

# החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ



החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

מבנה מנהלת המרינה באשקלון  
טל': 08-6707100 פקס: 08-6744514

## מכרז פומבי 21/2024

להשכרת מבנה ברמת מעטפת, לביצוע עבודות התאמה במבנה,  
לשיווק והפעלתו לשימושים מסחריים במתחם עיר היין  
(מגרש 846) בעיר אשקלון

תנאים כלליים והסכם התקשרות

ספטמבר 2024

## תנאים כלליים ותנאים להשתתפות במכרז מס' 21/2024 להשכרת מבנה

### ברמת מעטפת, לביצוע עבודות התאמה במבנה, לשיווק והפעלתו

### לשימושים מסחריים במתחם עיר היין (מגרש 846) בעיר אשקלון

#### 1. רקע כללי:

- 1.1 החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ (להלן: "המזמין ו/או "החברה" ו/או "החכ"ל") הינה הזרוע הביצועית של עיריית אשקלון (להלן: "העירייה").
- 1.2 החברה עתידה להקים מבנה ברמת מעטפת בגודל של כ-1,000 מ"ר (עיקרי + שירות), בפארק עיר היין באשקלון הידוע כגוש 1205 חלקה 43 מגרש 846 (להלן: "המבנה" או "המושכר"). מצ"ב העתק מהיתר הבנייה של המבנה ומסומן נספח א'.
- 1.3 במסגרת מכרז זה, מזמינה החברה מציעים אשר עונים על כל תנאי הסף שלהלן להגיש הצעה לשכירת המבנה, הפעלתו ושיווק השטחים בו לשימושי מסחר ופנאי, וכן לביצוע עבודות התאמה בחלקים אלה של המבנה לצורך התאמתם למטרת השכירות (להלן: "השכירות"), והכל בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז, למפרטים ולכל נספחי ההסכם והמכרז ותנאיו.
- 1.4 בימים אלה מתבצעות עבודות ההקמה של המבנה, ומועד מסירת החזקה בהצפוי של המבנה לזוכה במכרז זה צפוי להיות בחודש אפריל שנת 2025.
- 1.5 על אף האמור בסעיף 1.4 לעיל, מבקשת החברה להדגיש כי מדובר בהערכה בלבד, אשר הינה תלויה, בין היתר, בגורמים חיצוניים לחברה, ולכן מובהר כי מועד מסירת החזקה במושכר יהא במועד בו יקבל המבנה תעודת גמר (טופס 4/תעודת אכלוס), על פי הודעה בכתב שתימסר לזוכה 90 ימים לפני מועד המסירה. כיוון שמדובר על הערכה בלבד, בעצם הגשת ההצעה למכרז מוותר הזוכה מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר עם מועד מסירת החזקה, והוא מתחייב לקבל את החזקה במושכר במועד שבו תודיע לו החברה.
- 1.6 ככל ומועד המסירה יידחה לתקופה העולה על 12 חודשים מן המועד הקבוע לעיל, יהא רשאי הזוכה להודיע לחברה על ביטול ההתקשרות מבלי שתהא לחברה כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כנגד הזוכה.
- 1.7 הזוכה לא יהיה רשאי לדרוש כל שינוי או תיקון או עדכון בתכנון המבנה ו/או להתנגד לכל הליך תכנוני ו/או לכל הליך רישוי בין אם החברה ו/או העירייה יגישו בקשה לאישור תב"ע חדשה ו/או לשינוי התב"ע הקיימת ו/או אם יפעלו לקבלת הקלה ו/או תפעול, וכן הוא מתחייב שלא להגיש תביעה לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או להגיש תביעה על פי כל עילה אחרת לפי חוק התכנון והבניה ו/או בגין התב"ע ו/או בגין קלה ובשינויים שיתבקשו על ידי העירייה ו/או החברה.

1.8 המציע במכרז זה יגיש את הצעתו הכספית עבור שכירת כלל שטח המבנה, אשר לא יפחת, בהתאם להערכת שמאי מיום 29.09.2024 המצ"ב כנספח ב', ממחיר של 100 ₪ לפני מע"מ ל-1 מ"ר משטח המבנה (להלן: "הצעת המחיר"). מובהר כי דמי השכירות החודשיים לחברה יהיו מכפלת הצעת המחיר בהיקף שטח המבנה אשר יעמוד על 120% מה"שטח נטו" של המושכר. השטח נטו משמעו שטח שייקבע על ידי מודד מוסמך מטעם החברה, כאשר במסגרת המדידה יילקח בחשבון עובי הקירות החיצוניים.

1.9 תקופת ההתקשרות תחל במועד חתימת הצדדים על ההסכם המצורף למכרז זה (להלן: "תקופת ההתקשרות"), כאשר תקופת השכירות תחל במועד מסירת החזקה לזוכה ותמשך חמש (5) שנים (להלן: "תקופת השכירות"). לחברה שמורה הזכות להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת עשר (10) שנים, וזאת בכפוף להוראות כל דין, לרבות אישור העירייה ו/או משרד הפנים למימוש תקופת השכירות המוארכת.

1.10 בתום תקופת השכירות, או תקופת השכירות המוארכת, יימסר המבנה חזרה לחזקת החברה כשהוא ריק מכל אדם ו/או חפץ, במצב תקין וטוב, וכשכל מערכותיו פעולות, תקינות ובמצב טוב, הכל בהתאם להוראות ההסכם.

1.11 כאמור, המושכר יימסר לשימוש הזוכה ברמת מעטפת בלבד, והוא ידרש לבצע במושכר עבודות גמר (התאמה) לצורך שימוש בו, הכוללים שינויי פנים בלבד שאינם משפיעים על חזונו החיצוני של המבנה ואשר אינם דורשים היתר בניה, וזאת בהתאם לתוכניות שיועברו לאישור מראש לידי החברה, ובהתאם להוראות כל דין (להלן: "עבודות ההתאמה"). אין באישור החברה כדי להטיל עליה אחריות מכל מין וסוג שהיא. בהגשת הצעתו למכרז מתחייב המציע לבצע, על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, את כל העבודות שיידרשו לצורך הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך כלפי החברה.

1.12 בתקופת ביצוע עבודות ההתאמה, ולכל היותר לתקופה של שישה (6) חודשים ממועד תחילת השכירות בגין המושכר – לפי המוקדם מביניהן – לא יידרש השוכר לשלם דמי שכירות לחברה, אלא רק תשלומים בגין השימוש השוטף של המבנה (כגון: ארנונה, מים, ביוב, חשמל וכיוצ"ב).

1.13 הפעלת המבנה תהא לצרכי מסחר ופנאי בלבד (להלן: "מטרת השכירות"), והזוכה יידרש לנהל את המבנה, להפעיל אותו ולתחזק אותו בהתאם להוראות כל דין, ובכפוף לתקנים והוראות משרד הבריאות בתחומים השונים לרבות חוקי הנגישות, נהלי עבודה וכיוב', כמו גם בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז.

1.14 על הזוכה יהיה לקבל, בטרם שיווק והפעלת שטחי המסחר, את כל האישורים, ההיתרים, והרישיונות הנדרשים עפ"י דין בקשר עם ההפעלה, והחתימה על הסכם השכירות לא תהווה תחליף לאישורים, רישיונות והיתרים אלה, ככל שיידרשו.

1.15 השימוש במושכר ע"י הזוכה במכרז במשך תקופת השכירות יהיה אך ורק למטרת השכירות, כמפורט במסמכי המכרז. הזוכה אינו רשאי לשנות את ייעוד המבנה ו/או לשנות את מטרת השכירות ו/או לבצע כל פעילות במבנה אשר איננה הפעלת מסחר ופנאי ו/או לעשות כל שימוש אחר במבנה ו/או במתקניו.

1.16 הזוכה יחויב בקבלת **אישור מראש** מאת החברה לגבי תמהיל החנויות שישווקו על ידו במבנה, והחברה תהא רשאית שלא לאשר תמהיל שלא יעלה בקנה אחד עם מיקום הפרויקט, אופי הפארק, קהל היעד. הזוכה יפעל ככל הניתן לגוון את תמהיל החנויות במבנה, הן מבחינת מהות, והן מבחינת קהל היעד.

1.17 הזוכה יתחייב לשאת בכל התשלומים הכרוכים בהפעלת, ניהול ותחזוקת שטחי המבנה, ובכלל זה בעלות המים והביוב, תשלומי ארנונה לעירייה, חשמל, פינוי אשפה, חיבור למוקד שמירה/אבטחה/כיבוי אש וכו', ביטוח, ניקיון, שכר עובדים וכן כל הוצאה אחרת אשר מוטלת על מפעילי ומנהלי שטחי מסחר בהתאם להוראות הדין, להוראות ההסכם ולהוראות הגורמים הסטטוטוריים הרלוונטיים.

1.18 במסגרת ניהול והפעלת המבנה יהא אחראי הזוכה לתקינות כלל מערכות המבנה, לשמירה על מצבם, למתן שירותי תחזוקה מונעת ושוטפת לכלל המבנה, מערכותיו וסביבת המבנה, ויודא כי הם במצב מתאים לשימוש. כל תקלה ו/או ליקוי יטופלו על ידי הזוכה מייד עם התרחשותם, והכל על מנת להבטיח את שמירת שלמות המבנה, תקינותו ופעילותו השוטפת.

1.19 הזוכה יתחייב לשלם את דמי השימוש החודשיים אשר יוצעו על ידו בהצעתו למכרז בהתאם להוראות ההסכם. בנוסף יתחייב המציע הזוכה להשתתף בעלות התחזוקה השוטפת של מבנה המעטפת, החצרות ומתקני החצר (להלן: "**דמי ניהול**") וזאת בהתאם להוראות ההסכם כל דין ולהנחיות החברה.

1.20 **חברת ניהול** – המציעים מתבקשים להציג בהצעתם למכרז את חברת הניהול אשר תפעיל ותנהל את המבנה, ותהא אחראית על תחזוקתו והפעלתו (להלן: "**חברת הניהול**"), ואשר נדרשת להיות בעלת ניסיון קודם בניהול שטח מסחרי בהיקף שלא יפחת מ-1,000 מ"ר לשימוש מסחר ופנאי וזאת לתקופה של 24 חודשים במהלך חמש השנים האחרונות. אין מניעה כי באם הזוכה עונה על דרישה מקדמית זו, הוא יהיה חברת הניהול של המבנה, ויתחייב לספק את כלל שירותי הניהול לתקופת ההתקשרות. המציע הזוכה לא יוכל להחליף את חברת הניהול שהוצגה על ידו במסגרת מכרז זה, אלא בנסיבות חריגות ומיוחדות שיאושרו מראש על ידי החברה – הן לעצם ההחלפה, והן לזהות חברת הניהול החלופית.

1.21 **שכירות משנה** – הזוכה במכרז יהא רשאי לשווק ולהשכיר בשכירות משנה חלקים מן המבנה לצדדים שלישיים אשר יפעילו שטחי מסחר (להלן: "**שוכרי המשנה**"), ובמקרה זה יחולו ההוראות הבאות:

1.21.1 לחברה תהא הסמכות הבלעדית לאישור שוכרי המשנה. בין שיקוליה תהא רשאית החברה לבחון את ניסיונם, את תמהיל שוכרי המשנה וייעוד השטחים שיושכרו לשימושם וכו'.

1.21.2 שוכרי המשנה יידרשו להיות בעלי ניסיון קודם בהפעלת חנות/זיכיון, ופירוט ניסיונם הקודם יועבר לאישור סופי של החברה אשר תהא רשאית לאשרו או לדחותו או לדרוש מסמכים והוכחות נוספות לצורך קבלת החלטתה הסופית. החברה תעביר את החלטתה בתוך 14 ימים ממועד קבלת המסמכים מאת הזוכה. לא העבירה החברה את החלטתה בתוך המועד האמור, יראוה כמי שאישרה את זהות שוכר המשנה.

1.21.3 הסכם שכירות המשנה שייחתם בין הזוכה לשוכרי המשנה יכלול את כל התחייבויות הזוכה כלפי החברה כמפורט בהסכם השכירות.

1.21.4 אין באישור שוכרי המשנה כדי לגרוע מהתחייבויותיו של הזוכה כלפי החברה, ואין באישור החברה את שוכרי המשנה כדי להטיל עליה אחריות מכל מין וסוג שהוא.

1.21.5 תקופת השכירות של הזוכה מול שוכרי המשנה לא תעלה על אורך תקופת השכירות בין החברה לשוכר.

1.22 החברה מבקשת להבהיר כי היא תהא רשאית לבטל את המכרז מכל סיבה שהיא, ולמציעים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם ביטול המכרז.

**1.23 תשומת לב המציעים מופנית לכך שבמכרז זה רכיבי האיכות ייקבעו אך ורק על בסיס מסמכים, חומרים ומידע שיימסר על ידי המציעים במסגרת הצעתם למכרז, ולכן באחריותם המלאה לצרף את מלוא המסמכים הדרושים להצעתו.**

## **2. תנאי סף להשתתפות במכרז:**

רשאי להשתתף במכרז אך ורק מציעים העומדים בתנאי סף המצטברים המפורטים בסעיפים להלן:

2.1 המציע הנו בעל ניסיון מוכח של שלוש (3) שנים לפחות במהלך שבע (7) השנים שקדמו למועד להגשת ההצעות בשיווק של שטחים המיועדים למסחר ו/או למשרדים.

2.2 המציע הנו בעל הון עצמי נכון למועד 31.12.2023 של 5,000,000 ₪ לפחות לפני מע"מ.

2.3 המציע צירף להצעתו ערבות מכרז בהתאם להוראות סעיף 5 להלן.

2.4 המציע הנו בעל כל האישורים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.

להסרת ספק מובהר כי על המציע עצמו לעמוד לבדו, ולא בשיתוף עם אחרים, בכל תנאי הסף, ובכל שאר תנאי המכרז, ולא יתאפשר למציע להסתמך לעניין זה על כל גוף או אדם אחר, לרבות חברות שלובות, חברות בנות, חברות אם, קבלני משנה, אורגנים של המציע, שותפויות וכיוצ"ב.

פרויקט אשר בוצע על ידי מציע ביחד עם אחרים ו/או בשותפות עם אחרים, להבדיל מביצוע כקבלן ראשי בסיוע ו/או באמצעות קבלני משנה, לא ייחשב כפרויקט לצורך עמידה בתנאי הסף.

## **3. מסמכים שעל המציע לצרף להצעתו**

על המציע לצרף להצעתו את ההוכחות לעמידתו בכל תנאי הסף בלא יוצא מן הכלל, ומבלי לגרוע מכלליות הדרישה האמורה גם:

3.1 אישור תקף מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד שהוא מנהל פנקסי חשבונות ורשומות שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף.

3.2 ככל והמציע הנו תאגיד, נסח פרטי חברה עדכני מרשם החברות.

- 3.3 תעודת התאגדות ותעודת עוסק מורשה.
- 3.4 להוכחת עמידתו של המציע בתנאי סף 2.1 לעיל על המציע לצרף את הטבלה המצורפת כטופס 1 (להלן: "הטבלה") וכן לצרף אישורים המעידים על עמידתו בתנאי סף זה.
- 3.5 להוכחת עמידתו של המציע בתנאי סף 2.2 לעיל על המציע לצרף אישור רואה חשבון בנוסח נספח ב'.
- 3.6 המלצות הנוגעות לניסיונו הקודם של המציע.
- 3.7 פרופיל של חברת הניהול המוצעת מטעם המציע.
- 3.8 פרטים אודות חברת הניהול המוצעת על ידי המציע והתחייבות חברת הניהול בנוסח נספח י'.
- 3.9 ספר הפעלה וניהול של המבנה שיכלול את הוראות ההפעלה והניהול של המבנה המוצעות על ידי המציע במידה ויוכרו כזוכה. מובהר כי מסמך זה דרוש לצורך קבלת ניקוד האיכות, ולפיכך עליו להתייחס, לכל הפחות לנושאים הבאים: שיטות ומתולוגיה, השירותים שיינתנו בחלוקה להפעלה/תחזוקה מונעת/תחזוקה שוטפת, טיפול בתקלות וליקויים כולל SLA, פירוט צוותי כוח אדם ונותני שירותים.
- הנחיות לגבי ספר הפעלה וניהול:
- הספר יועבר כרוך בחוברת A4.
  - כל אחד מן הנושאים המפורטים לעיל יהיו בחוץ נפרד/דגלון נפרד.
- 3.10 ערבות בנקאית כנדרש במסמכי המכרז (בנוסח מסמך מס' 4).
- 3.11 הצעת המשתתף במכרז (מסמך מס' 1). **טופס זה יוכנס למעטפה נפרדת !!!**
- 3.12 אישור רו"ח המעיד כי הדו"ח הכספי של המציע אינו כולל הערה לגבי הנחת "עסק חיי", וכי המציע אינו נמצא בהליכי כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל או פירוק ואין בקשות תלויות ועומדות נגדו מסוג זה והוא אינו עומד בפני חדלות פירעון וכן שלא הוטלו על נכסיו עיקולים מהותיים (מסמך מס' 6א').
- 3.13 אישור רו"ח/עו"ד (מסמך מס' 6).
- 3.14 מסמך 7 א' – תצהיר בעניין עובדים זרים וחוק שכר מינימום.
- 3.15 מסמך 7 ב' – מבוטל.
- 3.16 מסמך 7 ג' – תצהיר העדר קרבה.
- 3.17 פרוטוקול של כנס מציעים, בצירוף קבלה על תשלום דמי השתתפות במכרז וכל מסמכי התשובות וההבהרות שפורסמו באתר האינטרנט של החברה, ככל שפורסמו, כשהם חתומים על ידי המציע.
- 3.18 כל מסמכי המכרז על נספחיו כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד. הצעה שתוגש ללא כל המסמכים כאמור, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לפסול אותה מטעם זה בלבד. על המציע לוודא, כי המספר המזהה בכל המסמכים המוגשים, לרבות רישום במע"מ (תעודת עוסק מורשה) ובמס הכנסה (אישור על ניהול ספרים), יהיה זהה. אם וככל שאין התאמה במספר המזהה, יצרף אישור/הסבר מהרשויות המוסמכות לכך.

#### **4. ערבויות**

- 4.1 **ערבות מכרז:** להבטחת התחייבויותיו לעמידה בתנאי המכרז, המציע יצרף להצעתו ערבות מכרז אוטונומית על שמו, בנוסח המצ"ב בנספח מס' ג' (להלן: "הערבות"). הערבות תהיה אוטונומית ובלתי מותנית, מאת בנק ישראלי או של חברת ביטוח ישראלית. הערבות תהיה על סך של 50,000 ₪ (חמישים אלף שקלים חדשים).
- 4.2 הערבות תעמוד בתוקפה עד ליום 31.03.2025 החברה תהא רשאית לדרוש מהמציע הארכת תוקף הערבות לתקופה נוספת. היה והמציע לא יענה לדרישה זו לפחות 7 (שבעה) ימים לפני מועד פקיעת הערבות או במועד אחר שייקבע, תהיה החברה רשאית לחלט את הערבות באופן מיידי, והמציע ייחשב כמי שחזר בהצעתו.

- 4.3 הערבות תוחזר למציע הזוכה, מיד לאחר שימסור לחברה ערבות ביצוע כנדרש על פי ההסכם.
- 4.4 החברה תהא רשאית לחלט את הערבות בכל מקרה בו המציע לא עמד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז, וזאת על ידי הצגת כתב הערבות בפני הבנק. החברה לא תצטרך לבסס דרישתה או לפנות קודם לכן למציע. אם לא ימציא ערבות ביצוע, ערבות החוזה תחולט בנוסף לזכותה של החברה לפסול את המציע. ככל שתחולט הערבות, מכל סיבה שהיא, החברה תהיה רשאית לשקול שיקול זה בעתיד בעת השתתפות המציע במכרזים נוספים.
- 4.5 מבלי לפגוע בחובת המציע כאמור לעיל מובהר כי החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לקבל הצעה, על אף פגם בנוסח הערבות, אם שוכנעה, לפי שיקול דעתה, כי התקיימו כל התנאים הבאים: א. לפגם אין משמעות כלכלית של ממש ב. הפגם אינו יוצר כל קושי ממשי בחילוט הערבות. ג. הפגם נגרם בשוגג ובתום לב. החברה תהא רשאית במקרה כזה, אם מצאה זאת לנחוץ, לאפשר קבלת הבהרה או השלמה או תיקון לרבות מהבנק הערב.
- 4.6 חילוט הערבות ייחשב כפיצוי מוסכם מינימאלי המוערך ע"י הצדדים מראש עבור הנזקים שייגרמו לחברה עקב האמור, וזאת ללא צורך בהוכחתו, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה לפיצויים במקרה שתוכיח נזקים בסכום גבוה יותר, ו/או לתבוע את אכיפת ביצוע הפרויקט על המציע ו/או לקבל הצעה אחרת ו/או לבטל את המכרז ו/או לנקוט בכל צעד אחר.
- 4.7 החברה תשיב את הערבות של מציע שהצעתו נפסלה או נדחתה בסמוך לאחר ההודעה על דחייתה או פסילתה, ובכל מקרה לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד האחרון של הגשת ההצעה או המועד המוארך בהתאם לסעיף 4.2 לעיל, לפי המאוחר מביניהם.
- 4.8 להבטחת קיום מלוא התחייבויות הזוכה על פי הוראות ההסכם, ימסור הזוכה לחברה במעמד חתימת החוזה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לטובת החברה, בסך השווה לדמי השכירות המשולמים עבור 12 חודשי שכירות (כולל מע"מ), צמודה למדד, שתוקפה עד ל- 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות, בנוסח המצורף כנספח ג' לחוזה (להלן: "הערבות להבטחת דמי השכירות").
- 4.9 מובהר בזאת כי לא ניתן לחלק ו/או לפצל אף אחת מן הערבויות, בדרך של הגשת מספר ערבויות, גם אם סכומן המצטבר של הערבויות שתוגשנה, יהיה בגובה הערבות הנדרשת.
- 4.10 מציע שהצעתו נתקבלה ולא יחתום על ההסכם ו/או לא ימציא את ערבויות תוך 7 ימים מיום שיידרש לכך על ידי החברה, תהא החברה רשאית לחלט את סכום הערבות לטובתה, וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הנזק אשר ייגרם לה עקב כך, וזאת ללא צורך בהוכחתו, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה לרבות הזכות לתבוע נזקים גדולים יותר ו/או לתבוע את אכיפת ההסכם על המציע ו/או לקבל הצעה אחרת ו/או לבטל את המכרז ו/או לנקוט בכל צעד אחר.
- 4.11 החברה תהא רשאית להאריך את מועד הערבות באם המועד האחרון להגשת ההצעות יידחה, בין אם בהודעה שתינתן זמן סביר בטרם הגשת ההצעות, ובין אם לאחר מכן.

## **5. מסמכי המכרז:**

- 5.1 כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות למזמין. מסמכי המכרז מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. המשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז ובמידע המפורט בהם, אלא לצורך הכנה והגשת הצעה למכרז זה. אין המציע רשאי להעתיק מסמכים אלה ו/או להעבירם ו/או למוכרם לצד ג' כלשהו ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.
- 5.2 מבלי לגרוע באמור בסעיף זה מובהר, כי המציע יהא רשאי לפנות לחברה ולקבל באמצעות המדיה את כתב הכמויות ממוחשב לצורך הכנת הצעתו ולמטרה זו בלבד.
- 5.3 ההצעה תוגש, אך ורק על גבי מסמכי המכרז המקוריים.

5.4. למען הסר כל ספק מודגש כי כותרות הסעיפים בכל מסמכי המכרז נועדו אך ורק לנוחיות ואין להן נפקות כלשהי בפרשנות מסמכי המכרז. כמו כן, לצורך פרשנות תנאי המכרז, לא יובא בחשבון הכלל של "פרשנות כנגד המנסח", ולפיכך אין לראות בעובדה כי מסמכי המכרז הוכנו על ידי המזמין ככלי עזר כלשהו בפרשנותם.

## **6. עיון במסמכי המכרז ותשלום דמי השתתפות**

- 6.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם רכישתם ללא תשלום, במשרדי החברה בשעות קבלת קהל בימים א', ג', ה' בין השעות 08:30-13:00 ובימים ב', ד' בין השעות 14:00-16:00 וכן באתר האינטרנט של החברה בכתובת [www.chakal.co.il](http://www.chakal.co.il)
- 6.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא ניתן יהיה לצלם את מסמכי המכרז במשרדי החברה, אלא לעיין בהם בלבד.
- 6.3. מציע אשר יהא מעוניין להגיש את הצעתו למכרז וליטול בו חלק, יחוייב בתשלום של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ (שלא יוחזרו מכל סיבה שהיא לרבות במקרה של ביטול מכרז), שישולם לפקודת החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ. התשלום האמור יהווה את דמי ההשתתפות במכרז. **המציע יצרף קבלה על תשלום דמי ההשתתפות כחלק מהצעתו במכרז.**
- 6.4. המציעים יידרשו להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט של החברה.
- 6.5. באחריות המציעים להתעדכן באופן שוטף באתר האינטרנט של החברה ולהגיש הצעתם על גבי מסמכי המכרז המעודכנים ביותר שיפורסמו על ידי החברה.

## **7. המועד להגשת ההצעות:**

- 7.1. על המציע להגיש את הצעתו במסירה ידנית בלבד, לתיבת המכרזים שתוצב במשרדי החכ"ל ברח' בת גלים 1 נמל המרינה אשקלון, עד ליום 10/11/2024 בשעה 13:45 (להלן: "המועד להגשת הצעות למכרז").  
קרי, ביום 06/11/2024 וביום 07/11/2024 בין השעות 08:30-16:00 וביום 10/11/2024 החל מהשעה 08:30 ועד לשעה 13:45 בלבד
- 7.2. מובהר כי במשרדי החברה תוצב תיבת מכרזים ייעודית למכרז זה שעליה יוטמע מספר המכרז, ובאחריות המציע לוודא כי הוא משלשל את הצעתו לתיבה שעליה יהיה מודפס מספר המכרז הנכון - 21/2024. שלשול ההצעה לתיבת אחרת לא יהווה הגשה כדין, והצעה זו לא תבוא במניין ההצעות שייבדקו.
- 7.3. פתיחה התיבת המכרזים תהא ביום 10/11/2024 בשעה 14:00 באמצעות אפליקציית זום. באחריות המציעים להתעדכן באתר האינטרנט לקבלת פרטי הזימון לזום.
- 7.4. הצעה שתוגש לאחר המועד דלעיל לא תתקבל. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת לא תתקבל ותגרום לפסילת ההצעה.
- 7.5. המזמין שומר לעצמו את הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות את אופן הגשת ההצעות במכרז ו/או להאריך את המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז לתקופות נוספות בהודעה שתועלה לאתר האינטרנט של החברה.



7.6. באחריות המציעים להתעדכן באופן שוטף אחר אתר האינטרנט של החברה עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

## **8. אופן הגשת הצעות:**

8.1. על המציע להגיש את הצעתו בעותק אחד (מקור) במעטפה סגורה עליה יצוין: "הצעה למכרז מס': 21/2024 " אליה יוכנסו שתי מעטפות נפרדות :

○ מעטפה 1 הכוללת את כל מסמכי המכרז, על נספחיהם, וכן כל נספח או מסמך שנדרש לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף,

○ מעטפה 2 שאליה תוכנס הצעת המחיר על גבי מסמך מספר 1.

8.2. המעטפה תשולשל לתיבת המכרזים הייעודית למכרז זה, כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

8.3. בנוסף על המציע לצרף למעטפה 1 את כל מסמכי התשובות וההבהרות וכן פרוטוקול של כנס המציעים וכן כל מסמך אחר שיועלו לאתר האינטרנט של החברה כאשר הם חתומים על ידי המציע, וכן את הערבות הבנקאית, קבלה על תשלום המכרז וכל יתר המסמכים כנדרש בתנאי המכרז.

8.4. מובהר בזאת ולמען הסר ספק כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת הצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המציע בלבד.

8.5. הגשת הצעה על ידי המציע, תהווה ראייה חלוטה לכך, שהמציע בחן את מלוא מסמכי המכרז, ביקר ובדק את מקום המבנה וסביבתו, מכיר, מבין ויודע את כל התנאים הנדרשים לו ומסכים להם. המציע יהיה מנוע מלטעון כל טענה בקשר עם הגשת הצעתו, לרבות, אך לא רק, בגין חוסר ידיעה, הבנה מוטעית, ספק, טעות וכיו"ב.

## **9. חתימות:**

9.1. על המציע לחתום על כל אחד מדפי חוברת המכרז.

9.2. בחתימתו על חוברת המכרז ובהגשתה, מאשר המציע את הסכמתו לכל האמור במסמכי המכרז ובתנאיו ויראו אותו כמי שחתם עליהם.

9.3. על המציע לחתום על טופס הצהרה על קבלת תוכניות ועיון בהם, בכך מאשר הוא את קבלת כל התכניות ועיון בהם המצורפים למכרז.

## 10. סיור מציעים:

- 10.1 יפורסם באתר החברה.
- 10.3 החברה תהיה רשאית לערוך כנס ו/או סיור מציעים נוסף על פי שיקול דעתה הבלעדי והודעה כך תועלה לאתר האינטרנט שלה.

## 11. תוקף ההצעה:

- 11.1 ההצעה תהיה בתוקף לתקופה של 120 (מאה ועשרים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות למכרז.
- 11.2 המזמין יהא רשאי לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף הצעתם למכרז לתקופה נוספת שתקבע על ידו, שלא תעלה על 180 יום נוספים, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי, וכל אחד מהמציעים מתחייב להאריך את תוקף ההצעה מיד עם קבלת דרישת המזמין לכך.

## 12. הצעת המחיר של המציע:

- 12.1 על המציע לציין את המחיר המוצע על ידם לשכירות של 1 מ"ר נטו של המבנה שלא יפחת מסכום של 100 ש"ח לפני מע"מ, על גבי טופס ההצעה (מסמך מס' 1). הצעה שיוצג במסגרתה סכום נמוך מן הסכום האמור, תיפסל על הסף ולא תובא לדיון.
- 12.2 הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כאישור וכהצהרה כי הוא קרא ובדק את תנאי התשלום המפורטים בחוזה, כי הוא מסכים לתוכנם לרבות ובין היתר, את התנאים המפורטים להלן:
- 12.2.1 לאחר שיוכרז זוכה במכרז, הוא יוזמן להפקיד את הערבות המפורטת לעיל, ולחתום על הסכם ההתקשרות, ועל כל מסמכי המכרז (המציע יגיש חוזה חתום במסגרת הגשת הצעתו).
- 12.2.2 אין המציע רשאי למחוק, לתקן או לשנות את מסמכי המכרז. ערך המציע שינוי, מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה החברה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה (גם אם החברה לא העירה לשינויים כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן ע"י החברה וכפי שנמסר למציעים.
- 12.2.3 ההצעה תוגש אך ורק על גבי הטפסים המצורפים למכרז. על המציע למלא הצעתו כמפורט דלעיל ולחתום על גבי טופס ההצעה וההסכם וכן לסמן בראשי תיבות של חתימתו כל דף של מסמכי המכרז.
- 12.2.4 לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה החברה, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או, לחילופין ולפי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן,

ישלים או יבהיר את הצעתו או, לחלופין, להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

### 13. אמות המידה לבחירת המציע הזוכה

- 13.1. מבין ההצעות שעמדו בתנאי הסף, תבחר הצעתו של המציע אשר יקבל את הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן.
- 13.2. הניקוד המשוקלל של המציע יהא 60% לרכיב האיכות של ההצעה על פי הקריטריוני האיכות הקבועים להלן, ו-40% להצעתו הכספית של המציע כפי שיפורט להלן.
- 13.3. על אף האמור לעיל, במקרה בו הצעה אחת בלבד תעמוד בתנאי הסף, תהא רשאית החברה (אך לא חייבת) שלא לבצע בדיקת איכות, אלא לבחון את ההצעה על פי אמת מידה יחידה של מחיר בלבד ו/או לבטל את המכרז, והכל בהתאם לשיקול דעתה.
- 13.4. החברה תהא רשאית שלא לבחור בהצעתו של המציע שקיבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר במקרים של הגשת הצעה תכססינית או בלתי סבירה או שההצעה שהוגשה בתיאום או בחוסר תום לב או הצעה שמבוססת על שגיאה או אי הבנת הנתונים – או מכל סבירה אחרת שתנומק על ידי ועדת המכרזים.
- 13.5. להלן אמות המידה לקביעת ציון האיכות של הצעת המציע (עד 60 נקודות) - Q :

ניקוד מקסימאלי	מנגנון ניקוד	קריטריון
10	עבור כל שנת ניסיון מעבר לשלוש כנדרש בתנאי הסף יזכה המציע ב-2 נקודות עד 10 נקודות מקסימאליות	ניסיון בשיווק של שטחים המיועדים למסחר ו/או למשרדים
20	עבור כל שטח שהיקפו 20 מ"ר לפחות ששיווק המציע בחמש השנים האחרונות לשימוש של מסעדה/בית קפה/חנות לממכר מזון ו/או שתייה יזכה המציע ב-2 נקודות עד 20 נקודות מקסימאליות	שיווק של שטחים המיועדים לממכר מזון ו/או שתייה.
8	החברה תתרשם מניסיונה של חברת הניהול ותעניק עד 8 נקודות עבור התרשמות זו. ההתרשמות תתבסס, בין היתר, על שנות ניסיון, מגוון ניסיון, וכל פרט נוסף שיימסר על ידי המציע בהקשר זה.	ניסיון חברת הניהול המוצעת על ידי המציע, וכן התרשמות מ"ספר הפעלה וניהול של המבנה" שיצורף להצעת המציע
12	החברה תתרשם מ"ספר ההפעלה וניהול של המבנה" שיוצע על ידי המציע/חברת הניהול מטעמו, ותנקד אותו, בין היתר, על בסיס הקריטריונים הבאים : א. פירוט שירותי התחזוקה וההפעלה – 4 נקודות.	

	ב. כוח אדם ונותני שירותים – 4 נקודות. ג. התרשמות כללית – 4 נקודות.	
10	מציע שיעמוד בתנאי סף 2.1 וכן בתנאים המקדימים כחברת ניהול הקבועים בסעיף 1.20 לעיל, יזכה בניקוד של 10 נקודות	ניסיון המציע הן בשיווק והן בניהול מתחמים
60 נקודות		סך הכל

13.6. החברה תהא רשאית שלא לקבל את הצעתו של מציע אשר ניקוד האיכות שיקבל יהיה נמוך מ- 35 נקודות מתוך 60 נקודות, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

13.7. להסרת ספק מובהר בזאת כי ועדת המכרזים ו/או החברה יהיו רשאים לערוך בירורים ולקבל המלצות ו/או התייחסויות הן ביחס לממליצים אליהם הפנה המציע, והן ביחס לכל אדם או גוף אחר, ולא תהא מוטלת עליהם כל חובה, בכל שלב שהוא, לגלות את תוכן הבירורים או ההתייחסויות או ההמלצות, ו/או את זהות מוסרי המידע, למציע הרלוונטי, או לכל מציע אחר, וזאת, בין היתר, לאור הצורך לשמור על אמינות המידע המתקבל, ושמירת זכויות מוסרי המידע, והמציע מקבל על עצמו תנאים אלו בעצם הגשת הצעתו.

13.8. מבלי לפגוע באמור, ומבלי להטיל עליה את החובה לעשות כן, החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל מציע - לאחר הגשת הצעה – כל הוכחה שתראה לנכון, בדבר ניסיונו, מומחיותו, מיומנותו, כישוריו והאמצעים העומדים לרשותו לבצע עבודות מהסוג ובהיקף של השירותים נשוא המכרז, וכן תהא רשאית לדרוש ראיות בדבר הרמה המקצועית של המציע, וכן כל מידע נידרש לגבי ההצעה עצמה, והמציע יהיה חייב לספק לחברה את מלוא המידע להנחת דעתה.

13.9. החברה תהא רשאית שלא לבחור במציע במקרה בו תוצאות הבדיקות הנ"ל יעלו, כי המציע אינו עונה על איזה מהקריטריונים הנזכרים לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולרבות אם החברה סברה כי המציע איננו בעל איתנות פיננסית ו/או ניסיון רלוונטי ומתאים ו/או שלדעתה אינו משתף פעולה באופן מלא עימה ו/או אינו בעל יכולת מקצועית ו/או בעל ניסיון.

13.10. הצעת המחיר של המציע וקביעת הניקוד בגין רכיב זה (עד 40 נקודות) – P :

13.10.1. לאחר ניקוד האיכות תפתח החברה את מעטפות המחיר של המציעים שקיבלו את ציון האיכות המינימאלי.

13.10.2. על המציע להציע את המחיר המוצע על ידו ל-1 מ"ר נטו אשר ישולמו לחכ"ל, ואשר לא יפחת מ-100 ש"ח לפני מע"מ ל-1 מ"ר.

13.10.3. הצעת המחיר תכלול את כל העלויות שיחולו על הפעלת המבנה, לרבות ניהול ותחזוקת המבנה, שיווק שטחי המסחר והתקשרות עם צדדים שלישיים, עלות המים והביוב, תשלומי ארנונה, חשמל, פינוי אשפה, תחזוקה שוטפת, חיבור למוקד שמירה/אבטחה/כיבוי אש וכו', ביטוח, ניקיון, שכר עובדים וכן כל הוצאה אחרת אשר מוטלת על מפעילי ומנהלי שטחי מסחר בהתאם להוראות הדיון, להוראות ההסכם ולהוראות הגורמים הסטטוטוריים הרלוונטיים.

13.10.4. דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, הכל בהתאם לקבוע בהסכם.

13.10.5. המציע אשר יציע את המחיר לשכירות ל-1 מ"ר הגבוה ביותר יקבל את הציון המקסימאלי – 40 נקודות, וכל יתר ההצעות ינוקדו באופן יחסי אליו על פי הנוסחה הבאה:

Pi - הצעת המחיר הגבוהה ביותר ל-1 מ"ר  
Px - הצעת המחיר של ההצעה הנבחרת ל-1 מ"ר  
P - ציון רכיב הצעת המחיר של המציע

$$40 \times [Px/Pi] = P$$

#### 13.11. ניקוד משוקלל – סכימת הניקוד:

המציע הזוכה יהא המציע אשר הניקוד המשוקלל לו יזכה יהא הגבוה ביותר על פי הנוסחה הבאה:

P - ניקוד הצעת המחיר

Q - ציון האיכות

F - הציון המשוקלל של ההצעה

$$F = Q + P$$

### 14. הבהרות ושינויים

14.1. אם ימצא המציע במסמכי המכרז סתירות, שגיאות ו/או אי התאמות ו/או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למובנו המדויק של סעיף או פרט כלשהו, עליו לפנות באמצעות דואר אלקטרוני למשרדי החברה ([Havharot@chakal.co.il](mailto:Havharot@chakal.co.il)) עד ליום 27/10/2024 בשעה 14:00. על השולח לוודא קבלת הפנייה במייל חוזר או בטלפון מס': 08-6707100.

14.2. על המציע לשלוח פנייתו להבהרות על גבי מסמך בקובץ וורד בהתאם לטבלה שלהלן:

מס"ד	סעיף/ מראה מקום (הפנייה לסעיף ולעמוד הרלוונטי)	שאלה/בקשה	תשובת החברה
------	--	-----------	-------------

14.3. החברה תהא רשאית שלא להשיב להבהרות שלא יוגשו כנדרש בסעיף 14.2 לעיל.

14.4. תשובות ו/או הבהרות ו/או כל שינוי או תיקון בתנאי המכרז, ככל שיוחלט עליהם, יפורסמו באתר האינטרנט של החברה. באחריות המציעים להתעדכן באתר האינטרנט באופן שוטף עד למועד הגשת ההצעות, והמציעים יהיו מנועים ומושתקים מהעלאת כל טענה לגבי אי ידיעתם אודות כל עדכון ו/או הבהרה ו/או תשובה שיפורסמו באתר האינטרנט כאמור. החברה תהא רשאית להעביר במקביל גם תשובות באמצעות פקס ו/או מייל למציעים ואולם אין באמור כדי לגרוע מחובתם של המציעים להתעדכן באתר האינטרנט של החברה.

14.5. לא התייחסה החברה לפניה ו/או השגה עד למועד שנקבע לצורך הגשת ההצעות יראו בכך דחיית פניית המציע. מציע שלא יפנה כאמור, יהיה מנוע מלטעון טענות בדבר אי סבירות ו/או אי בהירות, שגיאות, אי התאמות, טעות וכיו"ב.

14.6. הסר ספק מובהר, כי לא יהיה תוקף לכל התייחסות של החברה למסמכי ההצעה אלא אם ניתנה בהודעה בכתב כאמור.

14.7. מסמכי התשובות יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, ועל כל מציע לצרף את מסמכי התשובות להצעה, ולחתום עליהן.

14.8. המזמין אינו אחראי לכל פירוש ו/או הסבר שינתנו למשתתפים במכרז בעל פה.

14.9. המזמין רשאי, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לשלוח לרוכשי מסמכי המכרז מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז, וזאת לפי שיקול דעתו הבלעדי, בין ביוזמתו, בין על פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות המציעים.

14.10. למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק שינויים, תשובות ותיקונים (להלן: "הבהרות") שנמסרו בכתב יחייבו את המזמין, כאשר בכל מקרה של סתירה, בין האמור במסמכי הבהרות ובין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור במסמכי הבהרות. במקרה של סתירה בין מסמכי הבהרות ובין עצמם, יגבר האמור בהבהרה המאוחרת יותר.

## **15. הסתייגויות:**

15.1. בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שיעשו על ידי המציע במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא (להלן: "הסתייגויות"), רשאי המזמין:

15.1.1. לפסול את הצעת המציע למכרז;

15.1.2. לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל, ולהתעלם מהן;

15.1.3. לראות בהסתייגויות כאילו מהוות הן פגם טכני בלבד;

15.1.4. לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות, ובלבד שבתקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה;

15.2. ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתו של המזמין. אם יחליט המזמין לנהוג לפי אחת האלטרנטיבות המנויות בס"ק 15.1.2, 15.1.3 או 15.1.4 לעיל והמציע יסרב להסכים להחלטתו, רשאי המזמין לפסול את ההצעה ו/או לחלט את הערבות הבנקאית שהוגשה על ידי המציע.

## **16. הצהרות המציע:**

16.1. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כאישור וכהצהרה שכל פרטי המכרז ומסמכי המכרז/החווה ידועים ונהירים לו, וכי יש לו את כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות, וכי הוא מסוגל מכל בחינה שהיא להתקשרות בהסכם השכירות, הכול כמפורט במסמכי המכרז/החווה.

16.2. על המציע לבסס הצעתו על בדיקות ו/או תחזיות שנערכו על ידו ובאחריותו ביחס לכל נתון רלוונטי להצעתו, ועל המזמין לא תחול אחריות כלשהי בעניין זה.

16.3. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כאישור וכהצהרה כי המצגים ו/או הנתונים ו/או הפרטים אשר נמסרו לו על ידי המזמין במסמכי המכרז אומתו ונבדקו על ידו, וכי למזמין ו/או מי מטעמו לא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלפי המציע בגין נתונים ו/או פרטים ו/או מצגים אלו.

16.4. בהמשך לאמור לעיל, מובהר בזאת כי כל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז, לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה.

## **17. הודעה לזוכה והתקשרות:**

17.1. המזמין יודיע למציע הזוכה בכתב, על הזכייה במכרז וליתר המשתתפים על תוצאות המכרז.

17.2. תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה כאמור, יחליף הזוכה את ערבות המכרז שהומצאה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז בערבויות הדרושות, וימציא את יתר המסמכים והאישורים שעליו להמציא כמפורט בחוזה, לרבות אישור קיום הביטוחים, ויחתום על החוזה.

17.3. המזמין יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לנהל משא ומתן עם הזוכה במכרז לאחר זכייתו וקודם לחתימת החוזה.

17.4. לא חתם הזוכה על החוזה ו/או לא המציא ערבות כלשהי כנדרש ו/או כל מסמך אחר שנדרש להמציאו, רשאי המזמין לבטל את זכייתו במכרז ו/או לחלט את ערבותו, ובעתיד, לפסול השתתפות המציע במכרזי החברה.

17.5. רק לאחר מילוי התנאים המפורטים לעיל על ידי המציע הזוכה, יחזיר המזמין את הערבות שהומצאה על ידי יתר המשתתפים במכרז בקשר עם השתתפותם במכרז.

17.6. מובהר בזאת כי המזמין שומר לעצמו את הזכות, מכל סיבה שהיא, לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו כולו או מקצתו, הכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המזמין.

## **18. שמירת זכויות**

18.1. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה, והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.

18.2. החברה תהא זכאית לאכוף על כל משתתף שהצעתו תיקבע כזוכה את תנאי הצעתו במכרז.

## **19. הוראות כלליות**

19.1. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות למציע בדרישה להמציא הבהרות ו/או הסברים ו/או השלמות ביחס להצעתו ו/או לאפשר למציע לעשות כן, לרבות בעניין המצאת כל מסמך אישור, היתר או רישיון כנדרש לפי תנאי מכרז זה, ובלבד שכל רישיון אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה למועד האחרון להגשת הצעות. החברה תהא רשאית למחול על קיום דרישה או תנאי מתנאי מכרז זה אשר אינם מהותיים ואשר אין בהם כדי לפגוע בעיקרון השוויון והכול לפי שיקול דעת הוועדה.

19.2. נוסף על האמור, לוועדת המכרזים שמורה הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לאפשר למציע להוכיח את עמידתו בתנאי הסף באמצעות נתונים ו/או פרויקטים אשר לא הוצגו על ידו בהצעה ו/או הוצגו לצורך אחר ו/או שהינם בידיעת החברה, ובלבד שאלו אכן בוצעו על ידו עובר להגשת ההצעה, ובמקרה זה תהא רשאית הוועדה לפנות אל המציע בבקשה לקבלת מידע נוסף ו/או מסמכים נוספים.

19.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי, וזאת אף אם הוכרז זוכה במכרז, ועד למועד חתימת שני הצדדים על הסכם התקשרות מחייב. אם תחליט החברה כאמור לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא למעט ההוצאות בגין הערבות הבנקאית ורכישת טפסי המכרז שתוחזר לזוכה במכרז בלבד.

- 19.4. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לבחור במציע אשר הצעתו דורגה במקום השני כ"זוכה חלופי" (להלן גם - "ספק חלופי") ולעכב את החזרת הערבות לאותו זוכה במשך 3 חודשים נוספים. החברה תהא רשאית להתקשר עם המציע שדורג במקום השני, בכל מקרה שבו ההצעה הזוכה תיפסל או שלא ייחתם הסכם עם המציע הזוכה, או אם ההסכם עמו יבוטל, וזאת אם טרם עברו 12 חודשים מיום ההודעה על הכרזת הזוכה. היה והחליטה ועדת המכרזים על בחירה בספק חלופי כספק הזוכה, יבוא הספק החלופי במקום הספק הזוכה. אם טרם הוחזרה הערבות לזוכה החלופי כאמור הזוכה החלופי יהא מחויב בביצוע יתרת השירות מושא המכרז בהתאם להצעתו, ואם כבר הוחזרה לו הערבות תהא ההתקשרות עמו מותנית בהסכמתו.
- 19.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות לזמן את המציע לראיון אישי.
- 19.6. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפסול הצעה של מציע אשר היה לה או לעיריית אשקלון ניסיון שלילי עימו או עם גורם הקשור עמו, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי, וכן הצעתו של מציע אשר יתקבלו לגביו חוות דעת ו/או המלצות שליליות במיוחד מגורמים או גופים אחרים.
- 19.7. להסרת ספק מובהר כי מחירי ההצעה כוללים את כל ההוצאות, המיסים, האגרות, ההיטלים וכל תשלום מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם ביצוע השירותים על פי תנאי המכרז וכל אלו ייחשבו ככלולים במחיר שהוצע לשכירות.
- 19.8. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לערוך כל בירור מול ממליצי המציע ו/או מול הלקוחות להם ניתן שירות על ידי המציע ו/או כל צד שלישי כלשהו וכן תהא רשאית לדרוש מן המציע ראיות בדבר ניסיונו הקודם בתחום נשוא מכרז זה, ותהא רשאית שלא לקבל הצעה אם המציע לא יספק לחברה את מלוא המידע להנחת דעתה.
- 19.9. החברה שומרת לעצמה את הזכות למחול על פגמים שאינם מהותיים במידה שויתור כזה לא יגרום נזק לחברה, או לבקש מן המציע לתקנם בין בדרך הבהרה והשלמה ובין בדרך אחרת לפי העניין, לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן, למסור את כל העבודה או רק חלק ממנה לבעל ההצעה הנראית לה כדאית ביותר בשבילה, ואפילו אם איננה ההצעה הנמוכה ביותר.

#### **בברכה**

**החברה הכלכלית אשקלון בע"מ**



## נספח א' - תצהיר להוכחת ניסיון עמידה בתנאי הסף ולצורך ניקוד האיכות

### פרטים ואסמכתאות לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף ולצורך קביעת ניקוד האיכות:

א. המציע הנו בעל ניסיון מוכח של שלוש (3) שנים לפחות במהלך שבע (7) השנים שקדמו למועד להגשת ההצעות בשיווק של שטחים המיועדים למסחר ו/או למשרדים:

מיקום המקרקעין	ייעוד המקרקעין	תיאור המקרקעין ששוקו ומטרת השיווק	תקופת שיווק המקרקעין	פרטי איש קשר

ב. יש למלא את מספר שנות הניסיון המוכח של המציע במהלך שבע (7) השנים שקדמו למועד להגשת ההצעות בשיווק של שטחים המיועדים למסחר ו/או למשרדים: \_\_\_\_\_ שנים.

ג. שיווק של שטחים המיועדים לממכר מזון ו/או שתייה (מסעדה/בית קפה/חנות לממכר מזון ו/או שתייה) בחמש השנים האחרונות שכל אחד מהם היה בהיקף של 20 מ"ר לפחות:

מיקום המקרקעין	ייעוד המקרקעין	תיאור המקרקעין ששוקו וייעודו (מסעדה, בית קפה וכו')	היקף מ"ר	תקופת שיווק המקרקעין	פרטי איש קשר


\* ניתן להוסיף פרויקטים נוספים, ובלבד שהפרויקטים הנוספים יוצגו במסגרת טבלה זוהה.

\* יש לצרף אסמכתאות והמלצות שונות על מנת להוכיח את ניסיון המציע כמפורט לעיל.

### הצהרה והתחייבות:

הריני מצהיר כי כל הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים. הריני מתחייב להודיע לחברה כלכלית בנימין בע"מ באופן מידי על כל שינוי באחד או יותר מהפרטים שמסרתי.

על החתום: \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

שם המציע \_\_\_\_\_ חותמת המציע (במידה ומדובר בתאגיד): \_\_\_\_\_

שם המצהיר \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, המוכר לי באופן אישי / אשר זיהה עצמו בפני באמצעות ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, והמוסמך לתת תצהיר זה בשם המציע, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימת עוה"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

## נספח ב' – אישור רואה חשבון להוכחת עמידה בתנאי סף 2.2

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
חברת \_\_\_\_\_

### הנדון : אישור

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת \_\_\_\_\_.
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום 31.12.2023 בוקרו/נסקרו (הקף/ציין בהתאמה) על ידי משרדנו.
- ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנו לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (הקף/ציין בהתאמה) ליום 31.12.2023 אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחיד.<sup>1</sup>

לחילופין:

חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) לימים ליום 31.12.2023 כוללת חריגה מהנוסח האחיד אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

- ד. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים/סקורים ליום 31.12.2023 ההון העצמי של חברתכם נכון ליום 31.12.2023 עומד על 5,000,000 מלש"ח.

בכבוד רב

\_\_\_\_\_  
רואי חשבון

הערות:

- יודפס על נייר לוגו של משרד רואה החשבון.

<sup>1</sup> לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחיד.

## נספח ג'

### נוסח הערבות המכרז

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד :  
החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ  
אשקלון  
א.ג.נ.,

#### הנדון: כתב ערבות מס' \_\_\_\_\_

1. הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים) ("סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת ("המציע") להבטחת מילוי נכון ומדויק של תנאי מכרז מס' 21/2024, ולמילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם ע"י \_\_\_\_\_ (שם המציע).
2. אנו נשלם לכם, תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת המציע.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 31.03.2024 ועד בכלל.
4. ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.
5. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניפנו על פי הכתובת הבאה: \_\_\_\_\_, וצריכה להגיע לסניף זה עד \_\_\_\_\_ בשעה 12:00.
6. התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק :

## נספח ד'

### תצהיר בדבר אי תיאום מכרז

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס' ת"ז \_\_\_\_\_ נושא משרה בחברת \_\_\_\_\_ (שם המציע) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם החברה ומנהליה.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בחברה להצעה המוגשת מטעם החברה במכרז זה.
3. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי החברה באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה או בפני כל גוף או אדם הקשורים עימם.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.
9. אני מתחייב להודיע לעורך המכרז על כל שינוי באחד הפרטים לעיל מעת החתימה על התצהיר ועד מועד הגשת ההצעות.
10. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

תאריך \_\_\_\_\_ שם החברה \_\_\_\_\_ חותמת החברה \_\_\_\_\_

שם המצהיר \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ שכתובתי \_\_\_\_\_ והנושא רישיון מספר \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/הו לפני מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/תה/ו/ עצמו/ה/ם לפי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ / המוכר/ת/ים לי אישית, וחתם/מהו/ על תצהיר זה לאחר שהבינו את משמעותה המשפטית של חתימתם.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מס' רישיון

\_\_\_\_\_ שם עורך הדין

**נספח ה'**  
**הצהרה/התחייבות בדבר העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום**

- אני הח"מ \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_, מורשה החתימה מטעם \_\_\_\_\_ שמספרו \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן:
1. הנני מצהיר, כי התקיים במציע אחד מאלה:
- (א) המציע ובעל הזיקה אליו, לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים בשנה שקדמה למועד חתימת ההצהרה.
  - (ב) אם המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק עובדים זרים – ההרשעה האחרונה לא הייתה ב 3 השנים שקדמו לחתימת ההצהרה.
- לעניין סעיף זה –  
"בעל זיקה" – מי שנשלט על ידי המציע ואם המציע הוא חבר בני אדם- גם בעל השליטה בו או חבר בני אדם אחר שבשליטת בעל השליטה בו.  
"חוק עובדים זרים" – חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991.  
"שליטה" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- 08.01 2. הנני מצהיר, כי התקיים במציע אחד מאלה:
- (א) המציע ובעל הזיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום;
  - (ב) המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בעבירה אחת לפי חוק שכר מינימום, אך במועד חתימת ההצהרה חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה;
  - (ג) המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום, אך במועד חתימת ההצהרה חלפו שלוש שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
- לעניין סעיף זה -  
"אמצעי שליטה", "החזקה" ו- "שליטה" – כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.  
"בעל זיקה" - כל אחד מאלה:
- (1) חבר בני אדם שנשלט על ידי המציע.
  - (2) אם המציע הוא חבר בני אדם, אחד מאלה:
    - (א) בעל השליטה בו;
    - (ב) חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי העניין, דומה;
- במהותו להרכב כאמור של המציע, ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של המציע;
- (ג) מי שאחראי מטעם המציע על תשלום שכר העבודה;
- (3) אם המציע הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית – חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית בידי מי ששולט במציע;
- "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט, בעבירה לפי חוק שכר מינימום, שנעברה לאחר יום כ"ה בחשון התשס"ג (31.10.02).
- "חוק שכר מינימום" – חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987.  
"שליטה מהותית" – החזקה של 75% או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני אדם.

זו חתימתי וכי תוכן הצהרתי זו אמת.

שם המצהיר + חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**אימות חתימה**

אני הח"מ. עו"ד /רו"ח מאשר בזאת, כי \_\_\_\_\_ רשום בישראל על פי דין וכי ה"ה \_\_\_\_\_ אשר חתם על הצהרה זו בפני מוסמך לעשות כן בשמו.

שם \_\_\_\_\_ חותמת וחתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**נספח ו'  
הצהרת המציע במכרז**

תאריך: \_\_\_\_\_  
שם המציע: \_\_\_\_\_

לכבוד :

עיריית אשקלון והחברה הכלכלית לאשקלון בע"מ  
אשקלון  
א.ג.נ.

**הנדון: הצהרת המציע במכרז מס' 21/2024**

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ מצהירים בזה כי קראנו בעיון והבנו את מסמכי המכרז מס' 21/2024, לרבות ההזמנה להגשת הצעות, נוסח ההסכם, על כל נספחיהם, וכל אחד מהמסמכים האחרים אשר צורפו למסמכי המכרז, ואשר נזכרים בהם ולא צורפו אליהם, והמהווים כולם יחד חלק בלתי נפרד מהצעתנו זו, ובהתאם לכך אנו מגישים הצעתנו להתקשר בהסכם עם החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ (להלן: "החברה") כמפורט להלן:

1. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז ובמיוחד, בכל תנאי הסף המפורטים במסמך א' למכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתקשרות, בהתאם לתנאים המפורטים במכרז ובחווה ונספחיהם.
2. אנו מצהירים כי הננו מסוגלים מכל בחינה שהיא, לבצע את כל הדרישות וההתחייבויות על פי הוראות המכרז, וכי ביכולתנו לעמוד בכל התנאים הנדרשים עפ"י כל דין ו/או תקן לצורך ביצוע השירותים.
3. אנו מצהירים כי דמי השימוש המבוקש על ידינו עבור ביצוע השירותים, הינו כמפורט בהצעתנו והוא מהווה מחיר סופי, מוחלט וכולל את כל ההוצאות בין מיוחדות ובין כלליות, מכל מין וסוג הכרוכות ו/או הקשורות ו/או הנובעות בביצוע השירותים, על פי מסמכי המכרז.
4. אנו מצהירים כי אנו מקבלים על עצמנו את כל ההתחייבויות והתנאים הכלולים במסמכי המכרז ללא כל הסתייגות שהיא.
5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או שינוי והיא תהיה בתוקף במשך 120 יום מהמועד האחרון שנקבע להגשת הצעות או במשך 180 יום מכל מועד שיוארך על ידי מנכ"ל החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ או מי שהוסמך לכך מטעמו.
6. אנו מצהירים ומסכימים כי בכפוף לתנאי ההזמנה להגשת הצעות ולאמור להלן, מחייב אותנו, מיום חתימתנו על הצעה זו, ההסכם על כל המסמכים המצורפים אליו כאילו היה חתום על ידינו.
7. ידוע לנו כי אין החברה מתחייבת לקבל את הצעה הזולה ביותר שתוגש לו או הצעה כל שהיא מבין אלה שיוגשו לה.
8. אנו מתחייבים עם חתימת החווה על ידינו, להפקיד בידי החברה ערבויות בהתאם להוראות המכרז.
9. אנו מאשרים בזה כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז, בהצעה ובמסמכי הצעה ואנו מוותרים מראש על כל טענה, לרבות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ונהיה מנועים מלהעלות כל טענה או תביעה מכל סוג שהוא כנגד החברה בקשר להצעתנו, או בקשר להוצאות עבור הכנת

הצעתנו, בין אם תתקבל ובין אם לאו, בין אם נתקבלה הצעה כלשהיא ובין אם בוטלה ההזמנה או בקשר לכל החלטה שתחליט החברה בעניין מסמכי ההצעה הנדונה ובקשר להליכי הדיון וההחלטה בהצעות השונות.

**10.** היה ומסיבה כלשהי לא נעמוד באיזו מהתחייבויותינו, אנו מסכימים כי ערבות המכרז, שנמסרה על ידינו עם הצעתנו במכרז, תחולט על ידכם.

**11.** אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המשתתף בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם המשתתף על הצעה זו וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

**12.** אנו מצהירים כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.

בברכה,

חתימת המשתתף וחותמת

אישור:

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני גב'/מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (המציע) וחתם/מה בפני על הצהרה זו לאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן ת/יהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק.

חתימת עורך הדין

אישור (כאשר המציע הוא חברה):

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ המשמש כיועץ משפטי של המציע, מאשר בזה כי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר חתמו על הצעת והצהרת המציע בפני, בשם המציע, הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי המציע, בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו, להשתתף במכרז ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הצעת והצהרת המציע הנ"ל.

חתימת עורך הדין

פרטי המציע:

שם המציע:

כתובת המציע:

טלפון המציע:

שם איש קשר מטעם המציע:



## נספח ז'

### ההצעה הכספית של המציע

לכבוד :

החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

1. לאחר שעיינתי בחוברת מסמכי המכרז ועל נספחיה, קראתי אותה, הבנתי את תוכנה, ואני מסכים לכל תנאיה, הנני נותן הצעתי למכרז דלעיל.
2. אני מאשר כי עיינתי והבנתי את כל האמור בחוברת במכרז ותנאי המכרז, לרבות תנאי ההשתתפות ואני מתחייב כי אני עומד בהם במלואם.
3. ידוע לנו כי הצעה זו היא הצעה בלתי חוזרת לאחר שעיינתי במסמכי המכרז והבנתי את תוכנם.
4. ידוע לנו כי כל המבנה הנו ברמת מעטפת בלבד, וכי נדרש לבצע במבנה עבודות גמר (התאמה) לצורך שימוש בו, ואנו מתחייבים לבצען על חשבונו ואחריותנו הבלעדיים והכל לצורך הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות. אנו מוותרים מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו.
5. עוד אנו מתחייבים כי עבודות ההתאמה כאמור ייעשו אך ורק לאחר קבלת אישור מן החברה, כמפורט בהוראות המכרז והחוזר המצורף לו, ובהתאם להוראות כל דין.
6. ידוע לנו כי להערככם, בניית המבנה תסתיים בתוך שמונה (8) חודשים ממועד בחירת קבלן מבצע. הובהר לנו כי מדובר בהערכה ראשונית בלבד, אשר הינה תלויה, בין היתר, בגורמים חיצוניים לכם, ובכל מקרה אנו מתחייבים לקבל את החזקה במבנה במועד עליו תודיעו לנו, שיהיה בסמוך למועד קבלת תעודת הגמר למבנה. הערכה זו אינה מחייבת אתכם, ואנו מוותרים מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר עם מועד תחילת השכירות ומסירת החזקה.
7. עוד הובהר לנו כי מקום בו יוחלט מכל סיבה שהיא לבטל את הקמת המבנה, ו/או לשנות את ייעוד המבנה, רשאית החברה לבטל את ההסכם ולא תעמוד לרשותנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
8. בהסתמך על כל האמור לעיל ועל מסמכי המכרז, להלן פירוט הצעתנו הכספית :

**דמי השכירות המוצעים על ידנו ל-1 מ"ר מבנה :**  
₪ \_\_\_\_\_

(\* אין להציע סכום נמוך מ-100 ₪ ל-1 מ"ר לפני מע"מ.)

9. ידוע לנו כי ככל שנוכרז כזוכה, אנו נשלם את התשלומים שיוטלו עלינו, לרבות דמי השכירות ודמי הניהול בהתאם להיקף השטח ברוטו של המושכר שיחושב כ-120% משטח המושכר נטו (וזאת על פי מדידת מודד מטעם החברה).
10. בעת תקופת ביצוע עבודות ההתאמה ולכל היותר לתקופה של שלושה (3) חודשים ממסירת החזקה – לפי המוקדם מביניהן – לא יידרש השוכר לשלם דמי שכירות למשכיר, אלא רק תשלומים בגין השימוש השוטף של המבנה (כגון: ארנונה, מים, ביוב, חשמל וכיוצ"ב).

	תאריך:	1
	שם המציע:	2
	חתימה וחותמת המציע:	3
	על ידי מורשה חתימה מטעמו, מר / גב' :	4
	ת.ז./מס' חברה פרטית:	5
	כתובת המציע:	6
	טלפון המציע:	7
	טלפון נייד:	8
	פקס המציע:	9
	כתובת דואר אלקטרוני של המציע:	10

## נספח ח'

### תצהיר העדר ניגוד עניינים

- אני הח"מ, \_\_\_\_\_ לאחר שהזוהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בזה כדלקמן:
1. תצהיר זה מוגש כחלק ממסמכי מכרז מס' 21/2024 של עיריית אשקלון והחברה הכלכלית לאשקלון בע"מ (להלן – המכרז).
  2. א. הנני מצהיר כי איני קרובו, סוכנו או שותפו של חבר מועצה מכהן בעיריית אשקלון או של מי שכהן כחבר מועצה ב-18 החודשים שלפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.  
ב. לעניין זה "קרוב" משמעו – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות.
  3. א. אני משמש כמנהל של תאגיד \_\_\_\_\_ (להלן - התאגיד) אשר מגיש הצעה למכרז, ומוסמך לתת תצהיר זה בשמה.  
ב. אין בתאגיד קרוב (כמשמעותו לעיל), סוכן או שותף של חבר מועצה מכהן בעיריית אשקלון או של מי שכהן כחבר מועצה ב-18 החודשים שלפני המועד להגשת הצעות למכרז, אשר יש לו יותר מ-10% מהון או רווחי החברה או שהוא מנהל או עובד אחראי בחברה.
  4. אני מצהיר כי אין לי קרוב משפחה, כהגדרתו לעיל, המועסק בחברה הכלכלית.
  5. אני מתחייב כי במקרה בו יחולו שינויים בתוכן הצהרתי דלעיל, או יתעוררו סוגיות שלא נצפו מראש, שעשויות להעמיד אותי במצב של חשש לניגוד עניינים אעביר את המידע הרלוונטי למחלקה המשפטית החברה ואפעל בהתאם להנחיותיה.

\_\_\_\_\_  
חתימה

#### אימות חתימה

אני, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר \_\_\_\_\_ המוכר לי אישית/נושא ת"ז מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהזוהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

הערה: כאשר המשתתף במכרז הוא אדם פרטי – יש למחוק את סעיף 3.  
כאשר המשתתף במכרז הוא תאגיד – ימחק סעי' 2 וימולא סעי' 3.

## נספח ט'

### אישור רו"ח

#### חוות דעת רואה חשבון על אודות "עסק חי"

תאריך: \_\_\_\_\_  
לכבוד: החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: \_\_\_\_\_ (להלן "המכרז")

#### דיווח רואה חשבון

- א. לבקשתכם וכרואי החשבון של \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") הנני מדווח כדלקמן: הדוחות הכספיים המבוקרים האחרונים של המציע הינם ליום \_\_\_\_\_, בוקרו על ידי וחוות דעתי נחתמה בתאריך \_\_\_\_\_.
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים הנ"ל וכל הדוחות הכספיים הסקורים של המציע שנערכו לאחר מכן, שנסקרו על ידי, אינם כוללים הערה בדבר ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חי" (\*), או כל הערה דומה המעלה ספק בדבר יכולת המציע להמשיך ולהתקיים "כעסק חי".
- ג. לצרכי דיווחי במכתב זה קיבלתי דיווח מהנהלת המציע לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים וכן ערכתי דיון בנושא העסק החי עם הנהלת המציע (\*\*).
- ד. ממועד החתימה על הדוחות הכספיים הנ"ל ועד למועד חתימתי על מכתב זה לא בא לידיעתי, לרבות בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף ג' לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חי".
- (\* לעניין מכתבי זה "עסק חי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת מספר 58 של לשכת רו"ח בישראל.  
(\*\*) אם מאז מועד חתימת דוח המבוקרים/דוח הסקירה האחרון חלפו פחות מ-3 חודשים כי אז אין דרישה לסעיפים ג', ד'.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
רואי חשבון

הערות:

- נוסח דיווח זה של רואה החשבון המבקר לעניין העסק החי נקבע על ידי ועדה משותפת למינהל הרכש הממשלתי וללשכת רואי החשבון בישראל – אוגוסט 2009.
- יודפס על נייר לוגו של משרד הרו"ח.

## נספח י'

### פרטים אודות חברת הניהול ומכתב התחייבות של חברת הניהול

#### פרטי חברת הניהול :

שם: \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

פירוט ניסיון קודם של חברת הניהול :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### התחייבות חברת הניהול:

אנו \_\_\_\_\_, הח"מ (להלן: "חברת הניהול"), מצהירים ומתחייבים כלפיכם כדלקמן:

1. הננו מתחייבים בזאת, כי במידה והמציע \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") יזכה במכרז שבנדון, אנו נעניק את שירותי התפעול, התחזוקה והניהול של המבנה.
2. ידוע לנו, כי המציע משתתף במכרז הנדון והגיש הצעתו, בין היתר בהסתמך על התחייבותי.
3. הננו מצהירים כי דרישות המכרז והצעת המציע, בתחומים הקשורים אלינו, ידועה לנו, מקובלת עלינו, ניתנת לביצוע כמפורט בהצעת המציע ובכפוף לדרישות המכרז בכללותו, ואנו מתחייבים לפעול בהתאם לכל ההוראות הרלבנטיות במסמכי המכרז, בתחומים הקשורים אלינו, במידה והמציע יזכה במכרז ויחתום על חוזה עמכם.
4. הננו מתחייבים שלא להסב חובותינו על פי כתב התחייבות זה לכל גורם אחר אלא ברשותכם המפורשת מראש ובכתב.
5. מובהר כי במידה שפעילותינו הנ"ל תועבר למסגרת אחרת, ו/או באמצעות גוף אחר, באישורכם מראש ובכתב, תוסב התחייבותנו זו כלפיכם למסגרת או הגוף האחרים, מבלי שזכויותיכם על פי כתב התחייבות זה תיפגענה.
6. ידוע לנו כי במידה ונפר התחייבותנו זו כלפיכם תוכלו לנקוט כנגדנו בכל האמצעים העומדים לרשותכם על פי דין לשם אכיפת זכויותיכם כלפינו.

#### ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_

שם + חותמת	חתימה	תאריך
------------	-------	-------

#### אישור עו"ד

הנני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי חתימת ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר חתמו על כתב התחייבות זה, בצרוף חותמת קבלן המשנה, יש בה כדי לחייב את חברת הניהול בהתאם לכתב התחייבות זה.

\_\_\_\_\_

עו"ד

**מכרז 21/2024 חוזה להשכרת מבנה ברמת מעטפת, לביצוע עבודות**

**התאמה במבנה, לשיווק והפעלתו לשימושים מסחריים במתחם**

**עיר היין (מגרש 846) בעיר אשקלון**

שנערך ונחתם באשקלון ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, שנת \_\_\_\_\_

החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ, ח.פ. 511191306

ב י ן :

שכתובתה לצרכי חוזה זה :

בת גלים 1, אשקלון

(להלן: "המשכיר" או "החברה")

מצד אחד ;

ל ב י ן :

\_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר" או "המפעיל")

מצד שני ;

ועיריית אשקלון (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 1205 חלקה 43 מגרש 846 באשקלון (להלן: "המקרקעין");

הואיל:

והמשכיר הינו חברה עירונית המוחזקת במלואה על ידי העירייה ומשמשת כזרוע הביצועית של העירייה ;

הואיל

והמשכיר הנו בעל זכות ההרשאה להקמת מבנה מעטפת על גבי חלק מהמקרקעין בהתאם להיתר בניה אשר ניתן ביום 15/01/2023 המצ"ב כנספח א' לחוזה זה, וכן להפעלת מבנה המעטפת והשכרת חלקים מחלקי מבנה המעטפת לצדדים שלישיים (להלן: "מבנה המעטפת" ו"המושכר" בהתאמה) ;

הואיל:

ומבנה המעטפת מוקם על ידי המשכיר באמצעות צדדים שלישיים מטעמו של המשכיר, ובמקביל להקמתו פרסם המשכיר את מכרז מס' 21/2024 להשכרת מבנה ברמת מעטפת, לביצוע עבודות התאמה במבנה, לשיווק והפעלתו לשימושים מסחריים (להלן: "המכרז"), והשוכר הוכרז כזוכה ;

הואיל:

והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר, כהגדרתו להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה, בתמורה, למטרה, כהגדרתם להלן, והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המבנה במצבו הנוכחי ("AS IS"), לבצע בו עבודות התאמה, לשווק ולהפעילו לשימושים מסחריים, בכפוף לנכונות הצהרות השוכר ולקיום יתר תנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה להלן על ידי השוכר ;

הואיל:

**לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא, פרשנות והגדרות**

1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.

עמוד 30 מתוך 61 סימוכין 179806

1.2. כותרות סעיפי החוזה הינן לצורך נוחות ההתמצאות בלבד ולא תשמשנה לצרכי פרשנותו של החוזה.

1.3. להלן רשימה של נספחי החוזה :

**נספח א'** – היתר בנייה.

**נספח ב'** - נספח ביטוחים.

**נספח ג'** - נוסח ערבות בנקאית.

**נספח ד'** - פרוטוקול דירקטוריון השוכר.

1.4. בחוזה זה יהיו למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצדם כדלקמן :

"**המכרז**" - מכרז מס' 21/2024 להשכרת מבנה ברמת מעטפת, לביצוע עבודות התאמה במבנה, לשיווק והפעלתו לשימושים מסחריים במתחם עיר היין (מגרש 846) בעיר אשקלון אשר פורסם על ידי המשכיר, על נספחיו ;

"**המקרקעין**" - מקרקעין הידועים כגוש 1205 חלקה 43 מגרש 846 באשקלון.

"**מבנה המעטפת**" – מבנה בגודל של כ-1,000 מ"ר הבנוי על חלק מהמקרקעין ואשר ייעודו למסחר ופנאי.

"**המושכר**" - שטח כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה שהנו חלק ממבנה המעטפת.

"**מטרת השכירות**" - הפעלת עסק בתחום ההסעדה על פי הנקוב בכללים הנקובים בצו רישוי עסקים.

"**מועד מסירת החזקה**" – במועד עליו תודיע החברה לשוכר וזאת בהתראה בת 60 ימים. מובהר כי הצפי למסירת החזקה הנו בחודש ינואר 2025 אולם מדובר על הערכה בלבד.

"**מדד**" - מדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, לרבות אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה מבוסס על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לא. אם יבוא מדד אחר, ייקבע היחס בין המדד האחר לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"**מדד הבסיס**" - המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה, היינו המדד שפורסם ביום \_\_\_\_\_ עבור חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

"**המדד הקובע**" - המדד האחרון הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום מהשוכר למשכיר על פי חוזה זה, או ביום בו נועד התשלום לביצוע על פי חוזה זה (לפי הגבוה מביניהם), ובכל מקרה, לא פחות ממדד הבסיס.

"**הפרשי הצמדה למדד**" - הסכום הרלבנטי לתשלום כשהוא מוכפל במדד הקובע ומחולק במדד הבסיס.

"**ריבית פיגורים**" - ריבית בשיעור הגבוה ביותר שיהיה נהוג בבנק הפועלים בע"מ בתקופת הפיגור בגין על חריגות בלתי מאושרות בחשבונות עו"ש דביטורי.

## 2. אי תחולת דיני הגנת הדייר

- 2.1. מוסכם במפורש כי לא יחולו לגבי המושכר ו/או חוזה זה הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב - 1972, על כל תיקונו שהיו ושיהיו בעתיד, ו/או כל חוק אחר קיים ו/או שייחקק בעתיד המגן על שוכרים ו/או דיירים בכל דרך שהיא, על תיקונו, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו ו/או שיותקנו על פיהם, וכי השוכר אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו זכות שהיא של דייר מוגן כלפי המשכיר, לרבות אם תוקנה לו זכות כזו עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.
- 2.2. כן מצהיר השוכר שידוע לו שביום עריכת חוזה זה היה המושכר משוחרר מחוקי הגנת הדייר, ועל כן לא יחולו על המושכר ו/או בקשר אליו ו/או ביחס אליו ו/או או בקשר עם חוזה זה חוקי הגנת הדייר או חוקים אחרים שיבואו במקומם.
- 2.3. השוכר מצהיר בזה שלא שילם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו או כל תמורה או תשלום אחרים היכולים להיחשב כדמי מפתח בקשר עם חוזה זה, וכי הוא לא יהיה זכאי לדמי מפתח או כל תמורה אחרת בעת פינוי המושכר. כן מצהיר השוכר כי הוא לא השקיע, לא שילם ולא התחייב לשלם סכום כסף כלשהו בקשר עם המושכר, אשר מקנה לו כלפי המשכיר זכויות כלשהן על פי חוקי הגנת הדייר.
- 2.4. הצדדים מצהירים במפורש, כי לא היה בכוונת הצדדים ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר, וכי הצהרתם זו הינה תנאי מוקדם לקבלת הסכמת המשכיר להתקשר עם השוכר בחוזה זה.

## 3. הצהרות והתחייבויות הצדדים

השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1. כי ראה ובדק את המושכר, את מבנה המעטפת ואת המקרקעין, לרבות את מצבם הפיזי, המשפטי, התכנוני ואת הזכויות הקשורות בהם, וכי ראה ובחן את מצבו של המושכר, לרבות מיקומו בתוך מבנה המעטפת, דרכי הגישה אליו, ומצא את המושכר במצבו כמות שהוא במועד חתימת חוזה זה (AS-IS), מתאים לצרכיו מכל הבחינות, עונה על דרישותיו ולשביעות רצונו המלאה, וכי אין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שהיא כלפי המשכיר ו/או העירייה בקשר למצבו של המושכר ו/או להתקשרותו בחוזה זה, לרבות, אך לא רק, מחמת פגם ו/או מום ו/או אי התאמה (גלויים ו/או נסתרים) ו/או מחמת טעות ו/או כל טענה אחרת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו בקשר עם המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.

**השוכר מצהיר ומתחייב כי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא להסתמכות השוכר על המידע שבמסמכי המכרז והוא מתקשר בחוזה זה על סמך בדיקותיו העצמאיות בלבד ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שהיא כלפי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם.**

- 3.2. כי יקבל את החזקה במושכר במועד מסירת החזקה במצבו AS IS כפי שהוא במועד חתימת חוזה זה. מוסכם, כי אי קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר במועד מסירת החזקה, מכל סיבה שהיא, לא תפטור את השוכר מחובתו לקיום מלוא התחייבויותיו על פי חוזה זה החל



ממועד מסירת החזקה, גם אם זו לא נמסרה לידו בפועל כאמור, והמשכיר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר הסעדים העומדים לו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, להתייחס למושכר כאילו נמסר לידי השוכר, והשוכר יהא חייב בנוסף לפצות את המשכיר, מיד לפי דרישתו הראשונה, על כל ההוצאות, ההפסדים והנזקים שייגרמו לו בקשר לכך.

3.3. הוא מתחייב להפעיל את עסקו ולבצע את עבודות ההתאמה כהגדרתן להלן תוך עמידה בכל הוראות הדין, לרבות, אך לא רק, בצו רישוי עסקים (רישיון העסק), הוראות משרד הבריאות, חוקי התכנון והבנייה, חוקי הנגישות והבטיחות וכיוצב'.

3.4. כי הובא לידיעתו במפורש כי המושכר ימסר לחזקתו ברמת מעטפת בלבד, וכי נדרש לבצע בו עבודות גמר (התאמה) לצורך שימוש בו, וכי אין למשכיר ידיעה בדבר היקף עבודות הגמר הנדרשות ו/או היקפן, והשוכר מתחייב לבצען, על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, את כל העבודות שיידרשו לצורך הפעלת עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות (להלן: "עבודות ההתאמה"), והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו.

עבודות ההתאמה כאמור ייעשו אך ורק לאחר קבלת אישור מן המשכיר, כמפורט בחוזה זה להלן, ובהתאם להוראות כל דין. אין באישור המשכיר כדי להטיל עליו אחריות מכל מין וסוג שהיא. בעת תקופת ביצוע עבודות ההתאמה ולכל היותר לתקופה של שישה (6) חודשים ממסירת החזקה – לפי המוקדם מביניהן – לא יידרש השוכר לשלם דמי שכירות למשכיר, אלא רק תשלומים בגין השימוש השוטף של המבנה (כגון: ארנונה, מים, ביוב, חשמל וכיוצב').

3.5. כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם עבודות ההתאמה במושכר מכל מין וסוג שהוא ו/או בקשר עם כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אם וככל שבוצעו ו/או הוצאו.

3.6. כי ידוע לו כי חוזה זה מעניק לו זכויות שכירות במושכר בלבד, וכי אין ולא תהיינה לו זכויות כלשהן בחלקים אחרים של מבנה המעטפת ו/או המקרקעין.

3.7. כי לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא בקשר לעבודות ככל ויבוצעו על ידי המשכיר ו/או העירייה ו/או אחרים במבנה המעטפת או בסביבת המושכר, ו/או לשימושים בהם, וכן לא יתנגד, לא יפריע ולא יעכב כל בקשה שהיא שתוגש על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו בקשר למבנה המעטפת או למקרקעין לרבות ככל ויידרשו על ידי המשכיר שינויים בתכניות בניין העיר ו/או שינויים תכנוניים כלשהם, לרבות לעניין ייעוד ושימוש, בקשות להיתר בניה ו/או תוספות בנייה וכיוצב', ובלבד שלא יימנע השימוש הסביר של השוכר במושכר למטרת השכירות ו/או הגישה למושכר.

3.8. כי אין כל מניעה שהיא, עובדתית, משפטית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום מלוא התחייבויותיו על פיו במועדן.

3.9. כי אם השוכר הינו תאגיד, נתקבלו כל ההחלטות והאישורים הדרושים על ידי האורגנים של השוכר לשם התקשרותו בחוזה זה, כמפורט בפרוטוקול דירקטוריון השוכר המצורף כנספח ד' לחוזה זה.

- 3.10. כי ידוע לו שתנאי לכניסת הסכם זה לתוקף הנו קבלת אישור עיריית אשקלון להסכם, ולא יהא באי כניסת תנאי מתלה זה לתוקף משום הפרה כלשהי של התחייבות או מצג או הוראה שניתנו לשוכר.
- 3.11. השוכר מצהיר, כי לא ירשום הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, או כל הערה אחרת, לגבי הזכויות על פי חוזה זה.
- 3.12. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות בהתאם לדין ולהנחיות ולנוהלי מנהל ההנדסה בעירייה, לרבות חוקי העזר המקומיים, מחלקת רישוי עסקים וכן בהתאם לכל דין ו/או חיקוק וכן בכפוף להוראות הרשויות המוסמכות.
- 3.13. השוכר מצהיר, כי ממועד מסירת החזקה במושכר ועד לתום תקופת ההתקשרות הוא יהיה האחראי הבלעדי לפיקוח על המושכר ובכלל זה מניעת מפגעים על ידו או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי צדדים שלישיים, מניעה של מסיגי גבול ו/או פורעים. השוכר מתחייב לנקוט בכל הליך משפטי נדרש, נגד כל פורע ו/או מסיג על חשבונו הבלעדי.
- המשכיר מצהיר בזאת כדלקמן:
- 3.14. כי הינו חברה עירונית המוחזקת במלואה על ידי העירייה ומשמשת כזרוע הביצועית של העירייה.
- 3.15. כי למיטב ידיעתו אין מניעה על פי חוזה ו/או הדין להתקשרותו בחוזה זה, ולמיטב ידיעתו אין בהתקשרותו בחוזה זה משום הפרת התחייבות כלפי צד ג' כלשהו.
- 3.16. כי למיטב ידיעתו לא הוטלו צווי הריסה ו/או צווי סגירה מכל מין וסוג שהוא ביחס למושכר או חלק ממנו ו/או צווי האוסרים השימוש במושכר למטרת השכירות והוא לא קיבל כל התראה בכתב על כוונה להטיל צוויים כאמור.
- 3.17. כי למיטב ידיעתו לא מתקיימים נגדו הליכים משפטיים תלויים ועומדים בנוגע למושכר והוא לא קיבל כל התראה בכתב על כוונה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים כאמור.
- 3.18. כי במועד מסירת החזקה המושכר יהיה פנוי מכל אדם ו/או חפץ.

#### 4. מטרת השכירות

- 4.1. מטרת השכירות על פי חוזה זה הינה להפעלת עסק בתחום ההסעדה על פי הנקוב בכללים הנקובים בצו רישוי עסקים בלבד (להלן: "מטרת השכירות").
- 4.2. השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר למטרת השכירות בלבד, וידוע לו כי הוא אינו רשאי לעשות שימוש במושכר לכל מטרה אחרת ו/או נוספת, בכל אופן וצורה שהם, והוא מתחייב שלא לשנות את מטרת השכירות ושלא להשתמש או להתיר שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, אף לא לפרק זמן כלשהו, לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות.
- 4.3. השוכר מתחייב בזאת להשיג את הרשיונות וההיתרים הנדרשים ו/או אשר יידרשו על ידי הרשויות המוסמכות לשם פתיחת וניהול העסק במושכר, ו/או כדי שיוכל לעשות שימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות, ומתחייב לשאת בכל תשלום הכרוך בכך. ככל ובמידה שידרש תשלום היטל, מס או אגרה כלשהם בקשר עם השגת רשיונות ו/או היתרים כאמור, כי אז ישא בהם השוכר לבדו. לא הושג רשיון או היתר כלשהו אשר השוכר מחוייב בהשגתו, או

שבוטל, או הותלה תוקפו של רשיון או היתר כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר.

4.4. לא יהיה באי קבלת הרשיונות ו/או ההיתרים משום הטלת חבות כל שהיא על המשכיר, ולא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכר מכל התחייבויותיו על פי חוזה זה לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי החוזה.

4.5. השוכר ימלא את כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על השימוש בו, על העסק אשר ינהל השוכר במושכר, ועל הפעולות שתתבצענה בו, ויקיים כל הוראה שברשיונות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.

4.6. ידוע לשוכר כי אי עמידה בתנאי סעיף זה מהווה הפרה יסודית של חוזה זה המזכה את המשכיר בכל הסעדים המוקנים לו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות, אך לא רק, ביטולו של חוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכך שהשוכר הינו האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרמו עקב השימוש במושכר שלא למטרת השכירות בניגוד להוראות חוזה זה (ומבלי שיהיה באמור כדי להוות הרשאה לשוכר לעשות כן).

## 5. שכירות משנה

5.1. השוכר יהא רשאי לשווק ולהשכיר בשכירות משנה חלקים מן המושכר לצדדים שלישיים אשר יפעילו שטחי מסחר לצורך הסעדה (להלן: "שוכרי המשנה"), ובמקרה זה יחולו ההוראות הבאות:

5.1.1. לחברה תהא הסמכות הבלעדית לאישור שוכרי המשנה. בין שיקוליה תהא רשאית החברה לבחון את ניסיונם, את תמהיל שוכרי המשנה וייעוד השטחים שיושכרו לשימוש וכ'.

5.1.2. שוכרי המשנה יידרשו להיות בעלי ניסיון קודם בהפעלת חנות/זיכיון, ופירוט ניסיונם הקודם יועבר לאישור סופי של החברה אשר תהא רשאית לאשרו או לדחותו או לדרוש מסמכים והוכחות נוספות לצורך קבלת החלטתה הסופית. החברה תעביר את החלטתה בתוך 14 ימים ממועד קבלת המסמכים מאת השוכר. לא העבירה החברה את החלטתה בתוך המועד האמור, יראוה כמי שאישרה את זהות שוכר המשנה.

5.1.3. הסכם שכירות המשנה שייחתם בין השוכר לשוכרי המשנה יכלול את כל התחייבויות השוכר כלפי החברה כמפורט בהסכם זה.

5.2. אין באישור שוכרי המשנה כדי לגרוע מהתחייבויותיו של השוכר כלפי החברה, ואין באישור החברה את שוכרי המשנה כדי להטיל עליה אחריות מכל מין וסוג שהוא.

5.3. תקופת השכירות של הזוכה מול שוכרי המשנה לא תעלה על אורך תקופת השכירות בין החברה לשוכר.

## 6. תקופת השכירות

6.1. תקופת השכירות הינה לחמש (5) שנים החל ממועד מסירת החזקה, כהגדרתו לעיל (להלן: "תקופת השכירות").

6.2. לשוכר נתונה האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה אחת נוספת בלבד בת עשר (10) שנים, או חלק ממנה, שתחילתה מתום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה"), וזאת בכפוף לקיום מלוא התנאים המצטברים שלהלן:

6.2.1. השוכר קיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה לרבות לא שילם את כל התשלומים החלים עליו במלואם ובזמן.

6.2.2. השוכר המציא למשכיר לא יאוחר מ- 90 ימים לפני תחילת תקופת האופציה המחאות מעותדות לכל תקופת האופציה.

6.2.3. השוכר המציא למשכיר לא יאוחר מ- 90 ימים לפני תחילת תקופת האופציה כתב הארכה והגדלה של הערבות כאמור בסעיף 4.8 להלן עבור תקופת האופציה, כך שהערבות תהא בסך של 12 חודשי דמי שכירות בתוספת מע"מ בתקופת האופציה ובתוקף עד לחלוף 90 ימים מתום תקופת האופציה, וכן אישורי ביטוחים כנדרש על פי חוזה זה מוארכים לתקופת האופציה.

6.2.4. לא קיימים בין הצדדים הליכים משפטיים ו/או הליכי בוררות כלשהם בנוגע לקיום התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה.

6.2.5. לא קיימים כל חובות שוטפים של השוכר למשכיר ו/או לעיריית אשקלון/ חברת חשמל / תאגיד המים.

6.2.6. הוארך תוקף כל הערבויות, הביטחונות והביטוחים, באופן שיהיו בתוקף משך כל תקופת האופציה, או לחילופין, הומצאו ערבויות או ביטחונות אחרים, במקום אלה שפג תוקפם, לגבי תקופת האופציה בהתאם להוראות חוזה זה.

בכפוף לקיום כל האמור לעיל, תיכנס תקופת האופציה לתוקפה באופן אוטומטי, ללא צורך בהודעה מוקדמת מצד השוכר, ובלבד שהשוכר לא הודיע למשכיר בכתב עד לפחות 90 ימים לפני תום תקופת השכירות כי אין ברצונו לממש את האופציה.

**ככל ונתן השוכר למשכיר הודעה בדבר אי רצונו במימוש האופציה כאמור, ו/או ככל ולא התקיימו מלוא התנאים למימושה של האופציה כאמור לעיל, תסתיים תקופת השכירות במועד הקבוע בסעיף 5.1 לעיל והשוכר יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות, ללא כל זכות לשוכר להאריך את תקופת השכירות.**

6.3. היה והוארכה תקופת השכירות לתקופת האופציה בהתאם לתנאים דלעיל, יחולו כל הוראות חוזה זה גם לגבי תקופת האופציה, למעט ככל שנקבע מפורשות אחרת (לרבות לעניין דמי השכירות בתקופת האופציה כאמור בסעיף 7.3 להלן) ולמעט זכות השוכר להאריך את חוזה השכירות מעבר לתקופת האופציה.

6.4. מובהר, כי השוכר לא יהיה זכאי להביא את השכירות על פי חוזה זה לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ומומשה), וכי גם אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ומומשה), לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי מלוא התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות, אך לא רק, תשלום דמי השכירות ויתר התשלומים בהם הוא חב על פי חוזה זה במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ומומשה), וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.

7. דמי השכירות

בגין שכירות המושכר ישלם השוכר למשכיר במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש) דמי שכירות חודשיים כדלקמן:

- 7.1. בתקופת השכירות יעמדו דמי השכירות החודשיים בגין המושכר על סך של \_\_\_\_\_ ₪ ל-1 מ"ר בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד, ובסך הכל סך חודשי של \_\_\_\_\_ ש"ח (להלן: "דמי השכירות"). מובהר כי דמי השכירות החודשיים יעמדו על הסך המוצע ל-1 מ"ר במכפלת שטח המושכר נטו שימדדו על ידי מודד מוסמלך מטעם החברה ובתוספת 20%.
- 7.2. מבהר בעת תקופת ביצוע עבודות ההתאמה או לתקופה של שישה (6) חודשים ממסירת החזקה – לפי המוקדם מביניהן – לא יידרש השוכר לשלם דמי שכירות למשכיר, אלא רק תשלומים בגין השימוש השוטף של המבנה (כגון: ארנונה, מים, ביוב, חשמל וכיוצא"ב).
- 7.3. בתקופת האופציה יעלו דמי השכירות החודשיים בשיעור ריאלי של 15% ביחס לדמי השכירות החודשיים ששולמו בחודש האחרון לתקופת השכירות (בסכומם הריאלי, לאחר תוספת הפרשי הצמדה למדד), ואלו יישאו הפרשי הצמדה למדד בהתאם להוראות חוזה זה וכן יתווסף להם מע"מ כדין.
- 7.4. דמי השכירות כאמור ישולמו על ידי השוכר למשכיר בגין כל שלושה חודשי שכירות (להלן: "רבעון") מראש ב-1 לכל רבעון (וככל ואין זהו יום עסקים, ביום העסקים הראשון שאחריו).
- 7.5. במעמד חתימת הסכם זה (וכן 90 ימים לפני תום תקופת השכירות ככל שתמומש האופציה), יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 המחאות מעתודות לפקודות המשכיר, בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח כל המחאה, שזמן פירעון ל-1 לכל רבעון מחודשי השכירות.
- 7.6. רק פירעון כל ההמחאות במועדן ייחשב כפירעון דמי השכירות, ואין לראות במסירתן בלבד של ההמחאות כביצוע תשלום.
- 7.7. בתום כל שנת שכירות תערך התחשבות בין הצדדים ביחס לסכום הפרשי ההצמדה בהם חייב השוכר באותה שנת שכירות והשוכר מתחייב לשלם את הפרשי ההצמדה כאמור למשכיר בתוך 3 ימי עסקים מדרישת המשכיר.
- 7.8. השוכר יהא חייב בתשלום דמי השכירות לכל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש), אף אם הפסיק להשתמש בפועל במושכר ו/או פינה אותו לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה מכל סיבה שהיא.
- 7.9. מובהר כי חובת השוכר לתשלום דמי השכירות אינה תלויה ו/או שלובה בהשכרת חלקים מהמבנה על ידו לצדדים שלישיים, והוא יחויב בתשלום גם אם המושכר יהא פנוי או לא מושכר, מכל סיבה שהיא.

## 8. תשלומים, מסים והוצאות

- 8.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות, מתחייב השוכר לשלם במשך כל תקופת השכירות, גם את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, האגרות, המסים ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים החלים ו/או שיחולו על המושכר ו/או הנוגעים למושכר ו/או להפעלתו ו/או החזקתו ו/או השימוש בו על ידי השוכר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ארנונה, מים, חשמל, גז (ככל וקיים), טלפון, מס/אגרת שילוט, מס עסקים, אגרות היתרים ורישיונות למושכר ולניהולו וכיו"ב, וכן כל תשלום אחר החל ו/או שיחול על פי מהותו ו/או על פי כל דין על שוכר ו/או מחזיק ו/או משתמש בנכס ו/או על העסק שינהל השוכר

במושכר, לרבות ככל ודרישת התשלום בגינם הופנתה למשכיר, וזאת במועד שיידרש לשלם לרשויות ו/או לגופים כאמור.

8.2. השוכר יתקין מונה חשמל ומונה מים במושכר, באחריותו ועל חשבונו, ויוודא כי אלו רשומים על שמו לצורך ביצוע תשלומי הצריכה.

8.3. ככל שיהיו במבנה המעטפת מונה חשמל ומונה מים משותפים למספר מושכרים, מתחייב השוכר להתקין על חשבונו מוני חשמל ומים נפרדים למושכר לצורך ביצוע התשלומים בגין צריכת החשמל והמים במושכר וזאת בתוך 14 ימים ממסירת החזקה לשוכר.

8.4. יובהר למען הסר ספק, כי תשלומי הארנונה יחולו בכל מקרה על השוכר, אף אם ישתנה הדין ויחיל תשלומים אלה על בעלים של נכס ולא על המחזיק בו. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השוכר לא יהא רשאי בכל מקרה, בין אם יעשה שימוש במושכר ובין אם לאו, לבקש פטור ו/או הנחה מארנונה בגין נכס ריק. מבלי לגרוע מהאמור, השוכר מתחייב שלא יפנה לעירייה בבקשה לקבלת הנחה או פטור מתשלום ארנונה או כל היטל או אגרה אחרים, מכל סיבה שהיא, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב (ולפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר), למעט בקשה לקבלת פטור בגין נכס בשיפוץ המוענק לשוכרים ככל ומוענק על פי דין, ובלבד שלא יהיה בו כדי לפגוע בפטור מנכס ריק המוענק לבעלים.

8.5. השוכר מתחייב להירשם אצל העירייה ושאר הרשויות המוסמכות הנוגעות לעניין בתוך 7 ימים ממועד חתימת חוזה זה כמחזיק של המושכר ביחס לתקופת השכירות (ו/או תקופת האופציה, ככל ותמומש), לצורך חיובו הישיר בתשלומים השונים כאמור. בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש), יחזיר השוכר את אותם חשבונות לשם המשכיר או לכל שם אחר שהמשכיר יורה לו. השוכר מתחייב להעביר למשכיר העתק מכל הודעה שימסור בעניין זה לרשויות המוסמכות כאמור.

8.6. השוכר מתחייב להמציא למשכיר בתוך 3 ימים מדרישתו את כל האישורים והקבלות המעידים על תשלומם של כל התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.

8.7. למען הסר ספק יובהר, כי כל תשלום החל מטבעו וטיבו על בעלים של נכס מקרקעין להבדיל ממחזיקיו (היטל השבחה בגין פעולות שביצע המשכיר שלא עבור השוכר ושלא בגין שימושים ו/או פעולות של השוכר החורגים ממטרת השכירות ו/או מהוראות חוזה זה ו/או אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית בגין כבישים, מדרכות, ביוב, מס רכוש אם יחול) יחול על המשכיר.

8.8. מס ערך מוסף בגין כל תשלום אותו נדרש השוכר לשלם למשכיר על פי חוזה זה, בשיעורים כפי שיהיו מפעם לפעם בהתאם לחוק ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אחר אשר על פי הדין יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם למשכיר בהתאם להוראות חוזה זה, יחול על השוכר וישולם על ידו במועד ביצוע התשלום בגינו הוא נדרש ובנוסף לאותו תשלום.

## 9. ביצוע תשלומים במקום השוכר

9.1. המשכיר יהא רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום השוכר כל סכום שעל השוכר לשלם על פי חוזה זה לצד ג' כלשהו, ובלבד שמסר לשוכר הודעה של 7 ימים מראש ובכתב במהלכם לא בוצע על ידי השוכר התשלום כאמור, ובמקרה כאמור ישיב השוכר למשכיר, מיד עם דרישתו הראשונה ולא יאוחר מ- 7 ימים מדרישתו הראשונה, כל סכום ששולם על ידו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בגין התקופה שמיום ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד להשבתו על

ידי השוכר בפועל במלואו. חשבונות המשכיר לעניין התשלום כאמור יהיו הוכחה מכרעת לנכונותם.

9.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מכל סעד ו/או תרופה להם זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או כל דין, השוכר יחויב בפיצוי ו/או שיפוי המשכיר בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או קנס ו/או שכ"ט עו"ד ו/או כל הוצאה כספית אחרת מכל מין וסוג שהוא, אשר ייגרמו למשכיר עקב כך שהשוכר לא פרע איזה מהתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במועדס או אם ינותקו ו/או יופסקו השירותים שבגינם משולמים התשלומים הנ"ל ו/או חלק מהם, לרבות הוצאות חיבורם מחדש ו/או חידושם. המשכיר ייתן לשוכר הודעה בכתב בסמוך לאחר היוודע למשכיר אודות תביעה כאמור וייתן לו הזדמנות להתגונן מפניה.

## 10. פיגורים בתשלומים

10.1. פיגר השוכר בתשלום כלשהו שעליו לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, יישא הסכום שבפיגור הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים, כהגדרת מונחים אלו בחוזה זה, החל מהמועד שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור כאמור לפי חוזה זה ועד ליום תשלומו בפועל, זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין בגין הפיגור בתשלום כאמור. מובהר, כי קבלת ריבית הפיגורים כאמור לא תתפרש כוויתור מצד המשכיר על כל סעד ו/או זכות אחרים המוקנים להם על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

10.2. שילם המשכיר לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום כאמור, יחשבו הריבית ו/או קנס הפיגורים כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכיר.

10.3. פיגר השוכר בתשלום כאמור, ייזקף כל תשלום שיבוצע על ידי השוכר למשכיר ראשית על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה למדד ולבסוף על חשבון הקרן. היתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המשכיר, ייזקף כל סכום שישולם כאמור תחילה על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת העו"ד כאמור, ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

## 11. התחייבויות השוכר בנוגע למושכר

11.1. השוכר מתחייב בזאת לשמור על המושכר, מתקניו ותשתיותיו במשך כל תקופת השכירות במצב טוב ותקין להנחת דעת המשכיר. כן מתחייב השוכר להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה ולהימנע מכל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או למתקניו ו/או למערכותיו ו/או לתשתיותיו. מבלי לגרוע מהאמור, השוכר מתחייב לתחזק את המושכר, מערכותיו, תשתיותיו ומתקניו ולהחזיקו במצב טוב ותקין, ברמה ואיכות גבוהים להנחת דעת המשכיר.

11.2. בנוסף מתחייב השוכר לשמור ולהקפיד על ניקיון וסדר המושכר, וכן שלא ללכלך את סביבתו. השוכר מתחייב לשמור באופן קפדני על ניקיון וסדר בשטחים הציבוריים במבנה המעטפת ולא להעמיד מחוץ למושכר סחורה ו/או ציוד ו/או מתקנים ו/או אשפה ו/או גרוטאות ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או פסולת. מובהר כי הצבת פחים תעשה במסותורי אשפה ראויים בלבד ובתיאום מלא עם החברה.

- 11.3. השוכר מתחייב לתקן ללא דיחוי ועל חשבונו כל נזק ו/או קלקול ו/או פגם שייגרמו למושכר ו/או למערכותיו ו/או למתקניו ו/או לתשתיותיו, לרבות עקב שימוש השוכר במושכר ו/או החזקתו את המושכר ו/או הפעלת עסקו במושכר, ולרבות ככל וייגרם על ידי מי מטעמו ו/או אורחיו ו/או מבקריו ו/או בשל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או כל מי מטעמו. השוכר יודיע למשכיר בכתב מיד עם היווצרות כל קלקול ו/או נזק במושכר.
- 11.4. לא תיקן השוכר נזק שבאחריותו על פי חוזה זה, הרי שבנוסף לכל סעד אחר שיהיה למשכיר במקרה כזה לפי החוזה או לפי כל דין, יהיה המשכיר רשאי, לאחר שנתן לשוכר הודעה של 7 ימים מראש ובכתב במהלכם לא בוצע על ידי השוכר התיקון כנדרש, להיכנס למושכר ולבצע כל תיקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניו לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו, וזאת על חשבון השוכר, והשוכר ישיב לו את ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר לכך בתוספת 15%, בתוך 7 ימים מדרישתו הראשונה. האמור לעיל ביחס להתראה מראש לא יחול במקרה של קלקול ו/או נזק ו/או פגם הטעונים תיקון דחוף. לשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו בקשר לביצוע התיקונים הנ"ל במושכר, לרבות בקשר לעלותם ו/או לאופן ביצועם.
- 11.5. השוכר יאפשר למשכיר ו/או למי מטעמו, להיכנס למושכר לאחר תאום מראש, ובמקרי חירום בכל עת, כדי לבדוק את מצבו של המושכר ו/או לבצע תיקונים במושכר ו/או במבנה ו/או לבדוק את עמידת השוכר בתנאי חוזה זה ו/או לשם הצגת המושכר לקראת תום תקופת השכירות לשוכרים פוטנציאליים.
- 11.6. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר לבצע כל תיקון שיידרש על ידו במושכר ו/או במבנה בו הוא מצוי וכן פעולות אחזקה ואחרות במושכר ומחוץ למושכר ובכלל מבנה המעטפת, בכל עת שימצא לנכון, וככל והתיקון נדרש במושכר - בתאום מראש מול השוכר (למעט במקרים דחופים בהם לא ניתן לתאם מראש).
- 11.7. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם להוראות כל דין, להוראות המשכיר, ומבלי להפריע ו/או לגרום למטרד ו/או מפגע ו/או אי נוחות ו/או נזק לרבות, אך לא רק, רעש, ריחות, זיהום, למבקרים במבנה המעטפת בדרך כלשהי. השוכר ידאג לכך שלקוחותיו, עובדיו וכל מי מטעמו ינהגו בצורה תרבותית, נאותה, שקטה ומסודרת.
- 11.8. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.7 לעיל, השוכר יפעל לפי דרישת המשכיר ו/או כל מי מטעמו להפסקת כל פעילות הגורמת לרעש ו/או ללכלוך ו/או ריחות ו/או מפגע אחר.
- 11.9. השוכר ישתמש לשם גישה למושכר רק בדרכי הגישה הקיימות למושכר.
- 11.10. השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים ו/או מודעות במושכר ו/או בסביבתו ו/או חזיתו ו/או קירותיו החיצוניים ו/או בכל מיקום אחר בתחומי המבנה בו מצוי המושכר. הצבת שילוט על ידי השוכר, ככל ותותר על ידי המשכיר, תיעשה אך ורק באישור המשכיר מראש ובכתב ובהתאם להנחיותיו.
- 11.11. השוכר מתחייב לטפל בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדיים, בכל נושאי בטיחות המושכר על פי כל דין, ובכלל זה לדאוג להתקין מערכות גילוי וכיבוי האש בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות על פי רישיון העסק. השוכר מתחייב לבצע בדיקות תקופתיות כנדרש למערכות הכיבוי וגילוי האש כאמור, ולמלא אחר כל הוראות רשויות כיבוי אש, כפי שיהיו מעת לעת, ולהחזיק בכל משך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש)



אישור כיבוי אש ואישור מכון התקנים בתוקף לגבי המושכר ומערכותיו, והכל על חשבונו ואחריותו הבלעדיים. אם לא ימלא השוכר אחר איזה מהתחייבויותיו כאמור, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, בכפוף להתראה בכתב 14 יום מראש (אלא אם דרישת הרשויות לא מאפשרת שהות למתן התראה כאמור), לבצע במקום השוכר, על חשבון השוכר, ובמקרה כאמור השוכר מתחייב לשפות את המשכיר מיד עם דרישתו הראשונה ולא יאוחר מ- 7 ימים מדרישתו הראשונה, בגין כל ההוצאות שנגרמו לו בקשר לכך.

## 12. עבודות השוכר במושכר

12.1. החל מיום מסירת החזקה, שוכר יבצע על חשבונו ובאחריותו המלאים עבודות במושכר לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות, אשר יימשכו עד ולא יאוחר מתום שישה (6) חודשים מיום מסירת המושכר (להלן: "תקופת ביצוע עבודות ההתאמה במושכר").

12.2. במהלך תקופת ביצוע עבודות ההתאמה במושכר, יבצע השוכר את כל העבודות שעליו לבצע, וכן כל עבודה אחרת לשם הבאת המושכר למצב שבו ניתן יהיה להפעילו ולפתוח בו עסק בהתאם למטרת השכירות, ולרבות על עבודה הדרושה לצורך הנגשת המושכר על פי הוראות הדין ולהבטחת בטיחות משתמשי המושכר (להלן: "עבודות השוכר" או "עבודות ההתאמה"). עבודות השוכר יבוצעו לאחר קבלת אישור המשכיר מראש ובכתב, והכל בכפוף להוראות והנחיות המשכיר.

12.3. השוכר מתחייב להתקין במושכר ציוד, מתקנים, ריהוט ושילוט ברמה ובטיב, המתאימים לעסק מן הדרגה הראשונה בסוג העסק שינוהל במושכר.

12.4. השוכר ימסור למשכיר לשם קבלת אישורו לא יאוחר מ- 60 ימים לפני תחילת ביצוע עבודות השוכר את התוכניות והמפרטים טכניים של העבודות שבכוונתו לבצע במושכר. המשכיר יהיה רשאי לאשר ו/או לא לאשר את הנ"ל או כל חלק מהנ"ל אם לדעתו הם אינם תואמים להתחייבויותיו על פי תנאי המכרז וחווה זה. לא אושרו המפרטים והתכניות או כל חלק מהם, יגיש השוכר למשכיר תכניות ומפרטים חדשים בהתאם להנחיותיו של המשכיר תוך פרק זמן סביר שייקבע על-ידי המשכיר. אין באישור המשכיר כדי להטיל עליו חובה מכל סוג ומין שהיא.

12.5. השוכר מתחייב, כי העבודות במושכר, תבוצענה באופן שלא יהא בהן כדי לפגוע ו/או להפריע למבקר מונה המעטפת והוא מתחייב להסיר ולמנוע כל הפרעה שתגרום על ידו מייד עם דרישה. במיוחד מתחייב השוכר, שלא להניח מחוץ לשטח המושכר חומרים, ציוד וכלים שידרשו לשם ביצוע עבודות ההתאמה.

12.6. השוכר מתחייב להמציא למשכיר, ביום מסירת החזקה, וכתנאי לביצוע עבודות במושכר, אישור ביטוחי עבודות השוכר, כמפורט בנספח ב', עד למועד זה.

12.7. במידה ויידרש היתר בניה ו/או כל רשיון אחר לשם ביצוע עבודות ההתאמה, כולן ו/או חלקן, תחול על השוכר החובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע עבודות ההתאמה, ולשאת בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך. השוכר יבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין.

12.8. במהלך תקופת ביצוע עבודות ההתאמה על השוכר לפנות בעצמו ועל חשבונו כל פסולת מכל מין וסוג למקום מורשה על-ידי העירייה ו/או לכל מקום אחר. העלויות לכך יחולו באופן בלעדי על השוכר.

12.9. כל התיקונים ו/או השינויים ו/או השיפוצים ו/או העבודות ו/או השיפורים שיעשו ע"י השוכר במושכר, וכל המחברים למושכר המהווים חלק בלתי נפרד מהמושכר, יעברו עם תום תקופת השכירות לרשותו של המשכיר ולבעלותו, ללא כל תמורה. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ביחס אליהם. למען הסר ספקות, השוכר לא יהיה רשאי ו/או זכאי לקבל או לדרוש כל תשלום שהוא בגינם.

במקרה בו המשכיר ידרוש השבת המושכר למצבו הקודם ו/או פינוי המחברים או חלקם, ישיב השוכר את המושכר למשכיר בהתאם, וכל פעולה לשם כך תהא על חשבונו.

12.10. אין באמור באיזה מן ההוראות המפורטות בסעיף זה לעיל, כדי להטיל חבות כלשהי על המשכיר, ועבודות ההתאמה יבוצעו ע"י השוכר, על חשבונו ובאחריותו בלבד.

12.11. מלבד ביצוע עבודות ההתאמה אשר יבוצעו לאחר כמפורט בסעיף זה לעיל, השוכר לא יבצע ולא ירשה לבצע במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש) שינויים ו/או תוספות ו/או עבודות בנייה ו/או שיפורים כלשהם במושכר או בכל חלק ממנו, בין שינויי פנים ובין שינויי חוץ, ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או ציוד המחברים אליו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו, ואף לא להתקין בו או מחוצה לו מתקן ו/או מכשיר כלשהו, אלא אם קיבל לכך את אישור המשכיר מראש ובכתב ו/או כל אישור ו/או רישיון אחר שיידרש על פי דין לצורך כך.

12.12. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר לא יהיה רשאי בכל מקרה לבצע במושכר שינויים שיש בהם משום שינוי ו/או פגיעה בקונסטרוקציה של המבנה או באיזה מחלקיו של המושכר ו/או בשלמות הקירות החיצוניים ו/או בקירות הגובלים בשטחים שאינם חלק מהמושכר.

## 13. רישיונות והיתרים

13.1. השוכר מצהיר כי לפני החתימה על חוזה זה, בדק את האפשרות לקבל רישיונות, היתרים ואישורים הדרושים להפעלת המושכר למטרת השכירות, וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא כלפי המשכיר בקשר לכך.

13.2. השוכר מתחייב להשיג על אחריותו ועל חשבונו את כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים שיידרשו לצורך הפעלת ו/או ניהול עסקו במושכר, מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת, וזאת כתנאי לתחילת פעילותו במושכר, וידוע לו כי המשכיר אינו אחראי כלפיו לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור, ובהתאם אי השגת היתר ו/או רישיון ו/או אישור כאמור, לא יהווה צידוק לדחייה ו/או אי קיום התחייבויותיו של השוכר על פי החוזה, והמשכיר יהא זכאי, אך לא חייב, במקרה של אי עמידה כזו, לבטל את החוזה ולדרוש מהשוכר, בנוסף לכל סעד אחר, תשלום כל הנזקים שנגרמו לו כתוצאה מההפרה. המשכיר מתחייב לחתום, לבקשת השוכר, על כל מסמך ו/או בקשה פורמאליים שיידרשו על פי דין ו/או רשות מוסמכת מהמשכיר כבעלים לצורך קבלת רישיון העסק ו/או היתר אחר הנדרש להפעלת העסק למטרת השכירות, ללא תמורה, ובלבד שלא יהיה באמור כדי להטיל עליו כל אחריות ו/או מחויבות כספית ו/או אחרת.

13.3. במקרה והרשות המוסמכת תתנה את הוצאת הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים כאמור בביצוע שינויים במושכר, יהיה על השוכר לבקש את הסכמת המשכיר לביצועם, ורק אחרי קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב, אם תינתן, יהיה השוכר רשאי לבצעם, על

חשבונו הוא. המשכיר לא יסרב לתת אישורו כאמור אלא מנימוקים סבירים בלבד ובכפוף לאמור בסעיף 12.1 לעיל לעניין שינויים שהמשכיר רשאי לסרב לביצועם.

13.4. השוכר מתחייב למלא את כל ההוראות, החוקים, חוקי העזר, התקנות, הצווים, ותוכניות בנין העיר החלים לגבי כל עניין הקשור להחזקת המושכר, לשימוש בו ולניהולו בכלל ולמטרת השכירות בפרט, וזאת על חשבונו ובאחריותו הבלעדית של השוכר.

13.5. במידה ויוטלו קנסות ו/או חיובים כספיים כלשהם על המשכיר עקב מעשי השוכר ו/או שימוש במושכר, ישפה השוכר את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרמו לו בקשר לכך, מיד עם דרישתו הראשונה. המשכיר ייתן לשוכר הודעה בכתב בסמוך לאחר קבלתם וייתן לו הזדמנות להתגונן מפניהם.

#### 14. פתיחת המושכר והפעלתו

14.1. השוכר מתחייב להשלים את עבודות ההתאמה ולפתוח את המושכר בתום שישה (6) חודשים ממשירת החזקה במושכר (להלן: "יום פתיחת המושכר"). השוכר יפתח את המושכר רק לאחר שיקבל, אם יקבל, את אישור המשכיר בכתב, כי המושכר ראוי לפתיחה, ואת אישורם של כל הרשויות הרלוונטיות, לרבות אך לא רק, רישיון עסק.

14.2. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר פתוח לשירות הציבור ולקהל המשתמשים או המבקרים במבנה המעטפת, החל מיום פתיחת המושכר ואילך ובכפוף לימי סגירה רשמיים.

שעות הפעילות במסגרתן יהיה המושכר פתוח לקהל יהיו לפי קביעת המשכיר.

פתיחת המושכר בשעות הפעילות המפורטות לעיל, תהווה פתיחת המושכר באופן מלא. אין השוכר רשאי לפתוח את המושכר רק בחלק משעות הפתיחה ופתיחה חלקית שכזו או דחיית הפתיחה יחשבו כאי-פתיחה לכל דבר ועניין.

"ימי סגירה רשמיים" לצרכי חוזה זה משמעם ימי שבתון כלליים כמוגדר בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951, וחוקי העזר של עיריית אשקלון.

14.3. היה והשוכר לא יפתח את המושכר כלל, ביום פתיחת המושכר, (לרבות במקרה שהמשכיר הורה לו לדחות הפתיחה כאמור לעיל), לרבות לא יפתח את המושכר באופן מלא באחד או יותר מן הימים, ישלם השוכר למשכיר פיצוי בגובה של כפל (200%) דמי השכירות היסודיים ליום, בגין שני הימים הראשונים ו/או חלק מהם, בהם לא היה המושכר פתוח, כאמור.

14.4. דמי השכירות היסודיים ליום יחושבו על פי חלוקת דמי השכירות היסודיים לחודש בעשרים וחמש. החל מהיום השלישי לאיחור בפתיחת המושכר ו/או לאי-פתיחת המושכר כלל, יהא הפיצוי המוסכם בסכום השווה ל- 400% מדמי השכירות היסודיים מחושבים כנ"ל, לכל יום איחור ו/או חלקו.

14.5. הפיצויים האמורים בסעיף זה יהיו בנוסף לדמי השכירות הרגילים ומבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשות המשכיר, לפי חוזה זה ו/או על-פי כל דין. החברה לא תטיל פיצויים מוסכמים על השוכר במקרה של אי הפעלה בנסיבות המנויות בסעיף 13.7 להלן.

14.6. מובהר כי אי פתיחת העסק בשל נסיבות שאינן בשליטת השוכר (כגון: עקב הוראות שיותקנו לשעת חירום ו/או עקב מגיפה או אירועי טרור מכל סוג שהוא), לא יפטרו אותו מתשלום דמי שכירות, למעט אם יוחלט אחרת בהחלטת ממשלה או בהחלטה אחרת שתאומץ על ידי

החברה ותאושר על ידי העירייה. אין באמור בסעיף זה כדי להבין כי בקרות אחד מהאירועים האמורים ייתכן ויפטרו את השוכר מתשלום כלשהו.

14.7. השוכר יהא רשאי לסגור את עסקו במושכר למשך שבעה (7) ימים בכל שנת שכירות לצורך שיפוצים ו/או ספירת מלאי, ובלבד שתינתן על כך הודעה מראש למשכירה בת 30 יום מראש לפחות. סגירת העסק במושכר לתקופה העולה על שבעה (7) ימים בשנת שכירות כלשהי, למעט בנסיבות הקבועות בסעיף 13.8 לעיל, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, על כל המשתמע מכך. לאחר קבלת אישור החברה כאמור, מתחייב השוכר לפרסם הודעה מתאימה לציבור הרחב על מועדי סגירת המושכר.

## 15. ניהול מבנה המעטפת

15.1. המשכיר מתחייב להפעיל במבנה המעטפת את חברת הניהול אשר הוצגה על ידו בהצעתו למכרז ואושרה על ידי החברה (להלן - "חברת הניהול") לצורך ניהול השטחים המשותפים שבמבנה המעטפת ובאחזקתם.

15.2. חברת הניהול תקבל על עצמה את הניהול והביצוע הבלעדיים של השירותים במושכר לתקופת השכירות.

15.3. למען הסר ספק מוצהר, כי השוכר בלבד יהיה אחראי על ההפעלה וההחזקה הראויה של המושכר, בין בעצמו ובין באמצעות חברת הניהול, ואין במינוי חברת ניהול כדי לגרוע מאחריותו הכוללת כלפי המשכיר.

15.4. חברת הניהול תספק את השירותים כמפורט להלן:

15.4.1. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע, מעת לעת ועל פי שיקול דעתה, נהלים והוראות בקשר לניהול ולאופן הספקת השירותים במושכר לצורך הפעלתו התקינה של המושכר, ובכלל זה לקבוע את היקף השירותים השונים שיסופקו לחלקי המושכר השונים, אופן אחזקתו והשימוש בשטחים המשותפים, התנהגות בעלי הזכויות, השוכרים ושוכרי המשנה בשטחים המשותפים, הסדרי הכניסה והיציאה מהמושכר, הגישה אליו, מעברים להולכי רגל, שעות ההפעלה של התאורה במושכר ועוצמתה, אופן הפעלת מערכות מיזוג אוויר וגביית שיעור התשלום בגינה, הפעלת מערכות השמעת קול, דרכי הצבת שילוט ומודעות בשטחים משותפים במושכר וכיו"ב. מובהר, כי הוראות חברת הניהול יכול שיתייחסו לגבי השטחים המשותפים במושכר ו/או לגבי כל חלק מהם ו/או לגבי כלל הנכסים במושכר ו/או חלק מהם וכלפי המושכר.

15.4.2. חברת הניהול תודיע לשוכרי המשנה במושכר ותפרסם מעת לעת את החלטותיה וקביעותיה, כאמור, ומיום שהודיעה על כך, יחייבו הוראותיה את שוכרי המשנה במושכר.

15.4.3. ביצוע גביית דמי שכירות ודמי ניהול מכלל שוכרי המשנה במושכר, וכן ביצוע פעולות אחרות שתוטלנה על חברת הניהול על ידי המשכיר וקשורות לתפעולו של המושכר.

- 15.4.4. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע את שעות הפעלת המתקנים בשטחים המשותפים של המושכר, ומועדי פתיחת חלקים שונים לציבור אשר יעמדו בקנה אחד עם הוראות הסכם זה, עם נהלי החברה, עם הוראות הדין ורישיון העסק.
- 15.4.5. ניקיון, פינוי אשפה, סילוק פסולת וכיו"ב בשטחים המשותפים.
- 15.4.6. אספקת שרותי אחזקה, בדק, תשלומים בגין צריכת מים ואספקת חשמל למתקנים המצויים במושכר, לרבות לתאורה, למעליות, למיזוג האוויר המרכזי, בדק ותיקונים של המערכות אלו ושל השטחים משותפים.
- 15.4.7. תשלום כל המיסים ותשלומי החובה, לרבות הארנונה, אגרות והיטלים שיוטלו על השוכר ו/או על חברת הניהול, בקשר לשטחים הציבוריים שבמושכר ו/או בקשר לשירותים שמעניקה הרשות המקומית לגבי השטחים הציבוריים.
- 15.4.8. טיפול בתיקונים ואחזקה של השטחים משותפים במושכר.
- 15.4.9. ביצוע עבודות להבטחת שמירה על מצב השטחים המשותפים, לרבות, אך לא רק באמצעות תוכנית תחזוקה שוטפת שבועית, חודשית, רבעונית ושנתית, לרבות תחזוקת שבר בכל מקרה של אובדן או ליקוי או קלקול למערכות ממערכות המושכר, לרבות אך לא רק: תאורה, מיזוג אוויר, ביוב, מים וכיוצב'.
- 15.5. ניהול וביצוע השירותים יעשה על ידי חברת הניהול בעצמה ו/או חלק בעצמה וחלק על ידי אחרים, הכול לפי שיקול דעתה של חברת הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם כל גוף אחר בהסכמים בדבר מתן שרותי אחזקה למערכות, למתקנים ולשטחים המשותפים במושכר, וכן להעביר ביצוע השירותים או חלק מהם לגוף כלשהו, בכפוף לאישור מראש ובכתב מאת המשכיר.
- 15.6. השוכר יהיה זכאי בכל שלב במשך תקופת ההסכם להודיע למשכיר על החלפת חברת הניהול, והחלפה זו תהא כפופה לאישור המשכיר. אישרה החברה את החלפה - תחשב חברת הניהול החדשה כחברת הניהול לכל דבר ועניין.

## 16. העברת זכויות

- 16.1. זכות השכירות וההפעלה של המושכר בהתאם למטרת השכירות הנה אישית ומוענקת לשוכר בלבד ו/או לשוכרי המשנה מטעמו כהגדרתם לעיל. השוכר מתחייב שלא להסב ו/או להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה באופן ישיר או עקיף, כולן או חלקן, לצד ג' כלשהו, בכל צורה שהיא, ושלא למסור או להעביר את המושכר, או כל חלק ממנו, לצד ג' כלשהו בצורה כלשהי ו/או שלא להעניק לכל צד שלישי שהוא זכות במושכר כולו או חלקו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין באופן ישיר או עקיף, ללא קבלת אישורו של המשכיר לכך מראש ובכתב.
- 16.2. אם השוכר גוף מאוגד, הסכמת המשכיר כאמור לעיל תידרש גם לצורך העברת מניות של השוכר ו/או מי מבעלי מניותיו בהיקף מצטבר השווה או עולה על 25% מהון המניות בשוכר כפי שהן במועד חתימת חוזה זה ו/או כל העברת מניות אשר תביא לשינוי בעלי המניות בשוכר במועד חתימת חוזה זה.

16.3. מובהר, כי משכיר רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, כולן או מקצתן, ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן, כראות עיניו ועל פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, בכל צורה ואופן כפי שהמשכיר ימצא לנכון מפעם לפעם, מבלי להיזקק להסכמת השוכר, ובלבד שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תיפגענה. השוכר מתחייב לקבל על עצמו את קיום כל הוראות חוזה זה כלפי כל מי שיבוא במקום המשכיר וכן לחתום על כל מסמך שיידרש ממנו לצורך ביצוע האמור לעיל, וכן יפעל מיד עם דרישת המשכיר להסבת הבטוחות שנמסרו על ידו על פי חוזה זה לטובת הנעבר מטעם המשכיר.

16.4. הפר השוכר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי סעיף 16 זה לעיל, יהא המשכיר רשאי וזכאי להביא חוזה זה לידי סיום ולפנות את השוכר מהמושכר, וזאת מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים העומדים לו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

## 17. אחריות ושיפוי

17.1. השוכר בלבד יהא האחראי הבלעדי לשמירת המושכר ולתכולתו ו/או לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או פגיעה כלשהם, שייגרמו למשכיר ו/או למי מטעמו ו/או למושכר ו/או למבנה ו/או לכל אדם ו/או גוף ו/או למי מטעמו ו/או למבקריו בקשר עם השימוש במושכר וסביבתו ו/או ניהול עסקו במושכר וסביבתו ו/או עשיית שימוש אחר כלשהו במושכר (הן במושכר והן מחוצה לו), וכן לכל נזק שייגרם בקשר עם החזקה במושכר ו/או עם השימוש בו ו/או עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או כל מי מטעמו - כל אלה בין אם בוצעו על ידי השוכר, ובין אם על ידי כל מי מטעמו, לרבות עובדיו, שליחיו, קבלניו, ספקיו, לקוחותיו, מבקריו ו/או כל מי מטעמו ו/או בהרשאתו והוא פוטר בזאת את המשכיר מכל אחריות לנזק כאמור למעט נזק שיגרם בשל מעשה זדון של המשכיר.

17.2. מוסכם ומוצהר במפורש, כי המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא מכל מין וסוג שהוא או בחבות כלשהי לגבי כל אובדן ו/או נזק ו/או הפסד ו/או פגיעה מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו, לעובדיו, סוכניו, לקוחותיו, מבקריו וכל מי מטעמו, וכן בשל כל נזק למושכר ו/או בסביבתו ו/או לצדדים שלישיים למעט באם נגרמו בשל מעשה זדון של המשכיר.

17.3. כל פעילות שתתקיים ו/או תבוצע במושכר, תעשה באחריותו הבלעדית של השוכר, ולמשכיר לא יהא כל קשר ו/או אחריות לפעילות כלשהי כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר יהא אחראי לכל נזק וכן יישא בכל אחריות אחרת עקב הפרתו ו/או אי קיומן במלואן של הוראות כל דין ו/או רישיון ו/או היתר בקשר עם השימוש במושכר על ידו ו/או על ידי כל מי מטעמו, לרבות עובדיו, שליחיו, קבלניו, ספקיו, מבקריו, לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו ו/או בהרשאתו.

17.4. מבלי לגרוע מזכויות המשכיר על פי החוזה ו/או על פי כל דין, השוכר מתחייב לפצות ולשפות את המשכיר ו/או את כל מי מטעמו, מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל נזק ו/או עוולה ו/או תביעה ו/או חיוב ו/או הוצאה ו/או הפסד שנגרמו לו ו/או למי מטעמו עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או כל מי מטעמו ו/או עקב נזק שהשוכר אחראי בגינו כאמור לעיל ו/או בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות אך לא רק, הוצאות משפטיות. המשכיר ייתן לשוכר הודעה בכתב בסמוך לאחר היוודע למשכיר אודותיהם וייתן לו הזדמנות להתגונן מפניהם.

17.5. השוכר מצהיר, כי ידוע לו, כי המשכיר אינו מתחייב לקיים שמירה ו/או הגנה כלשהי על המבנה ו/או המושכר וכי ידוע לו כי אין למשכיר ואחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי השוכר בכל הקשור לשמירה ו/או הגנה של מבנה המעטפת ו/או המושכר, ולמען הסר ספק, לא תחול על המשכיר אחריות כלשהי לפי חוק השומרים, התשכ"ז - 1967.

#### 18. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מתחייב השוכר לקיים את מלוא הוראות נספח הביטוח המצורף **כנספח ב'** לחוזה זה.

#### 19. פינוי המושכר

19.1. בתום תקופת השכירות או עם ביטולו של חוזה זה כדין מכל סיבה שהיא (להלן: "מועד הפינוי"), מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לידי המשכיר, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר ובמצב טוב, תקין ומסודר, בכפוף לבלאי סביר, וכשהוא כולל את כל המחוברים למושכר וכן את השינויים כהגדרתם בחוזה זה המחוברים למושכר בחיבור של קבע, לרבות כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן שהוספו למושכר באישור המשכיר, אף אם אלה הוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו, וזאת ללא קבלת כל תשלום שהוא מהמשכיר עבורם, למעט אם המשכיר ידרוש מהשוכר את הסרתם (שאז מתחייב השוכר להסירם על אחריותו וחשבונו עד למועד הפינוי כאמור לעיל).

19.2. השוכר מתחייב לשלם למשכיר את כל ההוצאות והתיקונים בגין נזקים שנגרמו למושכר בכל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה ככל ולא תוקנו על ידי השוכר לשיעור רצון המשכיר, לרבות כל אלו שיידרשו לצורך השבת המושכר כנדרש בסעיף 19.1 לעיל, וזאת בין אם המשכיר יבצע התיקונים כאמור בפועל ובין אם לאו.

19.3. לא פינה השוכר את המושכר במועד ובאופן כנדרש לעיל, בנוסף לזכותו של המשכיר לתבוע את פינוי המושכר ובנוסף לכל סעד או זכות אחרים שיהיו למשכיר על פי חוזה זה או לפי כל דין, ישלם השוכר למשכיר עבור כל יום פיגור בפינוי המושכר ממועד הפינוי הקבוע לעיל ועד לפינוי בפועל כנדרש על פי חוזה זה סכום קבוע ומוסכם מראש בסך השווה לפי 3 (שלושה) מדמי השכירות היומיים בגין החודש האחרון לתקופת השכירות ו/או לתקופת האופציה (ככל ותמומש) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כדין.

הצדדים מצהירים כי סכום הפיצוי הנ"ל נקבע והוסכם ביניהם כדמי נזק מוסכמים ומוערכים מראש אותם העריכו הצדדים הערכה מחושבת מראש כסכום הנזק הסביר שייגרם למשכיר עקב אי פינוי המושכר במועד ובאופן כנדרש, וכל זאת מבלי לגרוע מזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או לפיצוי ו/או שיפוי בשיעור גבוה יותר, לרבות בקשר עם הוצאות שנגרמו לו כתוצאה מאי פינוי המושכר במועד, סילוק ידו של השוכר מהמושכר ו/או בקשר עם הטיפול המשפטי הנדרש בקשר לכך. מובהר, כי אין בתשלום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל כדי להקנות לשוכר זכות שכירות כלשהי במושכר ו/או כדי לשחרר את השוכר מחובתו לפנות את המושכר.

19.4. לא פינה השוכר את המושכר במועד הפינוי כאמור לעיל, יהיה השוכר חייב בנוסף לתשלום הפיצוי המוסכם הנ"ל, גם בתשלום כל הסכומים, המסים, התשלומים, ההתחייבויות, הוצאות תיקונים, דמי נזק, הפסדים, לרבות אובדן רווח, וכל התשלומים האחרים החלים

עליו לפי חוזה זה בגין המושכר, בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד למועד פינויו בפועל, וזאת מבלי לפגוע בחובתו לפנות את המושכר ומבלי לפגוע בכל סעד אחר לפי כל דין או לפי חוזה זה העומד לזכות המשכיר.

קבלת התשלומים האמורים לעיל לא תיצור יחסי שכירות בין השוכר לבין המשכיר לגבי התקופה שלאחר מועד הפינוי.

19.5. מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בחוזה זה ובזכויותיו האחרות של המשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, הרי שבמידה ולא פינה השוכר את המושכר במועד ובאופן כנדרש לעיל, יהא זכאי המשכיר וכל מי מטעמו לנקוט בכל הסעדים העומדים לו על פי דין בקשר לכך, וכל ההוצאות ו/או הנזקים ו/או ההפסדים שייגרמו לו בקשר לכך, לרבות בגין פינוי השוכר וחפציו, אחסון חפציו וכיוב', יחולו על השוכר. כמו כן, יהיה המשכיר במקרה כאמור רשאי למנוע גישתו של השוכר וכל מי מטעמו למושכר ו/או למבנה המעטפת, ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא כלפי המשכיר בקשר לכך.

19.6. לשוכר לא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגד המשכיר בגין שימוש באיזה מן הסעדים העומדים לו לפי החוזה ו/או לפי כל דין וכן מצהיר השוכר כי המשכיר ו/או כל מי מטעמו לא יהיו אחראים כלפיו בכל צורה שהיא לכל נזק מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לשוכר בשל כל פעולה שתניקט על ידם לפינוי של השוכר מהמושכר, לרבות פינוי חפציו ואחסונם ו/או מכירתם, עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר במועד הפינוי.

## 20. הפרות ותרופות

20.1. על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.

20.2. למרות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המשכיר בכל הקשור לפינוי המבנה בתום תקופת השכירות כמפורט בסעיף זה. כמו כן, השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על פי חוזה זה.

20.3. בכל מקרה בו יפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית ישלם השוכר למשכיר סך השווה לדמי השכירות המשולמים עבור שנת שכירות, כפיצוי מוסכם בגין ההפרה היסודית בצירוף הפרשי הצמדה למדד ("סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה היסודית"). המשכיר יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית, מכל סכום שיגיע לשוכר מהמשכיר בכל זמן שהוא. כן יהא המשכיר רשאי לגבותם מהשוכר, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית כשלעצמם, או בניכויים מהשוכר, משום שחרור השוכר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

20.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו עקב הפרת החוזה על ידי השוכר, לרבות הוצאות בגין הפסד דמי שכירות.



20.5. הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

## 21. ביטול החוזה

21.1. במקרה והשוכר לא ישלם במועד את דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר החל עליו לפי חוזה זה, ולא יתקן ההפרה כאמור בתוך 7 ימים מדרישת המשכיר, יהיה המשכיר רשאי מבלי לפגוע בזכויותיו ו/או בכל סעד אחר העומד לו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, להביא חוזה זה לקצו לאלתר, על ידי הודעה בכתב לשוכר.

21.2. מבלי לפגוע באמור לעיל, במקרה והשוכר יפר את החוזה בהפרה אחרת כלשהי שלא תוקנה על ידו בתוך 14 ימים מדרישת המשכיר, יהיה המשכיר רשאי להביא חוזה זה לקצו לאלתר, על ידי הודעה בכתב לשוכר. מובהר, כי אין בהבאת החוזה לקצו כאמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים למשכיר על פי החוזה או על פי דין.

21.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי בקרות אחד מהמקרים הבאים יהא המשכיר רשאי לבטל חוזה זה, להביא את השכירות לידי גמר ולתבוע מהשוכר פינוי מיידי מהמושכר, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לו לפי חוזה זה ו/או לפי דין:

21.3.1. הוגשה בקשה לפירוק של השוכר, למנות לו נאמן, כונס נכסים, מפרק או מנהל, זמני או קבוע, ו/או ננקטו נגדו הליכי פשיטת רגל ו/או הקפאת הליכים ו/או הוטל עיקול על חלק מהותי מנכסיו של השוכר, ואלו לא בוטלו תוך 30 ימים מהטלתם.

21.3.2. ניתן כנגד השוכר צו כינוס נכסים ו/או שמונה לו כונס נכסים או מפרק או מנהל, זמני או קבוע, או אם השוכר ביצע הסדר נושים עם נושיו, או במקרה של פירוקו של השוכר (לרבות פירוקו מרצון).

21.3.3. איזה מהבטחונות שנמסרו על ידי השוכר לפי חוזה זה, לא הוארכו מכל סיבה שהיא, או בוטלו או הוכרזו כבטלים וחסרי תוקף מכל סיבה שהיא, והשוכר לא המציא בטחונות למשכיר כנדרש על פי חוזה זה תוך 7 ימים מדרישת המשכיר.

21.3.4. לא הוארכו או בוטלו הביטוחים בהתאם להוראות חוזה זה.

21.4. מובהר, כי אין בביטול החוזה ו/או בפינוי השוכר מהמושכר בכדי לפגוע בכל טענה ו/או זכות ו/או סעד מכל סוג שהם העומדים למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

21.5. ביטל המשכיר את החוזה כאמור, יפנה השוכר את המושכר לאלתר ויחולו על הפינוי כאמור כל הוראות סעיף 19 לחוזה זה.

21.6. בוטל החוזה על ידי המשכיר כאמור, יהא המשכיר רשאי למנוע מהשוכר ו/או מי מטעמו גישה וכניסה למושכר ולמבנה, על כל חלקיו, להחליף את מנעולי המושכר, לתפוס ולעכב בידו את תכולת המושכר וכל ציוד ו/או מיטלטלין של השוכר, לרבות לפנותם ולאחסנם במקום אחר, ו/או למכרם, והכל על חשבון השוכר, ולשוכר לא תהיה כל זכות להתנגד באיזו דרך שהיא ו/או לנסות לעכב ו/או למנוע כל התקשרות שהיא בין המשכיר לבין כל שוכר אחר ו/או חלופי כלשהו, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא בקשר לכך.

## 22. בטחונות

22.1. להבטחת קיום מלוא התחייבויות השוכר על פי חוזה זה, ימסור השוכר למשכיר במעמד חתימת חוזה זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לטובת המשכיר, בסך השווה לדמי השכירות המושלמים עבור 12 חודשי שכירות (כולל מע"מ), צמודה למדד, שתוקפה עד ל- 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות, בנוסח המצורף כנספח ג' לחוזה זה (להלן: "הערבות להבטחת דמי השכירות").

22.2. להבטחת קיום מלוא התחייבויות השוכר על פי חוזה זה לתקופת ביצוע עבודות השפוף וההתאמה במושכר, ימסור השוכר למשכיר במעמד חתימת חוזה זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לטובת המשכיר, בסך השווה לדמי השכירות המושלמים מספר חודשי הגרייס כהגדרתם בסעיף \_\_\_ לעיל (כולל מע"מ), צמודה למדד, שתוקפה עד ל- 90 ימים לאחר תום תקופת הגרייס, בנוסח המצורף כנספח ג' לחוזה זה (להלן: "הערבות לתקופת השיפוץ"). ערבות זו תושב לשוכר בתוך 90 ימים מתום תקופת הגרייס, ובלבד שעד למועד זה סיים השוכר את ביצוע כל עבודות השיפוץ וההתאמה של המושכר. לא הסתיימו עבודות אלה – תוארך הערבות לתקופה נוספת שתיקבע על ידי המשכיר.

22.3. הערבות להבטחת דמי השכירות והערבות לתקופת השיפוץ ייקראו להלן: "הערבות".

22.4. השוכר מתחייב להאריך את תוקפה של הערבות ולהמציא למשכיר אישור מקורי על כך לא יאוחר מ- 30 ימים לפני המועד בו פג תוקפה, כך שתהיה בתוקף עד ל- 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש), אחרת יהא המשכיר רשאי לחלט את הערבות, אף מבלי שהשוכר הפר התחייבות אחרת כלשהי על פי חוזה זה.

22.5. המשכיר יהיה זכאי לממש את הערבות, כולה או חלקה, בכפוף להתראה בכתב 7 ימים מראש במהלכם לא תוקנה על ידי השוכר ההפרה, על מנת לגבות ממנה כל סכום בו חב השוכר על פי חוזה זה ו/או בגין כל נזק שייגרם למשכיר בשל הפרת חוזה זה על ידי השוכר ו/או בכל מקרה של הפרת חוזה זה על ידי השוכר. למען הסר ספק, מותר יהיה למשכיר להיפרע מתוך הערבות לפי בחירתו ושיקול דעתו, באופן מלא או חלקי, ולשם ביצוע כל תשלום שהשוכר התחייב לשלם על פי חוזה זה (לרבות לצדדים שלישיים) ו/או לגביית פיצויים המגיעים מהשוכר ו/או לגביית כל אבדן, הפסד, נזק או הוצאות שייגרמו למשכיר בגין הפרת החוזה, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד, מבלי לפגוע בכל סעד המוקנה למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, ומבלי שהדבר יהווה ויתור ו/או הודאה מצד המשכיר. העדר יכולת של המשכיר לממש חלק מן הערבות, במקרים שבה יידרש מימוש חלקי שלה, וזאת מכל סיבה שהיא, לא ימנע מן המשכיר לממש את מלוא הערבות, ולנכות את יתרת סכומה מן התשלומים המגיעים למשכיר מאת השוכר.

22.6. מימש המשכיר את הערבות, יהא רשאי לגבות מהסכום שמומש כל סכום ולהחזיק ביתרת הסכום כפיקדון להבטחת מילוי התחייבויות השוכר על פי חוזה זה, עד שהשוכר יעמיד למשכיר ערבות חלופית בסכום המלא הנדרש. במקרה של גביית סכומים מתוך סכום הערבות, יהיה על השוכר להשלים את סכום הערבות עד לסכום המקורי של הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור, או להמציא למשכיר ערבות בנקאית חדשה בסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור כנגד קבלת יתרת סכום הערבות שמומשה, והכל בתוך שבעה (7) ימים מיום המימוש כאמור.

22.7. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאין במתן הערבות או במימושה על ידי המשכיר משום ויתור או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי חוזה זה או על פי הדין.

22.8. מובהר, כי השוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בהנפקת הערבות ו/או הארכתה ו/או הגדלת סכומה, כנדרש בחוזה זה.

22.9. מילא השוכר את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה והציג בפני המשכיר קבלות ואישורים על ביצוע מלוא התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במלואם, לרבות בגין ביצוע תיקונים שבאחריותו על פי חוזה זה, וכל זאת לשביעות רצון המשכיר, יחזיר לו המשכיר את הערבות.

## 23. כללי

23.1. האמור בחוזה זה משקף את כל המוסכם ביניהם ללא סייג וכי אין הם קשורים בכל הבטחות, הצהרות, מצגים והתחייבויות, בעל פה ו/או בכתב, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם בכלל, טרם מועד חתימת חוזה זה.

23.2. שום ויתור ו/או שתיקה ו/או ארכה ו/או הנחה ו/או השהייה ו/או הימנעות מפעולה מצד כלשהו כלפי הצד השני, לא יהא בר תוקף אלא אם כן נעשה במפורש ובכתב, וכן לא יחשבו כוויתור של אותו צד על זכויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לא ילמדו מהם גזירה שווה ולא ישמשו מניעה ו/או השתק כלפיו.

23.3. כל שינוי או תוספת לחוזה זה ייעשו בכתב וייחתמו על ידי שני הצדדים.

23.4. השוכר אינו רשאי לרשום את השכירות על פי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין, וכן לא יהיה השוכר רשאי לרשום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי חוזה זה. כל פעולה של השוכר בניגוד להוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

23.5. חוזה זה לא יהווה חוזה לטובת צד שלישי.

23.6. הוראות חוק השכירות והשאילה, תשל"א - 1971, וכל חיקוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף אליו, לא יחולו על יחסי הצדדים על פי חוזה זה, למעט הוראותיו הקוגנטיות של החוק הנ"ל שנקבע לגביהן באופן חלוט כי הן אינן ניתנות להתנאה.

23.7. לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו.

23.8. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כמופיע במבוא לחוזה זה (וביחס לשוכר – החל ממועד מסירת החזקה – במושכר) וכל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 3 ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום. כל הודעה שתמסר ביד תחשב כאילו נתקבלה בעת שנמסרה בפועל, וכל הודעה שתישלח בפקסימיליה תיחשב כאילו נתקבלה באותו יום בו נשלחה ובלבד שהתקבל אישור בדבר משלוח תקין של הפקס.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
המשכיר

מבנה המעטפת בפארק עיר היין



דגוב שטחים של בתי עסק

## נספח ב' – נספח ביטוח

### 1. ביטוחי עבודות במושכר

1.1 היה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי המשכיר את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח ב' 1** ("אישור ביטוח עבודות השוכר") חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמשכיר תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

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

### 2. ביטוחי הקבע

בכל משך תקופת הרשות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.1 ביטוח המבנה המושכר ותכולת הנכס, לרבות צמודותיו ומערכותיו, וכל רכוש אחר המובא לנכס ע"י השוכר ומי מטעמו, וכן כל שינוי, שיפור ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או עבורו, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כנון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. המשכיר יכלל בשם המבטח, הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או מי מהבאים מטעמו; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח מורחב לשפות את המשכיר בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של השוכר ומי מטעמו.

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

2.4 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח על פי סעיף 2.1 לעיל או למושכר או למושכר הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 6 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר וכלפי מי מטעמו הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5 בכל הפוליסות מתחייב השוכר לכלול את התנאים כדלקמן:

2.5.1 המשכיר לצורך נספח זה הינו: החברה כלכלית לאשקלון ו/או עיריית אשקלון ו/או חברות בנות ועובדיהם.

2.5.2 חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק.

2.5.3 ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המשכיר ומי מטעמו, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

2.5.4 הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר למשכיר הודעה בכתב, ע"י השוכר ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

2.5.5 כל סעיף בפוליסות השוכר (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי השוכר כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המשכיר וכלפי מבטחיו, ולגבי המשכיר הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המשכיר במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המשכיר מבלי שתהיה לחברת הביטוח של השוכר זכות תביעה ממבטחי המשכיר להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחת השוכר מוותרת על טענה של ביטוח כפל כלפי המשכיר וכלפי מבטחיו.

2.5.6 היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

3. על השוכר להמציא לידי המשכיר, במעמד החתימה על ההסכם ו/או עם סיום עבודות ההתאמה (ככל ובוצעו) את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב' 2** ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר") חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 7 לעיל), ולמשכיר תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מהשוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

4. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 5 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

5. השוכר פוטר את המשכיר, והבאים מטעמו, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיפים לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

6. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי המשכיר את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

7. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע למשכיר, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

8. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר קיים או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

9. למשכיר הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות המשכיר לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.

10. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ההתקשרות.

11. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר

שאינן בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואינן בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי ההסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר או כלפי מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

12. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו ובאישור על קיום ביטוחי השוכר, היה וניתנה הרשאה להסבת ההסכם לשכירות שוכרי משנה על פי תנאי ההסכם זה, השוכר יהיה אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות סעיף לפיו שוכרי המשנה יתחייבו לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים בחוזה זה על כל תנאיהם ו/או ביטוחים נוספים ככול שיהיה נחוץ ותואם לתנאי ההתקשרות עימם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם המשכיר ולמשך כל תקופה נוספת בה ימצאו אחראים על פי דין. לחילופין יכלול השוכר את שוכרי המשנה בביטוחיו.

13. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור מהווה תנאי יסודי בחוזה זה.

**נספח ב' 1**

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור*			
שם החברה הכלכלית לאשקלון	שם עיריית אשקלון ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם ו/או קבלני משנה ועובדיהם	עבודות שיפוץ והתאמה של נכס/חנות בכתובת _____ ו/או עבודות נלוות	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> אחר: _____			
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.					
מען: בת גלים 1, אשקלון	חברות בת.						
<b>כיסויים</b>							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבת	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה		
					למקרה*		
כל הסיכונים עבודות קבלניות	רכוש עליו עובדים	רכוש סמוך	פינוי הריסות	ביט	10% מערך העבודות אך לא פחות מ 750,000 ₪	₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.
							313 כיסוי בגין נזקי טבע
							314 כיסוי גניבה פריצה ושוד
							316 כיסוי רעידת אדמה
צד ג'				ביט	10% מערך העבודות אך לא פחות מ 750,000 ₪	₪	302 אחריות צולבת
							307 קבלנים וקבלני משנה
							309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון
							312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה
אחריות מעבידים				ביט	20,000,000	₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.
							319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים
							328 ראשוניות
							340 – רעד והחלשת משען.
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג')							
<b>074 שיפוצים</b>							
ביטול/שינוי הפוליסה*							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							



**נספח ב' 2**

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור:	
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה
החברה הכלכלית לאשקלון	עיריית אשקלון ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל		<input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: <b>עבודות התאמה במבנה, שיווק והפעלת המבנה לשימושים מסחריים במתחם עיר היין (מגרש 846) בעיר</b>  העיסוק המבוטח: <b>שכירות</b>
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	מען	אשקלון
<p>מען: בת גלים 1, אשקלון</p> <p>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:  <b>חברות בנות</b></p>			

כיסויים							
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		
					מטבע	לתקופה	למקרה
צד ג'		ביט			₪	8,000,000	8,000,000
אחריות מעבידים		ביט			₪	20,000,000	6,000,000
רכוש <input checked="" type="checkbox"/> מבנה <input checked="" type="checkbox"/> ציוד ותכולה <input checked="" type="checkbox"/> אובדן הכנסות – תקופת שיפוי 12 ח'		ביט			₪	מבנה	מבנה
						תכולה	תכולה

**פירוט השירותים** (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):

**096 שכירות והשכרות**

**ביטול/שינוי הפוליסה \***

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

**חתימת האישור**

**המבטח:**

## נספח ג'

### נוסח ערבות בנקאית

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ, ח.פ. 511191306

בת גלים 1, אשקלון

### הנדון: כתב ערבות מס'

1. לפי בקשת \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשת"), הננו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) שקלים חדשים (להלן: "סכום הקרן"), בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה") (סכום הקרן והפרשי הצמדה ייקראו להלן: "סכום הערבות"), בקשר להבטחת עמידת המבקשת בכל התחייבויותיה לפי חוזה השכירות שנחתם ביניכם לבינה.
2. הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 3 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת המבקשת.
3. "המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש \_\_\_\_\_, שהתפרסם ב \_\_\_\_\_, בשיעור \_\_\_\_\_ נקודות.  
"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם 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 הצמדה - סכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי, בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי.  
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את סכום הקרן.  
בערבות זו "מדד" משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל ירקות ופירות), וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יורכב עפ"י אותם נתונים ובין אם לא.
4. הנכם יכולים לממש ערבות זו בפעם אחת או מידי פעם בפעם במספר פעמים, על כל סכום שייראה לכם, ובלבד שסך כל הסכומים שנשלם לכם בגין ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות האמור לעיל.
5. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל, וכל הודעה מכם אלינו חייבת להימסר לנו עד מועד זה. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
6. ערבות זו ניתנת להסבה ו/או להעברה.

## נספח ג'1

### נוסח ערבות בנקאית לתקופת עבודות השיפוץ וההתאמה

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ, ח.פ. 511191306

בת גלים 1, אשקלון

הנדון: כתב ערבות מס'

7. לפי בקשת \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשת"), הננו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום כל סכום עד לסך של 200,000 שקלים חדשים (להלן: "סכום הקרן"), בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה") (סכום הקרן והפרשי הצמדה ייקראו להלן: "סכום הערבות"), בקשר להבטחת עמידת המבקשת בכל התחייבויותיה בתקופת השיפוץ וההתאמה של המושכר לפי חוזה השכירות שנחתם ביניכם לבינה.
8. הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 3 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת המבקשת.
9. "המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש אוגוסט 2024, שהתפרסם ב-15/09/2024. "המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם 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 הצמדה - סכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי, בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי.
- אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את סכום הקרן.
- בערבות זו "מדד" משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל ירקות ופירות), וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יורכב עפ"י אותם נתונים ובין אם לא.
10. הנכם יכולים לממש ערבות זו בפעם אחת או מידי פעם בפעם במספר פעמים, על כל סכום שייראה לכם, ובלבד שסך כל הסכומים שנשלם לכם בגין ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות האמור לעיל.
11. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל, וכל הודעה מכם אלינו חייבת להימסר לנו עד מועד זה. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
12. ערבות זו ניתנת להסבה ו/או להעברה.

\_\_\_\_\_

בנק

## נספח ד' – פרוטוקול דירקטוריון השוכר

\_\_\_\_\_

ח.פ. \_\_\_\_\_

(להלן: "החברה")

פרוטוקול מישיבת דירקטוריון החברה מיום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

נוכחים: מניין חוקי.

ליו"ר נבחר: \_\_\_\_\_

על סדר היום:

1. אישור התקשרות החברה בחוזה שכירות בלתי מוגנת מחודש \_\_\_\_\_ עם החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ, ח.פ. 511191306 (להלן: "המשכיר") בקשר לשכירת שטח של \_\_\_\_\_ מ"ר במבנה המצוי ברחוב \_\_\_\_\_ באשקלון (להלן: "המבנה"), המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כתתי חלקות \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן: "חוזה השכירות").
2. הסמכת מורשה חתימה מטעם החברה לחתום על חוזה השכירות, על נספחיו, וכן על כל מסמך נוסף שיידרש לצורך הוצאתו אל הפועל של חוזה השכירות וביצועו.

**הוחלט פה אחד כדלקמן:**

1. לאשר את התקשרות החברה בחוזה השכירות ואת קיום מלוא התחייבויותיה על פיו.
2. להסמיך את \_\_\_\_\_, לחתום בשם החברה על חוזה השכירות, על נספחיו, וכן על כל מסמך שיידרש בקשר עם חוזה השכירות ו/או לצורך הוצאתו אל הפועל ו/או ביצועו, כאשר חתימת הנ"ל לבדו בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין, לביצוע כל האמור לעיל והמתחייב ממנו.

\_\_\_\_\_  
יו"ר,

### אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מ.ר. \_\_\_\_\_, המשמשת/עו"ד של \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה"), מאשר/ת בזאת כדלהלן:

1. החברה רשומה כדין, קיימת ופועלת.
2. בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה כפי שהם כיום רשאית החברה לבצע את ההתקשרות בחוזה השכירות הנזכר בפרוטוקול דלעיל.
3. המשתתפים בדירקטוריון כמפורט בפרוטוקול דלעיל הם מנהלי החברה ומוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה ולקבל את ההחלטות הנ"ל.
4. הריני לאמת בזה את חתימת יו"ר הדירקטוריון, \_\_\_\_\_, אשר חתם על הפרוטוקול דלעיל.

5. הריני לאשר כי חתימת \_\_\_\_\_, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את החברה לכל דבר ועניין בקשר עם ביצוע ההחלטות דלעיל.

עו"ד, \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_