

עיריית בני ברק

קול קורא מס' 116/21

**להצעות להשכרת שטח המיועד לשימוש בעל מאפיינים
ציבורים במתחם ה-BBC בני ברק**



עיריית בני ברק

קול קורא מס' 116/21

להצעות להשכרת שטח המיועד לשימוש בעל מאפיינים ציבורים במתחם ה-BBC בבני ברק

עיריית בני ברק (להלן- העירייה), מזמינה בזה הצעות מחיר להשכרת שטח המיועד לשימוש בעל מאפיינים ציבוריים במתחם ה-BBC בבני ברק על פי התנאים המפורטים במסמכי הקול קורא.

את מסמכי ההשתתפות והמסמכים הנלווים לרבות נוסח הסכם עליו יידרש השוכר לחתום, ניתן לרכוש תמורת תשלום של 1,000 ₪ כולל מע"מ (התשלום לא יוחזר), במשרדי העירייה, שברח' ירושלים 58, בני ברק (להלן – **משרדי העירייה**), בימים א – ה בשעות 09:00-14:00.

ניתן לעיין במסמכי הפניה קודם לרכישתם, באגף חוזים ומכרזים ו/או באתר האינטרנט של העירייה בכתובת: www.bnei-brak.muni.il תחת הכותרת "מכרזים וקולות קוראים".

את ההצעות ואת כל מסמכי ונספחי הפניה, כשהם חתומים ע"י המציע ב – 2 עותקים, יש להכניס במעטפה סגורה, כשעליה מצוין – **קול קורא מס' 116/21** ולהפקידם ידנית (לא לשלוח בדואר), אצל דובר העירייה קומה ג' רחוב רח' ירושלים 58, בני ברק, עד ליום **24/2/2021 לא יאוחר משעה 12:00. בדיוק.**

מפגש לצורכי הבהרות, יערך ביום **07.02.2021 בשעה 10:00** במשרדי העירייה, בחדר ישיבות הגזברות קומה ג' חדר 214, ברחוב ירושלים 58 בני ברק או באמצעות ZOOM - להרשמה למפגש ולקבלת קישור לזום, יש להירשם באמצעות דוא"ל: moshe_gr@Bbm.org.il.
המפגש הינו חובה ותנאי להשתתפות בקול קורא

המציע בקול קורא יהא חייב להמציא אישור כי הינו עוסק מורשה/תאגיד, מנהל ספרי חשבונות כחוק, וכי יש לו ניסיון והמלצות, הכל כמפורט בתנאי הקול קורא.

העירייה תבחן את ההצעות כך שמציע או הצעה שלא יעמדו בתנאי הסף יפסלו ולא יבואו במניין ההצעות ורק מציע העומד בתנאי הסף תבחן הצעתו הכספית.

אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

לפרטים ניתן לפנות אל מר מאיר שטיינרייך, אגף חוזים ומכרזים טל 03-5776191, בשעות 09:00 – 14:00.

בכבוד רב,

אברהם רובינשטיין
ראש העירייה

עיריית בני ברק

קול קורא מס' 116/21

להצעות להשכרת שטח המיועד לשימוש בעל מאפיינים ציבורים במתחם ה-BBC בני ברק

מסמכי הקול קורא

1. תנאים למשתתפים בקול קורא- מסמך א'
 2. דף מידע ארגוני- נספח א' 1
 3. נוסח תצהיר וכתב התחייבות המציע- נספח א' 2
 4. תצהיר העדר ניגוד עניינים- נספח א' 3
 5. תשריט קומת העירייה- נספח א' 4
 6. הצעת המציע- מסמך ב'
 7. נוסח הסכם שכירות מסמך ג'
 8. נוסח ערבות בנקאית לביצוע ההסכם נספח ג' 1
- כל מסמך ו/או מסמך שאוזכר באחד או יותר מהמסמכים והמסמכים האמורים.

יעוץ משפטי ועריכה: מ. בר-לב ושות', משרד עורכי דין

יעוץ מקצועי: אור-כל ניהול כלכלי בע"מ

© כל הזכויות שמורות התוכן והמידע הכלול במסמך זה לא יפורסם, לא ישוכפל ולא יעשה בו שימוש

מלא או חלקי להוציא מענה לקול קורא

עיריית בני ברק

מסמך א'

קול קורא מס' 116/21

להצעות להשכרת שטח המיועד לשימוש בעל מאפיינים ציבוריים במתחם ה-BBC בני ברק

תנאים כלליים למשתתפים

- 1. כללי**
- 1.1 עיריית בני ברק (להלן - העירייה), מזמינה בזה הצעות מחיר לשכירת שטח לשימוש בעל מאפיינים ציבוריים כגון: אולם כנסים, מועדון דיירים, בית כנסת וכיו"ב במגדל תדהר, בכפוף לשימוש המותר בתוכנית בניין עיר החלה על המושכר, ועל פי התנאים המפורטים במסמכי הקול קורא.
- 1.2 תנאי ההתקשרות יהיו עפ"י מסמכי הקול קורא המצוינים בסעיף 2 להלן, ובהתאם לחוזה ההתקשרות, על נספחיו המצ"ב כחלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא.
- 1.3 הנכס, הוא קומת משרדים בשטח של כ- 1,160 מ"ר, בקומה הראשונה בבניין משרדים ותעסוקה (מגדל תדהר), ברחוב בר כוכבא 10, בבני ברק, במתחם ה-BBC הידוע כחלק מגוש 6196 חלקה 94 (להלן - הנכס / המושכר).
- 1.4 הנכס יושכר במלואו, למציע אחד בלבד, הדרוש לו לשימוש, לתקופה של 24 חודשים, כאשר לעירייה זכות הברירה (אופציה) להאריך את ההתקשרות בתקופות נוספות (תקופת האופציה), כך שסך תקופת ההתקשרות לא תעלה על 60 חודשים סך הכל.
- 1.5 הנכס יימסר לזוכה במצבו כמות שהוא (AS IS), ברמת מעטפת ועל השוכר יהא, להשלים את העבודות במושכר (להלן - עבודות הגמר), לחלק את המושכר בהתאם לצרכיו, בלא לפגום או לפגוע בתשתיות המבנה (עמודים, קורות, קירות חיצוניים), בתיאום ואישור העירייה.
- 1.6 בתום תקופת השכירות, יותיר השוכר את ההשקעות במבנה ויחזיר את המושכר לעירייה כשהמושכר ראוי לשימוש.
- 1.7 המציע יגיש הצעתו, דמי השכירות אותם הוא מציע לשלם לעירייה עבור השימוש במושכר. דמי השכירות אינם כוללים ארנונה, דמי ניהול, חשמל, מים וכל תשלום אחר החל על המחזיק.
- 1.8 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

2. מסמכי הקול קורא

המסמכים המפורטים בקול קורא זה או הדרושים או כל מסמך ו/או נספח שאוזכר באחד או יותר מהמסמכים והנספחים האמורים יקראו להלן, יחד ולחוד "מסמכי הקול קורא".

3. תנאים להשתתפות

- 3.1 רשאי להשתתף ולהגיש הצעה לקול קורא תאגיד (להלן - המשתתף), העומד במועד הגשת ההצעות לקול קורא, **בכל התנאים המצטברים המהווים תנאי סף**, המפורטים להלן:
- 3.1.1 המציע הוא תאגיד פעיל לפחות חמש שנים לפני המועד להגשת האחרון להגשת הצעות למכרז.
- 3.1.2 המציע בעל היקף כספי שנתי של למעלה ממיליון ₪.
- 3.1.3 ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד וכל האסמכתאות המפורטות להלן, תהיינה על שם המציע בהצעה.
- 3.2 המציע יצרף להצעתו את אישורים מסמכים (להלן: "אסמכתאות"), שלהלן:
- 3.2.1 אישור רוי"ח/פקיד שומה על ניהול ספרי מס הכנסה כחוק וכן אישור תקף לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס) התשל"ו - 1976.

עיריית בני ברק

- 3.2.2 צילום של תעודת הרישום של התאגיד.
- 3.2.3 אישור מעו"ד או רו"ח בדבר אנשים המוסמכים לחתום בשם התאגיד ולחייב אותו בחתימתם.
- 3.2.4 דף מידע ארגוני של המציע, בנוסח המצ"ב ומסומן **נספח א' 1**.
- 3.2.5 תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף ומסומן **נספח א' 2**.
- 3.2.6 תצהיר העדר ניגוד עניינים בנוסח המצורף ומסומן **כנספח א' 3**.
- 3.2.7 קבלה על רכישת מסמכי הקול קורא.
- 3.2.8 מסמכי השינויים וההבהרות חתומים על ידי המציע בחתימה ובחותמת.

4. הבהרת מסמכי הקול קורא

- 4.1 עד לא יאוחר משבעה ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות, יודיע המציע בכתב בקובץ וורד, למשרד מ. בר לב ושות', משרד עורכי דין, בדוא"ל omer@barlevlaw.co.il ויוודא טלפונית הגעת דוא"ל/ פקס, בטלפון 03-6096317, על סתירות, שגיאות, אי התאמות או חוסר בהירות שמצא אם מצא במסמכי הקול קורא ו/או על כל ספק שהתעורר אצלו בקשר למובנו של סעיף או תנאי או עניין כלשהו הכלול במסמכי הקול קורא או הנוגע לפרט כלשהו מפרטי הקול קורא.
- 4.2 מסר המשתתף הודעה כאמור בסעיף 4.1 לעיל, העירייה, אם תראה לנכון לעשות כן, תיתן תשובות בכתב, לפני המועד האחרון להגשת הצעות. העירייה תמסור עותק של התשובות שנמסרו לכל אחד מהמשתתפים וכל מציע יצרפם כחלק בלתי נפרד מהצעתו, לאחר שחתם עליהם בחותמת ובחתימה.
- 4.3 מציע לא יהא רשאי לטעון כי בהצעתו הסתמך על תשובות שנתנו ע"י העירייה או מי מטעמה, אלא אם תשובות אלה ניתנו בכתב.
- 4.4 העירייה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות לקול קורא, להכניס שינויים, תיקונים, תנאים ודרישות במסמכי הקול קורא, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים (להלן- "שינויים והבהרות") ואלה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי הקול קורא ויובאו בכתב לידיעתם של המשתתפים ויוגשו חתומים יחד עם מסמכי הקול קורא ונספחיו.

5. ערבות ביצוע

- 5.1 מציע שהצעתו תוכרז כזוכה, יעמיד ערבות בנקאית אוטונומית, לפקודת עיריית בני ברק, על סך של 250,000 ₪, כשהיא צמודה למדד המחירים של הצרכן, חתומה כדין, בנוסח המצורף כדוגמא לתנאי קול קורא זה **נספח ג' 1** ערבות בנקאית לביצוע ההסכם (להלן: "ערבות ביצוע").
- 5.2 הערבויות תהיינה לפקודת עיריית בני ברק, צמודות למדד המחירים לצרכן, חתומות כדין ובלתי מותנות וניתנות על פי תנאיהן לחילוט בפנייה חד צדדית של העירייה, בכל תקופת תוקפו של הקול קורא או ההסכם, לפי ההקשר והעניין, כל אימת שהמציע לא יעמוד בהתחייבויותיו ע"פ תנאי הקול קורא או ההסכם.
- 5.3 היה ותקופת ההתקשרות תוארך, לתקופת האופציה, תוארך הערבות על ידי המציע מופעם לפעם, אם וככל שיוארך ההסכם על ידי העירייה וזאת במועד קבלת הודעת העירייה בדבר הארכת תקופת ההסכם.
- 5.4 המציע יישא בכל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות לביצוע.

6. ביטוחים

מבלי לגרוע מאחריות חוקית של המציע מציע שהצעתו תתקבל (להלן- "השוכר") ו/או על פי דין או הסכם, מתחייב הוא להחזיק ביטוחים בתוקף בכל תקופת השכירות כמפורט בנספח אישור קיום הביטוחים המצורף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי יסודי להסכם..

7. דרישת פרטים מהמציע

- 7.1 העירייה תהא רשאית, בכל עת שתראה לנכון, גם לאחר הגשת הצעות או לאחר פתיחתן, לדרוש מהמציע, להשלים ו/או להמציא פרטים ו/או מסמכים ו/או הבהרות נוספות (להלן- "הפרטים"), לשביעות רצונה המלאה, על מנת לבחון את המציע, חוסנו הכלכלי, ניסיונו המקצועי, תוכן הצעתו, איכותה או לכל צורך או מטרה הנוגעות לקול קורא, למציע ולהצעתו, ככל שתראה לנכון, במסגרת שיקוליה, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

עיריית בני ברק

7.2 המציע יהא חייב למפעיל את הפרטים הנדרשים, לשביעות רצונה של העירייה ובתוך המועד שנקבע והיה ולא יעשה כן, מכל סיבה שהיא, רשאית העירייה שלא לדון בהצעתו ו/או לראות באי צירוף הפרטים כתכסיסנות מצדו של המציע וכמי שאינו עומד אחר הצעתו על כל המשתמע מכך.

8. הצהרות המציע

- 8.1 המציע מצהיר כי הגשת הצעתו והשתתפותו בקול קורא, כמוה כהודעה ואישור, שכל פרטי הקול קורא וההסכם ידועים ונהירים לו וכי הוא מסוגל למלא אחר ההתחייבויות המפורטות בקול קורא ובהסכם.
- 8.2 המציע מצהיר כי ידוע לו שכל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי הקול קורא ו/או ההסכם לא תתקבל לאחר הגשת הצעת המציע.
- 8.3 המציע מצהיר כי הגיש את הצעתו באופן עצמאי ללא תיאום הצעתו ו/או פרט מפרטיה עם מציע ו/או משתתף אחר בקול קורא וכי היה ויתברר לעירייה, בכל שלב שהוא, אחרת, יביא הדבר לפסילת הצעתו.
- 8.4 המציע מצהיר כי ידוע לו ובהגשת הצעתו הוא מסכים כי בחינת ההצעות יעשה על בסיס מספר מדדים, כאשר מדד המחיר, אינו המדד היחידי לקביעת השוכר ובין היתר רשאית העירייה להביא בחשבון בין יתר שיקוליה, תחומי עיסוקו של השוכר, יכולתו הכלכלית ולמציע אין ולא תהיה לו כל טענה בקשר לכך.
- 8.5 המציע מצהיר כי ידוע לו, שמשתתף בקול קורא אשר הגיש הצעתו למושכר, לא יהא רשאי להשכיר חלקים מהנכס לשוכרי משנה (להלן- שוכר משנה) ויעשה שימוש לשימושים המותרים.
- 8.6 המציע מצהיר כי ידוע לו שאם שהצעתו תוכרז כהצעה זוכה עליו לשלם דמי שכירות חודשיים לעירייה בהתאם להצעתו בקול קורא והסכם ההתקשרות.
- 8.7 המציע מצהיר כי הוא ביצע את כל הבדיקות הדרושות לו בקשר עם הנכס, כי הוא ביקר בו, מצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו וכי לא ישמיע כל טענה בקשר אליו.
- 8.8 המציע מצהיר כי ידוע לו כי הנכס, הוא קומת משרדים בשטח של כ- 1,160 מ"ר, בקומה הראשונה בבניין משרדים ותעסוקה (מגדל תדהר), ברחוב בר כוכבא 10, בבני ברק, במתחם ה- BBC הידועים כחלק מגוש 6196 חלקה 94 (להלן- הנכס / המושכר).
- 8.9 המציע מצהיר כי ידוע לו כי הנכס יושכר במלואו, למציע אחד בלבד, הדרוש לו לשימוש, לתקופה של 24 חודשים, כאשר לעירייה זכות הברירה (אופציה) להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופות נוספות, כך שסך תקופת ההתקשרות אל תעלה על 60 חודשים.
- 8.10 המציע מצהיר כי ידוע לו כי הנכס יימסר לזוכה במצבו כמות שהוא (AS IS), ברמת מעטפת ועל השוכר יהא, להשלים את העבודות במושכר (להלן – עבודות הגמר), לחלק את המושכר בהתאם לצרכיו, בלא לפגום או לפגוע בתשתיות המבנה (עמודים, קורות, קירות חיצוניים), בתיאום ואישור העירייה.
- 8.11 המציע מצהיר כי ידוע לו כי בתום תקופת השכירות, יותיר השוכר את ההשקעות במבנה, יחזיר את המושכר כשהוא ראוי לשימוש.
- 8.12 המציע מצהיר כי ידוע לו כי המציע יגיש הצעתו, דמי השכירות אותם הוא מציע לשלם לעירייה עבור השימוש במושכר. דמי השכירות אינם כוללים ארנונה, דמי ניהול, חשמל, מים וכל תשלום אחר החל על המחזיק.
- 8.13 המציע מצהיר כי ידוע לו כי אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 8.14 ידוע למצהיר, כי יחשב כמשתמש בר רשות בנכס לכל תקופת ההתקשרות כהגדרתה לעיל ועל כן יחולו עליו כל החובות החלות על המשתמש בנכס לרבות אחריות לנזקים לצדדים שלישיים בשעות הפעילות ו/או עקב הפעילות ו/או הציוד שהותקן בנכס לצורך הפעלת החוגים והטיפולים וכל פעילות אחרת במרכז.
- 8.15 המציע מצהיר כי ידוע לו שלא ייחשב כדייר מוגן והוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 לא יחולו עליו, שכירות בלתי מוגנת.
- 8.16 המציע מצהיר כי הצעתו בקול קורא מהווה כוללת את כל ההוצאות בין מיוחדות ובין כלליות וכל דבר אחר הדרוש לשימוש במושכר וביצוע השירותים נושא הקול קורא.
- 8.17 המציע מצהיר כי ידוע לו כי ככל ויזכה בקול קורא יהא עליו לערוך ביטוחים בהתאם לדרישות העירייה ובהיקפים עליהם תורה, לרבות ביטוח צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים וביטוח אחריות מוצר, וביטוח מבנה.

עיריית בני ברק

8.18 המציע מצהיר כי הוא מתחייב להחזיק לאורך כל תקופת ההתקשרות את כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים ו/או המתחייבים, מהפעלת הנכס ומאופי הפעילות בו, בהתאם להוראות העירייה, והוראות כל דין וכל גורם רלוונטי אחר ויישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, הכול קודם לתחילת ההפעלה וכתנאי מוקדם לכך.

9. הגשת הצעות

9.1 הצעות ומסמכי הקול קורא יוגשו כשהם מהודקים יחדיו, ממולאים וחתומים בהתאם לדרישות הקול קורא בידי המציע, ב-2 עותקים, יימסרו במסירה אישית בלבד (לא בדואר) במעטפה סגורה עליה מצוין שם ומספר הקול קורא ויופקדו בתיבת המכרזים אצל דובר העירייה, קומה ג' במשרדי עיריית בני ברק, רח' ירושלים 58 בני ברק **ביום 24/2/2021 לא יאוחר משעה 12:00. בדיוק.**

9.2 משלוח הצעה בדרך אחרת מהדרך המצוינת לעיל אינו עונה על דרישות הקול קורא, והינו על אחריותו הבלעדית של המציע.

9.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה לקול קורא ובהשתתפות בקול קורא ובכלל זה אגרות, רישיונות, אישורים ו/או כל תשלום אחר אותו חייב לשלם המציע, בין בגין הקול קורא ובין בגין פעילותו הקשורה לקול קורא תחולנה על המציע.

9.4 המציע יצהיר, ויגיש הצעתו ע"ג – **מסמך ב'.**

9.5 הצעות המחיר יוגשו במטבע ישראלי בלבד ולא תכלולנה מע"מ.

9.6 ליד כל תיקון מחיר בהצעת המחיר, על המציע לחתום בחתימה וחותמת.

9.7 במקרה של מילוי מחיר שונה על ידי מציע, באחת משתי חוברות הקול קורא או במקומות שונים לגבי אותו פריט, יובא בחשבון המחיר הנמוך מבין השניים. יחד עם זאת במקום בו המחיר לא יהא כדרישות הקול קורא העירייה תהא רשאית לראות בכך תכסיסנות מצדו של המציע על כל המשתמע מכך.

9.8 על המציע לחתום על כל עמודי הקול קורא, וחתירתו מהווה אישור כי קרא והבין את האמור בהם.

9.9 המסמכים והאסמכתאות יוגשו בהתאם לדרישות הקול קורא, היה ויידרש המציע להמציא מסמך לשביעות רצונה של העירייה ובתוך המועד שנקבע והיה ולא יעשה כן, מכל סיבה שהיא, רשאית העירייה שלא לדון בהצעתו ו/או לראות באי צירוף הפרטים כתכסיסנות מצדו של המציע וכמי שאינו עומד אחר הצעתו על כל המשתמע מכך.

הצעה שלא תעמוד בכל התנאים המפורטים בסעיף זה עלולה להיפסל.

10. מפגש הבהרות

10.1 מפגש לצורכי הבהרות, יערך ביום **07.02.2021 בשעה 10:00** במשרדי העירייה, בחדר ישיבות הגזברות קומה ג' חדר 214, ברחוב ירושלים 58 בני ברק או באמצעות ZOOM - לקבלת הקישור יש להירשם למפגש בדוא"ל: moshe_gr@Bbm.org.il.

המפגש הינו חובה ותנאי להשתתפות בקול קורא

11. בחינת הצעות

11.1 העירייה תבחן את עמידתו של המציע בתנאי הסף ומציע שלא יעמוד בתנאי הסף, הצעתו לא תבוא במניין ההצעות.

11.2 הצעת המחיר איננה מהווה את המדד היחיד לבחירת ההצעה והעירייה קבעה מדדי איכות לבחינת המציע בנוסף להצעתו הכספית, כמפורט להלן:

א. מדד מחיר - 80%

מחיר לדמי שכירות חודשיים.

ב. מדד איכות - 20%

תחום עיסוקו, איתנותו הפיננסית, אמינותו, אופי השירותים שהוא מעניק והיכולת להעסיק תושבי העיר, התרשמות מהמציע

עיריית בני ברק

- 11.3 העירייה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה, שהיא בלתי סבירה, או בשל חוסר התאמה לדרישות הקול קורא או בשל חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי הקול קורא שלדעת העירייה מונע הערכת ההצעה כדבעי.
- 11.4 העירייה תהא רשאית לדחות הצעות של מציעים אשר שיש לה ניסיון רע עימם או שנוכחה לדעת שיכולותיו הכלכליות אינם מספיקים לפי שיקול דעתה.
- 11.5 כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי הקול קורא או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים להביא לפסילת ההצעה.
- 11.6 אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי הקול קורא או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה. במקרה של מילוי מחיר שונה על ידי מציע באחת משתי חוברות הקול קורא, יובא בחשבון המחיר הנמוך מבין השניים.
- 12. כללי**
- 12.1 הזוכה במכרז (להלן- "השוכר"), יעביר לעירייה השכס שכירות חתום, בצירוף ערבות ביצוע ואישור על קיום ביטוחים, תוך 14 ימים מתאריך הודעת העירייה לשוכר על זכייתו בקול קורא.

בכבוד רב,

עיריית בני ברק

עיריית בני ברק

נספח א' 1

לכבוד

עיריית בני ברק

ג.א.נ.

הנדון: מידע ארגוני

לבקשתכם, הרינו למלא את הפרטים ולמסור את המידע על המציע בקול קורא, כדלהלן:

שם המציע: _____

מספר רישום התאגיד ברשם הרלוונטי: _____

כתובת המשרד הרשום: _____

מספר טלפון קווי: _____ טלפון סלולארי: _____

מספר פקסימיליה: _____

כתובת דואר אלקטרוני (E-MAIL): _____

תחומי עיסוק המציע: _____

אנשי המפתח אצל המציע:

שם	תחום התמחות	ותק
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

איש הקשר מטעמנו לקול קורא הינו גב'מר _____ מס' _____, סלולארי: _____ ופניות, ככל שתהיינה, בכל הנוגע לקול קורא והתשובות שתימסרנה לו תחייבנה אותנו.

בכבוד רב,

חותמת וחתימת המציע

עיריית בני ברק

נספח א' 2

לכבוד
עיריית בני ברק

ג.א.ג,

הנדון: הצהרה וכתב התחייבות המציע

המציע הח"מ _____ נושא ת.ז. _____, נושא במשרת _____ ב _____ (להלן: "המציע") בקול קורא שבנדון, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- המציע עומד בדרישות ובתנאים שנקבעו לקול קורא זה, קול קורא מס' 116/21 לפניה לקבלת הצעות להשכרת שטח המיועד לשימוש בעל מאפיינים ציבוריים במתחם ה-BBC בבני ברק בהתאם להוראות הקול קורא ובכללם כי הוא תאגיד פעיל לפחות חמש שנים, לפני המועד להגשת ההצעות והוא בעל היקף כספי שנתי של למעלה ממיליון ₪.
- המציע מתחייב כי הנכס יושכר במלואו, למציע עצמו בלבד ולצרכיו ולשימוש, במצבו כמות שהוא (AS IS), ברמת מעטפת וידוע לו כי על השוכר יהא להשלים את העבודות במושכר (להלן – עבודות הגמר), לחלק את המושכר בהתאם לצרכיו, בלא לפגום או לפגוע בתשתיות המבנה (עמודים, קורות, קירות חיצוניים), בתיאום ואישור העירייה ובתום תקופת השכירות להשיב, את המושכר כשהוא ראוי לשימוש וכאשר השוכר יותיר את ההשקעות שביצע במבנה.
- ידוע למציע שדמי השכירות אינם כוללים ארנונה, דמי ניהול, חשמל, מים וכל תשלום אחר החל על המחזיק.
- המציע אינו נמצא במצב של ניגוד עניינים ו/או חשש סביר לניגוד עניינים בין ביצוע השירותים בהתאם לקול קורא זה לבין ענייניו האחרים ו/או תפקידים אחרים אותם הוא ממלא או לנושאי המשרה בו, לרבות לבני משפחתם מדרגה ראשונה, כל עניין כלכלי או אחר העלול לעמוד בניגוד עניינים או בחשש לניגוד עניינים עם המזמין והשירותים שעל המציע לספק לו, היה ויבחר כזוכה בקול קורא, במסגרת תנאי הקול קורא הנ"ל.
- לא עמדו ולא עומדות נגד המציע ו/או מי מבעלי המציע ו/או מי ממנהלי המציע, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או פשיטת רגל ו/או כינוס נכסים ו/או לתביעות חוב שיש בהן כדי להשפיע על המשך תפקוד המציע.
- ידוע למציע שאם לא תתקיים התחייבותינו זו, כולה או מקצתה, תהא זו הפרה יסודית של תנאי הקול קורא והחווזה והעירייה תהא רשאית לבטל את זכייתנו בקול קורא, בלא שתידרש ליתן התראה על כך וכן תהא רשאית בין היתר ולא רק, לחלט את הערבות הבנקאית, כפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, להתקשר עם גורם אחר לביצוע העבודות נשוא ההצעה ולחייב אותנו בכל העלויות וההוצאות הכרוכות בעקבות ההפרה ולא יהא בכך כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות העירייה עקב הפרת התחייבות זו.
- ידוע לי שאם לא תתקיים התחייבותינו זו, כולה או מקצתה, תהא זו הפרה יסודית של תנאי הקול קורא והחווזה והעירייה תהא רשאית לבטל את זכייתנו בקול קורא, בלא שתידרש ליתן התראה על כך וכן תהא רשאית בין היתר ולא רק, לחלט את הערבות הבנקאית, כפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, להתקשר עם גורם אחר לביצוע העבודות נשוא ההצעה ולחייב אותנו בכל העלויות וההוצאות הכרוכות בעקבות ההפרה ולא יהא בכך כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות העירייה עקב הפרת התחייבות זו.

חתימה וחותמת המציע

חתימת המורשה

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי החותם על מסמך זה רשאי/ת ומוסמך/ת לחתום בשם המציע ולאחר שהבין/ה את תוכן ומשמעות ההתחייבות והצהרה לעיל, חתם/ה בפני על התצהיר וכתב התחייבות זה.

עורך-דין

עיריית בני ברק

נספח א' 3

לכבוד

עיריית בני ברק

תצהיר העדר ניגוד עניינים

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מצהיר/ה בזה כדלקמן :

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ במסגרת מכרז 116/21 (להלן- המציע).
2. אני מכחן כ- _____ והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
3. אני מצהיר כי נכון ליום תצהירי זה, המציע אינו נמצא במצב של ניגוד עניינים ו/או חשש סביר לניגוד עניינים בין ביצוע השירותים בהתאם למכרז זה לבין ענייניו האחרים ו/או תפקידים אחרים אותם הוא ממלא.
4. אני מצהיר כי אין למציע ו/או לנושאי המשרה בו, לרבות לבני משפחתם מדרגה ראשונה, כל עניין כלכלי או אחר העלול לעמוד בניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים עם המזמין והשירותים שעל המציע לספק לו, היה ויבחר כזוכה במכרז, במסגרת תנאי המכרז הנ"ל.
5. אני מצהיר ומתחייב כי אם הצעתי תוכרז כהצעה הזוכה, אני אמנע מכל פעולה במסגרת מתן שירותים שיש עמה חשש לניגוד עניינים או שיש חשש כי היא תגרום לי להימצא במצב של ניגוד עניינים בכל הקשור לביצוע מלוא התחייבויותי בהתאם לחוזה ההתקשרות עם עיריית בני ברק.
6. בלי לגרוע מהאמור לעיל, אני מתחייב להודיע לעירייה באופן מידי על כל סיבה שבגללה אני עלול להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור לעיל.
7. אני מתחייב שלא לעשות שימוש במידע שגייע לידיעתי במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה אלא ואך ורק לצורך מילוי התחייבויותי כלפי העירייה וכן אני מתחייב לא להעביר לכל גורם אחר את המידע האמור וכן לא לעשות בו כל שימוש אחר.
8. הנני מצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימה

_____ תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ נושא ת.ז. _____ לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה.

_____ עורך – דין

עיריית בני ברק

נספח א' 4

תשריט קומת העירייה



עיריית בני ברק

מסמך ב'

הצהרה והצעת המציע

לכבוד
עיריית בני ברק

ג.א.ג,

הנדון: הצעת המציע קול קורא 116/21

1. אני הח"מ מצהיר כי קראתי בעיון את כל מסמכי הקול קורא וכי ביקרתי בנכס נשוא הקול קורא, אני מכיר את הפעילות המבוקשת לביצוע ובעל יכולת לבצעה, ומצהיר כי בדקתי לפני הגשת הצעתי את כל העניינים הקשורים על כל היבטיהם ולרבות מגבלות ממגבלות שונות, העלויות למנוע איזשהו שימוש בנכס למטרה כלשהי.
2. אני מוותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה, וכי עצם הגשת הצעתי הינה ראייה מכרעת, כי בדקתי כל היבט רלבנטי מבחינתי להגשת ההצעה, וכי מצאתי את הנכס מתאים לדרישותיי ולצרכי, על כל זכויותיו, מגבלותיו ופגמיו בין נסתרים ובין גלויים.
3. דמי השכירות המוצעים על ידנו, לשלם לעירייה עבור השימוש במושכר, מקובלים עלינו ומביאים בחשבון שאנו מקבלים את המושכר, במצבו הקיים כמות שהוא ברמת מעטפת, וכי הם אינם כוללים את עלויות ביצוע עבודות הגמר, וכל המיסים והתשלומים החלים על מחזיק ובכלל זה ארנונה, דמי ניהול, חשמל, מים וכל תשלום אחר, שיידרש לשלם עקב החזקתו.
4. ידוע לנו כי אין העירייה חייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר וכי דמי השכירות לכשעצמם, אינם מהווים את המדד היחיד לבחירת ההצעה וכי העירייה קבעה מדדי איכות, כך שלהצעת המחיר יהא משקל של 80% ולמדדי האיכות יהא משקל של 20% ובהם יבחנו, תחום עיסוקו, איתנותו הפיננסית, אמינותו, אופי השירותים שהוא מעניק והיכולת להעסיק תושבי העיר.
5. הצעתנו לדמי השכירות חודשיים, עבור זכות השימוש בנכס בהתאם לתנאי והוראות הקול קורא הינם **סך של _____ ש"ח לחודש (ובמילים) _____** **נה לחודש ובתוספת מע"מ כדין.**
6. אם הצעתי תתקבל, הריננו מתחייבים לחתום על הסכם שכירות הרצ"ב לקול קורא זה.
7. להמציא לכם במעמד חתימת ההסכם, ערבות בנקאית לקיום החוזה ואישור קיום ביטוחים, הכולל כמפורט במסמכי הקול קורא ואנו מסכימים שסכום הערבות ישמש פיצוי קבוע ומוסכם מראש, עקב אי קיום ההתחייבויות שבהסכם.

חתימה וחותמת המציע

חתימת המורשה

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי החותם על מסמך זה רשאי/ת ומוסמך/ת לחתום בשם המציע ולאחר שהבין/ה את תוכן ומשמעות ההתחייבות וההצהרה לעיל, חתם/ה בפני על התצהיר וכתב התחייבות זה.

עורך-דין

עיריית בני ברק

מסמך ג'

חוזה שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם בבני ברק ביום ____ לחודש _____ 2021

בין

עיריית בני ברק

מרח' ירושלים 52, בני ברק

(להלן: "המשכירה")

מצד אחד:

לבין

_____, ח.פ.

מרְחוב _____

(להלן: "השוכרת")

מצד שני:

הואיל והעירייה פרסמה קול קורא מס' 116/21 להצעות להשכרת שטח המיועד לשימוש בעל מאפיינים ציבוריים במתחם ה-BBC בבני ברק (להלן- הפניה/ קול קורא)

והואיל והמשכירה הינה המחזיקה ובעלת הזכות להירשם כבעלים של שטח בגודל של כ- 1,160 מ"ר הידוע כחלק מגוש מס' 6196 חלקה 94 בבני ברק, הקומה הראשונה של בניין הבנוי ברחוב בר כוכבא 10 בבני ברק והמוכר כפרויקט תדהר (שם זמני) (להלן: "השטח", "הבניין" ו/או "הפרויקט" "המושכר" בהתאמה);

והואיל והשוכרת מעוניינת לשכור מהמשכירה את המושכר, הקומה במלואה ברמת מעטפת;

והואיל והמשכירה מעוניינת להשכיר לשוכרת, בשכירות בלתי מוגנת, את המושכר, והכל למטרה ובתנאים כמפורט בחוזה זה להלן;

לפיכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מן החוזה ותנאי מתנאיו.
- 1.2. נספחי החוזה המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה ומתנאיו.
- 1.3. מסמכי הקול קורא מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה. בכל מקום בו קיימת סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות הקול קורא ונספחיו, תגברה ההוראה המטיבה עם העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 1.4. כותרת סעיפי החוזה הינן לצורך התמצאות ונוחיות בלבד, אינן חלק מן החוזה ולא תשמשנה לצרכי פרשנותו.

2. אי תחולת חוק הגנת הדייר

השוכרת מצהירה ומאשרת כי:

- 2.1. לא שילמה ולא התחייבה לשלם בכל צורה ואופן שהוא והמשכירה לא קיבלה ולא התחייבה לקבל בכל צורה שהיא, כל דמי מפתח ו/או תשלום כלשהו בגין ו/או בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות עפ"י חוזה זה, והשוכרת מסכימה בזאת כי היא לא תהיה זכאית לשום דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תגמול ו/או

עיריית בני ברק

פיצוי מאיזה מין וסוג שהוא, בעת ו/או עקב פינוי המושכר הנ"ל.

2.2. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על דיירים לא יחולו על שכירות המושכר על ידי השוכרת עפ"י חוזה זה והשוכרת לא תהיה דייר מוגן ו/או זכאית לאיזו זכות על פיהם ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות המשכירה לפנות את השוכרת מהמושכר לא במשך תקופת השכירות ולא עם ו/או לאחר סיומה כפוף לזכויותיה על פי הסכם זה, גם אם ישונה חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק ו/או תקנה אחרת, ועל השוכרת יהיה לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות עפ"י חוזה זה ו/או עם סיומה בהתאם לתנאי חוזה זה, מבלי שהשוכרת תהיה זכאית לתשלום ו/או זכות כלשהיא מהמשכירה ו/או מצד ג' כלשהו ו/או עקב הפינוי.

3. תיאור ממושכר

3.1. המושכר הינו שטח בגודל של כ - 1,160 מ"ר ברמת מעטפת, הידוע כחלק מגוש מס' 6196 חלקה 94 בבני ברק, הקומה הראשונה של בניין הבנוי ברחוב בר כוכבא 10 בבני ברק והמוכר כפרויקט תדהר (שם זמני) (להלן: "השטח", "הבניין" ו/או "הפרויקט" בהתאמה);

3.2. השוכרת מצהירה כי ראתה את המושכר ובדקה אותו ואת מצבו הפיזי והמשפטי וכי המושכר תואם את תיאורו בחוזה, מתאים לצרכיה, מתאים לניהול העסק אותו היא מייעדת לה ומתאים למטרת השכירות והיא מוותרת על כל טענה של פגם, מום או אי התאמה לרבות מום נסתר ו/או פגם נסתר.

3.3. השוכרת מצהירה ומאשרת, כי היא שוכרת את המושכר במצבו כפי שהוא נכון למועד חתימת הסכם זה (as-is) למעט ביצוע עבודות ההתאמה כהגדרתן להלן על ידי המשכירה.

4. מטרת משכירות ורישיונות

4.1. מטרת השכירות הינה _____ . (להלן: "מטרת שכירות").

4.2. השוכרת מתחייבת בזאת שלא להשתמש ושלא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות.

4.3. השוכרת לא תשכיר את המושכר או חלק ממנו לצד שלישי.

4.4. השוכרת אחראית להשיג בעצמה ועל חשבונה היא את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לשימוש הנ"ל במושכר, ככל ודרושים ולעמוד בכל דרישות הרשויות ו/או הדין לצורך הפעלת המושכר והיא תשא באחריות ובתוצאות לאי קיום הוראה כלשהי עפ"י כל דין לעניין זה והיא מצהירה בזה כי המשכיר אינו אחראי כלפיה לקבלת הרישיון.

4.5. הפרת ס"ק 4.1, 4.2 לעיל תחשב הפרה יסודית של החוזה.

5. תקופת משכירות

5.1. תקופת השכירות הינה למשך 24 חודשים החל מיום _____ כאמור להלן (להלן: "תקופת השכירות").

5.2. למשכירה ניתנת אופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת 60 חודשים, החל מיום סיום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה").

5.3. בתקופת האופציה יחולו תנאי הסכם זה בשינויים המחייבים.

5.4. מימוש תקופת האופציה יהיה בכפוף למילוי כל התנאים הבאים במצטבר:

עיריית בני ברק

- א. מילוי כל ההתחייבויות השוכרת שעפ"י חוזה זה במלואן ובמועדן.
- ב. השוכרת נתנה הודעה בכתב למשכירה לפחות 90 ימים לפני סיום תקופת השכירות, כי אין ברצונה לממש את זכות השכירות בתקופת האופציה.
- ג. השוכרת המציאה לידי המשכירה פוליסת ביטוח לתקופת האופציה בתנאים הקבועים בפרק הביטוח שלהלן, המחאות בגין דמי שכירות כמפורט להלן.
- ד. לא יאוחר מ-90 יום לפני תחילת תקופת האופציה השוכרת הפקידה בידי המשכירה שיקים מעותדים למועדי הפירעון ובסכומים כמפורט בפרק התמורה שלהלן בעניין תקופת האופציה.
- 5.5. השוכרת שילמה את כלל התשלומים החלים עליה על פי חוזה זה ו/או על פי דין ותציג בפני המשכירה, לפי דרישתה טרם סיום תקופת השכירות, אישורים על היעדר חובות ארנונה ודמי ניהול (מבלי לגרוע מחובתה לשלם את יתר התשלומים החלים עליה).
- 5.6. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אם לא יתמלאו כל התנאים הנ"ל במלואם ובמצטבר, רשאית המשכירה, אך לא חייבת, לבטל את זכות השוכרת לתקופת האופציה כולה או חלקה והחובה יסתיים עם תום תקופת השכירות ו/או חלק מתקופת האופציה שמומשה בהתאם לתנאי חוזה זה או קודם לכן אם הפרה השוכרת הסכם זה והמשכירה הביאה חוזה זה לכדי סיום בהתאם להוראות החוזה, לפי המוקדם.
- 5.7. מוסכם בין הצדדים, כי אם השוכרת לא נתנה למשכירה הודעה על אי רצונה במימוש תקופת האופציה, אך בסופו של דבר לא מימשה את תקופת האופציה מכיוון ששינתה השוכרת את דעתה וביטלה את הודעתה במפורש או מכללא ו/או מכל סיבה אחרת, אזי מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה או בכל דין ומבלי לגרוע מכל סעד העומד למשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או מחובתה של השוכרת לפנות את המושכר במועד תום תקופת השכירות, השוכרת תהיה חייבת בתשלום דמי שכירות בתוספת מע"מ, דמי ניהול בתוספת מע"מ, וארנונה בגין תקופה של 4 (ארבעה) חודשים נוספים מעבר למועד תום תקופת השכירות, כפיצוי מוסכם וקבוע מראש והמשכירה תהיה רשאית לגבות סכום זה מכל בטוחה המצויה בידיה וזאת ככל שהשוכרת לא הצליחה להעמיד שוכר חלופי במקומה לשביעות רצונה של המשכירה ואשר יחתום על חוזה שכירות שלא יפחת בתנאיו מתנאי חוזה זה.
- 5.8. השוכרת זכאית להעמיד שוכר חלופי במקומה ובלבד שיהיה לשביעות רצונה של המשכירה לפי שיקול דעתה הבלעדי ואשר יחתום על חוזה שכירות שלא יפחת בתנאיו מתנאי חוזה זה.

6. דמי השכירות

- 6.1. דמי השכירות החודשיים עבור המושכר יהיו סך של _____ ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, אשר ישולמו לעירייה _____.
- 6.2. המושכר כולל כ- 1,160 מ"ר.
- 6.3. כל הסכומים המפורטים בסעיף זה, לרבות הפרשי השינוי והמע"מ, יקראו להלן: "דמי השכירות".
- 6.4. כל תשלום, אשר לא ישולם במועדו, יישא, גם בריבית פיגורים בשיעור של 1.5% לחודש.
- 6.5. דמי השכירות בצירוף מע"מ, הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה ככל ומומשה, ישולמו מראש מדי חודש ביום הקאלנדרי ה' 01 לחודש הראשון לתקופה המשולמת, כאשר לצורך ביצוע התשלומים תפקיד השוכרת בידי המשכירה, במעמד חתימת חוזה זה, 24 המחאות שוות עבור תקופת השכירות.

עיריית בני ברק

6.6. מובהר בזאת, כי מתן ההמחאות כמפורט לעיל לא יחשב כתשלום ורק פירעון בפועל ובמועדי הפירעון של השיקים יחשבו כתשלום.

6.7. הפרת סעיף זה על כל תניותיו מהווה הפרה יסודית של החוזה.

7. ניהול הבניין והחזקת המושכר

7.1. השוכרת מצהירה כי ידוע לה שאת הבניין מנהלת חברת ניהול (להלן: "חברת הניהול"), והסכמי הניהול עם חב' הניהול המקובלים בבניין והמחייבים את העירייה, חלים על השוכרת (להלן- הסכם הניהול).

7.2. מובהר כי חתימה על הסכם הניהול ו/או המסמכים הנלווים לו ו/או המצאת בטחונות ו/או כל הנדרש על ידי חברת הניהול כאמור הינם תנאי לקבלת החזקה במושכר ואי המצאתם/חתימתם, תהווה הפרה יסודית של חוזה שכירות זה.

7.3. השוכרת מתחייבת לקיים ולמלא אחר כל תנאי הסכם הניהול במשך כל תקופת השכירות והאופציה, ככל ותמומש.

7.4. הפרה של הסכם הניהול תהווה הפרה של חוזה שכירות זה.

7.5. הפרה יסודית של הסכם הניהול תהווה הפרה יסודית של חוזה שכירות זה.

7.6. השוכרת תשלם לחברת הניהול את דמי הניהול הנהוגים בבניין ואשר ידרשו בגין המושכר במלואם ובמועדם (להלן: "דמי הניהול").

7.7. יובהר כי דמי הניהול עשויים להשתנות מעת לעת ומוסכם כי שינוי דמי ניהול לא יהווה עילה לשוכרת לסיום התקשרותה בחוזה זה.

7.8. ידוע לשוכרת כי המשכירה ו/או בעלי הנכסים בבניין ו/או מי מטעמם רשאים בכל עת להחליף את חברת הניהול בחברת ניהול אחרת לפי שיקול דעתם הבלעדי ובכפוף לאמור בהסכם הניהול ובתנאי שרמת השרות וזכויות השוכרת תשמרנה עפ"י הסכם זה.

7.9. השוכרת מתחייבת להימנע מגרימת כל נזק או קלקול למושכר או לכל חלק ממנו או לכל מתקן ממתקניו, ולתקן על חשבונה ומיד כל נזק שיגרם כאמור על ידה ו/או ע"י מי מטעמה ו/או ע"י מבקרים, לקוחות, עובדים, פועלים ו/או כל אדם אחר למעט בלאי סביר.

7.10. השוכרת תהיה אחראית בלעדית לכל נזק מכל סוג ומכל מין שנגרם למושכר ו/או למי ממערכתיו על ידה/עובדיה/מבקריה/כל חברה אחרת הקשורה אליה, והיא תשפה את המשכירה, מיד עם קבלת דרישה ראשונה, בגין נזק שנגרם כתוצאה מגורם המצוי תחת אחריותה עפ"י חוזה זה למעט בלאי סביר.

7.11. כן תהיה השוכרת אחראית לתחזוקה שוטפת של המזגנים שבמושכר על מערכותיהם בהתאם להוראות היצרן והמשכירה.

7.12. היה והשוכרת לא תמלא אחר מי מהתחייבויותיה כאמור לעיל, תהיה המשכירה רשאית, אך לא חייבת, לבצע כל תיקון ו/או פעולה כפי שתראה לה לנכון לצורך תיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו, וזאת על חשבון השוכרת ועל אחריותה. המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר לצורך מימוש ביצוע תיקונים אלו ככל שיידרש ובתדירות שתידרש לצורך ביצוע התיקונים ולצורך בדיקת קיומו התקין של חוזה זה על ידי השוכרת, לאחר תאום מראש עם השוכרת ורק לאחר הודעה לשוכרת על דרישה לתיקון ומתן זמן של 14 יום לפחות לתיקון, למעט במקרים דחופים, לרבות נזילות מים, קצרים חשמליים וכיוצא ב.

7.13. כל סכום שישולם ו/או יוצא על ידי המשכירה כאמור לעיל יוחזר למשכירה על ידי השוכרת מיד עם דרישתה הראשונה של המשכירה וללא כל דיחוי, וחשבונות המשכירה לעניין ההוצאות האמורות יהוו הוכחה לכאורה לנכונותם.

עיריית בני ברק

- 7.14. השוכרת מתחייבת למלא ולבצע אחר כל הוראות חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר, החזקתו והשימוש בו. השוכרת מתחייבת שלא לעשות במושכר או בכל חלק ממנו או בקשר אליו כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לכל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות המשכירה. השוכרת תישא בכל התוצאות של הפרת התחייבויות אלה ותשפה את המשכירה מיד עם דרישה ראשונה בגין כל נזק שנגרם לה כתוצאה מכך. ובתנאי שתיתן לשוכרת את האפשרות להגן על עצמה.
- 7.15. השוכרת מתחייבת שלא לתלות שלטים ו/או מתקנים על המושכר ללא הסכמת המשכירה ו/או חברת הניהול, שתיתן מראש ובכתב. המשכירה תהיה זכאית להתנות את הסכמתה להצבת שלטים בגודל השלט, טיבו, צבעו וצורתו. בכל מקרה האחריות להשגת רישיון לתליית שלט כאמור מאת הרשויות המוסמכות לרבות חברת הניהול תהיה על חשבון השוכרת, לרבות תשלום אגרת שלטים לעירייה ועל אחריותה לרבות ביטוח השלטים, והשוכרת לא תהיה רשאית לטעון כלפי המשכירה כל טענה מכל מין וסוג שהוא בקשר לאי קבלת הסכמת הרשויות המוסמכות ו/או חברת הניהול כאמור.
- 7.16. תיקון ליקויים אשר נובעים מכשלים ו/או הנוגעים למושכר גופו לרבות מערכות התשתית היסודיות המותקנות בו ו/או המובילות אליו ייעשה על ידי המשכירה ועל חשבונה ובתנאי שהשוכרת הודיעה למשכירה מיד עם היוודע לה דבר קיומם. המשכירה תתקן ליקויים כאמור בסעיף זה תוך זמן סביר ממועד מתן הודעת השוכרת כאמור (למעט במקרים דחופים שיתוקנו באופן מידי בנסיבות העניין). לא תיקנה המשכירה ליקוי כאמור ובהתאם לסעיף זה, השוכרת תהא רשאית לתקנם באמצעות בעלי מקצוע ברמה גבוהה והמשכירה תשיב לשוכרת את הסכום ששילמה עבור התיקון כנגד הצגת חשבונית מס/קבלה המעידה על התשלום לבעל המקצוע בפועל ובכפוף לכך כי הסכום ששולם סביר בנסיבות העניין (ככל ולא אושר מראש על ידי המשכירה).
- 7.17. הפרת סעיף זה על כל תניותיו מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. הסעיף בוטל.

9. ביצוע עבודות התאמה על ידי המשכירה וביצוע שינויים במושכר

- 9.1. לאחר חתימת חוזה זה תבצע השוכרת על חשבונה גימור המושכר בהתאם למסמך עיקרי מפרט ותשריט המצ"ב לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "עבודות ההתאמה").
- 9.2. המושכר יימסר לידי השוכרת במצבו הקיים, ברמת מעטפת ביצוע עבודות ההתאמה במועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן.
- 9.3. השוכרת מתחייבת שלא לבצע כל שינוי חיצוני או פנימי במושכר, שלא להוסיף כל תוספת, שלא להרוס כל חלק מהמושכר ו/או מתקן ממתקניו ושלא להרשות או להתיר כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או שיפוץ ו/או הריסה ללא הסכמת המשכירה מראש ובכתב. אם בכל זאת הפרה השוכרת חבותה זו, תהיה המשכירה רשאית להתנגד ו/או למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד לאמור בסעיף זה וכן להרוס ו/או לסלק כל שינוי, תוספת או שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה והכל על חשבונה של השוכרת ועל אחריותה.
- 9.4. בכל מקרה בו תאשר המשכירה לשוכרת לבצע במושכר שינויים ו/או תיקונים ו/או שיפוצים ו/או תוספות ו/או הריסות כמפורט לעיל, הרי חובת התשלום בגין פעולות אלו תחול על המשכירה/השוכרת כמוסכם וכן ככל שנדרש היתר כלשהו לשינויים אלה, תדאג השוכרת לקבלתם.
- 9.5. כל העבודות שתבצע השוכרת יבוצעו באמצעות בעלי מקצוע מיומנים, שיהיו כפופים במהלך ביצוע העבודות להנחיות חברת הניהול של המבנה ו/או כל גורם תחזוקה אחר של המבנה בכל הקשור לנגישות אספקה ופינוי חומרים.

עיריית בני ברק

9.6. המשכירה לא תהא אחראית לעבודות השוכרת בכל אופן וצורה וכן לא תהא אחראית לכל נזק שייגרם, אם ייגרם בגינם.

9.7. כל התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות ו/או השיפוצים ו/או השיפורים שיעשו במושכר בין בהסכמת המשכירה ובין שלא וכל המחוברים למושכר יעברו, ככל שתבחר בכך המשכירה, עם תום תקופת השכירות, לרשותה ובעלותה של המשכירה ללא כל תמורה, והשוכרת מוותרת על כל טענה ו/או דרישה ביחס אליהם. פריטים אשר הובאו ע"י השוכרת והניתנים להוצאה ולהפרדה מבלי לגרום נזק למושכר תהיה השוכרת רשאית להוציא מהמושכר והמשכירה מוותרת על כל טענה ו/או דרישה ביחס אליהם.

9.8. על אף האמור בסעיף זה, מוסכם כי על השוכרת להשיב את מצב המושכר לקדמותו כפי שהיה במועד קבלת המושכר בתחילת תקופת השכירות לאחר עבודות להתאמת המושכר, ולאחר שהשוכרת תיקנה את כל קירות המעטפת הפנימיים, ככל שנפגעו בעקבות השינויים ו/או תיקנה את הקירות החיצוניים בעקבות תליית שלטים, הכל על חשבונה ובאמצעות בעלי מקצוע מיומנים, למעט שינויים פנימיים בקירות המושכר אשר אושרו על ידי המשכירה.

9.9. מוסכם כי ביצוע כל העבודות ע"י השוכרת אינו מקנה לה זכות מכל סוג שהוא ולא תהיה זכאית לדרוש תשלום כלשהו או החזר זכויות או הגנת חוק הגנת הדייר.

9.10. הפרת סעיף זה על כל תניותיו מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. מסירת החזקה במושכר

10.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המשך החזקה במושכר לשוכרת מותנית במילוי כל התחייבויות השוכרת בהתאם להסכם זה לרבות תשלום דמי שכירות, חתימת הסכם ניהול ומסמכי חברת הניהול, המצאת בטחונות, המצאת אישורי עריכת ביטוח וכיו"ב.

10.2. הפרת סעיף זה על כל תניותיו מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. מיסים והוצאות

11.1. לאורך כל תקופת ההתקשרות השוכרת תישא, בנוסף לתשלום דמי השכירות החודשיים וכל תשלום אחר החל על השוכרת עפ"י חוזה זה, על חשבונה בכל תשלום החל על מחזיק נכס לרבות ולא רק, ארנונה, דמי ניהול, חשמל, אנרגיה, מים גז, וכיוצא ב'.

11.2. השוכרת מתחייבת ליתן הודעה לעיריית בני ברק, לחברת מי ברק ולחברת החשמל על החזקתה במושכר, ולדאוג כי חשבונות הארנונה, המים, והחשמל יוסבו על שמה ויחולו עליה החל מיום תחילת תקופת השכירות.

11.3. מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה, מתחייבת השוכרת להציג בפני המשכירה מפעם לפעם, על פי דרישתה של המשכירה, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידה כל התשלומים החלים עליה על פי חוזה זה.

11.4. במקרה שהמשכירה תשלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות חוזה זה חל על השוכרת, יהיה על השוכרת להחזיר למשכירה כל סכום שישולם על ידה כאמור, תוך 7 ימים מדרישתה הראשונה ובלבד שהמשכירה נתנה לשוכרת אפשרות לשלם את החוב והשוכרת לא עשתה כן בתוך זמן סביר. חשבונות המשכירה לעניין התשלום כאמור יהווה הוכחה לכאורה לנכונותם.

11.5. הפרת סעיף זה בכללותו ו/או כל אחד מסעיפי המשנה שלו תחשב הפרה יסודית של החוזה.

עיריית בני ברק

12. פיגור בתשלומים

- 12.1. פיגרה השוכרת, ביותר מ- 7 (שבעה) ימים, בתשלום של סכום כלשהו שעליה לשלם למשכירה בהתאם לחוזה זה, תשלם השוכרת למשכיר ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור המקסימלי הנוהג בבנק לאומי בע"מ על חריגות בחשבונות חח"ד. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכרת לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילמה אותו בפועל, וזאת בנוסף להפרשי הצמדה למדד להם זכאית המשכירה כאמור לעיל.
- 12.2. אין בתשלום בהתאם לאמור לעיל ו/או בפיצוי המוסכם כאמור להלן כדי לגרוע מזכותה של המשכירה לכל סעד אחר הקבוע בחוזה זה ו/או בדין.
- 12.3. למען הסר ספק מודגש כי כל פיגור של מעל 7 (שבעה) ימים, בתשלום כלשהוא במלואו ובמועדו יחשב כהפרה יסודית של החוזה.

13. העברת ומתו זכויות על ידי השוכרת

מוסכם ומותנה בזה והשוכרת מצהירה בזה כי ידוע לה שהזכויות הנתונות לה עפ"י חוזה זה הינן זכויות אישיות והיא מתחייבת שלא להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למכור, בתמורה או שלא בתמורה, ו/או להשכיר את זכויותיה עפ"י חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרי, ללא קבלת הסכמת המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי.

14. ביטוח

- 14.1. מבלי לגרוע מאחריותה של השוכרת על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מתחייבת השוכרת לערוך ולקיים על חשבונה, למשך כל תקופת השכירות ו/או האופציה ככל ומומשה, את הביטוחים בהתאם לתנאים ולסכומים שלא יפחתו מהמפורט באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ג'2**, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**ביטוחי השוכרת**" ו"אישור עריכת הביטוח", בהתאמה, לפי העניין).
- 14.2. למען הסר ספק, מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי השוכרת הינם בבחינת הדרישה המינימלית המוטלת על השוכרת. השוכרת מצהירה ומאשרת כי תהיה מנועה מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 14.3. ביטוחי השוכרת יהיו קודמים לכל ביטוח שיערך על ידי המשכירה ו/או חברת הניהול.
- 14.4. השוכרת תערוך את הפוליסות בחברת ביטוח מורשית כחוק ומתחייבת למלא אחר כל תנאי הפוליסות הנערכות על ידה, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם ולוודא כי ביטוחי השוכרת יחודשו מעת לעת, לפי הצורך, ויהיו בתוקף לאורך כל תקופת השכירות ו/או האופציה ככל ומומשה.
- 14.5. השוכרת מתחייבת להציג בפני המשכירה את אישור עריכת הביטוח, כשהוא חתום בידי מבטחיו לפני מועד קבלת החזקה במושכר או לפני הכנסת רכוש כלשהוא למושכר השוכרת תמציא לידי המשכירה אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין חידוש תוקף ביטוחי השוכר לתקופת ביטוח נוספת, ומידי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף וזאת עד 14 ימים טרם חלוף תקופת הביטוח המכוסה באישור עריכת הביטוח שבתוקף.
- 14.6. כן מתחייבת השוכרת לגרום לכל שינוי שיידרש על ידי המשכירה ו/או חברת הניהול באישור עריכת הביטוח כאמור, על מנת להתאימו להתחייבויותיה על פי הסכם זה ועפ"י החלטות המפקח על הביטוח וחברת הביטוח ואולם, מובהר כי אין בעריכת ביטוחי השוכרת ו/או בזכות הביקורת הנתונה למשכירה ו/או לחברת הניהול ביחס לאישור עריכת הביטוח ו/או לביטוחי השוכרת, טיבם, היקפם, תוקפם או היעדרם, כדי לגרוע מאחריות השוכרת ו/או מהתחייבויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

עיריית בני ברק

- 14.7. השוכרת מצהירה כי ידוע לה כי המצאת אישור עריכת הביטוח הינו תנאי מתלה להמשך החזקה במושכר ו/או הכנסת כל רכוש למושכר ו/או התחלת עבודות ההתאמה, והמשכירה ו/או חברת הניהול יהיו רשאים למונע ממנה את החזקה במושכר ו/או הכנסת רכוש כאמור במקרה בו אישור עריכת הביטוח לא הומצא במועד.
- 14.8. כן מצהירה השוכרת כי ידוע לה כי אי המצאת אישור עריכת הביטוח במועד לא יגרע מהתחייבויותיה על פי הסכם זה לרבות כל חובת תשלום, והשוכרת מתחייב לקיים את התחייבויותיה על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, אף אם נמנעה ממנו החזקה במושכר ו/או הכנסת רכוש למושכר.
- 14.9. השוכר פוטר את המשכירה, חברת הניהול ו/או מי מטעמם וכן את בעלי הסכמי שכירות אחרים בבניין עם המשכיר, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות בבניין נכלל פטור מקביל לטובת השוכרת, מאחריות לכל אובדן ו/או נזק אשר היא זכאית לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש והאובדן התוצאתי כמפורט בסעיפים (1) ו-(4) לאישור עריכת הביטוח (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית), ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנ"ל בגין כל אובדן ו/או נזק כאמור; האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 14.10. השוכרת מתחייבת שלא לעשות ולא להתיר לבאים מטעמה לעשות כל מעשה או מחדל אשר יש בהם כדי להגדיל את הוצאות הביטוח החלות על המשכירה ו/או על חברת הניהול ו/או על בעלי הזכויות האחרים.
- 14.11. במידה והמשכירה ו/או חברת הניהול יחויבו בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותה של השוכרת, מתחייבת השוכר לשלם למשכירה ו/או לחברת הניהול את התוספת האמורה, מיד עם דרישתן הראשונה.
- 14.12. השוכרת ו/או מי מעובדיה ו/או מי ממבקריה ו/או מי מטעמה מתחייבים לקיים את נוהלי הבטיחות וההנחיות אשר יפורסמו מעת לעת על ידי המשכירה ו/או חברת הניהול ובתנאי שהנחיותיה תוצגנה לכל באופן ברור.
- 14.13. השוכרת תהיה אחראית בלעדית הן כלפי המשכירה והן כלפי צדדים שלישיים כולל עובדיה ואורחיה בגין נזקים לגוף ולרכוש אשר נגרמו להם עקב ביקורם ו/או שהייתם ו/או עבודתם במושכר לרבות בגין נזקים לגוף ולרכוש אשר נגרמו עקב כל מעשה או מחדל של השוכרת או עובדיה, אורחיה או הבאים מכוחה, לרבות כל חברה אחרת הקשורה אליה למעט אם חברת הניהול ו/או המשכירה עשו מעשה או במחדל שגרמו לפגיעה.
- 14.14. הפוליסות תכלולנה הוראה כי ביטולן או אי חידושן או צמצומן מותנה בהודעה בכתב שתימסר למשכיר לפחות 30 (שלושים) יום לפני מועד הביטול או מועד אי חידוש הפוליסה.
- 14.15. אין באמור לעיל כדי להגביל או לגרוע מזכות המשכירה למימוש זכויותיה עפ"י הפוליסות.
- 14.16. עשיית ביטוח לפי סעיף זה תהווה תנאי מוקדם לחוזה שכירות עם השוכרת על פי חוזה זה - בלעדיו לא תקום כל זכות לשוכרת ואם לא יומצאו הפוליסות במועד כאמור לעיל, תהא זכאית המשכירה לבטל חוזה זה לאלתר.
- 14.17. השוכרת מתחייבת כי כל ביטוח צד שלישי יהיה כפוף לסעיף "אחריות צולבת" אשר על פיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד ואחד מיחיד המבוטח.
- 14.18. עשיית הביטוחים לפי סעיף זה לא תשחרר את השוכרת מכל התחייבות המוטלת עליה לפי חוזה זה ולא תגרע ולא תמעיט מכל התחייבות כזו.
- 14.19. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, שהשוכרת אחראית כלפי המשכירה לכל מעשה ו/או מחדל שלה או של

עיריית בני ברק

מי מטעמה או של כל חברה הקשורה אליה, בכל מקרה ומקרה, בין אם קיימת פוליסת ביטוח מלאה ובין אם לא.

14.20. המשכירה תבטח את המושכר בביטוח מבנה.

14.21. הפרת סעיף זה על כל תניותיו מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. בטחונות

15.1. להבטחת כל התחייבויות השוכרת על פי חוזה זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכרת, פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שייגרם למושכר, תשלום דמי השכירות, תשלום הפיצוי האמור להלן והתשלומים האחרים המוטלים על השוכרת בחוזה זה, תמסור ערבות אוטונומית לידי המשכירה בנוסח המצ"ב לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **כנספח ג' 1**.

15.2. בחלוף 60 ימים מיום סיום תקופת השכירות או האופציה ככל ומומשה, תושב הערבות לידי השוכרת בכפוף לכך שהשוכרת עמדה בכל הוראות חוזה זה והתחייבויותיה בו והמציאה לכך אסמכתאות, ככל והמשכירה דרשה זאת.

15.3. סעיף זה על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או מי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. אחריות ושיפוי

16.1. המשכירה ו/או כל מי שבא ו/או פועל מטעמה לא יהיה אחראי בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או פגיעה שיגרמו לשוכרת ו/או לעסקה ו/או לרכושה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת המשכירה או מי מטעמה למושכר למטרה מהמטרות המפורטות בחוזה זה למעט התנהגות העולה כדי רשלנות מצד המשכירה.

16.2. השוכרת מוותרת בזאת על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כאמור כלפי המשכירה.

16.3. למען הסר ספק ומבלי לפגוע באמור לעיל מובהר כי המשכירה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה לא יישא בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהיא לגבי נזקי גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שיגרם לשוכרת ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר למעט בגין רשלנות של המשכירה.

16.4. השוכרת מתחייבת לפצות ו/או לשפות את המשכירה בגין כל פסק דין ביחס לדמי נזק ו/או הוצאה שהיא עלולה להתחייב לשלם או שאולצה לשלם או ששילמה בגין כל נזק שלא נגרם בנסיבות המקימות אחריות של המשכיר כמפורט בחוזה זה והמקים אחריות על השוכרת ולא על גורם צד ג' אחר או שוכר אחר. מובהר כי השוכרת תהיה רשאית למצות הליכי הפעלת הביטוח ו/או תביעת כל צד ג' אחר שגרם לדרישת הפיצוי טרם שתשפה את המשכירה ובהתאם לתוצאות ההליך ובלבד ואפשרה לשוכרת להתגונן מפני התביעה.

17. העבדת זכויות המשכיר בנכס ו/או שעבודן או משכונן

17.1. המשכירה זכאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה בנכס ו/או זכויותיה עפ"י חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים בכל אופן כפי שהמשכירה תמצא לנכון על פי שקול דעתה הבלעדי והמוחלט וללא כל צורך בהסכמת השוכרת ובלבד שזכויות השוכרת עפ"י חוזה זה לא תפגענה.

17.2. השוכרת מתחייבת לקבל על עצמה ולקיים כל הוראות חוזה זה כלפי כל מי שיבוא במקומה של המשכירה, אם יבוא, ומשכונן, שעבוד, הסבה, מכירה, השכרה, חכירה או העברה כאמור אין ולא יהיה בהם כדי לגרוע מזכויות השוכרת על פי חוזה זה וכדי להוסיף על התחייבויות השוכרת על פיו והשוכרת מתחייבת לחתום

עיריית בני ברק

על כל מסמך שיידרש לכך מיד עם קבלת דרישה ראשונה.

17.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהירה השוכרת, כי ידוע לה שזכויות המשכירה במושכר משועבדות לבנק הבינלאומי הראשון בע"מ ובשל כך כפוף הסכם זה לאישורו והיא מתחייבת לחתום על כל מסמך סביר שיידרש על ידי הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ בעניין זה, ככל שלא יהיה במסמך זה כדי לפגוע בזכויות השוכרת לפי הסכם שכירות זה.

18. פינוי

18.1. השוכרת מתחייבת לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או האופציה ככל ומומשה, או עם סיומה עפ"י ס"ק 18.4 להלן, אף בטרם תמה תקופת השכירות ו/או האופציה ככל ומומשה, לפי המועד המוקדם יותר, ולהחזיר את המושכר למשכירה כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, כשהוא במצב טוב, תקין וראוי לשימוש כפי שהיה בעת שקיבלה אותו למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר ובכפוף לאמור בחוזה זה לרבות תיקון כל הנזקים כגון חורים בקירות וכדומה וצביעת כל קירותיו בסופרקריל לבן ע"י בעל מקצוע וניקוי ע"י בעל מקצוע. למטרות פרק זה פינוי פירושו מסירת מפתחות המושכר למשכירה והכנת פרוטוקול פינוי המושכר, בו יצוינו כל הנזקים ו/או השינויים ו/או כל דבר אחר שהמשכירה תמצא לנכון, אשר ייערך בין נציג המשכירה והשוכרת בנכס לפי תיאום מראש.

18.2. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, לא פינתה השוכרת את המושכר כאמור בס"ק 18.1 לעיל, תהא היא חייבת לשלם - בנוסף לדמי השכירות ולכל תשלום החל עליה כפיצוי מוסכם מראש סך השווה בש"ח ל- 5000₪ בצירוף מע"מ בגין כל יום איחור בפינוי עד לפינוי המלא בפועל. הצדדים חישבו ומצאו כי הסכום הנ"ל הוא פיצוי נאות לנזקים שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר במועד על ידי השוכרת וזאת ללא צורך בהוכחת נזק בפועל על ידי המשכירה.

18.3. אין באמור בס"ק ב' דלעיל כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל תרופה אחרת העומדת לרשות המשכירה בגין אי פינוי המושכר ו/או הפרה אחרת של סעיף זה, לרבות בזכותה של המשכירה לתבוע את פינוי המושכר ולרבות הוכחת נזקו של המשכירה בפועל במידה ותבחר בכך.

18.4. תקופת השכירות ו/או האופציה ככל ומומשה תסתיים אף לפני המועד שנקבע לכך ולמשכירה תוקנה עילת תביעה פינוי המושכר נגד השוכרת מיד בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

- א) במקרה והשוכרת לא שילמה את דמי השכירות (לרבות מע"מ) במועד ו/או לא שילמה במלואו ובמועדו כל סכום אשר תשלומו חל עליה בהתאם לתנאי חוזה.
- ב) אם בית המשפט ימנה באופן זמני או קבוע מפרק ו/או מנהל נכסים או כונס או נאמן על רכושה של השוכרת או כל אחד מיחידיה. והחלטה זו לא בוטלה תוך 3 חודשים ובכפוף לתשלום דמי שכירות על ידי הכונס.
- ג) אם השוכרת תשתמש במושכר למטרה אחרת מזו הנזכרת בחוזה זה.
- ד) אם השוכרת לא תמלא אחרי דרישות העירייה, הממשלה, חברת הניהול או רשויות אחרות בקשר עם החזקת המושכר על ידה, או אופן הבטיחות במושכר או אופן השימוש במושכר.
- ה) באם לפני או תוך תקופת השכירות ו/או האופציה ככל ומומשה השוכרת תעזוב ו/או תפנה ו/או תיטוש ו/או תחזיר את המושכר לפני המועד כאמור, בלי הסכמת המשכירה מראש ובכתב.

בכל אחד מהמקרים הנ"ל המשכירה תהא זכאית לתבוע פינוי של המושכר, ואולם השוכרת תהא חייבת לשלם למשכירה את מלוא דמי השכירות בגין המושכר וכן תהא חייבת לשאת

עיריית בני ברק

ביתר התשלומים החלים עליה על פי חוזה זה, עד לתום תקופת השכירות ו/או האופציה ככל ומומשה ו/או עד למציאת שוכר במקום השוכרת אשר יחתום על חוזה בתנאים שלא יפלו מתנאי חוזה זה.

18.5. בכל מקרה של סיום תקופת השכירות לפני המועד שנקבע לכך כאמור לעיל וככל שלא תפנה השוכרת את המושכר במועד שנקבע לכך בהתאם להוראות חוזה זה, המשכירה ו/או ב"כ ו/או מי מטעמה יהיו רשאים, והשוכרת מסמיכה ומייפה את כוחה של המשכירה בזה, להיכנס למושכר ולתפוס את החזקה בו, ולעכב את המיטלטלין ו/או כל ציוד המצויים בו ו/או להוציא מהמושכר את המיטלטלין ו/או הציוד ו/או כל דבר שאינו שייך למשכירה, ולאחסנם ו/או לנטשם בכל מקום ובכל צורה אשר יראו לה. השוכרת תשא בתשלום הוצאות פירוק ופינוי המושכר ואחסנת המיטלטלין והציוד כאמור. אין באמור לעיל כדי להטיל חובה ו/או אחריות כלשהן על המשכירה בדרך אחסון ו/או שמירה ו/או אובדן, בין אם המשכירה הוציאה המיטלטלין והציוד מהמושכר ובין אם עיכבה אותו והשוכרת תשא בתשלום כל נזק ו/או אובדן שייגרמו למיטלטלין, באם ייגרמו, כתוצאה מפעולותיה ומעשיה של המשכירה בהתאם לסמכויות המוקנות לה על פי סעיף זה.

18.6. הפרת סעיף זה על כל תניותיו מהווה הפרה יסודית של החוזה.

19. תרופות המשכירה במשל הפרת החוזה

19.1. השוכרת מתחייבת ומאשרת כי אם תפר חוזה זה כולו או מקצתו או תנאי מתנאיו ולא תתקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום שקיבלה התראה בכתב לתיקון ההפרה, תהיה המשכירה זכאית לבטל החוזה והשוכרת תהיה חייבת לפנות לאלתר את המושכר או לפנותו במועד שיקבע ע"י המשכירה, אם יקבע, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות שהיא או סעד אחר של המשכירה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

19.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הפרה השוכרת הסכם זה בהפרה יסודית המקנה למשכירה את הזכות לבטל את ההסכם טרם סיום תקופת השכירות ו/או האופציה ככל ומומשה, אזי מבלי לגרוע מזכותה של המשכירה לבטל את ההסכם השכירות ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למשכירה על פי ההסכם זה ו/או על פי כל דין, השוכרת תשלם למשכירה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של ארבעה (4) חודשי שכירות בתוספת מע"מ, דמי ניהול בתוספת מע"מ וארנונה וזאת ללא צורך בהוכחת נזק.

19.3. הצדדים מצהירים כי קבעו את הפיצוי הנ"ל לאחר הערכת גובה הנזק שעלול להיגרם למשכירה כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי השוכרת. אין באמור לעיל כדי לגרוע סעד ו/או מכל זכות אחרים העומדים למשכירה על פי דין ו/או ההסכם ואין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של המשכירה לתבוע במקום הפיצוי המוסכם ו/או בנוסף לו פיצוי בגין מלוא הנזקים אשר נגרמו לה בשל הפרת ההסכם על ידי השוכרת.

19.4. בכל מקרה, תהיה המשכירה זכאית לנקוט כל אמצעי אשר היא זכאית לו מכח חוזה זה ומכח כל דין.

19.5. המשכירה זכאית לקזז כל סכום אשר השוכרת חייבת למשכירה כנגד כל סכום שהמשכירה חייבת לשוכרת, לרבות כנגד יתרת הזכות. לשוכרת אין כל זכות קיזוז.

19.6. למען הסר ספק מובהר בזאת, שאין סעיף זה מהווה וויתור על כל זכות מזכות המשכירה לתבוע פיצויים כמוגדר בחוזה זה מאת השוכרת, בגין כל תקופת ההפרה גם אם זו תוקנה, ובלבד שנגרם נזק לכל מאן שהוא.

עיריית בני ברק

20. כללי

- 20.1. ידוע לשוכרת כי המושכר כולל ממ"ק. השוכרת מתחייבת, כי בעת חירום תפעל בעניין הממ"ק בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ו/או חברת הניהול ו/או המשכירה לרבות פינויו מכל חפץ והותרתו פתוח לשימוש דיירי הקומה.
- 20.2. כל התשלומים שעל השוכרת לשלם למשכירה ו/או לכל גוף אחר על פי חוזה זה, ישולמו ע"י השוכרת למשכירה או לגוף הרלוונטי עפ"י הקבוע בחוזה זה או כפי שהמשכירה תורה לשוכרת מעת לעת.
- 20.3. לכל תשלום המשולם על ידי השוכרת בהתאם לחוזה זה תוסיף השוכרת במעמד תשלומה מע"מ כדין.
- 20.4. כל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר תגובה, או העדר או נקיטת אמצעים מצד המשכירה לא יתפרשו בשום צורה ואופן כוויתור על זכות כל שהיא מזכויותיו על פי חוזה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור כלפי הפרה מתמשכת או נוספת מצד השוכרת, אלא אם כן ויתרה המשכירה על הזכות במפורש ובכתב.
- 20.5. השוכרת מצהירה שידוע לה כי משרד עוה"ד מ. בר-לב ושות' (לעיל ולהלן : "עוה"ד") מייצגים את המשכירה בלבד בחוזה זה ובכל הקשור והנובע ממנו וכי השוכרת מיוצגת על ידי ב"כ _____ (להלן : "ב"כ השוכרת").
- 20.6. הצדדים מאשרים כי האמור בחוזה זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הם לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות - בכתב ובע"פ - שאינן נכללות בחוזה זה ואשר נעשו - אם נעשו - לפני חתימתו.
- 20.7. במידה ותפורש ו/או תבוטל תניה מתניות חוזה זה ו/או סעיף מסעיפיו על ידי ערכאות שיפוטיות, לא יהיה בכך כדי לפגוע בתוקפן של שאר תניות ו/או סעיפי החוזה.

21. כתובות והודעות

- 20.1. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כאמור במבוא לחוזה.
- 20.2. כל הודעה שתישלח על-ידי צד אחד לצד השני לכתובתו הרשומה לעיל, תיחשב התקבלה בתוך 96 שעות מרגע שנשלחה בדואר רשום או, אם נמסרה במסירה ידנית - ברגע המסירה; או, אם נשלחה באמצעות פקסימיליה - במועד המשלוח, כפי שיוכח באמצעות אישור אלקטרוני בכתב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכרת

המשכירה

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר כי החוזה נחתם בפני על ידי מורשה החתימה מטעם השוכרת, המוסמכים לחייב אותה בחתימתם.

עו"ד _____

עיריית בני ברק

נספח ג1

תאריך _____

לכבוד
עיריית בני ברק

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

על פי בקשת _____ ח.פ. _____ (להלן: "הספק") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך השווה ל – 250,000 ₪ (במילים מאתיים וחמישים אלף ₪) וזאת בקשר לשכירת מושכר בבני ברק ולהבטחת מילוי תנאי החוזה שנחתם ביום _____ ובהתאם לדרישות קול קורא מס' 116/21.

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

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד. בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו צמודה למדד המחירים לצרכן האחרון הידועה במועד חתימת ההסכם כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי _____ לא תענה.

לאחר יום _____ ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

תאריך _____ בנק _____

עיריית בני ברק

נספח ג' 2

תאריך הנפקת האישור :		אישור קיום ביטוחים	
<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	המבוטח	אופי עסקה	מעמד מבקש האישור
<p>שם ת.ז.ח.פ.</p>	<p>שם ת.ז.ח.פ.</p>	<p>*נדליין שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר : _____</p>	<p>עיריית בני ברק (המזמינה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל)</p>
	<p>מען</p>		<p>ת.ז.ח.פ.</p>
			<p>מען</p>

עיריית בני ברק

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מט	סכום					
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג	ש	4,000,000			ביט		צד ג'
כני"ל כמו בפוליסת צד ג'	ש	למקרה ולתקופה במשותף עם פוליסת צד ג' הנ"ל ולא בנוסף					אחר – צד ג' כולל כיסוי לנזק הנובע מהרעלה ו/או חומר זר במאכל ו/או במשקה
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבדים 328 ראשוניות	ש	20,000,000			ביט		אחריות מעבדים
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות	ש	רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים			ביט		ביטוח רכוש <input type="checkbox"/> מבנה <input type="checkbox"/> ציוד ותכולה <input type="checkbox"/> א. תוצאתי
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):*							
096							
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:							