

המועצה המקומית מטולה

מכרז פומבי 9-23
להשכרת נכס בשכירות חופשית

מבנה הצמוד ל"בית הגבולות"

(מאי 2023)

מסמך א' – תנאי המכרז

1. מבלי לגרוע מן האמור במכלול מסמכי המכרז, מובא להלן פירוט התנאים המוקדמים להשתתפות במכרז 09-2023 המפורסם ע"י המועצה המקומית מטולה (להלן: "המועצה"). מובהר בזאת כי הצעה שלא תמלא אחר התנאים להשתתפות במכרז – תיפסל על הסף.

2. הנכס נשוא המכרז:

יחידה בשטח כולל של כ- 131 מ"ר, בנכס הצמוד ל"בית הגבולות", רחוב הראשונים 5, מטולה, וידועה כחלק מחלקה 20 בגוש 13215 (להלן: "המושכר").

3. מהות ההתקשרות המוצעת:

המועצה מזמינה בזה קבלת הצעות לקבלת זכות שכירות במושכר למטרת הפעלת בית קפה, מסעדה או גלריה, בלבד, לתקופה של 60 חודשים (כולל תקופת אופציה), הכל על פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז.

4. מסמכי המכרז:

- א. המצאת מסמכי המכרז תהא תמורת תשלום סך של 500 ₪ שלא יוחזר (למעט במקרה של ביטול המכרז על ידי המועצה).
- ב. מסמכי המכרז מהווים קניינה הבלעדי של המועצה, ולא ניתן בהם כל שימוש למעט לצורך הגשת הצעה למכרז, והם יושבו למועצה לפי דרישתה הראשונה.
- ג. כלל המסמכים המפורטים ברשימת תוכן התיק אשר לעיל מהווים את מסמכי המכרז, וזאת בין אם הינם מצורפים לתיק זה ובין אם אינם מצורפים לו.
- ד. מסמך ממסמכי 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:

הצעה למכרז יש להגיש עד לא יאוחר מיום **29.06.2023** עד השעה **14:00**. לא ניתן יהא להגיש הצעות מאוחר יותר מכל סיבה שהיא.
שאלות הבהרה בקשר למכרז ותנאיו יוגשו עד ליום **22.06.2023**, בשעה **14:00**, וזאת על ידי משלוח הודעה לכתובת הדוא"ל הבאה: mancal@metulla.muni.il. פניות בעל פה לא ייענו, ובכל מקרה תשובות בעל פה (אם יינתנו) לא יחייבו את המועצה.

6. ביקור בנכס ובחינת מסמכי המכרז על ידי המציע:

מוצע לבקר במושכר קודם להגשת הצעה, לבחון אותו, לעמוד על נתוניו, 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 מסמכי המכרז במלואם וקבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז, וכן כל מסמך נוסף הנדרש ממנו בהתאם לאמור במסמכי המכרז. הצעה של משתתף שלא רכש את מסמכי המכרז – תיפסל. על המציע להשלים כל החסר המיועד להשלמה במסמכי המכרז. ההצעה תוגש במעטפת 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 המכרז.
- ב. במקרה של הגשת הצעה אחת בידי מספר מציעים יחתום כל אחד מהם במקום בו נדרשת חתימה.

חתימת המציע: _____

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 שכירות, ועליו לצרף להצעתו את האישורים ו/או 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 כדין.
- (2) ערבות בנקאית, או שיק בנקאי, מבנק בישראל, כמפורט בסעיף 10 להלן.
- (3) קבלה על רכישת חוברת המכרז.

10. המצאת בטוחה:

על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית (מבנק בישראל) או שיק בנקאי (מבנק בישראל) ערוכים לטובת המועצה (להלן: "הבטוחה"), ע"ס של 3,000 ₪, בתוקף עד 30.09.2023. בטוחה בסכום הנמוך או גבוה מן האמור תביא לפסילה אוטומטית של ההצעה. מטרת הבטוחה: להבטיח כי המציע שיזכה במכרז יחתום על החוזה עם המועצה ויחזירו למועצה תוך 7 ימים מתאריך הודעת המועצה כי הצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז. מציע אשר יסרב לחתום על החוזה בתוך 7 ימים ממועד ההזמנה לבוא ולחתום עליו, הבטוחה תחולט על ידי המועצה, וסכומה יחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בשל אי החתימה או הסירוב לחתום על החוזה.

11. 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 וצורפותיו, כנכרת בין הצדדים במועד מתן הודעת הקיבול ע"י המועצה, ועל המציע למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי המועצה.

12. כמו כן, מובהר בזאת כדלקמן:-

- א. המועצה תתקשר בהסכם להשכרת המושכר למטרת הפעלת סטודיו או גלריה, כשהמושכר במצבו כפי שהוא ובאשר הוא "WHERE IS AS IS" - כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, ואין היא אחראית לטיב המושכר ולמצבו. על כל מציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב המשפטי והפיסי של המושכר והמועצה לא תישא בכל אחריות שהיא לעניין זה.
- ב. המושכר מוחזק בידי שוכר עד ליום 01.08.2023. תקופת השכירות תחל במועד פינוי המושכר (01.08.2023), וככל שיהיה עיכוב בפינוי המושכר ידחה מועד תחילת השכירות עד לפינוי בפועל. לא תישמע, בכל מועד שהוא טענה לגבי עיכוב במועד תחילת השכירות במושכר. מובהר בזה, כי המועצה אחראית לפינוי המושכר במועד על ידי השוכר המחזיק במושכר.
- ג. מובהר בזאת כי בבחירת ההצעה הזוכה תינתן עדיפות למציע תושב מטולה, ובלבד שהצעתו לא תפחת מעל 5% מגובה ההצעה הגבוהה ביותר.
- ד. אם הזוכה במכרז לא יחתום על החוזה במועד הנדרש, תהא המועצה רשאית להשכיר את הנכס למציע אחר והבטוחה תחולט לטובת המועצה.
- ה. 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.
- ו. 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.
- ז. המועצה רשאית לבטל את הזמנתה להציע הצעות להתקשרות, בכל עת ומכל נימוק שהוא, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- ח. 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, שיהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בברכה,

דוד אזולאי – ראש המועצה המקומית מטולה

נוסח ערבות בנקאית למכרז

בנק _____ בע"מ
סניף _____

תאריך: _____

**לכבוד
המועצה המקומית מטולה
רחוב הראשונים 8
מטולה**

ג.א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר _____

1. לבקשת _____ (להלן: "המצייע"), אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום כולל של 3,000 ₪ (שלושת אלפים ₪) (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מאת המבקש בקשר עם: מכרז מספר _____ - הבטחת מילוי תנאי המכרז.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מעשרה ימים ממועד קבלת 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.
3. ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום 30.09.2023 (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

חתימת המצייע: _____

מסמך ב' - הצעת המשתתף במכרז

תאריך: _____

לכבוד
מועצה מקומית מטולה
רחוב הראשונים 8
מטולה 10292

הנדון: הצעה להתקשרות בחוזה שכירות (חופשית)

1. הנני מציע לכם להתקשר עמכם בהסכם שכירות (חופשית) של יחידה בשטח כולל של כ- 131 מ"ר, לערך, בבניין הצמוד ל"בית הגבולות", ברחוב הראשונים 5, מטולה, הבנויה על גוש 13215, חלק מחלקה 20 (להלן: "המבנה").
2. אני מציע לשלם לכם עבור זכות השכירות במבנה, במהלך תקופת השכירות, כהגדרתה בנוסח הסכם ההתקשרות המצורף למסמכי המכרז, דמי שכירות חודשיים בסך של _____ שקלים חדשים עבור כל חודש, לא כולל מע"מ שישולם על ידי ישירות לשלטונות המס.
את דמי השכירות החודשיים אשלם מראש עבור של תקופת שכירות.
3. אני מצרף בזה להצעתי ערבות בנקאית/שיק בנקאי ע"ס סך 3,000 ₪, וזאת להבטחת התחייבויותיי לפי המכרז.
4. הנני מצהיר ומאשר בזה, כי קראתי את הוראות חוזה השכירות, המהווה חלק מחוברת המכרז, ואני מתחייב לחתום על חוזה השכירות לא יאוחר מ- 7 ימים מהמועד בו תימסר לי הודעה, לפיה קיבלתם את הצעתי להתקשרות עמכם.
5. אני מסכים, כי אם לא אחתום, מכל סיבה שהיא, על ההסכם הנ"ל בתוך 7 ימים ממועד מסירת הודעתכם האמורה, תהא המועצה רשאית לחלט את הבטוחה הנ"ל וסכומה יחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בשל אי החתימה או הסירוב שלי לחתום על החוזה.
6. ידוע לי, כי המועצה אינה חייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא וכי היא רשאית לבטל את הזמנתה להצעת ההצעות להתקשרות בחוזה למתן זכות שכירות במושכר, וזאת בכל עת ומכל נימוק שהוא, לפי שיקול דעתה הבלעדי, וכי במקרה זה כנגד השבת הבטוחה אין ולא תהיה לי כל תביעה, דרישה וטענה כלפי המועצה, מכל מין וסוג שהוא, וללא יוצא מן הכלל.

ולראיה באתי על החתום:

חתימת המציע: _____

**מסמך ג' - נוסח החוזה המוצע
חוזה שכירות (חופשית/בלתי מוגנת)**

שנערך ונחתם במטולה ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין: המועצה מקומית מטולה
רח' הראשונים 8 מטולה
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

ובין: _____, מספר זיהוי _____
מרחוב _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו בעל הזכויות והמחזיק בבניין הקרוי "בית הגבולות 1", המצוי ברחוב הראשונים 5 במטולה והידוע כגוש 13215, חלק מחלקה 20 (להלן: "המושכר");

והואיל: ושטח המושכר, לערך, הנו 131 מ"ר, וגבולותיו הנם כמפורט בתשריט המצ"ב לחוזה זה, מסומן כנספח א' לו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "המושכר");

והואיל: וברצון המשכיר להשכיר את המושכר בשכירות חופשית לשם מתן שירותים ו/או מסחר (להלן: "מטרת השכירות"), וברצון השוכר לשכור את המושכר בשכירות חופשית למטרת השכירות, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגוף החוזה ומהווה תנאי מתנאיו. השימוש בכותרות הסעיפים זה נעשה מטעמי נוחות בלבד, ולא תינתן להן כל משמעות לשם פרשנות החוזה.

2. **מהות ההתקשרות**
א. ניתנת בזאת לשוכר זכות השכירות במושכר למשך תקופת השכירות ולמטרת השכירות.

ב. כמו כן, ניתנת בזאת לשוכר זכות לעשיית שימוש בצידוד, כמפורט ברשימת הצידוד המצורפת להסכם זה ומסומנת כנספח ב'. מוסכם בזאת כי לצורך כל האמור בחוזה זה לעיל ולהלן מהווה הצידוד הנזכר ברשימת הצידוד חלק בלתי נפרד מן המושכר.

ג. למען הסר ספק, השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי אין בחוזה זה כדי להקנות לו או לבאי המושכר כל זכות שימוש במתקנים ו/או בחלקים אחרים של "בית האומנויות", וכי לא יעשה על ידו או על ידי מי מטעמו כל שימוש בהם אלא בהסכמת המשכיר ובכפוף להנחיותיו ולהוראותיו.

3. **הצהרות השוכר**
השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזה, כדלקמן:

א. כי בדק את המושכר ומצבו, תוכניותיו וכל מידע תכנוני לגביו בכל גוף רשות, וכי בדק את אופן השימוש שניתן לעשות במושכר ודרכי הגישה והיציאה והחניה בסביבה, ולאחר שעה כן מצא אותם מתאימים לדרישותיו, ובכפוף להצהרות המשכיר כמפורט לעיל, הוא מוותר בזה במפורש ומראש על כל טענה של אי התאמה עפ"י הוראות הדין, לרבות חוק המכר, חוק השכירות והשאילה ועפ"י כל חוק אחר בכל הקשור לשימוש הניתן לעשות במושכר וכל נושא הקשור, במישרין או בעקיפין, במבנה בו מצוי המושכר, המושכר וכיוצא ב"ב.

ב. כי ידוע לו שמושכר יימסר במועד תחילת השכירות במצבו כפי שהיה במועד בו ראה אותו

חתימת המציע: _____

השוכר לראשונה וכפי שהוא ובאשר הוא (AS IS WHERE IS).

- ג. כי כנגד מסירת החזקה במושכר לא תעמוד לשוכר כל טענה והוא מוותר מראש על כל טענה של אי התאמה, לרבות על פי הוראות סעיף 6 לחוק השכירות והשאלה, על תיקונו.
- ד. כי אין בחוזה זה להקנות לשוכר, או למי מטעמו, כל זכות שימוש בשטח אשר מחוץ למושכר, לרבות חניות בשטח הציבורי.
- ה. כי אם יחפוץ השוכר בביצוע התאמות, שיפוצים או ביצוע עבודות כלשהן במושכר, כי אז הם יבוצעו אלה על ידו ועל חשבונו, כפוף לקבלת הסכמתו המפורשת של המשכיר, שתינתן מראש ובכתב ומראש. המשכיר לא יסרב לביצוע עבודות במושכר, אלא מטעמים סבירים, ובלבד שלצורך ביצוע השינויים כאמור לא יהיה צורך בקבלת היתר בניה.
- ו. כי אין ולא יהיו לו כל טענה, דרישה ותביעה כלפי המשכיר, בגין העדר או מיעוט הכנסות בקשר עם מצב המושכר והתשתיות המשרתות אותו.

4. העדר תחולה לחוקי הגנת הדייר

- 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.

5. תקופת השכירות

- א. זכות השכירות המוענקת לשוכר על פי חוזה זה הנה למשך 24 חודשים, החל ביום 01.08.2023 ועד ליום 31.07.2025 (להלן: "תקופת השכירות"). השוכר לא רשאי לקצר את תקופת השכירות והוא ימלא אחר כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, בין אם יעשה שימוש במושכר ובין אם לאו.
- ב. על אף האמור לעיל, רשאי המשכיר להביא חוזה זה לידי סיום לאחר חלוף 12 חודשי שכירות, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 90 יום מראש לפחות, ובמקרה כזה יחולו הוראות החוזה זה לעניין תום תקופת השימוש.
- היה ויבחר המשכיר לעשות שימוש בזכות המוקנית לו, ולהביא החוזה לידי סיום קודם לתום תקופת השכירות, הרי שלשוכר אין ולא תהיה כל טענה, דרישה ותביעה בגין כך כלפי המשכיר וכל מי מטעמו.
- ג. כפוף לעמידת השוכר בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה, תינתן לו אופציה להאריך את תקופת השכירות לשלוש תקופות של 12 חודשים כ"א מתום תקופת השכירות (סה"כ, 60 חודשים). מימוש האופציה ייעשה על ידי מתן הודעה בכתב למשכיר, לפחות, שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית. בתקופת האופציה יחלו כל תנאי החוזה.

6. מטרת השכירות

- א. השוכר ישתמש במושכר למטרת השכירות, 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 במושכר וכי אין בקביעת מטרת השכירות משום הצהרה או אחריות של המשכיר בדבר התאמת המושכר

חתימת המציע: _____

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.

7. דמי השכירות

- א. דמי השכירות החודשיים עבור זכות השכירות במושכר כמפורט בהסכם זה נקבעים בזאת לסך של _____, ₪, לא כולל מע"מ, עבור כל חודש שכירות ובצירוף הפרשי הצמדה למדד (להלן: "דמי השכירות"). הפרשי ההצמדה ייחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השכירות וישולמו למשכיר ללא כל חובה לדרוש אותם ממנו.
- ב. בחוזה זה, למושגים הבאים תהיה המשמעות, כמפורט להלן:
- "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 האחרון שפורסם לפני מועד 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 בנוגע לתשלום הפרשי ההצמדה 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 בחוזה והפרתו תיחשב להפרה יסודית של החוזה.
- ו. תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי המשכיר. בעד וכנגד כל תשלום ימסור המשכיר לשוכר קבלה. השוכר לא יקבל חשבונית מס, ועליו לשלם את המע"מ ישירות לשלטונות המס.
- ז. האמור בסעיף זה הנו תנאי יסודי בהסכם זה והפרתו תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

8. רישיונות והיתרים

- א. 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.
- ב. 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.
- ג. בכל מקרה שתוגש תביעה נגד המשכיר בגין שימוש על ידי השוכר בניגוד לדין, ו/או בניגוד

חתימת המציע: _____

לתנאי היתר ו/או רישיון מכל סוג שהוא, יהיה על השוכר לפצות את המשכיר על כל הוצאה ישירה שתיגרם לו כתוצאה מכך. המשכיר יודיע לשוכר מיד על דרישה או תביעה כזו ממנו, אם תהיה, ויאפשר לשוכר, ככל שהדבר תלוי במשכיר, להתגונן בפניה ולא יערוך כל פשרה או ויתור ביחס אליה ללא קבלת הסכמתו של השוכר מראש ובכתב.

תיקונים ואיסור שינויים

.9

- א. 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.
- ב. המשכיר מתחייב, תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, לתקן במושכר, כל דבר הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר, או לשימוש בו, על פי המוסכם בינו ובין השוכר (להלן: "הפגם"), בין שהפגם היה בזמן מסירת המושכר לשוכר ובין שהתהווה לאחר מכן, זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים, התשכ"ז-1967, או שתיוקו, לפי החוזה או לפי המקובל בנסיבות, אינו חל על המשכיר.
- ג. 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.
- ד. 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.
- ה. השוכר יתקן, תוך פרק זמן סביר את כל הליקויים במושכר ושבאחריותו לתקנם, ולאחר השלמת התיקונים יעדכן את המשכיר בדבר, על מנת שהמשכיר יוכל לוודא ביצוע התיקונים, ולא תישמע בכל מועד שהוא כל טענה מצד השוכר כי יש במושכר ליקויים שלא תוקנו ושיש בהם לפגוע בפעילות השוכר במושכר.

אחריות ושיפוי

.10

- א. המשכיר וכל מי שבא ו/או פועל מטעמו לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ופגיעה שייגרמו לשוכר, עסקו ולרכושו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נזק ופגיעה שנגרמו עקב כניסת המשכיר, או מי מטעמו, למושכר למטרה מהמטרות המפורטות בחוזה זה, אלא אם הנזק ופגיעה כאמור נגרמו ממעשה רשלני ו/או לא סביר של המשכיר ו/או מי מטעמו.
- ב. למען הסר ספק ומבלי לפגוע באמור בס"ק (א) לעיל, מובהר כי המשכיר וכל מי שבא ופועל מטעמו לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לגבי נזקי גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שיימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק ע"י השוכר אלא בנסיבות המפורטות בס"ק (א) לעיל.
- ג. השוכר לבדו יישא באחריות לכל אבדן ו/או נזק ישיר שייגרמו למושכר, למבנה, לתכולתו ולכל אדם, לרבות לעובדיו, למשכיר, או למי מטעמו, לציבור הלקוחות, לקהל המבקרים במקום או לכל אדם אחר, אשר ינבעו בשל מעשה או מחדל של השוכר בניהול עסקו במושכר, ו/או מהחזקה ו/או השימוש במושכר ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר.
- ד. השוכר יפצה וישפה את המשכיר בגין כל דמי נזק ישיר וכל הוצאה שהיא, או מי מטעמו, שילמו בפועל בגין כל נזק אשר באחריותו של השוכר כמפורט בס"ק (ג) לעיל, ושמקורו בפס"ד חלוט או בפס"ד שביצועו לא עוכב, ובלבד שהמשכיר מסר על כך הודעה לשוכר זמן סביר לאחר התביעה, ואפשר לו (ככל שהדבר תלוי במשכיר) להתגונן מפניה, ולא יערוך כל פשרה או ויתור ביחס אליה ללא עדכון השוכר בכתב אודות הפשרה המסתמנת או הוויתור האמור.

א. מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, מיד לאחר החתימה על חוזה זה יערוך השוכר ויקיים למשך תקופה 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 מותר 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 מותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוב) כלפי המשכיר, ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף, לא יחול לטובת אדם שגרם נזק בכוונת 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 מותר 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.

ב. ביטוחי המושכר יכללו תנאי מפורש, לפיו הם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר וכי המבטח מותר 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.

ג. השוכר מתחייב לעדכן את סכום הביטוח בגין הביטוחים לעיל, מעת לעת, כדי שישקף תמיד

את מלוא שווי של הרכוש המבוטח על פיו.

- ד. 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.
- ה. 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.
- ו. 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.
- ז. השוכר ימלא אחר תנאי הפוליסות, ישלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, וידאג ויוודא כי פוליסות ביטוח המושכר תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף כל משך תקופת השכירות.
- ח. 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.
- ט. 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.
- י. הוראות סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו הן תנאי יסודי בחוזה זה.

12. תשלומים ומיסים

- א. כל המיסים ותשלומי החובה החלים על השימוש במושכר ו/או שעפ"י דין חלים על שוכר במושכר, ו/או על המשתמשים במושכר, לרבות ארנונה עירונית (בהתאם לצו הארנונה) ומס שלטים כחוק (על שלטי השוכר בלבד) וכל מס, אגרה או היטל הקיימים כיום או שיושתו בעתיד על השימוש במושכר (להבדיל ממס, אגרה או היטל המוטלים על ו/או החלים, בדרי"כ, על הבעלים במקרקעין) ישולמו על ידי השוכר ועל חשבונו וזאת מיום קבלת החזקה במושכר אך בכל מקרה לא לפני יום תחילת השכירות. מוסכם, כי בכל מקרה, הארנונה תחושב ותשולם על פי דרישת הרשות המקומית. מובהר בזאת שחוב הארנונה הסופית כפי שתקבע על פי הרשות המקומית היא הקובעת ולא יהיה למי מהצדדים כל טענה כלפי משנהו בעניין גובה תשלומי הארנונה. היטלים או תשלומים החלים על פי דין על הבעלים, ישולמו על ידי המשכיר.
- ב. דמי השימוש והצריכה של החשמל והמים של המושכר ישולמו לחברת החשמל ולמועצה המקומית (ו/או לתאגיד מים שיהא זכאי לגבות תשלום זה כדין) ישירות ע"י השוכר לפי צרכיו ועליו האחריות
- ג. במשך כל תקופת השכירות והאופציה, אם תמומש, 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 שימציא המשכיר באשר לגובה התשלומים המפורטים בסעיף דן יהו ראיה לכאורה לנכונותה.
- ד. 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.

ה. כל התשלומים לעיל ישולמו על ידי השוכר מיד עם התקבל החשבונות בגינם, ללא דיחוי, ומוסכם כי דינם כדין תשלומי דמי השכירות על-פי חוזה זה.

13. פינוי בתום תקופת השכירות

א. בתום תקופת השכירות, או עם בוא תקופת השכירות לקיצה, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המושכר כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ השייך לו (למעט חפצים ומיטלטלין שהיו במושכר בעת שהחזקה במושכר נמסרה לשוכר, ובמצב כפי שהיו בעת מסירת החזקה, בכפוף לבלאי טבעי), ובאותו מצב בו היה המושכר בעת קבלת המושכר, כשהמוכר נקי ומסויד באופן מקצועי.

ב. במידה והשוכר ימשיך להחזיק במושכר לאחר תום תקופת השכירות, או עם בוא תקופת השכירות לקיצה כתוצאה מהפרת חוזה השכירות או כמפורט להלן, הרי שייחשב כמסיג גבול ויהא מנוע מלטעון איזו טענה כנגד המשכיר במידה וזה ינקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו על פי דין כדי לפנותו מהמושכר.

ג. מוסכם, כי החזרת החזקה בפועל של המושכר למשכיר תיחשב כמפגש של הצדדים עצמם בנכס. במפגש ייבדקו הצדדים יחדיו את מצב המושכר וייערכו פרוטוקול החזרה בכתב, שייחתם בידי שני הצדדים. במעמד זה יחזיר השוכר את מפתחות המושכר וימסור את כל המסמכים המעידים על ביצוע של כל התשלומים אשר עליו לשאת בהם בגין החזקתו במושכר עד אותו מועד. במידה ויהיה צורך לבצע תיקונים של המושכר על מנת להביאו לידי מצב ראוי לשימוש - הרי שהחזרת החזקה תיחשב כמועד בו הושלמו מלוא התיקונים, ללא יוצא מן הכלל, לשביעות רצון המשכיר. עוד מוסכם בזה, כי מסירת המפתחות או כל פעולה אחרת שלא בהתאם לאמור לעיל, לא תיחשב כהחזרת החזקה בפועל לידי המשכיר, והשוכר מתחייב בזה לשלם למשכיר פיצויים ודמי שימוש ראויים כאמור בהסכם זה להלן, וזאת עד למועד החזרת החזקה בפועל לידיה.

ד. עוד מוסכם, כי עם תום יחסי השכירות, מכל סיבה שהיא, אין ולא יהיו לשוכר דרישות, תביעות וטענות, מכל מין וסוג שהוא, למוניטין אשר צבר (אם צבר) במושכר.

14. הוראות שונות

א. השוכר ימנע מיצירת מטרדים, ובכל זה מתחייב השוכר לא לגרום רעש חזק, ריחות בלתי סבירים, העלולים לגרום הפרעה או מטרד לסביבה. בכל מקרה של הפרת התחייבות זו, ובנוסף לכל זכות אחרת שיש למשכיר לפי חוזה זה ו/או לפי הוראות כל דין, רשאי המשכיר לבצע כל בדיקה, תיקון, מדידה וכל פעולה אחרת, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להפסקה מיידית של מטרד והשבת המצב לקדמותו ו/או להסרת והפסקת המטרד.

ב. המשכיר ו/או באי כוחו יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה במשך שעות הפעילות המקובלות, לאחר תיאום מראש עם השוכר, כדי לעמוד על מצבו ולוודא שהשוכר אכן ממלא אחרי תנאי חוזה זה או להראותו לאחרים.

ג. כל ויתור ו/או מחילה צריך שיהיו בכתב, שאם לא כן הנם חסרי ערך. אין לראות באי עמידת מי מהצדדים על זכות מזכויותיו מיד כאשר זו קמה לו משום ויתור ו/או מחילה ובמקרה שכזה לא תעמוד לצד השני טענת השתק ו/או מניעות ו/או ויתור ו/או מחילה בקשר אליה.

ד. **לשוכר אין ולא תהיה כל זכות קיזוז מדמי השכירות ו/או מכל תשלום אשר מתחייב מהחוזה, והוא מוותר בזה על זכות עיכוב במושכר ו/או בחלק ממנו.**

ה. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל נושא הכרוך והקשור לחוזה זה, לרבות, אך לא רק, פירושו, ביצועו או הפרתו, הנה אך ורק לבית המשפט המחוזי בנצרת, או לבית השלום בקרית שמונה, או בנצרת עילית, לפי בחירת המועצה, והכל לפי העניין.

15. הבאת החוזה לידי סיום

מוסכם, כי חוזה זה יבוא לידי סיום, אף קודם לתקופה הקבועה בו, בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:

- א. השוכר הפר התחייבויותיו על פי החוזה ולא ריפא את ההפרה תוך 30 יום מהמועד אשר ניתנה לו התראה בכתב לתקן את ההפרה.
- ב. ניתן כנגד השוכר, או מי מיחידו, צו כינוס נכסים, צו פירוק, צו הקפאת הליכים ו/או הסדר נושים והצו לא בוטל תוך 45 ימים ממועד הצו.
- ג. ניתן כנגד השוכר אם הוא יחיד או מי ממנהליו צו פשיטת רגל.
- ד. השוכר הפסיק, מכל סיבה שהיא, לנהל את עסקיו במושכר, לתקופה העולה על 30 יום.

16. תרופות וסעדים

- א. כל תשלום שחייב השוכר עפ"י חוזה זה שלא יפרע במועדו, ימשיך להיות צמוד למדד המחירים לצרכן מהיום בו היה צריך להיפרע ועד לתשלום בפועל וישא כפל ריבית פיגורים על פי חוק הפרשי הצמדה וריבית, בתוספת מע"מ על הריבית והפרשי הצמדה.
- ב. לא פינה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות או בכל מועד שיהיה חייב לעשות כן על פי חוזה זה, יהיה עליו לשלם למשכיר דמי שימוש ראויים, בשיעור 50% מדמי השכירות החודשיים האחרונים עבור כל שבוע שיחזיק במושכר לאחר תום תקופת השכירות החוזית.

17. העברת זכויות

השוכר מצהיר כי ידוע לו בית הגבולות ו/או המבנים הצמודים לו יכול שיהיו מתופעלים ע"י המשכיר ו/או מטעם הסוכנות היהודית לא"י ו/או חבי המתנ"סים ו/או במסגרת מתנ"ס מטולה ו/או בכל דרך על ידי כל אדם ו/או גוף שיוחלט עליהם, וכי אין ולא יהיו לו כל טענה ודרישה בקשר לכך וחובותיו על פי הסכם זה יעמדו בעינם כלפי כל אדם וגוף כאמור.

18. בטוחות

- א. כבטחון לקיום כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה, מפקיד השוכר בידי המשכיר את הבטוחות הבאות: ערבות בנקאית אוטונומית, צמודה למדד, ע"ס של 6,000 ₪ ושיק בטחון ע"ס של 12,000 ₪ (להלן שניהם - "**הבטוחה**"). הבטוחה מיועדת להבטחת כל התחייבויות השוכר, לרבות תשלום דמי השכירות במועד ולפינוי המושכר בתום תקופת השכירות והבטחת פיצוי נזקי המשכיר, במקרה של גרימת נזק למושכר וסביבתו הקרובה. הערבות הבנקאית תוארך ע"י השוכר, מעת לעת, באופן שתעמוד בתוקפה בכל תקופת השכירות ועד 30 יום מתום תקופת השכירות.
- ב. מוסכם בזה, כי הבטוחה תהא ניתנת למימוש בכל עת, אך ורק במקרה של הפרה של הוראות חוזה זה על ידי השוכר אשר לא תוקנה בתוך 10 ימים ממועד שיגור הודעה בכתב מאת המשכיר לשוכר לפי כתובתו של השוכר המפורטת לעיל.
- ג. המשכיר רשאי, בהתקיים הוראות ס"ק (ב) לעיל, והשוכר בחתימתו על חוזה זה נותן למשכיר, הוראה בלתי חוזרת, לגבות ולממש בכל עת מתוך הבטוחה, כל סכום לשם כיסוי התשלומים שבתשלום חייב השוכר למשכיר בגין המושכר.
- ד. במקרה שהמשכיר ישתמש בבטוחה שהיא הערבות, או בכל חלק ממנה, יהיה על השוכר להשלים את הערבות לסכומה המקורי בתוך 10 ימי עסקים. שימוש בכספי הערבות לא ייחשב כתשלום או מילוי ההתחייבויות הכספיות של השוכר לפי החוזה ולא יפגע בזכות שתהיה למשכיר לפי החוזה ולפי כל דין. מוסכם בזה כי אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע כל סכום נוסף לסכום הערבות, אם לא יספיק זה כדי כיסוי שימוש המשכיר בו כאמור.

ה. רק בתום תקופת השכירות ולאחר מילוי קפדני ומדויק של כל הוראות חוזה זה, מיד לאחר הצגת אישורים על תשלום כל התשלומים שבהם חייב השוכר עפ"י חוזה זה, ולאחר פינוי המושכר והחזרת החזקה בו לידי המשכיר לפי תנאי חוזה זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הבטוחה וזאת לא יאוחר מתום 30 יום ממועד התקיימות התנאים האמורים לעיל. למען הסר ספק, מוצהר בזה כי אין בערבות כדי תמורה כלשהי בנוסף לדמי השכירות המשתלמים עפ"י חוזה זה, בין לדמי מפתח ובין לכל ענין אחר.

ו. אין במתן הבטוחה ו/או במימושה בכדי לפגוע בזכות המשכיר על פי כל דין ו/או על פי חוזה זה לתבוע מימוש של מלוא זכויותיו.

19. הודעות, כתובות וסעיף שיפוט

כל הודעה לפי חוזה זה, שתינתן על ידי צד אחד למשנהו לפי הכתובות כמפורט במבוא לחוזה, ותישלח בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כלהלן תיחשבו שנתקבלו ע"י הנמען בתוך שלושה (3) ימי עבודה ("יום עבודה" – ימים א' עד ה', בעיקור חגים וערבי חג) ממועד הימסרם למשלוח בבית הדואר, ואם נשלחו בפקסימיליה או בדוא"ל – לאחר וידוא קבלתם, ואם נמסרו במסירה אישית – ממועד הימסרם.

סמכות השיפוט בכל תובענה הכרוכה בחוזה זה, בלא יוצא מן הכלל, נתונה לבית משפט השלום במחוז צפון, לפי בחירת המשכיר, או לבית המשפט המחוזי בנצרת, בהתאם לסמכות העניינית.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המשכיר

נספח א' – תשריט המושכר

נספח ב' - רשימת ציוד במבנה

1. 8 כסאות
2. שולחן עגול
3. ארונות מטבח
4. 2 מזגנים
5. 2 מטפים
6. מתקן אטמור
7. 2 שולחנות רגילים

שטר חוב

שנערך ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____
 אנו מתחייבים לשלם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

למועצה המקומית מטולה

סך של עד 25,000 (עשרים וחמישה אלף) ש"ח
 במטולה

סכום שטר זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שיתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על פי תנאי ההצמדה הבאים:

"המדד הבסיסי" בשטר זה - מדד חודש _____ שנת _____ כפי שהתפרסם ביום _____.

אם במועד בו חל פירעונו של שטר זה יהיה המדד הקובע גבוה מהמדד הבסיסי, נשלם סכום שטר זה כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד הקובע לעומת המדד הבסיסי; אולם, אם המדד הקובע יהיה נמוך מהמדד הבסיסי או שווה לו, נשלם שטר זה כסכומו הנקוב.

המחזיק בשטר פטור מכל החובות המוטלות על מחזיק בשטר, לרבות הצגתו לתשלום, פרוסט והודעת אי כיבוד - ולמעט חובתו למתן הודעה מראש על כוונתו להגיש השטר לביצוע, ככל שמוטלת עליו חובה כזו על פי ההסכם.

כל אחד החתום על שטר זה כעושה, כמסב או כערב, מוותר על טענות התיישנות על פי שטר זה ופוטר את אוחזו של שטר זה מהצורך להציגו לפירעון, להעידו וליתן הודעת חילול.

חתימת עושה השטר:**פרטי עושר השטר:** (להשוכר)

שם: _____
 ת.ז.: _____
 מען: _____

הננו ערבים, כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, לפירעון שטר חוב זה בערבות "אוואל", אחריותו של כל אחד מהערבים החתומים מטה לא תפגע על ידי ארכה, הקלה, ויתור או הנחות כל שהן שינתנו לעושי השטר או למי מהם או לערבים אחרים או למי מהם.

חתימות הערבים:**פרטי הערבים:**

שם: _____ ת.ז.: _____ כתובת: _____ חתימה: _____
 שם: _____ ת.ז.: _____ כתובת: _____ חתימה: _____

חתימת המציע: _____

אישור עריכת ביטוחי השוכר

תאריך: _____

לכבוד
המועצה המקומית מטולה
(להלן: "המשכיר")

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור קיום פוליסות ביטוח בהתאם להסכם שכירות
שנערך ביום _____ בין המועצה ובין _____**

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום _____ ועד ליום _____ ביצענו פוליסות ביטוח על שם _____ (להלן: "השוכר"). היקף הכיסוי על פי הפוליסות אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסות הידוע כביט/99 או כל נוסח מאוחר יותר מהחליף את תנאי ביט/99.

1. ביטוח המושכר, הציוד והמתקנים במושכר:

לכיסוי ציוד ו/או רכוש אחר המשמש את עסקו של השוכר באחריותו של השוכר אף אם נמצא מחוץ למושכר עצמו בתחום החצרים שהמושכר מהווה חלק מהם, וכן לכיסוי המושכר והמתקנים הנמצאים בו, בערכם המלא על בסיס "ערך כינוי" וכן כל שינוי ותוספת במושכר שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או מטעמו, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, התנגשות תאונתית, פגיעה על ידי כלי טייס, שביתות, פרעות, נזק בזדון, שבר זכוכית ופריצה.

הביטוח כולל תנאי מפורש המציין ויתור על זכות תחליף כלפי המשכיר וכל הבאים מטעמו, ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלופ לא יחול לטובת מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

2. ביטוח אחריות מעבידים:

לכיסוי חבות השוכר על פי כל דין כלפי כל המועסקים על ידו ו/או מטעמו בגבול אחריות שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים) לעובד, לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח – כמקובל בענף.

ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, ימי ו/או שעות עבודה, שימוש במנופים ו/או במכשירי הרמה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, הרעלה ממזון ו/או משקאות, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער.

הביטוח כאמור הורחב לשפות את המשכיר אם נטען כי המשכיר נושא בחבות מעביד כלפי עובדי השוכר לעניין קרות תאונת עבודה כלשהי.

3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

על פי כל דין, בגבול אחריות שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח – כמקובל בענף.

ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה ביחס לחבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, טביעה, שביתה והשבתה וכן תביעות מצד המוסד לביטוח לאומי.

הביטוח הורחב לכסות את המשכיר כמבוטח נוסף בגין חבותו כבעל ו/או מנהל המושכר וכן את חבותו בגין מעשי ו/או מחדלי השוכר וזאת בכפוף לסעיף "חבות צולבת" לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

חתימת המציע: _____

ביטוח זה מורחב לכסות קבלני משנה ועובדיהם, עובדים ארעיים המועסקים על ידי השוכר ואשר אין חובת תשלום ביטוח לאומי בגינם. הכיסוי על פי פוליסה זו כולל כל חבות של המשכיר כלפי עובדי השוכר ו/או מועסקיו אשר אינה מכוסה על פי הפוליסה לביטוח אחריות מעבידים.

4. הפרה כלשהי של תנאי מתנאי הפוליסות הנ"ל על ידי השוכר אינה מהווה עילה לדחיית חבות כלפי המועצה.
5. הפוליסות תכלולנה תנאי מפורש על פיו הינן קודמות לכל ביטוח אשר נערך על ידי המשכיר ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המשכיר.
6. כמו כן, אנו מתחייבים שהכיסוי על פי הפוליסות דלעיל לא יצומצם, לא יבוטל ולא יפוג במשך תקופת השכירות, אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי המשכיר לפחות 60 יום מראש.

תפקיד החותם

שם החותם

חותמת המבטח

חתימת המבטח