



# המועצה המקומית מטולה

מכרז 5-19

השכרת יחידה ב"בית האומנויות"

(05/2019)

## תיק מסמכי המכרז

### תוכן התיק

מסמך א' - תנאי המכרז.

מסמך ב' - הצעת המשתתף במכרז.

מסמך ג' - נוסח החוזה המוצע, הכולל תשריט, לוח זמנים ומועדי תשלום.

מסמך ד' - מעטפת המכרז.

## מסמך א' – תנאי המכרז

1. מבלי לגרוע מן האמור במכלול מסמכי המכרז, מובא להלן פירוט התנאים המוקדמים להשתתפות במכרז.
2. **הנכסים נשוא המכרז:-**  
4 יחידות הכוללות: 4 יחידות בשטח של 38 מ"ר, לערך, כ"א, ו-יחידה בשטח של 82 מ"ר, לערך.  
היחידות מצויות במבנה הידוע כ"בית האומנויות", ברחוב הראשונים 17, מטולה, והידוע כגוש 13215, חלקה 17.  
היחידות מסומנות בתשריט המצורף לנוסח החוזה המוצע. ראה: מסמך ג' למסמכי המכרז.  
**ככל שהמציע מעוניין להגיש הצעות עבור מספר נכסים עליו להגיש הצעות כמספר הנכסים אשר לגביהם הוא מעוניין להציע הצעות. אין להגיש הצעה אחת למספר נכסים.**  
היחידה אשר עבורה מוגשת הצעה, כאמור, תיקרא להלן: "הנכס".
3. **מהות ההתקשרות המוצעת:-**  
המועצה מזמינה במסגרת מכרז זה הצעות להתקשרות עמה בהסכם להשכרת הנכס למטרות שירותים ו/או מסחר, בלבד, לתקופה המוגדרת בנוסח המוצע של ההסכם המצורף למסמכי המכרז אלו ובהתאם למכלול תנאיו של ההסכם זה.  
**ההצעה ליחידה בשטח של 38 מ"ר לערך לא תפחת מסך של 1050 ש"ח כולל מע"מ.**  
**ההצעה ליחידה בשטח של 82 מ"ר לערך לא תפחת מסך של 1600 ₪ כולל מע"מ.**
4. **מסמכי המכרז:-**  
א. המצאת מסמכי המכרז תהא תמורת תשלום סך של 500 (חמש מאות) ₪ (למעט במקרה של ביטול המכרז על ידי המועצה)  
ב. מסמכי המכרז אף ששולם עבורם מהווים קניינה הבלעדי של המועצה, ולא ניתן בהם כל שימוש למעט לצורך הגשת הצעה למכרז.  
ג. כלל המסמכים המפורטים ברשימת תוכן התיק אשר לעיל מהווים את מסמכי המכרז, וזאת בין אם הינם מצורפים ובין אם לאו.  
ד. מסמך מסמכי המכרז אשר לא צורף לתיק זה יועמד לעיונו של המעוניין בכך במשרדי המועצה המקומית מטולה בימים א' עד ה', בין השעות 08:30 - 15:00.
5. **לוח זמנים:-**  
את ההצעות יש להגיש בתיבת המכרזים במשרדי המועצה המקומית מטולה עד ולא יאוחר מיום **12.12.19** עד השעה **12:00**. לא ניתן יהא להגיש הצעות מאוחר יותר מכל סיבה שהיא.  
רק משתתף אשר רכש את מסמכי המכרז יהיה רשאי להגיש למועצה עד ליום **10.12.2019**, בשעה **14:00**, שאלות הבהרה בכתב בקשר למכרז ותנאיו. שאלות הבהרה יש להעביר אל מנכ"ל המועצה, בדוא"ל: [mancal@metulla.muni.il](mailto:mancal@metulla.muni.il).
6. **ביקור בנכס ובחינת מסמכי המכרז על ידי המציע:-**  
מוצע לבקר במושכר קודם להגשת הצעה, לבחון אותו, לעמוד בעצמו על נתוני המושכר, גודלו, מיקומו וכיוצ"ב, ולהביאם בחשבון לצורך הגשת הצעה. עם הגשת ההצעה יראה את המציע כאילו ערך את כל הבדיקות הדרושות לשם הגשת ההצעה וקרא את מסמכי המכרז בשלמותם, ללא יוצא מהכלל, והסכים לכל האמור בהם ללא כל הסתייגות או שינוי.
7. **הצעת המציע תכלול את כלל מסמכי המכרז:-**  
המעוניין להשתתף במכרז יגיש למועצה הצעה הכוללת את מלוא מסמכי המכרז וקבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז. וכן, כל מסמך נוסף הנדרש לפי מסמכי המכרז. הצעה של משתתף שלא רכש את מסמכי המכרז – תיפסל. על המציע להשלים כל החסר

המיועד להשלמה במסמכי המכרז. ההצעה תוגש על ידי המציע באמצעות מעטפת המכרז, המצורפת למסמכי המכרז, כשהיא סגורה היטב וללא סימני זיהוי.

#### 8. חתימת המציע על מסמכי המכרז:-

- א. על המציע לחתום על כל אחד מהעמודים של המסמכים המוגשים על ידו לרבות נוסח ההסכם המוצע המצורף למסמכי מכרז אלו.
- ב. במקרה של הגשת הצעה אחת על ידי מספר מציעים - יחתום כל אחד מיחיד המציעים בכל מקום בו נדרש המציע לחתום.
- ג. על המציע לרשום את סכום הצעתו במקום המיועד לכך במסמך ב' למסמכי המכרז "הצעת המשתתף במכרז".

#### 9. צירוף מסמכים ואישורים להצעה:-

- על המציע להיות כשיר לפי כל דין להתקשר עם המועצה בחוזה השכירות, ועליו לצרף להצעתו את האישורים / המסמכים הבאים:
- (1) באם המציע הנו תאגיד – יש לצרף להצעה פרטים מלאים בדבר בעלי המניות בתאגיד ושיעור אחזקתם, מסמכי התאגדות מאושרים ע"י עו"ד/רו"ח, צילום עדכני של תמצית פרטים מהמרשם הרלוונטי, מאושר ע"י עו"ד/רו"ח. וכן, אישור עו"ד/רו"ח בקשר לבעלי זכויות החתימה בתאגיד וכי הוא פעיל ורשום כדן.
  - (2) ערבות בנקאית או שיק בנקאי, כמפורט בסעיף 10 להלן.
  - (3) קבלה על רכישת חוברת המכרז.

#### 10. ערבות בנקאית / שיק בנקאי (להלן: "הבטוחה"):-

- על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית ערוכה לטובת המועצה, או שיק בנקאי מבנק בישראל ערוך לפקודת המועצה, ע"ס של 1,500 ש"ח, בתוקף עד 31.01.2019.
- בטוחה בסכום הנמוך או גבוה מן האמור תביא לפסילה אוטומטית של ההצעה. מטרת הבטוחה: להבטיח כי המציע שיזכה במכרז יחתום על החוזה עם המועצה, יביללו כחוק ויחזירו למועצה תוך 7 ימים מתאריך הודעת המועצה כי זכה במכרז.
- מציע אשר יסרב לחתום על החוזה בתוך 7 ימים ממועד ההזמנה לבוא ולחתום עליו, תחולט הבטוחה על ידי המועצה, וסכומה יחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש שתקבל המועצה בשל אי החתימה או הסירוב לחתום על החוזה.

#### 11. ביטוח

- תוך עשרה ימים מקבלת הודעת המועצה כי הצעת המציע הוכרזה כהצעה הזוכה, יהיה על המציע הזוכה פוליסת ביטוח כאמור בחוזה. לצורך הגשת ההצעה, אין צורך להמציא פוליסת ביטוח או אישור עריכת ביטוח חתום בידי מבטח.

#### 12. תוקף ההצעה:-

- ההצעה תהא בתוקף למשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות. עם משלוח הודעת המועצה למציע על קיבול הצעתו, ייחשב החוזה נשוא המכרז, על כל תנאיו וצירופותיו, כנכרת בין הצדדים במועד מתן הודעת הקיבול ע"י המועצה, ועל המציע למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי המועצה, לרבות חתימה על כל מסמך הקשור לחוזה.

#### 13. כמו כן, מובהר בזאת כדלקמן:-

- א. המושכר מוחזק כיום על ידי גורם אשר שכר בעבר את המושכר. תקופת השכירות במושכר מסתיימת ביום 31.12.2019.
- ב. ככל שהמחזיק במושכר לא יפנה, מכל סיבה שהיא, את המושכר קודם לתחילת תקופת השכירות, תנקוט המועצה בהליכים לפינויו, ותקופת תחילת השכירות תידחה עד למועד פינוי המושכר.
- ג. המועצה תתקשר בהסכם להשכרת הנכס למטרות המפורטות כשהנכס במצבו כפי שהוא "AS IS" - כאשר הוא ריק ונקי מכל אדם וחפץ ואין היא אחראית ולא תהיה אחראית לטיב הנכס תכונותיו למצבו וכיוצ"ב. על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב המשפטי והפיסי של הנכס והמועצה לא תישא בכל אחריות שהיא לעניין זה.

- ד. מציע אשר חייב כספים למועצה לא יוכל להגיש הצעה למכרז.
- ה. על המציע להשקיע הוצאות להתאמת המושכר לצרכיו ודרישותיו, והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי בגין השקעותיו בשיפוץ המושכר והתאמתו לצרכיו.
- ו. מובהר בזאת כי בבחירת ההצעה הזוכה תינתן עדיפות למציע שהנו תושב מטולה ואשר מתכוון לפעול בנכס למטרת אומנות.
- ז. אם הזוכה במכרז לא יחתום על החוזה במועד הנדרש ו/או לא ימציא ערבות בנקאית כנדרש בחוזה ו/או פוליסת ביטוח, תהא המועצה רשאית להשכיר את הנכס למציע אחר וסכום הערבות יחולט לטובת המועצה.
- ח. אין המועצה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת כלשהי, והיא רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתה, מבלי שלמשתתפים יהיו כל טענות ו/או דרישות כנגדה.
- ט. אסור למציע למחוק ו/או לתקן ו/או לשנות את מסמכי המכרז. המועצה תהא רשאית לראות בכל שינוי, מחיקה או תיקון כאמור, משום הסתייגות המציע מתנאי ההצעה ולפסול את ההצעה.
- י. המועצה רשאית לבטל את הזמנתה להצעת ההצעות להתקשרות בכל עת ומכל נימוק שהוא על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- יא. המועצה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, בין ביוזמתה ובין בתשובה לשאלות הבהרה. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויבואו בכתב לידיעת כל מי שרכש את מסמכי המכרז, בהתאם לכתובות שמסרו למועצה. במקרה כזה, יהא על המציע לצרף להצעתו מסמכי הבהרות / תשובות (בכתב) של המועצה, שיהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**נוסח הערבות הבנקאית**

(התחייבות לחתימת חוזה)

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ  
סניף \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
המועצה המקומית מטולה  
רחוב הראשונים 8  
מטולה

א.ג.נ.,

**הנדון: ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_**

1. לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום כולל של 1,500 ₪ (אלף חמש מאות שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הערבות**"), שתידרשו מאת המבקש בקשר עם: מכרז מספר \_\_\_\_\_ - הבטחת מילוי תנאי המכרז.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מעשרה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו, לפי כתובתנו המפורטת מטה, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש חלף החזרת כתב ערבות זה.
3. ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום 31 לחודש ינואר שנת 2020 (כולל) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. הדרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל בתנאים האמורים לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.

4. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ

## מסמך ב' - הצעת המשתתף במכרז

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
מועצה מקומית מטולה  
רחוב הראשונים 8  
מטולה 10292

### הנדון: הצעה להתקשרות בהסכם שכירות

1. הנני מציע לכם להתקשר עמכם בהסכם שכירות (חופשית) ביחס לנכס מספר זיהוי \_\_\_\_\_, נשוא מכרז \_\_\_\_\_ הנערך על ידכם (להלן: "המבנה").
2. ידוע לי כי:

**ההצעה ליחידה בשטח של 38 מ"ר לערך לא תפחת מסך של 1050 ש"ח כולל מע"מ.  
ההצעה ליחידה בשטח של 82 מ"ר לערך לא תפחת מסך של 1600 ₪ כולל מע"מ.**

3. אני מציע לשלם לכם עבור זכות השכירות במבנה, במהלך תקופת השכירות, כהגדרתה בנוסח המוצע של הסכם ההתקשרות המצורף למסמכי המכרז, דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ שקלים חדשים עבור כל חודש, לא כולל רכיב המע"מ אשר ישולם על ידי ישירות לשלטונות מס ערך מוסף.

את דמי השכירות החודשיים אשלם מראש עבור כל תקופת שכירות.

4. להבטחת התחייבויותי לפי המכרז, אני מצרף בזאת להצעתי:
  - [ ] ערבות בנקאית בסך של 1,500 (אלף חמש מאות) ₪, או
  - [ ] שיק בנקאי ע"ס 1,500 (אלף חמש מאות) ₪.
 וזאת כערובה, ובהתאם לאמור בתנאי המכרז.

5. הנני מצהיר ומאשר בזה, כדלקמן:

- 4.1 כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז, החוזה ומצורפיו, במלואם.
- 4.2 כי כל הדרישות, התנאים והגורמים האחרים המשפיעים על ביצוע ההתקשרות ידועים ומוכרים לי, וכי בהתאם לכך קבעתי את הצעתי.
- 4.3 כי ראיתי את המושכר וכי הוא מתאים לדרישותיי ולמטרותיי.
6. אם הצעתי תתקבל, אני מתחייב לחתום על חוזה השכירות ולהחזירו למועצה, כשהוא חתום, וכן להפקיד ערבות בנקאית לחוזה ולמסור פוליסת ביטוח, והכל בתוך 10 ימים מהמועד בו תימסר לי הודעה, לפיה קיבלתם את הצעתי להתקשרות עמכם.
7. ידוע לי, כי על המושכר תחול ארנונה את תוטל בהתאם לצו המיסים של המועצה.
8. אני מסכים, כי אם לא אחתום על חוזה השכירות ו/או לא אמציא ערבות ביצוע ו/או פוליסת ביטוח בתוך 10 ימים ממועד מסירת הודעתכם האמורה, מכל סיבה שהיא, תהא המועצה רשאית לחלט את הבטוחה הנ"ל, וסכומה יחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש שתקבל המועצה.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

9. ידוע לי, כי אין המועצה חייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, כי אין המועצה חייבת לקבל כל הצעה שהיא, וכי היא רשאית לבטל את הזמנתה להצעת ההצעות להתקשרות בהסכם למתן זכות שכירות ליחידה/ות במבנה וזאת בכל עת ומכל נימוק שהוא, לפי שיקול דעתה הבלעדי, וכי במקרה זה כנגד השבת הבטוחה אשר צורפה על ידי להצעתני זו לא תהיה לי כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי המועצה בכל מקרה מסוג זה, ללא יוצא מן הכלל.

### ולראיה באתי על החתום

#### אישור חתימה (כשהמציע הנו תאגיד משפטי)

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד / רו"ח, מאשר בזה כי \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_, מוסמך לחתום בשם \_\_\_\_\_ ולחייב את התאגיד בחתימתו, לכל דבר ועניין, וכי הוא חתם בפני על מסמכי המכרז בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה וחתימת: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימת המציע: \_\_\_\_\_



## מסמך ג' - נוסח החוזה המוצע הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם במטולה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2019

### בין:

המועצה מקומית מטולה (מס' זיהוי 500200431)

מרח' הראשונים 8 מטולה 10292

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

### ובין:

\_\_\_\_\_, ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר")

מצד שני

**הואיל:** והמשכיר הינו בעל הזכויות והמחזיק בנכס הידוע כ"בית האומנויות", המצוי ברחוב הראשונים 17 במטולה והידוע כגוש 13215, חלקה 17, הכולל יחידות שונות (להלן: "המבנה").

**והואיל:** והמושכר כולל יחידה מספר \_\_\_\_\_, בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר, לערך, המסומן בתשריט המצ"ב להסכם זה, מסומן כנספת א' לו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "המושכר").

**והואיל:** וברצון המשכיר להשכיר את המושכר בשכירות חופשית למטרות שירותים ו/או מסחר (להלן: "מטרת השכירות"), וברצון השוכר לשכור את המושכר בשכירות חופשית למטרת השכירות, והכל בהתאם ובכפוף להסכם זה.

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**  
המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם ותנאי מתנאיו. השימוש בכותרות הסעיפים בהסכם זה נעשה מטעמי נוחות בלבד, ולא תינתן להן כל משמעות לשם פרשנות ההסכם.

2. **מהות ההתקשרות**  
א. ניתנת בזאת לשוכר זכות שכירות במושכר, אשר חוק הגנת השכירות לא חל עליה, למשך תקופת השכירות ולמטרת השכירות.

ב. כמו כן, ניתנת בזאת לשוכר זכות לעשיית שימוש בציוד, כמפורט ברשימת הציוד המצורפת להסכם זה ומסומנת כנספת ב' וזאת למשך תקופת השכירות ולמטרת השכירות.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

ג. למען הסר ספק, השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי אין בהסכם זה כדי להקנות לו או למי מטעמו כל זכות שימוש במתקנים ו/או בחלקים אחרים ו/או ביחידות אחרות במבנה, וכי לא יעשה על ידו או על ידי מי מטעמו כל שימוש בהם אלא בהסכמת המשכיר ובכפוף להנחיותיו ולהוראותיו.

### העדר תחולה לחוקי הגנת הדייר

3. הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (להלן: "החוק") או לפי כל חוק שיבוא במקומו, והוראותיו אינן חלות ולא יחולו, בשום מקרה, על השוכר והשימוש במושכר.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, השוכר מצהיר ומאשר בזה, כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח או תשלומים העשויים להתפרש כדמי מפתח, וכי כל העבודות וההתאמות שיבצע במושכר להתאמתו לצרכיו לא ייחשבו, בשום מקרה, כדמי מפתח.

השוכר מוותר במפורש ומראש על כל זכויות של דייר מוגן, או על זכות להמשיך ולהחזיק במושכר גם לאחר תום תקופת השכירות (או תקופת האופציה) בין אם זכויות כאלה קימות ובין תהיינה בעתיד.

האמור בסעיף זה מהווה תנאי יסודי בחוזה.

### תקופת השכירות

4. א. זכות השכירות המוענקת לשוכר על פי הסכם זה מוענקת לו לתקופה בת 3 שנים, החל ביום חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת השכירות").

ב. על אף האמור בסעיף קטן א' רשאי המשכיר להביא את תקופת השכירות לידי סיום בתום כל 12 חודשי שכירות, מכל סיבה שהיא ולפי שיקול דעתו הבלעדי, ובכפוף למתן הודעה מוקדמת 90 יום מראש לפחות, ובמקרה כזה יחולו כלל הוראות הסכם זה לעניין תום תקופת השימוש.

ג. היה ויבחר המשכיר לעשות שימוש בזכות המוקנית לו, ולהביא ההסכם לידי סיום קודם לתום תקופת השכירות, הרי שלשוכר לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין כך כלפי המשכיר.

ד. בכפוף לכך שהשוכר יקיים את חיוביו כלפי המשכיר במהלך תקופת השכירות, תינתן לו זכות (אופציה) להאריך את תקופת השכירות על פי הסכם זה בשנתיים נוספות (להלן: "תקופת האופציה"). מימוש האופציה ייעשה על ידי מתן הודעה בכתב למשכיר, לפחות, שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות. בתקופת האופציה יחלו כל תנאי החוזה.

### מטרת השכירות

5. א. השוכר ישתמש במושכר למטרת השכירות, כהגדרתה לעיל, ובשום מקרה לא יעשה במושכר שימוש לכל מטרה אחרת. האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי בהסכם זה והפרתו תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

ב. השוכר מצהיר ומאשר בזה, כי בדק את הייעודים והשימושים המותרים בדין של הנכסים המהווים את המושכר וכי אין בקביעת מטרת השכירות משום הצהרה או אחריות של המשכיר בדבר התאמת המושכר למטרת השכירות, ועל השוכר חלה האחריות הבלעדית לבדוק את התאמת המושכר למטרת השכירות, ובשום מקרה לא תועלה כל טענה סותרת או נוגדת.

ג. השוכר לא יעמיד כל ציוד, אשפה, ארגזים וכל חפץ אחר מחוץ לשטח המושכר, ולא יעשה כל שימוש מחוץ לשטח המושכר, לרבות למטרת חניה.

ד. מובהר בזה, כי חל איסור מוחלט להלין עובדים וכל אדם אחר במושכר.

ה. האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי בחוזה והפרתו תיחשב להפרה יסודית של החוזה.

6. **דמי השכירות**
- א. בתקופת השכירות ובתקופת האופציה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) , בתוספת מע"מ, ובצירוף הפרשי הצמדה למדד (להלן: "דמי השכירות"). הפרשי הצמדה ייחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השכירות וישולמו למשכיר ללא כל חובה לדרוש אותם מהשוכר.
- ב. בהסכם זה, תהא למושגים הבאים המשמעות הבאה:
- "מדד" – מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי), כולל ירקות ופירות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו.
- "המדד הבסיסי" – המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה.
- "הפרשי הצמדה למדד" – הכפלת הסכום הרלוונטי בשיעור היחס שבין המדד הידוע בעת ביצוע כל תשלום לבין המדד הבסיסי, ובלבד שבכל מקרה המדד לא יפחת מהמדד הבסיסי.
- ג. התחשבות מדויקת בקשר להפרשי הצמדה למשכיר תיערך אחת לרבעון, או אחת לשנה, לפי בחירת המשכיר. מוסכם, כי בשום מקרה לא יתחשבו במדד שלילי (יורד), וכי בשום מקרה לא ישולמו דמי שכירות אשר שיעורם נמוך מדמי השכירות הבסיסיים.
- ד. דמי השכירות ישולמו עבור כל אחד מחודשי השכירות מראש, בין אם נעשה שימוש במושכר ובין אם לאו. להקלת הגבייה ימסור השוכר למשכיר בתחילת כל 12 חודשי שכירות המחאות לתשלום דמי השכירות במהלך שנת השכירות הבאה.
- ה. האמור בסעיף זה הנו תנאי יסודי בהסכם זה והפרתו תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.
- ו. תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי המשכיר. בעד וכנגד כל תשלום ימסור המשכיר לשוכר קבלה. **השוכר לא יקבל חשבונית מס. על השוכר לשלם את המע"מ ישירות לשלטונות המס.**

7. **תשלומים, מיסים, היתרים ורישיונות**
- א. במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר לשלם את כל התשלומים החלים עליו כמחזיק המושכר, לרבות, אך לא רק, ארנונה, אגרות ומיסים עירוניים, מים, ביוב וחשמל, בהתאם לדרישת המשכיר. מוסכם, כי דו"ח ו/או אסמכתא שימצא המשכיר באשר לגובה התשלומים המפורטים בסעיף דן יהוו ראיה לכאורה לנכונותה.
- ב. בנוסף, במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את חלקו היחסי בהוצאות הכוללות של אחזקת בית הגבולות, שהמושכר מהווה חלק ממנו, ובכלל זה חלקו היחסי בתשלומים שוטפים בגין צריכת חשמל, מים וביוב, ותשלומים שוטפים בגין גינון, אחזקה וניקיון סביבת המושכר.
- ג. כל התשלומים לעיל ישולמו על ידי השוכר מיד עם התקבל החשבונית בגינם, ללא דיחוי, ומוסכם כי דינם כדין תשלומי דמי השכירות על-פי הסכם זה.
- ד. השוכר רשאי להתקין במושכר קו טלפון במקום המיועד לכך, והוא יישא בהוצאות ההתקנה, האחזקה והשימוש בטלפון.
- ה. השוכר אחראי לקבל את כל ההיתרים והרישיונות שיידרשו לניהול עסקו במושכר מהרשויות המוסמכות, ויעשה זאת על חשבונו. על השוכר למלא אחר כל תנאי רישיון העסק. יובהר, כי אין בהיות המשכיר הרשות המקומית שבתחומה נמצא המושכר כדי לחייבה לתת לשוכר כל היתר ו/או רישיון כרשות המוסמכת לכך, ועל השוכר החובה לעמוד בכל התנאים הנדרשים בדין לקבלת כל אישור ורישיון עסק, ובשום מועד לא תועלה כל טענה סותרת או נוגדת.

1. השוכר יקיים וימלא בעצמו ועל חשבונו אחר כל הוראות החוקים, התקנות, חוקי עזר והצווים המוצאים ע"י רשות בת סמך והחלים על השוכר ו/או על ניהול עסקיו של השוכר, ככל שחלים.

2. בכל מקרה שתוגש תביעה נגד המשכיר בגין שימוש על ידי השוכר בניגוד לדין, ו/או בניגוד לתנאי היתר ו/או רישיון מכל סוג שהוא, יהיה על השוכר לפצות את המשכיר על כל הוצאה ישירה שתיגרם לו כתוצאה מכך, בכפוף לפסק דין חלוט, ובלבד, שהמשכיר יודיע לשוכר מיד על דרישה או תביעה כזו ממנו, אם תהיה, ויאפשר לשוכר להתגונן בפניה ולא יערוך כל פשרה או ויתור ביחס אליה ללא קבלת הסכמתו של השוכר מראש ובכתב.

### 8. הצהרות השוכר

א. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי ראה את המושכר, את דרכי הגישה אליו ואת מיקומו ומיקום המבנה, וכי ערך את כל הבדיקות שמצא לנכון, לרבות בקשר עם תכניות בניין עיר החלות על המושכר, אפשרויות הוצאת רישוי עסקים, התשתיות המשמשות את המושכר ואפשרויות השימוש בו, והתייעץ עם בעלי מקצוע מטעמו, ולאחר שעשה כן מצא כי המושכר מתאים לדרישותיו וצרכיו<sup>א</sup> וכי המושכר ראוי לשימוש למטרת השכירות, והוא מוותר בזה, באופן בלתי חוזר, על כל טענה מחמת מום<sup>ב</sup> פגם או חוסר התאמה.

ב. השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב, כי אין ולא תהיה לו כל טענה, דרישה ותביעה כלפי המשכיר, או מי מטעמו, בגין העדר או מיעוט הכנסות בקשר עם מצב המושכר והתשתיות המשרתות אותו, והוא אחראי - לאחר קבלת רשות המשכיר - לפתרון בעיות כנ"ל אם תתעוררנה ולאחר שיידע מיידית את המשכיר ובהצעות לפתרון.

### 9. התחייבויות השוכר

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ולהלן בהסכם זה:

א. ניקיון המבנה  
השוכר ידאג לניקיון המושכר וסביבתו באופן שוטף וכן לאחר כל פעולה שתבצע בו, וישמור על השקט במושכר ובסביבתו.

ב. ציוד וריהוט  
השוכר יבצע התקנת ריהוט, ציוד, ציוד עזר ומתקנים מתאימים - ככל שיידרשו - לניהול המושכר על חשבונו ועל אחריותו, ותוך שמירת המושכר וסביבתו ובכפוף להוראות המשכיר ו/או מי שיוסמך על ידו, על פי כל הוראות הבטיחות ובכפוף לקבלת רישיון עסק במושכר.

ג. שלמות הנכס והמבנה  
השוכר חייב לתקן בעצמו ועל חשבונו, כל נזק או קלקול שייגרם למושכר וסביבתו, בין אם הנזק נגרם על ידי השוכר או על ידי מי מטעמו, שהוא תוצאה של שימוש רשלני או בלתי סביר במושכר, ושאינו בלאי טבעי וכל נזק שנגרם עקב שימוש במושכר או על ידי מי שבא למקום כדי לקיים עמו קשרים מסחריים ו/או אחרים, והוא מתחייב לתקן את הנזק ו/או הקלקול בהקדם האפשרי ועל חשבונו. מובהר בזה, כי על השוכר לטפל, ללא כל דיחוי, בסתימות במערכת הביוב אשר עשויות להיגרם בעקבות הפעלת עסקו במושכר.

ד. עבודות במושכר  
השוכר אינו רשאי לעשות כל שינוי ו/או תיקון ו/או שיפוץ במושכר ואלו ייעשו אך ורק ע"י הסכמתו המפורשת של המשכיר, בכתב ומראש, אשר לא תימנע אלא מטעמים סבירים, ובלבד שלצורך ביצוע איזה מהפעולות כאמור לא יהיה צורך בקבלת היתר בניה. היה ויתגלו במשך תקופת השכירות פגמים במושכר שהם פגמים יסודיים במבנה שהמושכר מהווה חלק ממנו ו/או במושכר (בשלד

או בקונסטרוקציה), יבוצעו התיקונים ע"י המשכיר ועל חשבונו.

ה. איסור העברת זכויות השוכר  
השוכר לא ימסור לא יעביר ולא ירשה שימוש במושכר, כולו או מקצתו, בתמורה או שלא בתמורה אלא ברשות מפורשת מהמשכיר מראש ובכתב.

ו. שיפוי ואחריות כלפי צד שלישי  
השוכר יפצה, ללא יוצא מן הכלל, את המשכין בגין כל נזק גוף ורכוש שייגרם לכל אדם או גוף, בקשר ישיר או עקיף, כתוצאה מהשימוש במושכר, ויפצה וישפה את המשכיר בגין כל נזק וכל סכום שיהא עליו לשלם בקשר לנזקים אלה וכן בגין כל נזק אחר שייגרם לבית האומנויות ו/או למשכיר.

ז. איסור ביצוע שינויים ותוספות במבנה  
השוכר לא יבצע כל שינוי או תוספת במושכר, למעט אלה שאישר המשכיר מראש ובכתב. כל שינוי אחר - מבלי לגרוע מזכות המשכיר לבטל את ההסכם ו/או פיצויים - יהא רכוש המשכיר והשוכר לא יהא זכאי לתשלום בגינו. עם סיום השכירות מכל סיבה שהיא ישיב השוכר את המצב לקדמותו, אלא אם הורה המשכיר אחרת, מבלי שתחול עליו חובה לשלם כל תשלום בגין השינויים ו/או התוספות שבוצעו במושכר.

ח. ניהול המושכר  
(1) השוכר יקיים אחר כל הנהלים המתחייבים מהפעלת המושכר למטרות השכירות וכן כל דין החל עליו ועל המושכר וישלם את כל המיסים ותשלומי החובה, החלים עליו מכוח ההסכם ו/או מכוח כל דין ללא יוצא מן הכלל.  
(2) השוכר ייתן שירות טוב, יעיל ואדיב, וישמור על ניקיון המושכר וסביבתו וכל הנמצא בו, הכל להנחת דעתו של המשכיר.

ט. רישיונות כדין  
באחריות השוכר לקבל ולחדש, מעת לעת, על חשבונו, את כל הרישיונות וההיתרים הדרושים על פי הדין לניהול המושכר למטרת השכירות, וימלא אחר הוראות כל דין בקשר לתחזוקת המושכר כאמור ובכפוף לכל חוק עזר וכל דין ועל פי רישיון עסק בלבד.

י. שילוט  
השוכר לא יתקין שילוט במושכר ו/או במבנה ו/או בסביבתם אלא, בתיאום מוקדם עם המשכיר, ובהתאם לתנאי המשכיר והדין.

יא. כניסה למושכר  
המשכיר רשאי בכל עת להיכנס למושכר לשם בקורת ופיקוח על קיום תנאי השימוש במושכר.

10. תום תקופת השכירות  
בתום תקופת השכירות יפנה השוכר את המושכר וישיבו למשכיר כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, פרט לפרטי הציוד המהווים חלק מהמושכר, ובמצב טוב ותקין כפי שקיבלו לידי, למעט בלאי סביר. לא פינה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות, או עם סיומה מכל סיבה שהיא, יישא השוכר בכל ההוצאות והתשלומים החלים עליו על פי ההסכם עד לפינוי בפועל. בנוסף, ישלם השוכר דמי שימוש ראויים בסך של 200 (מאתיים) ₪ ליום עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר, בתוספת מע"מ שישולם לרשויות המס, וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל סעד אחר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

11. אחריות וביטוח  
א. בתקופת השכירות ועד למועד השבת החזקה במושכר, יישא השוכר באחריות מלאה למושכר, לציוד שבו, לקהל המבקרים בו ולעובדיו, והוא יתקן, ללא דיחוי,

כל נזק למושכר ולציוד שבו.

ב. השוכר אחראי לכל נזק או אובדן שיגרמו תוך כדי הפעלת המושכר, לגופו או לרכושו של כל אדם, לרבות השוכר ועובדיו וצד שלישי כלשהו. השוכר חייב לפצות את הניזוק ולגרום לשחרור המועצה מכל תביעה שתוגש נגדה בקשר לאמור לעיל.

ג. השוכר ישלם כל דמי נזק ופיצוי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הפועל בשירותו, כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם, תוך כדי הפעלת המושכר ובקשר לכך, וככל שתוגש תביעה כנגד המשכיר בקשר לכך – על השוכר לפצות המשכיר ולגרום לשחררו מהתביעה.

ד. מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, מיד לאחר החתימה על חוזה זה יערוך השוכר ויקיים למשך תקופו של חוזה זה את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה (אשר יקראו להלן: "**ביטוחי המושכר**"), אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין.

1. ביטוח תכולת המושכר, וכן ציוד המשרת את המושכר בבעלותו ו/או באחריותו של השוכר והנמצא מחוץ למושכר בתחום המבנה, וכן כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר שנעשו ו/או ייעשו ע"י השוכר ו/או עבורו וכן ריהוט, ציוד, מתקנים ומלאים, מכל מין וסוג שהוא, (אך למען הסר ספק- למעט עבודות שהמשכיר יבצע על פי חוזה זה), כנגד אובדן או נזק המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה תאונתית (IMPACT), פגיעה ע"י כלי טייס, שביתות, פרעות, נזק בזדון, ופריצה.

הביטוח יכלול תנאי מפורש, לפיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוב) כלפי המשכיר, ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף, לא יחול לטובת אדם שגרם נזק מתוך כוונת זדון.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות לפי שיקול דעתו של השוכר ובלבד שלא יפחת מסך השווה בש"ח ל-2,500,000 ₪ לאירוע ובמצטבר במשך שנת ביטוח אחת, ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, חבות כלפי או בגין קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם (שבגינם המבוטח אינו זכאי לשיפוי כמפורט להלן), שביתות והשבתות וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

הביטוח יורחב לשפות את המשכיר בגין אחריותו למעשי ו/או למחדלי השוכר, וכן בגין אחריותו כבעל המבנה בו מצוי המושכר ו/או המושכר, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

הביטוח יכלול תנאי מפורש, לפיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוב) כלפי המשכיר, ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף, לא יחול לטובת אדם שגרם נזק מתוך כוונת זדון.

3. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות השוכר כלפי כל העובדים המועסקים על ידו בגבול האחריות של 20,000,000 ₪ לנפגע, לאירוע ולתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, חבות כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, היה והשוכר ייחשב כמעסיקם, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער כחוק. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר, במידה ויחשב כמעביד עובדי השוכר ו/או מי מהם. הביטוח יכלול תנאי מפורש, לפיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוב) כלפי המשכיר, ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף, לא יחול לטובת אדם שגרם נזק מתוך כוונת זדון.

4. ביטוח אבדן הכנסות (למעט דמי שכירות) עקב הסיכונים המבוטחים עפ"י סעיף (1) לעיל, למשך תקופת שיפוי שלא תפחת מ-12 חודש. הביטוח כאמור

יכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכיר (וכן כלפי כל מועסקיו), ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף, לא יחול לטובת אדם שגרם נזק מתוך כוונת זדון.

5. למרות האמור לעיל מוסכם, כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות (בחלקו או במלואו), ואולם האמור בס"ק (ד) להלן יחול לגבי כל אבדן הכנסות כאמור לעיל כאילו נערך הביטוח בגינן.

ה. ביטוחי המושכר יכללו תנאי מפורש, לפיו הם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר וכי המבטח מוותר על טענה ודרישה בדבר שיתוף ביטוחי המשכיר. כמו כן, מתחייב המבטח שהפוליסות לא תצומצמנה ולא תבוטלנה, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר (רשום) לידי המשכיר 45 יום מראש.

ו. השוכר מתחייב לעדכן את סכום הביטוח בגין הביטוחים לעיל, מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא שווי של הרכוש המבוטח על פיו.

ז. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה, דרישה ותביעה כנגד המשכיר ו/או מחזיקים אחרים במבנה בו מצוי המושכר, בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עפ"י הביטוחים שהתחייב לערוך כמפורט לעיל והוא פוטר בזאת את המפורטים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

ח. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר, לא יאוחר מ-5 ימים לפני יום מסירת החזקה או לפני מועד הכנסת מיטלטלין כלשהם למושכר - המוקדם מבין שני המועדים - פוליסות ביטוחים.

ט. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת פוליסות הביטוח במועד האמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי חוזה זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר, והוא מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו עפ"י החוזה, לרבות במקרה של אי קבלת החזקה במושכר בשל אי הצגת פוליסות ביטוח במועד.

י. השוכר ימלא אחר תנאי הפוליסות, ישלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, וידאג ויוודא כי פוליסות ביטוח המושכר תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף כל משך תקופת השכירות.

יא. לא יאוחר מ-14 יום ממועד תום תקופת ביטוחי המושכר, יפקיד השוכר בידי המשכיר אישור בגין הארכת תוקפן של הפוליסות לשנה נוספת. השוכר יחזור ויפקיד את אישור עריכת הביטוח במועדים הנקובים, מדי שנת ביטוח וכל עוד חוזה זה בתוקף.

יב. המשכיר רשאי לבדוק את אישורי הביטוח שיוצאו על ידי השוכר כאמור לעיל והשוכר יבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר. השוכר מצהיר ומתחייב כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישור הביטוח וזכותו להורות על תיקון ביטוחי המושכר, כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר, או מי מטעמו, כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישור הביטוח והפוליסות כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר על פי חוזה זה.

יג. הוראות סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו הן תנאי יסודי בחוזה זה.

## 12. השוכר - קבלן עצמאי

השוכר הנו קבלן עצמאי לכל דבר ועניין, ולא יתקיימו יחסי עובד מעסיק בינו או עובדיו, לבין המשכיר. עובדי השוכר הנם עובדים שלו בלבד, ונתונים למרותו, הוראותיו ופיקוחו והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות זכויות פנסיוניות, והוראות כל דין.

13. **העברת זכויות**  
 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבית האומנויות ו/או המבנים הצמודים לו יכול שיהיה מתופעל על ידי המשכיר ו/או הסוכנות היהודית לא"י ו/או חברת המתנ"סים ו/או במסגרת מתנ"ס מטולה ו/או בכל דרך על ידי כל אדם ו/או גוף שיוחלט עליהם וכי אין לו כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך וחובותיו על פי הסכם זה יעמדו בעינם כלפי כל אדם או גוף כנ"ל שיבוא במקום ו/או תחת המשכיר ו/או במקביל לו.

14. **הפרת ההסכם**  
 א. בכל אחד מן המקרים הבאים יבוטל הסכם השכירות לאלתר בלא צורך במתן הודעה מראש :  
 (1) השוכר הפרה הסכם זה הפרה יסודית.  
 (2) הוגשה נגד השוכר בקשה לפירוק, פשיטת רגל, מינוי מפרק, כונס נכסים ו מפעיל או השוכר הגיש בקשה לחדלות פירעון, והבקשה לא בוטלה או נדחתה תוך 60 יום מהגשתה לבית המשפט / לשכת ההוצאה לפועל, ו/או אם השוכר הגיש בקשה לפירוק או לעריכת הסדר נושים, עקב חדלות פירעון.  
 (3) בכל מקרה אחר שלדעת המשכיר לא מילא השוכר אחר תנאי חוזה זה ולא תיקן את ההפרה תוך 30 ימים מקבלת התראה בכתב על כך.

ב. סעיפים 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 להסכם זה הינם תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם, והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של ההסכם המזכה את המשכיר בפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך של 5,000 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד החתימה על חוזה זה.

15. **בטוחות**  
 להבטחת מילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ימסור השוכר במעמד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית בגובה של 3 חודשי שכירות, לפי הצעתו, צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד החתימה על הסכם זה, למשך כל תקופת השכירות. במקרה של אי מילוי התחייבות מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה, זכאי המשכיר לדרוש את חילוט הערבות, כולה או חלקה, והשוכר מתחייב להמציא ערבות בנקאית חדשה, ללא כל דיחוי, תחת הערבות שחולטה. אין בחילוט הערבות לפגוע בכל זכות העומדת למשכיר לסעד עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

16. **כללי**  
 א. השוכר לא רשאי לקזז מדמי השכירות כל סכום שהוא, מכל עילה שהיא, והוא מוותר בזה – באופן בלתי חוזר - על זכות עיכובן במושכר ובדמי השכירות, ככל שקיימת לו זכות כזו.

ב. מוצהר ומוסכם בזה, כי קבלת דמי השכירות ו/או הימנעות הצדדים ממימוש זכות המוקנית לו לפי ההסכם או הדין לא תתפרש כוויתור ולא תעמוד כנגדם טענת השתק, מניעות וכיוצא"ב.

ג. תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים ומבטלים כל מצג והתחייבות, אם היו, קודם לחתימת ההסכם. כל שינוי או תוספת להסכם זה יהיו תקפים רק אם נעשו בכתב.

ד. כתובות הצדדים הינם כמצוין בראש הסכם זה. כל הודעה שתשלח על פי הכתובות דלעיל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 5 ימי עסקים (יום עסקים – לצורך חוזה זה – ימים אי עד ה' שאינם חג, ערב חג או יום שבתון במשק) מעת משלוחה בדואר רשום, ועם מסירתה ביד - עם מסירתה, ואם נשלחה בדואר"ל או בפקסימיליה – לאחר וידוא קבלתה ביד.



ה. סמכות השיפוט בכל תובענה הכרוכה בהסכם, ללא יוצא מן הכלל, נתונה לבית משפט השלום במחוז צפון, לפי בחירת המשכיר, או לבית המשפט המחוזי בנצרת, לפי העניין.

## ולראיה באו הצדדים על החתום

\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
המשכיר

### אישור רו"ח / עו"ד עבור השוכר (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד / רו"ח, מאשר כי חוזה זה נחתם ע"י \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_, המורשה/ים לחתום על חוזים בכלל ועל חוזה זה בפרט בשם התאגיד, בע"מ, מספר זיהוי \_\_\_\_\_ וזאת על פי מסמכי ההתאגדות העדכניים ליום חתימת החוזה, וכי חתימתו/ם בצירוף חותמת השוכר מחייבת את התאגיד לכל דבר ועניין.

תאריך: \_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_ רו"ח / עו"ד \_\_\_\_\_:

חתימת המציע: \_\_\_\_\_



**מסמך : נוסח ערבות בנקאית לביצוע החוזה**

לכבוד  
המועצה המקומית מטולה  
רחוב הראשונים 8  
מטולה

ג.א.ג.,

**הנדון: ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_.**

על פי בקשת \_\_\_\_\_, ח.פ. / ת"ז \_\_\_\_\_ \* (\* מחק את המיותר) (להלן: "המבקש"),  
אנו ערבים בזה כלפיכם לסיילוק כל סכום, עד לסכום של \_\_\_\_\_ ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה  
(להלן: "סכום הערבות"), בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט להלן, בקשר עם מכרז פומבי מספר  
\_\_\_\_\_.

תנאי ההצמדה הנם כדלקמן: אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זו יהיה מדד  
המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") שהתפרסם  
לאחרונה לפני תשלום בפועל.

לעניין ערבות זו, יהא המדד בגין חודש \_\_\_\_\_ שיתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (או בסמוך  
למועד זה), "המדד היסודי".

"המדד החדש", לעניין ערבות זו, הוא המדד שיפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי  
ערבות זו.

הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד  
היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה – הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי,  
מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב  
בדרישתכם עד סכום הערבות, ללא כל הפרשי ההצמדה.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, ולא יאוחר מ-10 ימים מיום קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו  
המצוינת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת  
הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים  
לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.

ערבות זו הנה בלתי חוזרת, בלתי תלויה והנה עצמאית ואוטונומית.

ערבות תישאר בתוקפה על יום \_\_\_\_\_ (כולל), ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

כל דרישה על פי כתב ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו המצוינת לעיל, לא  
יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפינו.

דרישה בפקסימיליה או במברק או באמצעי אלקטרוני אחר לא תיחשב כדרישה לעניין ערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חותמת וחתימת הבנק הערב

\_\_\_\_\_  
חתימת המציע: