

קול קורא 35/24 להגשת בקשה לשכירת חללי עבודה

א. כללי

1. בבעלות עיריית שדרות (להלן: "העירייה") מספר נכסים בעלי חללי עבודה בגדלים שונים (בין 8-15 מ"ר) (להלן: "חללי העבודה"), המיועדים להשכרה בהתאם לתנאים שיפורטו בהמשך.
2. חללי העבודה ממוקמים ברחבי העיר שדרות. העירייה תפרסם הודעה באתר העירייה מעת לעת, לתקופה מוגבלת, חלל ו/או מספר חללי עבודה אשר מיועדים להשכרה, וכל המעוניין מתבקש להגיש הצעתו כפי שיפורט להלן.
3. חזון העירייה הוא ליצור חממה של עסקים מסוגים שונים (כמפורט בפרק תנאי הסף) אשר יקדמו את התעסוקה בעיר שדרות, תוך מתן דגש על קידום עסקים בתחילת דרכם.

ב. פרטי השכירות

4. תקופת השכירות היא הינה ל-12 חודשים, כאשר לעירייה בלבד שמורה האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת וזאת עד לסה"כ של 60 חודשים חסר יום.
5. דמי השכירות החודשים הינם קבועים ועומדים על 180 ₪ למ"ר + מע"מ. (להלן: "דמי השכירות החודשיים").
6. השירותים שיינתנו לשוכרים בנכס, הינם כדלקמן:
 - 6.1. מטבחון קומתי משותף הכולל מקרר, מיקרוגל, פינת קפה, שולחן בר וכיסאות בר.
 - 6.2. תאי שירותים לגברים ונשים ולבעלי מוגבלויות בהתאם להוראות דיני הנגישות לבעלי מוגבלויות.
 - 6.3. שירותי ניקיון ותחזוקה.
 - 6.4. שירותי חיבור לאינטרנט אלחוטי.
 - 6.5. חשמל, מים ומיזוג אוויר.

ג. תנאי סף

7. מציעים אשר עומדים בתנאי הסף הבאים, רשאים להגיש בקשה לשכור את הנכס. מציעים אשר אינם עומדים בתנאי הסף, בקשתם לא תידון.
 - 7.1. השכרת חללי העבודה המשותפים מיועדת לעסקים בעלי אופי של שירותים משרדיים בלבד (כדוג': רואה חשבון, עריכת דין, הייטק, ביטוח, ייעוץ כלכלי, שמאות, אדריכלות וכיו"ב).
 - 7.2. **ניהול ספרים ודיווח**- אישור מפקיד מורשה או מרואה-חשבון או מיועץ מס המעיד שאותו מועמד להתקשרות:

* **מנהל את פנקסי החשבונות** והרשומות שעליו לנהלם על פי הפקודה וחוק מס ערך מוסף או שהוא פטור מלנהלם ;

* **נוהג לדווח** לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.

7.3. תעודה תקפה בדבר היות המציע עוסק מורשה/ תאגיד +תדפיס מידע עדכני מרשות התאגידים.

7.4. מילוי כל הנספחים המצורפים.

8. אופן בחירת הזוכה

8.1. העירייה תפרסם מעת לעת חללי עבודה בגדלים שונים אשר התפנו להשכרה, לתקופה מוגבלת אשר במהלכה, כל המעוניין יגיש הצעתו לכתובת הדוא"ל: igalb@sederot.muni.il, אשר תיבחן ע"י וועדה מקצועית, על פי הקריטריונים הבאים :

משקל	שיטת הניקוד	הקריטריון
20%	- עסק בשנתו הראשונה – 20 נק' - עסק בשנתיים הראשונות להקמתו – 10 נק' - עסק שלוש שנים ומעלה – 5 נקודות	עסקים בתחילת דרכם
15%	עסק אשר לא קיים מסוגו במבנה – 15 נקודות.	גיוון העסקים
20%	הייטק – 20 נק' עריכת דין/ראיית חשבון – 15 נק' תחום הביטוח – 10 נק' שאר המקצועות – 5 נק'	סוגי העסקים
45%	וועדה מטעם העירייה תראיין עם המציע, בו תבחן את התכנית העסקית של העסק, פוטנציאל	ראיון עם המציע

	ההתפתחות שלו, העסקת עובדים תושבי העיר שדרות	
--	---	--

8.2. הבקשה אשר תקבל את מירב הנקודות, תוכרז כזוכה ועל המציע להמציא לעירייה את המסמכים הנדרשים (אישורי קיום ביטוחים חתומים על ידי הגוף המבטח, שטר לערבות/שיקים לבטוחה) על ידי העירייה.

9. ביטוח

9.1. המציע, בעצם הגשת הצעתו, מצהיר ומתחייב כי היה והצעתו תתקבל (יבחר כזוכה בהליך) הוא ימציא לעירייה את הפוליסות ואישורי קיום ביטוחים כפי הנדרש במכרז (נספחים א'1, א'2 להסכם), ללא כל שינוי בתוכנם.

9.2. מובהר בזאת כי לפני הגשת הצעה להליך זה על המציע חלה האחריות לוודא בעצמו ועל חשבונו אצל חברת ביטוח האם תסכים לבטחו כנדרש במכרז ואת המשמעויות הכספיות של התאמת הכיסוי הביטוחי העומד לרשותו לדרישות הביטוח בהליך.

9.3. לתשומת לב המציע – מאחר ואין אפשרות להוציא לפועל את כל דרישות הביטוח באמצעות אישורי קיום ביטוחים, יהיה על המציע הזוכה למסור לעירייה לפי דרישתה, העתקי פוליסות או תמצית פוליסות חתומות על ידי חברת הביטוח ובהן ירשמו כל הסדרי הביטוח הנדרשים מהמציע הזוכה.

9.4. למען הסר ספק מובהר בזאת:

9.4.1. מציע אשר הצעתו תתקבל לא יוכל לטעון כי אין ביכולתו ו/או כי חברת ביטוח מסרבת להתאים את כיסוי הביטוח שלו לנדרש במכרז ו/או כי עלויות התאמת כיסוי הביטוח שלו לדרישות הביטוח בהליך לא נלקחו בחשבון בהצעתו.

9.4.2. מציע אשר הצעתו תתקבל ולא יתאים את כיסוי הביטוח שלו לדרישות העירייה במועד הרשום בהסכם או בכל מקום אחר במכרז, שמורה לעירייה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את בכייתו בהליך.

9.5. לעירייה יהיה שיקול דעת בלעדי להסכים לשינויים שיתבקשו בנוסח אישורי קיום ביטוחים. לעירייה שיקול דעת בלעדי שלא להסכים לשינויים כלשהם בנוסח האישורים הנ"ל ובמקרה כזה הזוכה מחויב לנוסח המדויק שצורף למסמכי ההליך ואי המצאתו חתום לידי העירייה תביא לביטול זכייתו בהליך.

10. זכויות העירייה.

10.1. למרות האמור לעיל, לעירייה שמורה האופציה לדחות/ לקבל כל הצעה שהיא

10.2. ולמציעים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בנושא.

10.3. יובהר כי דיני המכרזים אינם חלים על הליך זה.

10.4. מציע אשר לא ימציא לעירייה את המסמכים הנדרשים בפרק הזמן אשר העירייה תנקוב, בקשתו עלולה להידחות, ולעירייה שמורה האופציה לבחון את הבקשה הבאה אחריה, וכן הלאה.

פרק נספחים

(1) פרטי מועמד להתקשרות

שם המציע (מציע/ספק):
מספר מזהה (ח.פ.ת.ז וכיו"ב):
כתובת:
שם איש קשר:
טלפון נייד:
טלפון נייד:
דוא"ל

פרטי מורשה חתימה מטעם המציע	
שם _____ ת"ז _____	דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____	דוגמת חתימה _____

(2) הצהרת היעדר קרבה וניגוד עניינים

1. סעיף 122א' (א) לפקודת העיריות קובע כדלקמן:
 - א. "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו, או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה". לעניין זה "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".
 - הוראה זוהי קיימת גם בכלל 12 של הכללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות (י.פ. תשמ"ד עמ' 3114).
 - ב. סעיף 174 לפקודת העיריות קובע כי פקיד או עובד עירייה לא יהיה נוגע מעונין במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן זוגו או שותפו או סוכנו בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה.
2. **בהתאם לכך הנך מתבקש להודיע בהצהרה שבסמך אם יש או אין לך קרבת משפחה ו/או ניגוד עניינים, עם חבר מועצה כלשהו ו/או עובד עירייה ו/או מי מטעמם כנזכר לעיל בסעיף 1.**
3. הצהרה זו הינה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם נשוא ההתקשרות.
4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122א' (3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122א' (א) הנ"ל ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

הצהרה

- אני הח"מ המעוניין להשתתף בהליך שפורסם על-ידי החברה, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:
5. קראתי את האמור לעיל והנני מצהיר:
 - א. בין חברי מועצת עיריית שדרות ו/או החברה העירונית אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.
 - ב. בתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, אין לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב", כאמור לעיל, חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי.
 - ג. אין לי בן-זוג, שותף, או סוכן העובד בעירייה.
 - ד. אין לי ניגוד עניינים בהתקשרות המוצעת וככל וייווצר בעתיד ניגוד עניינים אדווה על כך ליועמ"ש הרשות המקומית.

6. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי בהליך/ לבטל את ההסכם איתי בלא צורך במתן התראה מוקדמת- אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

7. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

לראיה באתי על החתום :

שם המציע _____

חתימה וחותמת _____

מסמך ב' – הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בשדרות, ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

עיריית שדרות

מען: בר לב 6 שדרות

דוא"ל: _____

(להלן: "העירייה" או "המזמין")

מצד אחד

לבין

שם השוכר: _____

מספר זיהוי: _____

מען למכתבים: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכירה היא בעלת הזכויות במבנה הנמצא ברחוב _____ (להלן: "המבנה" או "המושכר") לרבות הזכות הבלעדית להשכירו לשוכר.

הואיל: והעירייה פרסמה קול קורא מס' 34/24 להגשת בקשות לשכירת חללי עבודה משותפים במושכר.

והואיל: והשוכר הגיש את הצעתו לשכור במבנה חלל עבודה בהתאם לתשריט המצ"ב כנספח ב'.

והואיל: והשוכר מצהיר כי לא שילם ולא ישלם למשכירה דמי מפתח עבור המושכר ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן;

והואיל: והמשכירה מעוניינת להשכיר את המושכר והשוכר מעוניין לשכור את המושכר ובלבד שלא יהיה מוגן בה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"לב-1972, או כל חוק דומה אחר;

והואיל: וברצון הצדדים להגדיר את יחסיהם המשפטיים ואת המוסכם ביניהם, לגבי חובותיו וזכויותיו של כל צד, עקב התקשרותם בחוזה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן

מבוא, כותרות ופרשנות

1. המבוא לחוזה זה, על נספחיו כמו גם הצעת השוכר בהליך החתומים על ידי השוכר, מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה, ומהווים תנאים מתנאיו בסתירה בין הוראות החוזה והנספחים, ההוראה המיטיבה יותר עם המשכירה תחייב את הצדדים.
2. כותרות סעיפי חוזה זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד ואין לעשות בהן שימוש לצורכי פרשנות החוזה.
3. חוזה זה הנו מלא וממצה את יחסי הצדדים לגבי הנושאים והעניינים הנדונים בו והוא מחליף ומבטל כל מצג, חוזה, משא ומתן, זיכרון דברים וכל מסמך אחר ששררו או הוחלפו (בין בכתב ובין בעל פה) בין- הצדדים בנושאים ובעניינים האמורים קודם לחתימת חוזה זה.
4. מוסכם ומובהר בזאת, כי בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המצויות בגוף החוזה ו/או בנספחיו, יכריע ראש העירייה בדבר ההוראה הקובעת, והכרעתו בעניין זה תהא סופית.

נספחים

- **נספח א', א'1, א'2** – נספח ביטוח ואישורי קיום ביטוחים.
- **נספח ב'** – תשריט המושכר
- **נספח ג'** – מפרט השירותים שיינתנו בנכס
- **נספח ד'** – שטר חוב

א. הגדרות

בחוזה זה, יהיה פירושם של המונחים הבאים כרשום בצידם, אלא אם משתמעת לגביהם, לגופו של ענין, כוונה אחרת:

"המשכיר" או "העירייה"	עיריית שדרות
"השוכר"	המציע הזוכה בהליך
"המבנה" -	הנכס הממוקם _____, מרכז העיר שדרות, גוש: _____, חלקה: _____.
"המושכר"-	חלל עבודה פתוח בשטח של _____ מ"ר נטו.
"מטרת השכירות"	כמפורט בהצעת השוכר בהליך (להלן "ההצעה") והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
"תקופת השכירות"	התקופה הנקובה בחוזה, לרבות תקופת האופציה, ככל שישנה.
"דמי השכירות"	דמי השכירות למ"ר לחודש, במכפלת שטח המושכר, ועליו מע"מ.
"ריבית פיגורים"	ריבית בשיעור משתנה, כפי שתהיה מקובלת בבנק לאומי לישראל בע"מ, בגין חריגה מקו אשראי מאושר לגבי חשבונות חח"ד, וכן בתוספת מע"מ על כל סכום הריבית.

ב. מהות ההתקשרות

5. המשכירה משכירה בזאת לשוכר והשוכר מכשיר בזאת את המושכר, לפני תנאי החוזה כדלקמן.

6. תמורת הזכות לשימוש בחלל עבודה, יהיה זכאי המשכיר לשירותים המפורטים **בנספח ג'** להסכם זה.

ג. הצהרותיו והתחייבויותיו של השוכר

7. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק ולמטרות השכירות כפי שצוינו על ידו בהצעתו ואושרו ע"י העירייה.
8. השוכר מתחייב לקיים פעילות במושכר בהתאם לדין, ולדאוג, על חשבון, לקבל את כל האישורים וההיתרים הנדרשים, לרבות: רישיון עסק מתאים, וכל אישור אחר הנדרש לפי דין. סעיף זה הינו תנאי יסודי בחוזה.
9. השכירות תכלול רשות שימוש בציד המצוי במשרד. טרם קבלת החזקה במושכר תיערך רשימת ריהוט המצוי במשרד, ועם סיום השכירות יהיה השוכר אחראי על החזרת מלוא הריהוט כשהוא במצב שלם ותקין, בכפוף לשימוש סביר. ככל שייגרם נזק לריהוט או לציד, השוכר מתחייב לפצות את העירייה בגינו.
10. השוכר מתחייב לבצע הוראות החוזה, בתום לב ובמסירות. השוכר מצהיר ומתחייב כי כלל הצהרותיו בהתאם לחוזה אינן מפחיתות את התחייבויותיו על פי כל דין, וכי לעירייה עומדים כל הסעדים הן על פי חוזה זה והן על פי כל דין.
11. השוכר מתחייב שלא לפגוע בזכות כלשהי של משתמשים אחרים בנכס, לרבות הזכות לפרטיות ו/או זכויות יוצרים של אחרים, בהתאם להוראת כל דין ו/או הסכם.
12. השוכר מצהיר ומתחייב כי אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת להתקשרותו בחוזה זה על נספחיו ולקיום חיוביו על פיו במלואם וכי אין בהתקשרותו על פי חוזה זה בכדי להוות הפרת התחייבות כלפי צד שלישי אחר.
13. השוכר מצהיר כי הביא בחשבון את כל ההוצאות הכרוכות בביצוע וקיום חוזה זה במלואו, וכי לא תשמע מפיו כל דרישה כלפי העירייה ביחס לסכום דמי השכירות.
14. המשכיר יעמיד לטובת השוכר ולשימושו עבור מטרת השכירות את השירותים והציוד כמפורט בנספח ג.
15. תשלומי ארנונה תחולנה על השוכר.
16. השוכר לא יהיה רשאי לבצע כל שינוי במושכר, אלא בהסכמת המשכיר.
17. על השוכר מוטלת האחריות על בטחון ובטיחות כל הבאים למושכר.
18. השוכר מתחייב להימנע מגרימת נזק או קלקול לנכס או, ולהיות אחראי ולתקן מיד על חשבון והוצאותיו כל נזק שיתגלה לנכס ולמתקנים כאמור. לא עשה כן השוכר, תהא העירייה זכאית להיכנס למושכר ולעשות כן במקומו ועל חשבון, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאית העירייה על פי כל דין ועל פי חוזה זה.
19. השוכר מתחייב לא להציב במושכר או מחוצה לו שלט ו/או מודעה, אלא לאחר קבלת אישור העירייה מראש ובכתב, ובהתאם לאמור בתקנות ובחוקי העזר העירוניים בעניין שילוט.
20. השוכר מצהיר כי ביקר ובדק את המושכר על כל מתקניו תנאי הגישה, התשתיות, הוראות התב"ע, הבנייה הקיימת, היתרי הבנייה שניתנו, ומצא את המושכר מתאים לצרכיו.

21. חל איסור מוחלט על השוכר להעביר ו/או להסב הסכם זה.
22. ידוע לשוכר כי העירייה תהא רשאית להביא את החוזה לידי סיום ללא כל צורך בהודעה מוקדמת ו/או התראה ו/או הנמקה, במקרה של הפרה יסודית של הוראה מהוראות ההסכם.
23. השוכר מצהיר, כי מוסכם וידוע לו, כי חוזה זה מבטל כל זיכרון דברים ו/או הסדר אחר ו/או מסמך אחר שנערך ונחתם בין הצדדים (אם נערך בכלל).
24. על חוזה זה יחולו ההגדרות המצויות במסמכי ההליך. בכל מקרה שהשוכר מסופק בפירוש הנכון של הוראה כלשהי מהוראות החוזה, יהיה הוא חייב לפנות לעירייה וזו תחליט באופן בלעדי בדבר הפירוש הנכון שיש לנהוג לפיו, והוראות העירייה תחייבנה את השוכר ללא זכות ערעור.
25. כמו כן ידוע לשוכר כי לא תתקיים כל פעילות במבנה בשבתות וחגי ישראל, במועדים שבהם אסורה פעילות על פי דין ו/או בשל כוח עליון, מצב מלחמה וכיו"ב.

ד. תקופת השכירות

26. השכירות על פי החוזה היא לתקופה של 12 חודשים, המתחילה בתאריך _____ ועד לתאריך _____ (להלן: "תקופת השכירות").
27. לעירייה בלבד תהיה האופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת (להלן: "התקופה הנוספת") ובלבד שתקופת השכירות, לרבות התקופות הנוספות, לא תעלה על 60 חודשים חסר יום.
28. תקופת השכירות הינה תנאי יסודי להסכם זה. השוכר לא יהא רשאי לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמה מוקדמת בכתב של המשכירה וחובת תשלום דמי השכירות ושאר התשלומים עפ"י הסכם זה תחול על השוכר למשך כל תקופת השכירות אף אם מכל סיבה שהיא יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות ו/או אם השוכר יפסיק להשתמש במושכר ו/או אם השוכר ישתמש במושכר באופן חלקי בלבד וזאת מבלי לגרוע מכל סעד וזכות המוקנים למשכירה עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין עקב הפרת ההסכם ע"י השוכר.

ה. תשלומי התמורה

29. השוכר מתחייב לשלם למשכירה את התשלומים הבאים, באופן, בתנאים ובמועדים המפורטים להלן:
30. עבור דמי שכירות בלבד: סך כולל של 180 ₪ למ"ר + מע"מ בהתאם לתשריט המצ"ב **כנספת ב'**.
31. השוכר יישא בתשלומי הארנונה בגין החזקתו בנכס, לפי דרישת העירייה כמקובל.
32. מובהר כי במידה והעירייה תחליט לפי שיקול דעתה לבטח את המושכר על חשבונה, התשלום עבור ביטוח המושכר יתווסף לדמי השכירות החודשיים בהתאם.
33. דמי השכירות ישולמו עד ל-10 לכל חודש, ישירות לחשבון בנק באמצעות הוראת קבע שתימסר לשוכר בעת חתימה על החוזה. סעיף זה הנו תנאי יסודי בהתקשרות שבין הצדדים. התשלומים ייעשו רק באמצעות הוראות התשלום, שיקבל השוכר מהמשכירה ו/או באמצעות הוראת קבע, על פי בחירת המשכירה.
34. בנוסף לתשלום דמי השכירות מתחייב השוכר לשלם למשכירה את מס הערך המוסף החל ושיחול על דמי השכירות בהתאם לשיעורו בעת התשלום.

35. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, באופן שאם יהיה שינוי בין המדד שיהיה ידוע במועד כל תשלום של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש") למדד האחרון הידוע ביום החתימה על הסכם זה (להלן: "המדד הבסיסי"), ישונו דמי השכירות ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיסי (להלן: "הפרשי מדד"). האמור לעיל יחול רק אם המדד החדש יהיה גבוה יותר מהמדד הבסיסי, אך לא אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי. העדכון ייעשה אחת לרבעון.

36. מובהר כי דמי השכירות וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם למשכירה לפי חוזה זה, לא יהיו נתונים לקיזוז, לעיכוב ולכל פעולה דומה ע"י השוכר, מכל סיבה שהיא.

1. פיגור בתשלומים

37. איחור בתשלום כלשהו בו חייב השוכר המגיע או יגיע למשכירה ובכלל זה דמי השכירות וכל תשלום אחר החל על השוכר בהתאם להוראות החוזה ואשר עולה על שבעה (7) ימים, יהווה הפרה יסודית של ההסכם. כל פיגור בתשלום, החל מהיום הראשון, יחייב את השוכר בתשלומי הפרשי ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל.

38. אם השוכר לא ישלם את דמי השכירות, או את ריבית הפיגורים, שיחויב בהם, והמשכירה תיאלץ לשאת בהוצאות ובשכ"ט עו"ד לגבייתם, ייזקף כל סכום שייגבה מהשוכר תחילה על חשבון ההוצאות ושכ"ט, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים ולבסוף על חשבון הקרן.

39. לא שילם השוכר את ריבית הפיגורים, כל תשלום שישלם למשכירה לאחר מכן ייזקף תחילה לכיסוי ריבית הפיגורים והשוכר ייחשב כאילו לא שילם את התשלום, או לא שילם אותו במלואו, הכל על פי העניין.

2. אחזקת המושכר

40. השוכר מתחייב, החל מיום קבלתו את החזקה במושכר ובמשך כל התקופה שהוא יחזיק בו:

א. להחזיק את המושכר ומתקניו ולהימנע מלגרום למושכר נזק או קלקול למעט בלאי סביר עקב שימוש רגיל. השוכר אחראי לתיקון כל פגם, ליקוי, נזק או קלקול שייגרמו למושכר ומתקניו, לרבות אך לא רק כתוצאה ממעשיו או מחדליו של השוכר ו/או מי מטעמו ו/או מי מעובדיו ו/או מי ממבקריו, והוא מתחייב לתקנם בהקדם ותוך זמן סביר מעת התגלותם, לרבות נזק ו/או קלקול שיגרם כתוצאה מבלאי סביר אשר ברגיל חל על בעליו של הנכס.

ב. מבלי לפגוע בהתחייבותו של השוכר עפ"י ס"ק זה, מוסכם בזה כי המשכירה תהא זכאית לתקן כל פגם, קלקול או נזק שייגרם במושכר, שלא יתוקן על ידי השוכר כאמור, ולדרוש ולקבל מאת השוכר, תוך 30 ימים מדרישתה הראשונה בכתב, פיצוי מלא בגין הוצאותיה. למלא ולבצע כל הוראת דין ובכלל זה, חוק, תקנה, צו או חוק-עזר בקשר למושכר ולבית העסק, לרבות לגבי החזקתם והשימוש בהם, לא לעשות או להרשות שיעשו בהם, או בקשר אליהם כל פעולה שעלולה להוות מפגע או מטרד, או לגרום לנזק או אי נוחות למשכיר, לדיירים הגרים בשכנות למושכר ולעוברים והשבים. הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויות אלה, יהיה הוא האחראי לבלעדיה לכל תוצאה שתיגרם.

ג. אסור לשוכר להעמיד חפצים, מטלטלין וכד' מחוץ לתחום המושכר, או לגרום מטרד או אי נוחות לעוברים והשבים, והוא מתחייב לפצות ולשפות את המשכירה, בגין תשלום כל קנס, פיצוי והוצאה שהיא תידרש לשלם, עקב אי קיום השוכר את הוראות סעיף זה.

ד. לקבל את כל הרישיונות וההיתרים הנחוצים והדרושים על פי הוראת כל דין, ולגרום לכך שבתקופת השכירות המושכר יופעל וינהל בהתאם לחוק. אם רשות מוסמכת כלשהי, תתנה את קבלת הרישיונות, בביצוע שינויים במושכר, לא יתאפשרו שינויים מכל סיבה שהיא אלא בהסכמת המשכירה בכתב ומראש.

ה. השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מן ההיתר.

ו. מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רישיון כאמור לא ישחרר את השוכר מהתחייבויות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות עקב אי השגת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר כלשהו ע"י השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם למשכירה את דמי השכירות, וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רישיון ו/או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור.

ז. הוראות סעיף זה תחשבנה כהוראות יסודיות ועיקריות של הסכם זה, והפרתן ע"י השוכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ח. פינוי הנכס והחזרתו לעירייה

41. לאחר סיום תקופת חוזה זה, וכן במקרה שבוטל החוזה ע"י העירייה מהסיבות המצוינות להלן, יפנה וימסור השוכר את הנכס ויחזירו לרשות העירייה.

42. במהלך החודש האחרון שלפני תום תקופת ההתקשרות תהיה העירייה מוסמכת לשלוח למושכר נציג מטעמה אשר יבדוק, בתיאום מראש, את המושכר ויקבע אילו תיקונים על השוכר לבצע על מנת להביא את המושכר למצב טוב ותקין והשוכר יהיה חייב לבצע את התיקונים.

43. לא ביצע השוכר את התיקונים הדרושים או שלא ביצעם בטיב הנאות, תהא העירייה רשאית לבצעם, והשוכר יהיה חייב לשפותה בגין כל הוצאה שהוציאה.

44. בתום תקופת השכירות, או במקרה שהשכירות תבוא לקיצה לפנייה, השוכר מתחייב להחזיר למשכירה את החזקה במושכר, במצב טוב ותקין נקי, מסודר, וראוי לשימוש מידי, למעט בלאי הנובע משימוש סביר (להלן: "החזרת החזקה"). המושכר ימסר למשכירה כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקנים ו/או מערכות ו/או אביזרים ו/או פריטים כלשהם המחוברים למושכר אף אם אלה הותקנו ו/או הוספו למושכר ע"י השוכר ועל חשבוננו, אלא אם כן דרשה המשכירה שהשוכר יפנה מתקן ותוספת כאמור מן המושכר, שאז מתחייב השוכר לבצע דרישה זו על חשבוננו. השוכר לא יהיה זכאי, עקב השארת השיפורים ו/או התוספות ו/או ההשקעות ו/או ההתאמות ו/או השארת המערכות ו/או האביזרים ו/או הפריטים כאמור לעיל, לתמורה ו/או להחזר ו/או להשבה כלשהן מהמשכירה, והשוכר יהיה מנוע מלטעון כי השארתם של הנ"ל, כולם או חלקם במושכר, מקנים לו זכויות כלשהן במושכר.

45. סמוך ולפני החזרת החזקה השוכר מתחייב לאפשר לנציגי המשכירה, להיכנס למושכר כדי לבדוק אותו ולהכין דו"ח לגבי מצבו ומצב הציוד והמתקנים בו. השוכר מתחייב לתקן נזקים שנגרמו על ידו במעשה ו/או במחדל, במטרה להחזיר את המושכר למצב כפי שהיה במועד ההשכרה למעט נזקים שנגרמו עקב שימוש בלאי סביר.

46. מבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחרים השמורים למשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, אם לא יפנה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות או במקרה שהשכירות תבוא לקיצה לפניו, יחולו ההוראות הבאות:

א. השוכר ישלם למשכירה את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות וחובים, הוצאות אחרות, הפסדים וכל תשלום אחר, בשל התקופה שבין מועד תום תקופת השכירות לבין מועד פינוי המושכר בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וזאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר. מובהר, כי אין בקבלת הסכומים המפורטים לעיל כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות בקשר לתקופה שלאחר תום תקופת השכירות ומועד הפינוי המקורי.

ב. המשכירה תהא רשאית להיכנס למושכר ולפנות ממנו כל אדם וחפץ השייכים לשוכר או המשמשים אותו לצורך עסקו במושכר ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון ובכלל זה לפתוח את המושכר להחליף את מנעולי בית העסק באחרים, להציב שמירה ולקבל את החזקה במושכר ללא תנאי ולהשכיר את המושכר לכל אישיות משפטית אחרת כפי שתמצא לנכון.

ג. למשכירה תהיה זכות עיכבון על הציוד והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שייגיע למשכירה בקשר עם ההסכם ו/או עם הפרתו, והמשכירה תהא זכאית לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכרת באם אלו לא יפרעו במלואם תוך 30 ימים מדרישתם.

ד. החל מתום תקופת השכירות תהיה המשכירה ו/או כל מי שיבוא מטעמה, רשאית לפנות את הרכוש והציוד אל מחוץ למושכר, לאחסנו במקום שימצאו לנכון. במקרה כזה יהיה השוכר חייב בדמי האחסון שיקבעו ע"י המשכירה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

ה. המשכירה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראיים בכל צורה שהיא לנזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר והשוכר ו/או ציוד ורכוש השוכר מהמושכר ואחסונו, אשר יעשו עקב אי פינוי המושכר במועד תום תקופת השכירות.

ו. כל ההוצאות שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר ע"י השוכר במועד תום תקופת השכירות וכן עקב פינויו ע"י המשכירה כאמור לעיל, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם עפ"י הוראות סעיף זה, יחולו על השוכר והשוכר מתחייב בזאת לשלם כל סכום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של המשכירה, והמשכירה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותה.

ט. בטחונות

47. להבטחת תשלום דמי השכירות והארנונה, להבטחת פינוי המושכר במועד על ידי השוכר, להבטחת הוצאות המשכירה במקרה של אי-עמידה בהתחייבויות השוכר ולהבטחת יתר התחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, ימציא השוכר למשכירה, במעמד החתימה על הסכם זה, המחאה לביטחון בסכום של 3 חודשי שכירות (להלן: "המחאה לבטחון") לפקודת העירייה חתומים וללא ציון תאריך, או לחלופין לחתום על שטר חוב המצורף **בנספח ד**.

48. אם השוכר לא ישלם במועדו ובשלמותו תשלום כלשהו, שהוא חייב בו לפי חוזה זה, וזאת אף תוך 30 ימים מעת שנדרש בכתב לעשות כן, תהיה המשכירה רשאית לעשות שימוש בהמחאה לביטחון או שטר

החוב בסכום אותו יהיה חייב השוכר למשכירה כאמור, וזאת בלא לגרוע מכל זכות אחרת, השמורה במקרה כזה למשכירה לפי חוזה זה ו/או כל דין.

49. השוכר נותן בזאת את הסכמתו להשלים את מועד הפירעון של ההמחאה לביטחון או שטר החוב במקרה של אי תשלום דמי שכירות או ארנונה או כל סכום שמגיע לעירייה בהתאם להוראות הסכם זה.

י. שמירת דינים וכללי בטיחות

50. השוכר ישמור על הוראות כל דין והוראות כללי הבטיחות בנוגע לכל מחויבויותיו עפ"י החוזה.

51. השוכר מתחייב כי בביצוען של פעילויות בהן יש צורך ברישום, רישיון או היתר כדין, יועסק רק מי שרשום או שהוא בעל רישיון או היתר כאמור.

פרק זה הינו תנאי עיקרי בחוזה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה.

יא. ניגוד עניינים

52. השוכר לא יפעל במצב של ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים במימוש ההסכם ולא יעמיד עצמו במצב בו קיים ניגוד עניינים מול העירייה.

53. במקרה בו קיים חשש לניגוד עניינים מתחייב השוכר להודיע על כך לעירייה מראש ובכתב. השוכר יהא אחראי לוודא שהוראות סעיף זה ימולאו גם ע"י עובדיו ו/או מועסקיו ו/או מי מטעמו.

יב. המחאת זכויות ו/או חובות מכוח החוזה

54. השוכר לא יהיה רשאי להמחות את זכויותיו או חובותיו מכוח החוזה או חלק מהן לאחרים וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה הנובעת מהחוזה, ולרבות המחאת הזכות לקבלת סכומי תמורה ממנו לגורם אחר.

55. מבלי לגרוע מהחובה האמורה לעיל, מובהר כי היה וחרף האמור לעיל ימחה השוכר את זכויותיו או חובותיו על פי חוזה זה או מקצתן, בניגוד לאמור לעיל, יישאר הוא אחראי להתחייבויותיו המוטלות עליו עפ"י חוזה זה, על אף ההמחאה האמורה ומבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בזכויותיה של העירייה כלפי הגורם הנמחה. אין באמור בכדי לגרוע מכל סעד או תרופה לה זכאית העירייה עפ"י כל דין או חוזה.

56. העירייה תהיה רשאית להמחות לאחר או לאחרים את כל זכויותיה ו/או התחייבויותיה על פי החוזה או חלקן, ללא צורך בקבלת הסכמת השוכר לכך.

פרק זה הינו תנאי עיקרי בחוזה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה.

יג. אחריות ושיפוי

57. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מובהר ומודגש בזאת כי השוכר אחראי כלפי העירייה, כלפי עובדיה, כלפי שלוחיה וכלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר ו/או שלוחיו וכן לכל נזק ו/או הפסד מכל מין וסוג שייגרמו לעירייה ו/או לכל אדם ו/או לכל רכוש כתוצאה מפעילות השוכר במושכו ו/או ממעשהו ו/או כתוצאה ממחדלו של השוכר ו/או שלוחיו ו/או כל מי הבא מטעם השוכר

58. השוכר ישפה ו/או יפצה את העירייה בגין כל נזק אשר ייגרם לה כאמור לעיל, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד וכל הוצאה אחרת אשר נגרמה לה כתוצאה מכך.

59. השוכר יהיה אחראי בגין כל נזק, הוצאה, הפסד, תשלום, חסרון כיס, אובדן רווח וכל נזק כיוצא באלה שייגרמו, במישרין או בעקיפין, לעירייה ו/או לציודה, ו/או לצד שלישי ו/או לגופו ו/או לרכושו, לרבות לעובדי השוכר, ככל שייגרמו, בשל מעשה או מחדל כלשהם של השוכר ו/או מי מטעמו.

60. על השוכר תחול האחריות המלאה, הבלעדית והמוחלטת בכל מקרה של פגיעה, פגיעה, נכות, מוות, וכל נזק או הפסד אחרים אשר ייגרמו או יקרו לגופו ו/או לרכושו של השוכר ו/או לגופו ו/או לרכושו של מי מטעמו של השוכר ו/או לגופו ו/או לרכושו ו/או לצד שלישי כלשהו, ו/או לגופו ו/או לרכושו של עובד ו/או פועל של השוכר, כל זאת תוך כדי או עקב ביצוע או אי ביצוע פעילות השוכר במושכר.

יד. ביטוח

61. מבלי לגרוע מאחריות השוכר בהתאם לדין ולהסכם זה, הוראות הביטוח אשר יחולו על השוכר מפורטות בנספחים א'1, ו-2 המצורפים להסכם ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

62. ביטול החוזה

63. עם קרות כל אחד מהמקרים המפורטים להלן, תהיה העירייה זכאית לבטל החוזה מיידית ולפרוע מן השוכר את כל נזקיה, הן עפ"י חוזה והן עפ"י כל דין, כל זאת כדלקמן:

א. השוכר הפר אחת או יותר מהתחייבויותיו האמורות בחוזה זה (שאינן בגדר הפרה יסודית) ולא תיקן את ההפרה בתוך 30 (שלושים) ימים לאחר שקבל התראה על כך בכתב מהעירייה.

ב. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי השוכר, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 7 יום ממועד ביצועם.

ג. השוכר קיבל החלטה על פירוק מרצון, או ניתן נגד השוכר צו כינוס נכסים, או שהחלו בעניינו הליכי חדלות פירעון או פשיטת רגל או פירוק או הסדר נושים (לרבות מתן סעדים זמניים ולרבות מתן צווים למינוי בעלי תפקידים מטעם בית המשפט בהליכים כאמור) כנגד השוכר או שהשוכר נעשה בלתי כשיר לפעולה משפטית.

ד. מונה לשוכר כונס נכסים מכוח כל דין ו/או הוכרז כפושט רגל, או – באם הינה תאגיד – ניתן לגביו צו להקפאת הליכים או צו פירוק – קבוע או זמני.

ה. נגד השוכר או מי ממנהליו הוגש כתב אישום, או הורשע בנוגע למעשים שהרשעה לגביהם הינה בבחינת עבירה שיש עמה קלון ו/או עבירה הנוגעת לשירותים מכוח חוזה זה, במישרין או בעקיפין.

ו. השוכר או מי מטעמו נחשד בגניבה, בעבירת שוחד, או בכל מעשה מרמה.

ז. פוליסות הביטוח שהיה על השוכר לעשות על פי הוראות חוזה זה פקעו והשוכר לא חידש אותן בתוך 10 (עשרה) ימי עבודה לאחר שניתנה לו התרעה על כך בכתב מהעירייה.

ח. השוכר לא שילם לעירייה את דמי השכירות בהתאם לקבוע בחוזה, ו/או ההמחאות, אשר ניתנו על ידו לא כובדו על ידי הבנק ולא המציא השוכר המחאות חדשות בתוך 10 ימים תהיה העירייה רשאית לבטל את החוזה.

ט. הוכח לעירייה כי השוכר אינו מסוגל לעמוד בדרישות החוזה מסיבה כספית, טכנית, או מכל סיבה אחרת.

י. לא שילם השוכר מיסי עירייה כנדרש, תהיה העירייה רשאית לבטל חוזה זה. מוסכם על הצדדים, כי איחור בחודשיים בתשלום מיסי העירייה לא תהווה הפרה של החוזה.

יא. הוכח להנחת דעתה של העירייה כי השוכר נמנע מלנקוט פעולות המתחייבות בדין לשם שמירה על ביטחונם ו/או בריאותם של באי המושכר.

64. מובהר בזאת, כי אין המקרים המנויים לעיל כעילות לביטול החוזה מהווים רשימה סגורה וכי אין במנייתם בכדי לגרוע מזכות העירייה לבטל את החוזה מכוח כל עילה שבדין, ובכלל זה לבטל את החוזה עקב הפרתו על ידי השוכר.

65. בוטל החוזה, תעשה ההתחשבנות הסופית בין הצדדים ביחס לתמורה שנותרה לתשלום ו/או ששולמה ביתר - לפי העניין.

66. מובהר, למען הסר כל ספק, כי היה ובוטל החוזה כאמור בפרק תקופת החוזה, לרבות עקב אחד מהטעמים המצוינים לעיל או עקב הפרתו ע"י השוכר, לא יהיה זכאי השוכר לכל פיצוי שהוא מהעירייה בגין ביטול החוזה.

67. האמור בפרק זה אינו בא לגרוע מסעדים נוספים או חלופיים להם זכאית העירייה עפ"י כל דין או חוזה.

68. ביטול חוזה זה כאמור בפרק זה לא ישמש עילה לשוכר להעלאת דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלשהי כלפי העירייה ו/או עובדיה לרבות, תביעת פיצויים כלשהם, ובכלל זה פיצויי קיום ופיצויי הסתמכות, בין אם עקב נזק (ובכלל זה נזק עקיף ו/או נזק עקב הפסד השתכרות ו/או הזדמנות) שנגרם לשוכר, פגיעה במוניטין, הפסד השתכרות ו/או ריווח של השוכר, או מכל סיבה אחרת.

69. ביטלה העירייה את החוזה מחמת הפרתו על-ידי השוכר כאמור בסעיף זה, תהיה העירייה רשאית לדרוש מהשוכר כל סכום בגין סכומי נזק ו/או הוצאות שנגרמו לעירייה עקב ההפרה ו/או לממש כל בטוחה אחרת המצויה בידי העירייה.

70. הפרה יסודית של החוזה

71. הפר השוכר את החוזה הפרה יסודית לפי חוזה זה או פי חוק החוזים (תרופות), תשל"א-1970, אזי בכל אחד ממקרים אלו רשאי יהיה המזמין לעמוד על קיום החוזה, לבטל את החוזה, או לבצע בעצמו או באמצעות אחרים כל דבר אשר עפ"י החוזה אמור היה להיעשות על ידי השוכר, וזאת על חשבון השוכר ובנוסף לזכויות המזמין על פי כל דין ועל פי ההוראות האחרות בחוזה, לרבות הזכות לדרוש פיצויים מוסמכים כאמור להלן.

72. במצב של הפרת החוזה, העירייה תהא רשאית לעכב כל תשלום המגיע לשוכר וכן לקזז ממנו כל סכום המגיע לעירייה.

73. פיצויים מוסכמים

74. בלי לגרוע בכל סעד ו/או תרופה המוקנים לעירייה עפ"י חוזה זה, מוסכם בין הצדדים כי בגין הפרת החוזה

כמפורט להלן תהא העירייה זכאית לפיצויים מוסכמים:

פיצוי מוסכם	ההפרה
500 ₪ ליום	איחר השוכר במסירת החזקה של הנכס לעירייה בתום תקופת החוזה
2,000 ₪ לכל מקרה	הסבת החוזה או חלק ממנו לצד ג' ללא קבלת אישור מטעם העירייה
300 ₪ עבור כל יום איחור	איחור של מעל 5 ימים בתשלום דמי השכירות

75. השוכר מסכים בזאת, כי הפיצויים המוסכמים משקפים את אומדן דעת הצדדים לנזק שייגרם למציע בגין כל הפרה וללא צורך בהוכחת נזק, ומבלי לגרוע בכל זכות ו/או סעד אחר העומד לעירייה כנגד השוכר.

76. היעדר זכות עיכבון וזכות קיזוז

77. לשוכר לא תהיה כל זכות קיזוז מכל סוג שהוא ו/או כל זכות עכבון, לרבות, זכות הכללית מכוח סעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 וזכות עיכבון קבלני מכוח סעיף 5 לחוק חוזה הקבלנות, תשל"ה-1974.

78. שונות

79. ויתור של אחד הצדדים על הפרה של הוראה כלשהי של חוזה זה אין פירושו ואין להסיק ממנו כי הוא יוותר על הפרה נוספת של חוזה זה.

80. מוסכם בזאת כי הסמכות השיפוטית המקומית הבלעדית לפי חוזה זה, וכן כל חילוקי דעות ו/או סכסוכים בקשר לחוזה זה, פירושו ו/או ביצועו ו/או ביטולו, וכל תביעה בקשר לכך, יובאו להכרעה בפני בתי המשפט בבאר שבע בלבד.

81. מוסכם על הצדדים כי כל שינוי בחוזה או בתנאים הכלליים יהיה תקף רק אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הנציגים המוסמכים של הצדדים. מוסכם כי הימנעות מתביעת זכות לא תחשב כוויתור על אותה זכות.

82. כל שינוי בהסכם, לא יהיה לו תוקף אלא אם ניתן בכתב ונחתם על ידי הגורמים המורשים לחתום בשם העירייה. באין חתימת כלל הגורמים על המסמך, לא תהיה למסמך כל נפקות.

83. כתובות והודעות

84. כל הודעה בין הצדדים תישלח בכתב בלבד, ולעניין זה יראו את מועד הגעת ההודעה ליעדה בהתאם להוראות הבאות: אם ההודעה נשלחה בדואר רשום, יראו אותה כאילו התקבלה אצל הצד שכנגד תוך שלושה (3) ימי עסקים מהמועד שבו הנמען קיבל הודעה בדבר קבלת דואר רשום עבורו; אם ההודעה נשלחה באמצעי אלקטרוני (לרבות דוא"ל ומסרון ו/או 'הודעה בוואטסאפ') יראו אותה כמי שהגיע מיד, ובלבד שהשולח וידא טלפונית את הגעת ההודעה; אם ההודעה נמסרה ביד – יראו אותה כמתקבלת ברגע המסירה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

העירייה באמצעות מורשי החתימה מטעמה: _____

השוכר באמצעות מורשי החתימה מטעמו: _____

נספח א' – נספח ביטוח

העירייה בנספח זה הינו; עיריית שדרות ו/או החברה הכלכלית לפיתוח שדרות ו/או תאגידים עירוניים ו/או גופי סמך של העירייה ו/או גופים קשורים לעירייה ו/או גופים מממנים.

1. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, הרי שעד ולא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר וכתנאי לה, וללא צורך בכל דרישה או פניה מצד העירייה, מתחייב השוכר, בין בעצמו ובין על ידי מי מטעמו, לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות על שמה ועל שם העירייה, באמצעות חברת ביטוח מורשת כדין לעריכת ביטוחים בישראל בגין ביצוע עבודות במושכר ככל שתתבצענה (להלן: "העבודות"), בתנאים המפורטים להלן, אשר יבוצעו על ידה ו/או מטעמה ו/או עבורה.
2. ללא כל צורך בדרישה מצד העירייה, על השוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות השוכר, אישור בדבר עריכת ביטוח בהתאם לנוסח אישור קיום ביטוחים עבודות השוכר המצורף לנספח זה והמסומן **נספח א'1**, כשהוא חתום כדין על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור קיום ביטוחים עבודות השוכר כאמור, הינה תנאי מקדמי לביצוע העבודות.
3. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, בכל משך תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה, מתחייב השוכר, לערוך ולקיים, בחברת ביטוח מורשת כדין לעריכת ביטוחים בישראל, ולהחזיק בתוקף, את הביטוחים המפורטים באישור קיום ביטוחים קבע השוכר המצורף לנספח זה והמסומן **נספח א'2** כשהוא חתום כדין על ידי המבטח.
4. ללא כל צורך מצד העירייה, על השוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר ממועד סיום העבודות או תחילת השימוש במושכר, המוקדם מבין שני המועדים, את נוסח אישור קיום ביטוחים קבע השוכר המצורף להסכם זה ומסומן ב'2, כשהוא חתום כדין על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור קיום ביטוחים כאמור, הינה תנאי מקדמי לתחילת ההסכם. העירייה תהא רשאית למנוע מן השוכר את פעילותה במושכר כאמור במקרה שהאישור האמור לא הומצא לה במועד שצוין לעיל או שאינו תואם את התחייבויות השוכר על פי נספח ביטוח זה.
5. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי העירייה אישור בגין הארכת תוקפם של ביטוחי קבע השוכר לתקופת ביטוח נוספת במשך כל תקופת השכירות.
6. השוכר לבדו יהיה אחראי לתשלום דמי הביטוח וההשתתפות העצמית בגין ביטוחי השוכר.
7. ביטוחי השוכר יכללו תנאי מפורש לפיו הם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה והמבטח מותר על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי העירייה.
8. ביטוחי השוכר לא ישונו לרעה ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי העירייה, 60 יום מראש.
9. בביטוחי השוכר יבוטל חריג רשלנות רבתי, ככל שקיים, אולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי כל דין.
10. נוסח פוליסות הביטוח של השוכר, לא יפחת מהנוסח הידוע כנוסח ביט או נוסח דומה לו.
11. השוכר מתחייב לשמור ולקיים בדיוק את כל הוראות פוליסות הביטוח והוראות המבטח כלשונו. כמו כן מתחייב השוכר לשתף פעולה עם העירייה, ככל שיידרש, לשם שמירה ומימוש של זכויות העירייה על-פי ביטוחי השוכר, ובכלל זה, להודיע למבטח מיד עם היוודע אירוע העשוי לשמש בסיס לתביעה ו/או על קרות מקרה הביטוח על-פי ביטוחי השוכר.
12. בביטוחי השוכר הנ"ל יכללו סעיף הקובע, כי אי קיום החובות המוטלות על המבוטח, לרבות, אך לא מוגבל אי מתן הודעה ו/או אי הגשת תביעה ו/או הפרה של תנאי מתנאי הפוליסות בתם לב, לא תפגע בזכויותיה של העירייה על פי הפוליסות לעיל.
13. השוכר יהיה אחראי על פי דין ו/או על פי הוראות ההסכם גם לנזקים בלתי מבוטחים לרבות נזקים שהינם מתחת לגבול ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
14. בביטוחי השוכר יכללו סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה וכן כלפי דיירים ו/או שוכרים אחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה (להלן "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוחיהם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

15. העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים, אך לא חייבים, לבדוק את אישורי קיום הביטוחים שיומצאו למי מהם ע"י השוכר כאמור לעיל, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים להתחייבות השוכר על פי סעיף זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי זכויות העירייה ו/או מי מטעמה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על העירייה ו/או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי הביטוחים כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם זה, וזאת בין אם נדרשו שינויים בביטוחי השוכר ובין אם לאו, בין אם נבדקו ביטוחי השוכר ובין אם לאו.

16. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט באישורי קיום ביטוחים, הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על השוכר, שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף כיסוי הביטוח שהוצא על ידו.

17. סברה השוכר, כי יש צורך בעריכת ביטוחים משלימים ו/או נוספים לביטוחי השוכר, רשאי השוכר לערוך ולקיים על חשבונו ביטוחים משלימים ו/או נוספים אלה. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים כאמור, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה וכן כלפי בעלי זכויות האחרים אשר בביטוחיהם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר.

18. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר השוכר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה וכן כנגד בעלי זכויות האחרים אשר בביטוחיהם של בעלי הזכויות האחרים נכלל פטור מקביל לטובת השוכר, בגין כל אובדן או נזק, שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוחים שהתחייב לערוך בפרק א' – לביטוח עבודות השוכר) וביטוח רכוש ואובדן תוצאתי וכן ביטוחי רכוש נוספים שהוא יערוך כאמור בסעיף 17 לעיל (באם נערכו), או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח, והוא פוטר בזאת את הנ"ל מכל אחריות לנזק כאמור. הפטור האמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

19. השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח רכוש ואובדן תוצאתי מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

הפרה של נספח זה תהווה הפרה של תנאי מהותי של ההסכם

נספח א'1 - אישור קיום ביטוחים עבודות השוכר

תאריך הנפקת האישור	אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה			
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.				
מעמד מבקש האישור	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	המבוטח	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	ממבקש האישור הראשי
משכירה	בכיכר הנשיא, מרכז העיר שדרות	שם:	שם: החברה הכלכלית לפיתוח שדרות ו/או תאגידים עירוניים של עיריית שדרות ו/או גופי סמך של עיריית שדרות ו/או גופים קשורים לעיריית שדרות ו/או גופים מממנים	שם: עיריית שדרות
		ת.ז./ח.פ.	ח.פ.	ח.פ.
		מען:	מען:	מען:

כיסויים נוספים בתוקף	מטבע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
			למקרה	לתקופה					
308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון.	ש							ביט	שווי העבודה
	ש								רכוש עליו עובדים
	ש								רכוש סמוך
	ש								רכוש בהעברה
	ש								פינוי הריסות
	ש								נזק עקיף מתכנון לקוי ועבודה לקויה חומרים לקויים
	ש								נזק ישיר מתכנון לקוי ועבודה לקויה חומרים לקויים
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון.	ש								שכר אדריכלים, מתכננים, מומחים, יועצים
313 - כיסוי בגין נזקי טבע	ש								

<p>- 316 כיסוי רעידת אדמה - 317 מבוטח נוסף, קבלנים וקבלני משנה וכל מי שהמבוטח התחייב בכתב לבטחו. - 318 מבוטח נוסף מבקש האישור - 328 ראשוניות - 334 תקופת תחזוקה - 12 חודש מורחבת</p>									
<p>- 302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) - 308 ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. - 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון - 312 כיסוי בגין נזק גוף שנגרם משימוש בצמ"ה - 315 כיסוי</p>	<p>שח</p>		<p>2,000,000</p>	<p>2,000,000</p>			<p>ביט</p>		<p>צד ג'</p>

לתביעות מל"ל - 317 מבוטח נוסף, קבלנים וקבלני משנה וכל מי שהמבוטח התחייב בכתב לבטחו. - 318 מבוטח נוסף מבקש האישור - 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה - 328 ראשוניות - 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג' (למעט נוק שנגרם לרכוש מבוטח או שהיה יכול להיות מבוטח במסגרת פרק הרכוש). - 334 תקופת תחזוקה - 12 חודש מורחבת - 340 הרחבת רעידות והחלשת משען - 341 הרחבת נוק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים									
- 308 ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות	ש		20,000,000	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים

האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. - 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון - 317 מבוטח נוסף, קבלנים וקבלני משנה וכל מי שהמבוטח התחייב בכתב לבטחו. - 318 מבוטח נוסף מבקש האישור - 328 ראשוניות - 334 תקופת תחזוקה - 12 חודש מורחבת									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה*):

074 - שיפוצים

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 א'2 - אישור קיום ביטוחים קבע השוכר

תאריך הנפקת האישור (/ /)	אישור קיום ביטוחים		
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	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור
שם: עיריית שדרות	שם:	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן	שם: החברה הכלכלית לפיתוח שדרות ו/או תאגידים עירוניים של עיריית שדרות ו/או גופי סמך של עיריית שדרות ו/או גופים קשורים לעיריית שדרות ו/או גופים מממנים
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	בכיכר הנשיא, מרכז העיר שדרות	ת.ז.ח.פ.
מען:	מען:		מען:
מען:	מען:	משכירה	מען:

סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שוי העבודה		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					למקרה	לתקופה			
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח		ביט							308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות

צד ג'	ביט		000,000,	000,000,				302 – אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של (מבקש האישור 304 – הרחב שיפוי בגין מעשה מחדל המבוטח 308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 315 - כיסוי לתביעות מלי"ל 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור 328 - ראשוניות	נ
אחריות מעבידים	ביט		20,000,000	20,000,000				308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 - מבוטח נוסף היה וייחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח 328 ראשוניות	נ
אובדן תוצאתי תקופת שיפוי 12 חודש	ביט							308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת	נ

מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 313 - כיסוי בגין נוקי טבע 316 - כיסוי רעידת אדמה 328 - ראשוניות									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה*)
096 - שכירויות 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 ב' - תשריט המושכר

נספח ג' – מפרט השירותים שיינתנו לשוכרים בנכס

1. בנכס יסופקו לשוכרים , בין היתר, השירותים הבאים, וזאת ללא תוספת תשלום מעבר לדמי שכירות:

יד.1.1. מטבחון קומתי משותף הכולל מקרר, מיקרוגל, פינת קפה, שולחן בר וכיסאות בר ;

יד.1.2. תאי שירותים לגברים, לנשים ולבעלי מוגבלויות בהתאם- להוראות דיני הנגישות לבעלי מוגבלויות ;

יד.1.3. שירותי ניקיון ותחזוקה ;

יד.1.4. שירותי חיבור לאינטרנט אלחוטי ;

יד.1.5. חשמל, מים ומיזוג אוויר.

נספח ד' – שטר חוב

שטר חוב (לא סחיר)

שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנה _____ .

על סך _____ ₪ (_____ ₪) צמוד למדד המחירים לצרכן

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ מתחייב לשלם כנגד שטר זה לעיריית שדרות סך של _____ ₪, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כדלקמן:

"המדד הבסיסי" - מדד המחירים לצרכן בגין חודש _____ .

"המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן הידוע ביום פירעונו בפועל של שטר זה.

אם במועד פירעונו בפועל של שטר זה יהיה המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, יוגדל סכום השטר באופן יחסי למידת עלייתו של המדד החדש. אופן חישוב העלייה תהא באמצעות חלוקת סך המדד החדש במדד הבסיסי והכפלת התוצאה בסכום שטר החוב (_____ ₪). למותר לציין, ככל וחלה ירידה במדד, לא תהא הקטנה של סכום שטר החוב.

תאריך

חתימה