

מועצה מקומית עילוט

מכרז שכירות מחסני המועצה

מספר 07/2021

12/08/2021

מועצה מקומית עילוט
מכרז שכירות מחסני המועצה, על פי חוק הגנת הדייר
(נוסח משולב) התשל"ב 1972
מידע והוראות למשתתף במכרז

1. המועצה המקומית עילוט פרסמה מכרז לצורך השכרת מחסנים למועצה לרבות ארכיב.
- מצ"ב דף הנחיות, מידע למציע וכן טופס הצעה למציע.
2. ניתן לרכוש מסמכי המכרז במשרדי המועצה תמורת תשלום סך של 500 ₪ אשר לא יוחזרו.
3. המעוניינים להשתתף במכרז יגישו את הצעותיהם על גבי הטפסים שימסרו להם במועד רכישת חוברת המכרז מהמועצה, והכול בהתאם לתנאי המכרז.
4. יש לציין על גב המעטפה את מספר ושם המכרז.
5. למען הסר כל ספק, אין לציין סימני זיהוי של מגיש ההצעה על המעטפה ו/או כל פריט אחר מלבד האמור בסעיף (4) לעיל.
6. אי מילוי טפסי המכרז במלואם יהווה סיבה מספקת לפסילת ההצעה.
7. מסירת המכרז והכנסתו לתיבת המכרזים תעשה במסירה ידנית ולא במשלוח בדואר, את ההצעה יש להכניס לתיבת המכרזים הנמצאת במשרדי המזמין עד **לתאריך 29/08/2021 בשעה 12:00 תוך שימוש במעטפה סגורה**.
8. הצעות אשר תתקבלנה באיחור מכל סיבה שהיא לאחר היום והשעה ממועד הנ"ל לא תובא לדיון.

9. ההצעה תיחשב כעומדת בתוקפה למשך 120 יום מהמועד האחרון להגשתה, אם יודיע המזמין למציע עד מועד זה על זכייתו במכרז תחייב ההצעה את המציע, עד חתימת החוזה,
10. אם מציע במכרז שהצעתו התקבלה לא יחתום על החוזה המצ"ב בתוך 7 ימים מיום שיידרש ע"י המועצה, מבלי לפגוע ביתר זכויותיה, רשאית המועצה לתבוע נזקים ו/או לנקוט בכל הסעדים הנוספים והכול על פי החוק בין היתר לחלט את הערבות הבנקאית ללא כל התראה.
11. ידוע למציע כי מטרת השכירות היא כמפורט בחוזה המצורף .
12. יודגש כי במכרז זה רשאים להשתתף אך ורק – המציעים אשר עונים על הדרישות כמפורט להלן :
- 12.1 הנכס המוצע לשכירות חובה להיות בתחום שיפוט מ.מ. עילוט , **עם העדפה למקום במרכז היישוב .**
- 12.2 **שטח הנכס המוצע יהיה בין 150 – 200 מ"ר .**
- 12.3 במתחם הנכס המוצע ו/או מתחתיו ו/או על ידו מקומות חניה מספיק לכלי רכב.
- 12.4 הנכס המוצע הוקם על פי דיני תכנון ובניה , **חובה לצרף עותק מהיתר הבנייה .**
- 12.5 על הבעלים ו/או המציעים להיות בעלים של הבניין ו/או מחזיקים עפ"י דין היתר בניה כדין ליעוד הנדרש.
- 12.6 הבניין המוצע חובה להיות מחובר באופן עצמאי לרשת החשמל המרכזית (הראשית) וכי הנכס מחובר לרשת בזק – מים ביוב וכ'.
- 12.7 הנכס המוצע יהיה מחולק לחדרים / חלקים לשימוש בהתאם לקביעת המועצה בנוס למטבח ושירותים.
- 12.8 על הנכס המוצע להיות ברמת גימור טובה מתאימה למטרת השכירות כולל צבע, ריצוף, חלונות, כלים סנטרים ברמה סבירה ודלת ראשית מתאימה. ובמידה והנכס המוצע ו/או כל חלק ממנו לא עונה על האמור לעיל המציע מתחייב במידה ויזכה במכרז ליישם ולקיים את כל האמור לעיל בהתאם לדרישת ובקשת המזמין תוך 60 יום מיום קבלת ההודעה על זכייתו במכרז.

13. על כל מציע חובה לצרף להצעתו.
- 13.1 תוכניות הבניין המוצע.
- 13.2 היתר בניה.
- 13.3 אישור מטעם המציע כי מוסמך להתקשר בחוזה, בצירוף נוסח רישום טאבו, או חוזה חכירה, אישור בעלות.
- 13.4 טופס 4 או תעודת גמר בניה.
- 13.5 שרטוט ערוך על ידי שמאי או מודד מוסמך של הבניין הכולל חלוקת הבניין, חלוקת חדרים פנימיים, מדידות.
- 13.6 אישור ניהול ספרים (עסקאות עם גופים ציבוריים).
- 13.7 אישור ניכוי במקור.
- 13.8 ערבות בנקאית ע"ס 5,000 ₪, אשר תהיה בתוקף עד לתאריך 30/11/2021.
- 13.9 במידה והמציע הינו גוף ציבורי, חברה, שותפות, עמותה, תאגיד חובה עליו לצרף בנוסף לאמור לעיל תעודת רישום כדין וכדת אישור על זהות בעלי המניות מסמך מאושר ע"י עו"ד ו/או רואה חשבון המאשר את זהות בעלי זכות החתימה ו/או מורשה החתימה.
14. המועצה שומרת לעצמה את זכותה לבטל את המכרז ו/או לא לבצעו מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי ולא תהיה למציע כל טענה שהיא מכל סוג ומין.
15. אם תחליט המועצה לבטל את המכרז או לא תחתום על החוזה, או לא לממשו, אין למציע כל תביעה, ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהיא למעט ההוצאות בגין רכישת טפסי המכרז שתוחזרנה לזוכה במכרז בלבד, והסכום לא יהיה יותר מסך של 500 ₪.
16. המזמין אינו חייב לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא והכול לפי שיקול דעתו הבלעדי, ועדת המכרזים, תמליץ למועצה על המציע הזוכה לאחר קבלת הבהרות מהמציעים וזאת לאחר ניהול משא ומתן בהתאם להוראות הדין.
17. מוסכם בזה כי הוראות טופס זה, אין בהם כדי לשנות ו/או לגרוע מתנאי המכרז ו/או החוזה אלא להוסיף עליהן.

18. עם חתימת החוזה המציע מתחייב לצרף לחוזה החתום את המסמכים הבאים :-

- אישור ניכוי במקור

- אישור ניהול ספרים כחוק

19. **המציע:**

בחתימתו על הצהרה זו מאשר המציע, כי ברשותו נמצאים כל מסמכי המכרז, כי קרא והבין אותם, קיבל את כל ההסברים אשר ביקש לקבלם, ומתחייב לפעול בהתאם לתנאים הנ"ל אשר מהווים תנאי סף, וכן לפעול בהתאם לתנאי ו/או דרישות החוזה.

שם המציע וחתימה וחותמת

תאריך

מועצה מקומית עילוט
מכרז להשכרת מחסני מועצה
טופס הצעה מכרז מספר 07/2021

לכבוד,
מועצה מקומית עילוט

א.נ.;

לאחר שעיינו במסמכי המכרז והחווזה, על כל חלקיו להשכרת הנכס או הבניין, והבנו את תוכנם.

הננו מציעים להשכיר את הבניין / הנכס בהתאם למסמכי המכרז תמורת דמי השכירות כמפורט שלהלן:

א. דמי השכירות עבור מחסן, ארכיב, סך של _____ ש"ח למ"ר במלים
(_____ ש"ח למ"ר).

ב. ידוע לנו כי מסירת הנכס לידי המועצה הוא מועד חתימת החווזה.

ג. עוד ידוע לנו כי המועצה רשאית לדרוש ולבקש מכל מציע אשר הצעתו נתקבלה את הדרישות כמפורט שלהלן:-

ד. לבצע ועל חשבון המציע כל תיקון או שינוי או תוספת או הריסה או חלוקה או ביצוע צבע ו/או מיזוג ו/או ריצוף או כל עבודה אחרת בנכס, אפילו לא צוינה בהוראות אלה וזאת על מנת להתאים הנכס או המושכר למטרות המועצה הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי.

ה. ידוע לנו כי התיקונים יבוצעו בהתאם ולפי שיקול דעת המועצה באופן בלעדי ויהיו על חשבון המציע.

ו. אנו מתחייבים כי אם הצעתנו תתקבל ותזכה במכרז לחתום על החווזה, ולקיים את מלוא התחייבויותינו כפי שנקבע בחווזה המצורף, ובהוראות המכרז, כמו כן מסירת הנכס לידי המועצה לפי שיקול דעתה הבלעדי.

ז. במידה ולא יערך וייחתם הסכם פורמאלי, תהווה הצעתנו זו יחד עם אישור קבלתה על ידכם כחווזה מחייב בינינו בכל דבר ועניין עד לחתימת הסכם סופי.

ח. ידוע לנו שאין המועצה חייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.

שם המציע וכתובתו _____

חתימת המציע _____

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונתחם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

אשר תקרא (להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין: מועצה מקומית עילוט

כפר עילוט רח' אלעין 3

אשר תקרא (להלן: "השוכר")

מצד השני

הואיל: והמשכיר הינו המוסמך הבלעדי מטעם הבעלים והוא החוכר הרשום והבלעדי, לפי העניין, והמחזיק הייחודי של השטח הנמצא בכפר עילוט. והואיל: על המקרקעין הנ"ל בנויים מבנה מ _____ קומות שבו נמצא המושכר שיתואר להלן, בחוזה זה, וכמפורט בתוכנית, והואיל: והמשכיר מוכן להשכיר את המושכר המתואר בסעיף 4 של החוזה, והשוכר מוכן לשכור מאת המשכיר, הכול בתנאים שיפורטו להלן בחוזה זה. והואיל: והמושכר היה פנוי מכל אדם וחפץ בעת מסירתו לשוכר ולא חל עליו חוק הגנת הדייר נוסח משולב) תשל"ב – 1972.

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

1.1 המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הגדרות:

2.1 בחוזה זה יהיו למונחים הבאים המשמעויות כמפורט להלן:

"המשכיר" _____ בע"מ ח.פ. _____.

או _____ ת"ז _____ כתובתו _____.

"השוכר" מועצה מקומית עילוט שהוקמה על פי צו של שר הפנים.

"המושכר" כאמור והמתואר בסעיף 4 של חוזה זה ונספחים א, ב. "תוכניות, שרטוטים (סקציות)".

"מדד המחירים לצרכן"

"או המדד" מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שליד ראש הממשלה לגבי כל חודש ב – 15 לחודש שלאחריו.

"המדד הבסיסי" מדד המחירים לצרכן האחרון שיתפרסם וידוע במועד תחילת השכירות לאמור: המדד שפורסם ביום _____ בגין חודש _____ שנת _____.

"המדד הקבוע" מדד המחירים לצרכן האחרון שיהא ידוע במועד תשלומו של כל שיעור משיעורי דמי השכירות, או תשלום כל סכום על חשבון דמי השכירות, או תשלום כל סכום אחר על פי חוזה זה, ובלבד שאם התשלום נעשה לאחר המועד הקבוע בחוזה לפירעונו, ובינתיים פורסמו מדדים נוספים או מדד נוסף, יהא המדד הקבוע, המדד הגבוה ביותר מבין כל המדדים האמורים לעיל, ובשום מקרה, לא פחות מהמדד הבסיסי.

"חוק הגנת הדייר" חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972.

3. הצהרות הצדדים:

3.1 המשכיר מצהיר כי:

- א. הינו המוסמך הבלעדי מטעם הבעלים או החוכר הרשום, לפי העניין, והמחזיק הייחודי של המקרקעין בשטח הבינוי.
- ב. כי בידיו או בידי מי מטעמו היתר בניה כדין וכחוק בהתאם לחוק תכנון ובניה ומוסמך להתקשר בחוזה זה.

3.2 השוכר מצהיר כי:

- א. המושכר (מצבו ידוע לו היטב מאחר ונבדק על ידו ומצאו תקין מתאים למטרת השכירות).

ב. השוכר רשאי וזכאי לבקש מהמשכיר לבצע כל פעולה או עבודה או תיקון שלא בוצע כראוי בהתאם לשיקול דעתו וזאת עד לא יאוחר מ – 60 יום מיום חתימת החוזה.

ג. המשכיר חייב הוא לתקן על חשבונו הבלעדי ולקיים את דרישות המועצה, אחרת רשאית המועצה לבצע, לתקן, לעשות, את העבודות או כל שינוי או הריסות הכול על חשבון המשכיר ועלותם תקווז מדמי השכירות בתוספת 10%, דמי ניהול, "עלות התיקון" בצירוף אסמכתא הינה ראיה חלוטה לגובה העלות והמשכיר אינו רשאי לערער עליה.

4. המושכר:

4.1 הינו נכס בנין הבנוי המוקם בגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____ בשטח כולל _____ מ"ר .

4.2 מוסכם בין הצדדים כי למשכיר שמורה הזכות לעשות מדידה מדויקת של שטח המושכר באופן הבא: שטח המושכר ברוטו ייחשב שטח הרצפה של המושכר, כולל קירות חיצוניים וקירות ומחיצות פנים, במלוא עוביים, אך מחצית מעובי המחיצות שבין המושכר לבין מושכרים אחרים (באם קיימים).
עוד מוסכם על הצדדים, כי עד למועד עריכתה של מדידה כאמור, וכן במידה ולא תיערך מדידה כאמור, יחשב שטחו של המושכר כאמור בסעיף 4.1 לעיל.

5. השכירות:

5.1 המשכיר משכיר את המושכר לשוכר, והשוכר שוכר את המושכר מאת המשכיר בשכירות שאינה מוגנת על ידי חוק הגנת הדייר, לתקופה ובתנאים שיפורטו להלן בחוזה זה.

6. אי תחולת חוק הגנת הדייר:

6.1 מוצהר בזה כי בניית המושכר הושלמה לאחר יום 20.8.68, וכי המושכר הושכר לראשונה לאחר תאריך זה, ולפיכך לא יחולו על השכירות על פי חוזה זה חוק הגנת הדייר, או התקנות על פיו וכן כל חוק או תקנה שמטרתם הגנה על הדייר.

6.2 השוכר מצהיר ומאשר כי לא שילם ואינו עתיד לשלם למשכיר עבור הסכמתו להשכיר לו את המושכר, לא במישרין ולא בעקיפין, כל דמי מפתח ו/או הטבה ו/או הוצאות בניה ו/או השקעות בבניית המושכר בדרך אחרת ולא יהיה זכאי לקבל דמי מפתח או כל תשלום אחר בעת פינוי המושכר.

7. מטרת השכירות:

7.1 המשכיר משכיר לשוכר את המושכר והשוכר שוכר אותו ממנו למטרה שימש כבנין למחסנים ו/ או ארכיב למועצה מקומית עילוט .

7.2 השוכר יהיה רשאי להשתמש במושכר לכל מטרה שימצא לנכון אך אינו רשאי להרשות את השימוש במושכר, או בכל חלק ממנו לכל צד שלישי אחר, בלא הסכמת המשכיר בכתב מראש, וכל שימוש במושכר שלא למטרת השכירות דלעיל יהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. תקופת השכירות:

8.1 השכירות הינה לתקופה של שלוש שנים החל מיום _____ עד יום _____ בנוסף לשוכר מוקנית אופציה להאריך את הסכם השכירות לתקופת שכירות נוספת באותם תנאים בת שנתיים נוספות (להלן: "תקופת האופציה") וההארכה כאמור תחול באופן אוטומטי אלא אם מסר השוכר למשכיר הודעה בכתב שאין בכוונתו להאריך את הסכם השכירות וזאת 3 חודשים לכל הפחות קודם למועד פקיעת תקופת השכירות הראשונית.

9. דמי השכירות:

9.1 דמי השכירות החודשיים ישולמו ע"י השוכר למשכיר ויהיו בשיעור כמפורט שלהלן:

א. עבור מחסן ארכיב _____ ₪ למ"ר.

9.2 דמי השכירות ישולמו עבור כל חודש, ביום 15 של החודש שלאחריו.

השוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות במשרדו של המשכיר בכל אחד מהמועדים שנקבעו לתשלום, מוסכם כי השוכר רשאי לבצע את התשלום גם באמצעות העברה בנקאית או בצ'יק המשוך מחשבון השוכר.

9.3 אי תשלום דמי השכירות במועדו יהווה הפרה יסודית של החוזה, אולם מוסכם בין הצדדים כי איחור בתשלום דמי השכירות שלא יעלה על 150 ימים, לא יחשב הפרה יסודית ולא יזכה את המשכיר בביטול החוזה.

10. מע"מ:

10.1 לדמי השכירות האמורים בסעיף 9 לעיל ולכל תשלום החל על השוכר והמשולם למשכיר על פי הוראות חוזה זה, יוסיף השוכר מס ערך מוסף, כשיעורו לפי חוק בעת ביצוע כל תשלום בפועל.
המשכיר יוציא לשוכר חשבונית מס כחוק, על כל תשלום כאמור.

11. תשלומים נוספים שיחולו על השוכר:

11.1 בנוסף לתשלום דמי השכירות מתחייב השוכר לשלם בגין השימוש במושכר בתקופת השכירות את התשלומים הבאים:

א. כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים או כל תשלום או מס אחר המוטלים ו/או שיוטלו בגין המושכר ו/או על שוכרים או מחזיקים של נכסים בגין השימוש במושכר באם יחולו והכול מיום חתימת חוזה זה.

ב. למען הסר ספק מובהר, כי השוכר לא ישא בתשלום דמי חכירה למינהל מקרקעי ישראל, וכן לא ישלם מס רכוש, אם יחולו, אלא תשלומם יחולו על המשכיר.

ג. במידה ואיזה מן הסכומים שיהא על השוכר לשלם על פי ההוראות לעיל, יתבסס על חשבון שיתייחס למשכיר, בגין המתחם בו נמצא המושכר, כולו, ישלם השוכר למשכיר את חלקו היחסי בתשלומים אלה, שיחושב

לפי היחס שבין שטח המושכר לבין שטח כלל המבנים המצויים במתחם
ו/או מדדים אחרים כפי שייקבעו על ידי הצדדים.

- 11.1 א. הוצאות ביטוחים (כמפורט בסעיפים 14 ו- 18 להלן) יחולו על השוכר.
ב. כל האגרות והתשלומים המתייחסים למס עסקים ומס שלטים בגין פעילות השוכר במושכר.
ג. חשבונות בגין צריכת חשמל ומים של המושכר, וזאת על פי קריאת המונים המותקנים במושכר החל ממועד השימוש במושכר ע"י השוכר.

12. שיפוצים שינויים או תוספות במושכר:

- 12.1 השוכר לא יהיה רשאי לעשות במושכר שום שינויים, תוספות או עבודות בניה (להלן: "העבודות") שלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב למעט שינויים, תיקונים, תוספות או עבודות שנדרשו לפני חתימת החוזה ולא תוקנו במועד.
12.2 המשכיר לא יסרב את הסכמתו לשינויים המבוקשים, אלא מטעמים סבירים.
12.3 בכל מקרה, וגם אם ייתן המשכיר את הסכמתו לשינויים ועבודות כאמור, יהא זה בכפוף לתנאי יסודי ומוסכם מלכתחילה, כי כל השינויים, התוספות עבודות השיפוץ שיבוצעו במושכר, וכל המתקנים המחוברים חיבור של קבע, יהיו רכושו של המשכיר, אלא אם ידרוש המשכיר את סילוקם של השינויים, התוספות עבודות השיפוץ המתקנים או המחוברים או שחוברו חיבור של קבע, שאז יהיה השוכר חייב לסלקם על חשבונו.
12.4 בשום מקרה, לא יהי השוכר רשאי לעשות שינויים, תוספות או עבודות בניה מחוץ למושכר, או בקירותיו החיצוניים.
12.5 אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבות המשכיר לבצע כל התיקונים, השיפוצים, השינויים התוספות השיפורים כפי שנדרש ממנו ערב חתימת החוזה או בתוך תקופה עד 4 חודשים ממועד חתימת חוזה זה, **עבודות אלה יהיו על חשבון המשכיר.**

13. שילוט המושכר:

- 13.1 השוכר מתחייב שלא להציב ולא לתלות שלטים, או מודעות על המבנה המושכר, בין מחוצה למבנה ובין בתוכו, או בכל מקום אחר שאינו המושכר

פנימה, אלא במקומות שייעודו לכך, בגדלים ובצורה שיאושרו ובהתאם לכללים שייקבעו על פי החוק.

14. שימוש השוכר במושכר, אחזקה ותיקונים:

א. לכל נזק ו/או קלקול ו/או ליקוי שייגרמו למושכר מכל סיבה שהיא ובלבד שהמשכיר יהיה אחראי לנזק, קלקול וליקוי כאמור שיתגלו במושכר ואשר מקורם בבלאי סביר שאינו נובע משימוש השוכר במושכר, המשכיר יתקן ליקויים כאמור עליו, בתוך זמן סביר בהתחשב בבלאי שנגרם, למען הסר ספק, אחריות המשכיר עפ"י ס"ק זה לא תחול על כל שיפור או שינוי במושכר שיבוצעו ע"י השוכר ו/או על כל ציוד מיטלטלין המצויים ו/או ימצאו במושכר.

ב. לכל נזק שייגרם בתוך המושכר או תוך כדי השימוש בו או עקב השימוש בו, מכל סיבה שהיא, לגוף ו/או לרכוש של השוכר או מוזמנים של השוכר או מי מטעמו או לצד צד ג כל שהוא.

ג. לכל הנזקים שייגרמו למושכר והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, מנהליו, מוזמניהם ואנשים מטעמם ו/או עקב ניהול עסקו במושכר.

המשכיר יהיה רשאי לדרוש מהשוכר לתקן מיד כל נזק ו/או קלקול ו/או שתיקונם חל על השוכר כאמור לעיל, או לבצע את התיקון בעצמו או באמצעות מי מטעמו על חשבון השוכר, אם לא בצע אותו השוכר תוך זמן סביר מעת שנדרש ע"י המשכיר לעשות כן, והשוכר יהיה חייב להחזיר למשכיר, מיד עם דרישה ראשונה, כל סכום שיוצא על ידו לצורך ביצוע התיקון, בתוספת ריבית שתחושב ממועד הוצאת הכספים על ידי המשכיר ועד להחזרתם בפועל למשכיר.

השוכר מתחייב להרשות למשכיר ו/או למי מטעמו להיכנס למושכר לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים, בכל זמן סביר, לאחר תיאום מראש עם השוכר.

בלי לפגוע באמור בסעיף זה, היה ואירע נזק מהנזקים האמורים בסעיף זה שתיקונם חל על השוכר כאמור לעיל, והמשכיר או מי מטעמו תחוב בכולו או

במקצתו, ישפה השוכר את המשכיר בכל סכום שהמשכיר חויב בו, מיד עם דרישה ראשונה.

.15

16. חיוב השוכר:

16.1 השוכר מתחייב להשיג את כל הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות לשם ניהול עסקו במושכר מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייב השוכר שלא לבצע כל פעולת בניה ללא היתר בניה כדין.

16.2 השוכר מתחייב למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים ו/או יחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על שימוש בו ועל העסק והפעולות שיבוצעו בו, יפר השוכר חובה המוטלת עליו כאמור, יפצה השוכר את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למשכיר עקב ההפרה מיד עם קבלת דרישה ראשונה.

16.3 השוכר מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לגרום או להוות מטרד או מפגע סביבתי.

17. איסור העברות זכויות השוכר:

17.1 השוכר מתחייב שלא להעביר כל זכות שיש לו על פי חוזה לאדם או תאגיד, לא למסור, או להעביר או להשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה, וכן לא להרשות לשום אדם או תאגיד רשום או בלתי רשום להשתמש במושכר או בחלק ממנו וכן לא לשתף שום אדם או תאגיד כנ"ל בחזקה במושכר, או בחלק ממנו, אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.

17.2 הפרת סעיף זה תהא הפרה יסודית של החוזה ותזכה את המשכיר, בנוסף לכל הסעדים הנקובים בחוזה זה, ולתרופות שבדין גם בקבלת סכומי הכסף שהגיעו או יגיעו לידו של השוכר, כתוצאה מהפרת סעיף זה.

17.3 המשכיר יהא רשאי למכור ולהעביר את זכויותיו, כולן או מקצתן, במושכר לכל מי שימצא לנכון ומבלי שיהיה עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך ובכפוף

לשמירת זכויות השוכר, על פי חוזה זה.

18. ביטוחים:

18.1 מבלי לגרוע מן האמור בסעיפים לעיל, השוכר יהיה אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כל נזק גוף או רכוש שייגרמו ברשלנותו ו/או ברשלנות מי מטעמו למושכר ו/או לבנין ו/או לצד שלישי מטעמו שימצא בזמן כלשהו במושכר, ובשטחים הציבורי בדרך למושכר ו/או החוצה ממנו.

18.2 השוכר משחרר בזה את המשכיר מכל החובות על פי כל דין לשפות ו/או לפצות ו/או להיות אחראי בקשר לכל נזק שכזה.

18.3 השוכר מתחייב לשפות ולפצות את המשכיר בכל סכום נזק שייגרם למשכיר בגין רשלנות השוכר ו/או מי מטעמו ובגין כל סכום שיחויב המשכיר לשלם למאזן דהוא, בקשר לכל נזק והוצאה ו/או הפסד ו/או קנס שיגרמו כתוצאה מכל בקשה ו/או דרישה ו/או תביעה שנבעו במישרין ו/או בעקיפין מן המושכר ו/או בקשר אליו הקשורים ברשלנות השוכר ו/או מי מטעמו ו/או בפעולות בזדון מצדו ו/או מצד מי מטעמו, והכול בלבד שנמסרה לשוכר הודעה על כל תביעה כאמור, וניתנת לשוכר אפשרות סבירה להתגונן בפניה על חשבונו.

18.4 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי כל דין ועל פי החוזה לעיל, מתחייב השוכר לרכוש ולקיים על חשבונו, במשך תקופת השכירות את הביטוחים המפורטים להלן (להלן: "הביטוחים") בחברת ביטוח חברות ביטוח שתובאנה לידיעת המשכיר.

18.4.1 **ביטוח חבות מעבידים:** המבטח את אחריות השוכר כלפי עובדיו, או כל אדם אחר שנוצרו בינו לבין השוכר יחסי עובד ומעביד, הביטוח יכלול את המשכיר כמבוטח נוסף בפוליסה.

גבול האחריות יהיה כמקובל לפי פוליסות תקניות של ביטוח חבות מעבידים.

18.4.2 **ביטוח אחריות כלפי הציבור** : המבטח את אחריות השוכר לכל אובדן

או גם נזק לרכוש או פגיעה גופנית מגל מין וסוג שהוא שייגרמו לצד שלישי כלשהו, אשר נגרמו באחריות השוכר או מטעמו. הביטוח יכלול את המשכיר במבוטח נוסף בפוליסה, גבולות האחריות בפוליסה לא יפחתו מסך בש"ח השווה ל- _____ לאירוע ראשון וסך של _____ לתקופת הביטוח.

18.4.3 **ביטוח רכוש** : השוכר ירכוש ויקיים פוליסה לביטוח תכולת המושכר

הציוד וכן כל התוספות והשיפורים שיוספו על ידי השוכר הרכוש יבוטח בערכו המלא (ערך כינון) על פי הפוליסה הידועה בשם "אש מורחב" ותכלול את הסיכונים: אש, עשן, התפוצצות, ברק, סערה, וסופה, שיטפון נזק בזדון ורעידת אדמה. הביטוח יוכלו את המשכיר כמבוטח נוסף בפוליסה. השוכר ימציא למשכיר עותק של פוליסות הביטוח, אם המשכיר ידרוש זאת וגם העתקים מתאים של הקבלות ביחס לתשלומי הפרמיות, וזאת תוך 30 ימים ממועד דרישתם על ידי המשכיר.

19. פינוי המושכר :

19.1 השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות, או בכל מועד בו חוזה זה הגיע

לקצו בהתאם להוראות חוזה זה ו/או על פי כל דין, יפנה הוא את המושכר מכל אדם וחפץ וימסרנו לידי המשכיר כשהוא במצב טוב, תקין וראוי לשימוש פרט לבלאי הנובע משימוש סביר ופרט לשינויים שיעשו אם ייעשו על פי חוזה זה.

19.2 מותנה ומוסכם בין הצדדים, כי אם בעת פינוי המושכר והחזרתו על ידי

המשכיר, לא יהא המושכר במצב התואם את האמור בסעיף קטן (א) לעיל, אז מבלי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו להביא את המושכר למצב האמור, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את כל העבודות שתידרשנה לפי שיקול

דעתו, על מנת להביא את המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו לידי, והשוכר היה חייב להחזיר למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו, וכן לפצות את המשכיר על כל נזק ו/או הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב המושכר ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.

20. תרופות פיצויים בשל אי פינוי המושכר:

20.1 לא פינה השוכר את המושכר במועד בסעיף 18.1 לעיל, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו להחזרת החזקה במושכר בכך דרך חוקית שימצא לנכון, ובנוסף לכל סעד אחר שזכאי לו המשכיר, לפי דין, יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר פיצויים מוסכמים מראש עבור כל יום נוסף שימשיך להחזיק במושכר מהוספת 5% לסכום דמי השכירות ששולמו עבור שנת השכירות האחרונה, ומחולקים ב- (365 יום) (להלן: "בסעיף זה הפיצוי היומי") סכום הפיצוי היומי ועד לסילוקו בפועל.

20.2 הצדדים מצהירים בזה כי הפרת הוראות כל אחד מהסעיפים 18,4,3 תחשב להפרה יסודית של חוזה זה.

20.3 מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לסעדים המוקנים לו על פי דין או חוזה זה בגין הפרת חוזה זה על ידי השוכר, יהיה המשכיר זכאי במקרה של פיגור בתשלום כלשהו שהשוכר חייב בתשלומו לפיצוי נוסף של ריבית כמוגדר לעיל.

21. סמכות שיפוט מקומית:

21.1 בכל מקרה של הליכים משפטיים בין הצדדים או תובענה שתוגש על ידי אחד מהם נגד משנהו, מוסכם על הצדדים כי בית המשפט המוסמך יהא בנצרת בלבד.

22. כללי:

22.1 מחדל, השהיה, או ויתור על ידי מי מהצדדים במימוש זכות מזכויותיו על פי הוראות חוזה זה לא ייחשבו כויתור, כמניעה, בהסכמה או כהודאה מצידו

והוא יוכל להשתמש בזכויותיו על פי חוזה זה בכל עת שיחפוץ מבלי שיהא מנוע
מלעשות כן.

22.2 כל שינוי של חוזה זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת
הצדדים.

23. מעני הצדדים והודעות:

23.1 מעניהם של הצדדים לצורך כל פניה או הודעה, על פי חוזה זה, כמבוא במבוא.

23.2 כל הודעה או התראה לעניין חוזה זה, תעשה בכתב.

23.3 הודעה בכתב שתישלח לאחד הצדדים למענו דלעיל, תחשב כמוסרה בעת
מסירתה בפועל אם תימסר בידי שליח, או במסירה ידנית, ויהא על כך אישור
בכתב, או בעבור (3) ימי עסקים מעת המסירה למשלוח אם תשלח בדואר
רשום.

23.4 הודעה שתישלח בפקסימיליה תחשב כמוסרה לתעודתה בעת שיגור הודעת
הפקסימיליה אם יהא תיעוד בכתב על השיגור, ואולם חובה יהא לחזור
ולשלוח אותה גם בידי שליח או בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המשכיר