשרות אישורים בדבר סילוק כל החשבונות והחייבים הכספיים החלים עליו על פי הסכם זה.

ז. בטחונות

17. א. להבטחת התחייבותיו על פי חוזה זה ימסור השוכר לחברה ערבות בנקאית אוטונומית שהינה בתוקף מיום הנפקתה ועד לתום 27 חודשים מיום החתימה על הסכם זה, ערוכה על ידי בנק מוכר בישראל על סך **9,000 ₪ (תשעת אלפיים ש"ח)** וזאת לצורך הבטחת קיום התחייבויות השוכר על פי חוזה זה וכל חלק מהן (להלן: "**ערבות הביצוע**"). **ערבות הביצוע מצורפת כנספח 1 להסכם זה.**

ב. ערבות הביצוע תוארך על ידי השוכר בשנה נוספת. הערבות המוארכת תוגש לחברה לא יאוחר מחודש ימים לפני מועד פקיעת תוקף הערבות הקודמת, ותוקפה יהא מתום תקופת הערבות הקיימת ועד שנה לאחר מכן. לא הוארכה הערבות כנדרש, תהא החברה רשאית לדרוש את פירעון הערבות בטרם פקיעתה.

ג. החברה תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית לפי בחירתה ושיקול דעתה הבלעדי, ולשם ביצוע כל תשלום שהשוכר התחייב לשלם על פי הסכם זה, לרבות לצדדים שלישיים ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי החברה ו/או החברה או מי מטעמן ו/או צד ג' בגין כל נזק שייגרם עקב הפרת ההסכם ו/או כל התחייבות אחרת של השוכר כלפי החברה ו/או הרשויות ולרבות גביית פיצויים מן השוכר כאמור בהסכם ועל פי כל דין.

18. החברה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית לפי בחירתה ושיקול דעתה הבלעדי, ולשם ביצוע כל תשלום שהשוכר התחייב לשלם על פי הסכם זה, לרבות לצדדים שלישיים ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי החברה ו/או החברה או מי מטעמה ו/או צד ג' בגין כל נזק שייגרם עקב הפרת ההסכם ו/או כל התחייבות אחרת של השוכר כלפי החברה ו/או העירייה ולרבות גביית פיצויים מן השוכר כאמור בהסכם ועל פי כל דין.

19. עם תום שלושה חודשים מתום תקופת השכירות ולאחר מסירת הנכס היביל נקי ופנוי מכל אדם וחפץ ובאופן התואם את הוראות הסכם זה ולאחר תשלום מלוא הסכומים המתחייבים על פי הסכם זה בגין תקופת ההפעלה והמצאת אישורים מן הרשויות השונות בהן חברת חשמל, חברת בזק והמחלקה לתשלומים עירוניים בעירייה כי אין השוכר חייב בתשלום כלשהו לרשויות אלה בגין תקופת ההסכם, תוחזר לשוכר הערבות הבנקאית כאמור לעיל, ככל שלא נעשה בה שימוש על ידי החברה.

ו. תשלומים שונים

20. מוסכם בזה על הצדדים כי במשך כל תקופת ההפעלה ישולמו ההוצאות הנלוות ו/או הקשורות לשימוש בנכס על פי סעיף זה, כגון חשמל, מים, ארנונה וביוב ע"י השוכר, בהתאם לחשבונות שישלחו אליו.

21. כל התשלומים האמורים בסעיף 24 לעיל, ישולמו על ידי השוכר מיד, לפי דרישה ראשונה ולא יאוחר מ- 7 ימים ממועד הצגת הדרישה כאמור.
22. השוכר מתחייב להציג בפני החברה מיד עם דרישתה הראשונה את כל הקבלות והאישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.
23. במקרה והחברה תשלם מכל סיבה שהיא תשלום כלשהו החל על השוכר יהיה על השוכר להחזיר לחברה כל סכום שישולם על ידה כאמור לפי דרישתה הראשונה של החברה. חשבונות החברה לעניין התשלום יהוו ראיה לכאורה לנכונותם.
24. כל סכום שעל השוכר לשלם לחברה ואשר לא יפרע במועד הקבוע לו בהסכם זה, ישא מהיום שעל השוכר היה לשלם לחברה ועד למועד תשלומו בפועל, ריבית בשיעור המרבי שיגבה בנק הפועלים בע"מ מעת לעת במשך תקופת הפיגור בגין משיכות יתר בלתי מאושרות בחשבון חח"ד עיסקי.

ז. רשיונות והיתרים

25. השוכר מצהיר, כי הוא בקיא בתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל הרשיונות וההיתרים והוא לבדו יהיה אחראי להשיג כל רישיון ו/או היתר הדרושים ו/או שידרשו על פי כל דין להשכרת הנכס על פי מטרת הסכם זה.
26. השוכר מתחייב לשפות את החברה ו/או החברה בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או חיוב ו/או קנס ו/או חיוב כספי שתידרשנה לשלם בקשר עם השכרת הנכס ללא רישיון ו/או בחריגה מתנאי היתר אשר השוכר אחראי בגינם כאמור, הכל מיד עם קבלת דרישתן הראשונה ובכתב.
27. כל רישיון, רשות, רישוי עסקים, היתר שעל השוכר להשיג על מנת לבצע הסכם זה ו/או לעשות שימוש בנכס יושג על ידי השוכר ועל חשבונו.

ח. אחריות וביטוח

28. השוכר יהיה אחראי אחריות מלאה, מוחלטת וללא כל סייג בגין כל תאונה, חבלה, ליקוי ו/או נזק, שייגרמו לכל צד ג' שהוא בשל כל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל מי שבא מטעמם בקשר, ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהשכרת הנכס ע"י השוכר ו/או ביצוע התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.
29. השוכר יפצה את החברה ו/או את הניזוק לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו להם בגין האמור בסעיף 29 לעיל. השוכר משחרר לחלוטין ומראש את החברה, עובדיה, שלוחיה וכל מי שבא מטעמה מכל אחריות וחבות בגין כל תאונה, חבלה ליקוי ו/או נזק הנזכרים בסעיף 29 לעיל, בכל עילה שהיא.
30. השוכר מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את החברה מיד עם דרישה ראשונה בגין אובדן, פגיעה או נזק להם אחראי השוכר על פי האמור בסעיפים 29 ו-30 לעיל, וכן בגין הוצאות סבירות אשר החברה נשאה בהן לשם התגוננות מפני תביעה כאמור, ובלבד שקיבל הודעה בהקדם אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור בסעיפים 29 ו-30 לעיל על מנת לאפשר לו להתגונן מפניהן. החבות לפי

סעיף זה כפופה לקיומו של הסכם פשרה שאושר ע"י השוכר או פס"ד שביצעו לא עוכב, הקובעים את החיוב הנ"ל.

31. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מתחייב השוכר לערוך על חשבונו את הביטוחים המפורטים להלן, אשר יהיו בתוקף כל תקופת תוקפו של הסכם זה:
32.1. ביטוח חבות חוקית כלפי הציבור על פי כל דין, בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 1,000,000 ₪ (מליון ש"ח) לתובע, למקרה ולתקופה (כל 12 חודשים יחשבו לתקופה).

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

32. בכל פוליסת ביטוח צד ג' לא יחול חריג אחריות מקצועית בכל הנוגע למזקי גוף לצד ג' כלשהו.

33. השוכר מתחייב למלא את תנאי הפוליסות, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, וכן לוודא כי פוליסות הביטוח תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת ההסכם לרבות תקופת האופציה.

34. בכל הפוליסות יכללו התנאים הבאים:

35.1. תבטל זכות השיבוב ו/או החזרה בתביעה של המבטח כלפי החברה ו/או העירייה.

35.2. המבוטחת בפוליסות יהיו השוכר והחברה.

35.3. ייכלל סעיף אחריות צולבת.

35.4. ייכלל סעיף הקובע כי ביטול הביטוח, בין עפ"י בקשת השוכר ובין על פי רצון המבטח, יעשה בהודעה מוקדמת שתימסר גם לנציג החברה 60 יום לפחות לפני מועד ביטול הביטוח המבוקש.

35.5. ייכלל סעיף בו מוותר המבטח על זכות השתתפות בביטוחי החברה והביטוחים יהיו "ביטוחים ראשוניים".

35.6. ייכלל סעיף הקובע כי אי קיום תנאי הפוליסות על ידי השוכר לא יפגע בזכויות החברה.

35.7. ייכלל סעיף הקובע כי דמי ההשתתפות העצמית יגבו מהשוכר בלבד.

36. להבטחת התחייבויותיו של השוכר לביצוע הביטוחים דלעיל, מתחייב השוכר להמציא לחברה תוך 5 ימים ממועד חתימת חוזה זה, אישור על קיום הביטוחים כשהוא חתום ע"י חברת ביטוח.

נוסח האישור מצ"ב כנספח 2 להסכם זה.

37.1. הפרת התחייבות השוכר לעריכת כל הביטוחים המפורטים בפרק זה ובתנאים המפורטים בפרק זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

37.2. במקרה של הפרת התחייבויותיו של השוכר כאמור בס"ק 1 לעיל, תהא רשאית החברה, אך לא חייבת, לבצע את הביטוחים, כולם או חלקם בעצמה לשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות ולנכותם מכל תשלום המגיע לשוכר ו/או לגבותם בכל דרך חוקית אחרת וזאת מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה מכוח הדין ו/או מכוח הוראות הסכם זה.

38. לא יאוחר מ- 14 יום לפני תום תקופת הביטוחים מתחייב השוכר להפקיד בידי החברה אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפן לשנה נוספת.

39. פרק זה על כל סעיפיו הינו יסודי להסכם והפרתו תחשב להפרת ההסכם כולו בהפרה יסודית.

ט. הפסקת ההתקשרות

40. מוסכם בזה כי בכל אחד מן המקרים המנויים להלן תפסק ההתקשרות בין הצדדים מעצמה בלא שיהיה צורך במתן הודעה מראש, ויחול, בין היתר, האמור בהסכם זה, אלא אם תודיע החברה אחרת:

40.1. הפר השוכר את ההסכם הפרה יסודית או תנאי יסודי בהסכם. מוסכם בין הצדדים, כי סעיפים 7,8,9,10,11,12,13,14,29-39 להסכם זה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של הסכם זה והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

40.2. ניתן צו כינוס נכסים או פשיטת רגל נגד השוכר.

40.3. בכל מקרה אחר שלדעת החברה לא מילא השוכר אחר תנאי הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 7 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.

41. הפר השוכר תניה יסודית בהסכם זה תקנה ההפרה לחברה את כל התרופות על פי כל דין, לרבות הזכויות המפורטות בפרק ג', סימן ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, לרבות הזכות לתפוס חזקה בנכס היביל בכוח, להחליף מנעולים, לנתק את המים ואת החשמל וכן לנקוט בכל אמצעי לשם הפסקת הרשות והשימוש בנכס היביל על ידי השוכר.

השוכר מצהיר כי החברה ו/או מי מטעמה לא תהיה אחראית בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל פעילות שהיא הקשורה בפינוי השוכר ו/או בפינוי הציוד והרכוש מהנכס היביל ו/או בשל אחסון הציוד והרכוש עקב אי פינוי המכולה במועד.

42. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, מוסכם בזאת כי לכל צד תהא הזכות להביא הסכם זה לידי סיום מכל סיבה שהיא ללא צורך במתן נימוקים או הסברים כלשהם ובלבד שתימסר על כך הודעה בכתב ומראש של 90 יום לפחות, אם ניתנה ההודעה על ידי השוכר, ו-45 יום לפחות, אם ניתנה ההודעה על ידי החברה.

43. זכותו של השוכר על פי סעיף 42 לעיל תהיה כפופה בנוסף למתן הודעה כאמור למציאת מחליף לשוכר לשביעות רצונה המלאה של החברה שיתקשר עימה בתנאי הסכם זה.

44. לא יפנה השוכר את הנכס במועד, ישלם השוכר לחברה בגין התקופה שבין מועד פינוי הנכס היביל לפי הוראות הסכם זה לבין מועד פינוי בפועל, פיצוי בשיעור של 200 ש"ח בגין כל יום של איחור בפינוי.

הצדדים מצהירים כי סכום הפיצויים הקבועים בסעיף זה נקבע והוסכם בין הצדדים כסכום קבוע ומוסכם מראש אשר הוערך על ידי הצדדים בשיקול דעת ומראש, כסכום הנזק הסביר שייגרם לחברה עקב אי פינוי הנכס היביל במועד.

למען הסר ספק מצהיר השוכר כי אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בכל זכות כלשהי של החברה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור זכותה של החברה למימוש הערבות הבנקאית וזכותה לתבוע את קיום כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם ואין בכל תשלום שהוא על פי סעיף זה בכדי לשחרר את השוכר מחובת פינוי הנכס היביל.

י. עובדי ושלוחי השוכר

45. מוסכם בזה בין הצדדים כי לא יהיו ביניהם ו/או בין עובדי ומועסקי השוכר לבין החברה יחסי עובד-מעביד וכי כל מי שיעסוק עבור השוכר בכל צורה בהפעלת העסק בנכס היביל ו/או בקיום התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, יראוהו לכל דבר ועניין כעובד של השוכר בלבד.

יא. שונות

46. כל ויתור או הסכמה או שינוי מהוראות הסכם זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת שני מורשי החתימה מטעם החברה. המשתתף יהא מנוע מלהעלות כל טענה בעניין שלא נעשה בדרך האמורה.
47. ויתור אחד הצדדים למשנהו על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה, ו/או גביית דמי ההפעלה לא יחשבו כויתור על כל הפרה שלאחר אותה הפרה או כל הפרה אחרת של הסכם זה. כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם אחד הצדדים לא יהא בר תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי אותו צד.
48. החברה תהא רשאית להעביר בכל עת את זכויותיה על פי הסכם זה וכל הנובע הימנו לאחר או לאחרים ובלבד שלא תפגענה זכויות השוכר על פיו.
49. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שעורכת הדין שערכה הסכם זה, הינה יועמ"ש החברה וכי הוא רשאי להתייעץ בקשר לכך עם עורך דין אחר וכי חתם על הסכם זה לאחר שקרא את תוכנו.
50. בכל העניינים הנוגעים להסכם זה או הנובעים הימנו ללא יוצא מן הכלל, תהיה סמכות ייחודית לבית משפט השלום בעכו או לבית המשפט המחוזי בחיפה בלבד.
51. כתובות הצדדים הינם כמצוין בראש הסכם זה.
52. כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו על פי הכתובות דלעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עד תום 72 שעות מעת משלוחה בדואר רשום ועם מסירתה אם נמסרה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

החברה

הסכם זה נערך ואושר לחתימת החברה ע"י יועמ"ש החברה ההתקשרות עומדת בדרישות הדין.

חתימה

תאריך



החברה הכלכלית לפיתוח מעלות תרשיחא



החברה הכלכלית לפיתוח מעלות תרשיחא

נספח 1 להסכם התקשרות מיום _____

לכבוד

תאריך:

פיתוח מעלות תרשיחא (1989) חברה בע"מ

ת.ד. 59

מעלות תרשיחא

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "השוכר") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (ש"ח) וזאת בקשר עם ביצוע הסכם להפעלת קיוסק פלאפל ברחוב השוק בתרשיחא, בינכם לבין השוכר.

סכום ערבות זו יהא צמוד למדד המחירים לצרכן. כמדד בסיס ישמש מדד ינואר 2021 וכמדד הקובע המדד הידוע בעת ביצועו של כל תשלום מכוח ערבות זו.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל תוך 7 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת השוכר בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לשוכר 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 דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי _____ לא תענה.

לאחר יום _____ ערבותינו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בנק



החברה הכלכלית לפיתוח מעלות תרשיחא



החברה הכלכלית לפיתוח מעלות תרשיחא

נספח 2 להסכם התקשרות מיום _____