

הרשות לפיתוח הגליל

מכרז מס' 6/23

לשכירת שטחים משרדיים לרשות לפיתוח הגליל

1. הרשות לפיתוח הגליל (להלן - "הרשות" או "המזמין") מזמינה בזאת הצעות לשכירת שטחים משרדיים לרשות לפיתוח הגליל, הכל בהתאם לאמור בתנאי המכרז ובהסכם השכירות המצורף לתנאים אלה.
2. הצעות יוגשו בעותק אחד ובעותק דיגיטלי על גבי מדיה דיגיטלית .
3. את ההצעות יש להפקיד ידנית בתיבת המכרזים שבמשרדי הרשות לפיתוח הגליל, במעטפות סגורות נושאות ציון "מכרז פומבי 6/23" בהתאם לתנאי המכרז, עד ליום 19/09/23 בשעה 12:00 בצהריים. בתיבת המכרזים שבמשרדי הרשות לפיתוח הגליל, שד החרוב 1 פארק תעשייה בר לב .
4. פתיחת תיבת המכרזים תתקיים ביום 19/09/23 בשעה 13:00, במשרדי הרשות לפיתוח הגליל, שד החרוב 1 פארק תעשייה בר לב .
5. שטח המשרדים המבוקש הוא בין 400 ל-450 מ"ר לערך, לפי תוכנית ומפרט, שיוכנו על ידי הרשות ושעל המציע יהיה לבצע במבנה על חשבונו, לפני כניסת הרשות למבנה ולפני תחילת תשלום דמי השכירות. יש להקצות למזמין, לכל הפחות, 10 חניות במתחם המושכר, שיוצמדו למושכר (יתרון למציע שיציע יותר חניות).
6. על המשתתף לבדוק היטב את מסמכי המכרז ובכל מקרה של סתירה, שגיאה או ספק, עליו לפנות למזמין עד לתאריך 29/08/23 בשעה 14:00 באמצעות מייל lishka@galil.gov.il; השאלות והתשובות ימסרו לכל המשתתפים במכרז באמצעות אתר האינטרנט של הרשות; לא פנה המשתתף כאמור לעיל, וכן בכל מקרה של ספק, יפורש הדבר באופן המיטיב עם המזמין.
7. אם לא יפורט במפורש אחרת במסמכי המכרז, סדר העדיפויות של הנתונים והתנאים במסמכי המכרז השונים הוא כדלקמן:
 - א. ההזמנה להציע הצעות ונספחיה.
 - ב. החוזה.
 - ג. נספחי החוזה.
8. כל הסתייגות של המשתתף עלולה לפסול את הצעתו, אולם המזמין רשאי לדון בהסתייגות או להתעלם מההסתייגות, ויראו את הצעת המשתתף כמוגשת ללא הסתייגות. הודיעה הרשות למשתתף כי היא מתעלמת מההסתייגות, וסרב המשתתף לחתום על ההסכם, תהיה הרשות רשאית לחלט הערבות הבנקאית.
9. השטח הכולל לענין מכרז זה יעמוד על בין 400 ל-450 מ"ר לערך, כאשר יחס השטח ברוטו/נטו יחושב על פי עקרונות המדידה המקובלים. השטח ברוטו יכלול אף את השטחים הציבוריים, באופן יחסי, בגינם תידרש הרשות לשלם.
10. על הנכס נשוא ההצעה לעמוד בכל התנאים המצטברים להלן:
 - א. הנכס ממוקם בשטח הגיאוגרפי ברדיוס 1.5 ק"מ מכביש עכו כרמיאל (כביש 85):
 - ב. הנכס יהיה נגיש לתחבורה ציבורית, ובמרחק הליכה שלא יעלה על 2,000 מטר מקווי תחבורה ציבורית, רכבת. אוטובוס לתחבורה בינעירונית (כל אחד מהם בנפרד) המרחק ייבדק ע"י גוגל MAPS.
 - ג. הנכס הוקם במהלך ה-10 שנים האחרונות, בנייתו של הנכס הסתיימה וניתן טופס 4 לאחר יום 1.1.2013.
 - ד. לא כולל קירות עד 20 ס"מ לא כולל קירות פנימיים בעובי של 10 ס"מ, לובי ומרפסות. אשר לא ימנו בחישוב שטח השכירות.
 - ה. הנכס מחובר לתשתיות חשמל, מים, תקשורת ואינטרנט סיבים מהירה.
 - ו. הנכס מותאם לאנשים עם מוגבלויות, כאמור בהתאם לדרישות הדין.
 - ז. לנכס צמודות לכל הפחות 10 חניות לשימוש השוכר.

בחינת ההצעות תיעשה לפי שקלול של רכיב איכות (40%) ומחיר (60%) וזאת בשלושה שלבים :

- א. תיבחנה **עמידתם של המציעים בתנאי הסף** המפורטים במכרז לעיל, הצעה שלא תעמוד בדרישות הסף לא תובא לדיון. אין באמור כדי לגרוע מסמכות הרשות/ועדת המכרזים להורות על השלמת מסמכים.
- ב. תבוצע **בחינת איכות** ההצעות ע"י צוות מקצועי מטעם הרשות. הצוות יכול להסתמך על המידע שמילא המציע בנספח ד' או/ו להגיע לראות את הנכס לביצוע הדירוג, משקל בניקוד הכללי 40%.
- ג. ניקוד ההצעות ברכיב האיכות יעמוד על 100 נקודות מקסימום (40% בשקלול הסופי) בהתאם להתרשמות מקצועית של הרשות מהנכס המוצע, מצבו הפיזי של הנכס, איכות הגימור, מיקומו, דרכי הגישה אליו והתאמתו לצורכי הרשות.
- ד. הניקוד שניתן להצעה ברכיב האיכות יוכפל ב-40% והתוצאה תהיה הניקוד הסופי של ההצעה ברכיב האיכות ציון של 70% מהנקודות המקסימליות בכל אחד מסעיפי האיכות, וציון איכות של 80% ויותר (32 נקודות) יבחנו גם מבחינת הצעת המחיר.
- ה. **שקלול ניקוד איכות + מחיר**. ההצעה בעלת הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, תקבע כזוכה בכפוף ליתר הוראות המכרז בהתאם לנוסחת החישוב שלהלן :
- ו. ההצעה הזולה ביותר תקבל את הניקוד המרבי – 60 נקודות. יתר ההצעות יקבלו ניקוד יחסי (מחיר ההצעה הזולה ביותר חלקי מחיר ההצעה הנבדקת) מוכפל ב 60.
- ז. על המציע לקחת בחשבון את הקריטריונים שינחו את הרשות בבחירת הנכס :

מס'	הנושא	משקל הסעיף	משקל
איכות ההצעה			
40%			
1.	התאמת הנכס לצרכים של הרשות מבחינת אפשרות קבלת קהל ואפשרויות שימוש	25%	
2.	התאמת הנכס מבחינת התאמה לצרכי הרשות	20%	
3.	התאמת האתר מבחינת מענה תחבורתי ודרכי גישה	20%	
4.	התאמת האתר מבחינת ארגון ומנהלה	25%	
5.	סביבת המבנה והאזור	10%	
	סה"כ איכות	100%	
הצעת המחיר			
60%			

התאמת הנכס לצרכים של הרשות מבחינת מיקום ואפשרויות –

(א) אופן חלוקת הנכס : 30 נקודות

כולל תכנון וגימור

חדר מנכ"ל

2 חדרי מנהלים

8 חדרי עבודה

חדר ישיבות גדול למינימום 35 משתתפים

חדר ישיבות קטן עד 12 משתתפים

ארכיון

חדר מחשב

מטבחון ופינת אוכל.

שרותים (גברים, נשים, נכים) 2 לכל מגדר

בידוד רעש פנימי וחיצוני 5 נקודות

ג. מסלול תנועת הלקוחות מהכניסה למבנה ועד לכניסה לנכס 10 נקודות

ד. תנועה בתוך הנכס (אל מטבחון/אל השירותים/בין החדרים) 10 נקודות

השקעה בתשתיות מותאמות להפעלת המקום מיקומי שקעים/נק' תקשורת, שליטה חכמה בתאורה 15 נקודות

התאמת האתר מבחינת מענה תחבורתי -

א) מרחק מקווי אוטובוס עירוני 15 נקודות

ב) מרחק מקווי אוטובוס בין עירוני 30 נקודות

ג) מרחק מרכבת 30 נקודות

ד) איכות מסלול התנועה מהתחבורה הציבורית אל הנכס (כביש, מדרכה, דרך עפר, שביל 15 נקודות)

התאמת הנכס מבחינת ארגון ומנהלה

א) במקום נמצא איש אחזקה באופן קבוע למענה לתקלות חשמל 15 נקודות

ב) הנכס נגיש להגעה מהכניסה הרגלית/מהחניה ועד לנכס עצמו פנימה 15 נקודות

ג) לנכס צמודים מקומות חניה לשימוש השוכר (5 נקודות לכל מקום נוסף מעבר ל 10

שבתהאי הסף. מקסימם 40 נקודות)

ד) שרותי הניקיון (פעם ביום /פעמיים ביום/בנוסף לפי קריאה 15 נקודות)

ה) המטבחון ממוקם במקום שאינו מפריע את הפעילות 12 נקודות

ו) המטבחון בגודל שמאפשר לתת מענה הולם למשתמשים ולציוד 8 נקודות

סביבת המבנה והאזור

א) אחזקת הנכס והמערכות (שמור מאד, שמור, לא שמור 38 נקודות)

ב) הנכס ממוקם בסביבת משרדי ניהול והייטק 20 נקודות

ג) אפשרות חניה לאורחים בסביבת הנכס (קלות החניה, חופשית/בתשלום, עלות התשלום 10 נקודות

ד) כל חניה מיועדת לרשות נוספת מעבר ל10 שבתנאי הסף 2 נקודות עד 12 נקודות

ציון איכות משוקלל

9.

ההצעה לה ציון האיכות הגבוה ביותר, תקבל את הציון 100. ציון האיכות הגבוה ביותר יהווה נקודת ייחוס

לחישוב ציון האיכות ליתר ההצעות שהגיעו לשלב זה, בהתאם לנוסחת החישוב הבאה :

$\frac{\text{ציון האיכות של ההצעה הנבחרת}}{\text{ציון האיכות הגבוה ביותר}} * 40\% * 100 = \text{ציון איכות משוקלל}$

הצעת המחיר (60% מהציון הכולל)

המחירים המוצעים בהצעת המחיר יהיו בש"ח. על המציע למלא את המחירים בש"ח לפני מע"מ

ואת סה"כ המחיר בש"ח לפני מע"מ וכולל מע"מ.

המחיר הקובע לצורך שקלול ציון המחיר הוא סה"כ עלות התשלום בגין שכירת הנכס לחודש בש"ח כולל מע"מ כפי

שימלא המציע נדגיש כי עלות התשלום שתלקח בחשבון הינה התשלום הישיר בגין השכרת הנכס ודמי הניהול +

התשלום העקיף (שאינו משולם לשוכר) לשימוש בנכס (ארנונה, דמי פארק תעשייתי, חניות).

היה ותתגלה סתירה בין מחירי הרכיבים לפני מע"מ לבין סה"כ המחיר לפני מע"מ ו/או סה"כ המחיר כולל מע"מ – הרשות תחשב את המחירים הקובעים לצורך שקלול ציון המחיר לפי מחירי הרכיבים כולל מע"מ, כפי שנרשמו בהצעה.

מודגש ומובהר בזאת, שהמזמין לא ישלם למציע כל תשלום שהוא נוסף על המחירים שיהיו נקובים

בהצעת המציע. מחיר זה מהווה את התמורה אשר תשולם למציע להשכרת הנכס.

ציון מחיר משוקלל סופי

ההצעה לה ציון המחיר הגבוה ביותר, תקבל את הציון 100. ציון המחיר הגבוה ביותר יהווה נקודת

ייחוס לחישוב ציון המחיר ליתר ההצעות שהגיעו לשלב זה, בהתאם לנוסחת החישוב הבאה:

ציון מחיר משוקלל	=	60% * 100 *	המחיר המוצע הנמוך ביותר
			המחיר המוצע הנבחן

ציון סופי (שקלול איכות - מחיר)

הציון הסופי של ההצעות יחושב כסכום ציון האיכות המשוקלל, כאמור בסעיף 7.5, עם ציון המחיר

המשוקלל, כאמור בסעיף 7.7.

ההצעה שתקבל את הציון הגבוה ביותר (מתוך מקסימום 100 נקודות) תיבחר כהצעה הזוכה במכרז זה. לאחר שקלול התוצאות, קיבלו שתי הצעות או יותר תוצאה משוקללת זהה שהיא התוצאה הגבוהה ביותר, ואחת מן ההצעות היא של "עסק בשליטת אישה", תיבחר ההצעה האמורה כזוכה במכרז ובלבד שצורף לה בעת הגשתה אישור ותצהיר בדבר היות המציע "עסק בשליטת אישה". ככל ומבין ההצעות הזהות כאמור לא קיים "עסק בשליטת אישה", הרשות תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות למציעים כאמור בהליך תחרותי נוסף לשיפור הצעות המחיר שהגישו, והכל בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי.

הניקוד המשוקלל של רכיב מחיר ההצעה והניקוד המשוקלל של רכיב איכות ההצעה יחוברו יחדיו ויהווה את ניקוד ההצעה הסופי, התחייבות המציע הזוכה במכרז.

12. א. על המציע למלא בדיו צבעונית (לא בצבע שחור) את הטעון השלמה בהצעת המחיר.

ב. על המציע למלא את המחיר המוצע על ידו.

ג. המזמין שומר לעצמו את הזכות לבצע תיקונים אריתמטיים בהצעת מחיר שבה יופיעו טעויות חשבונאיות.

ד. המציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד במסגרת המכרז, בעצמו או באמצעות אחרים.

ה. המציע אינו רשאי לערוך כל שינוי, תוספת או תיקון בטופס הצעת מחיר.

13. בין הזוכה במכרז ובין המזמין יחתם הסכם המצורף לתנאי המכרז.

14. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית על סך שלושים אלף שקלים חדשים (30,000 ₪) (לא תתקבל כל ערבות אחרת). הערבות תהיה בלתי מותנית וניתנת לגבייה מידית על ידי הרשות לפי דרישתו של ראש הרשות ו/או גזבר הרשות, ללא כל צורך לנמק את הדרישה; תוקף הערבות יהיה עד לתאריך 15/11/23. הצעה אשר אליה לא תצורף ערבות כנדרש לא תובא לדיון (מובהר כי לאחר הזכייה על המציע יהיה למסור ערבות ביצוע בסך 50,000 ₪ כאמור בנספח א').

15. הרשות תהיה רשאית לחלט את סכום הערבות הבנקאית, או חלק ממנה וזאת בלי לפגוע בזכותה לדרוש ביצוע בעין של ההסכם, אם זכה המציע במכרז ולא חתם על ההסכם או לא קיים אותו בדרך כלשהי.

16. הערבות תוחזר למציע שהצעתו התקבלה מיד לאחר החתימה על הסכם השכירות המצורף למכרז על ידי הרשות ומסירת העתק ממנו לזוכה.

17. ערבות המציעים שהצעתם לא זכתה במכרז, תוחזר לידיהם בסיום הליך המכרז ובצירוף הודעת הרשות למציעים על אי זכיתם.

18. המציע ישא בכל ההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבויות.

19. על המשתתף לצרף להצעתו :

א. אישור מעודכן בכתב מפקיד השומה או ממשד המכס והבלו, או עובד הכפוף להם שמונה על ידם, או רואה חשבון, או יועץ מס שמעיד שהמשתתף :

(1) מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, או שהוא פטור מלנהלם (לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים אכיפת ניהול חשבונות, התשל"ו - 1976).

(2) נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח להמכס והבלו על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.

ב. ערבות בנקאית כאמור לעיל.

ג. הפרטים הבאים של המשתתף :

1. שם המציע _____
2. מס' ת.ז./חברה/שותפות _____
3. כתובת _____
4. טלפון _____
5. פקס _____

ד. אישור או חוות דעת של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, של הנדסאי או של אדריכל רשום שאינו אדריכל רשוי או של מהנדס רשום שאינו מהנדס רשוי, כי המבנה המוצע עומד בדרישות הנגישות על פי דין, וזאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.

המזמין רשאי לפסול כל הצעה שלא צורפו לה כל המסמכים הנ"ל.

20. תנאי סף לדיון בהצעת המציע :

א. המציע הוא בעל אישיות משפטית אחת - חברה בע"מ או עוסק מורשה (לא יותר צירוף מספר הצעות של קבלנים או אישיות משפטיות שונות), העומד בכל תנאי המכרז במועד הגשת ההצעה.

ב. חתימה על כל מסמכי ההצעה והמכרז ובכלל זה חוזה השכירות.

ג. המצאת ערבות בנקאית כנדרש.

ד. אישור או חוות דעת של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, של הנדסאי או של אדריכל רשום שאינו אדריכל רשוי או של מהנדס רשום שאינו מהנדס רשוי, כי המבנה המוצע עומד בדרישות הנגישות על פי דין, וזאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.

21. הרשות תקבע סיור בנכסים בתיאום של עד 72 שעות מראש.

22. הרשות בידי המזמין לראיין המשתתפים, כולם או חלקם, וכן לקבל פרטים, הסברים ומסמכים נוספים וכיוצא באלה.

23. אומדן של המזמין לגבי דמי שכירות ראויים בגין המושכר המוצע על ידו, יופקד בתיבת המכרזים; האומדן יפתח במועד פתיחת ההצעות, ולפני פתיחתן.

24. לתנאי מכרז אלו מצורפים הנספחים הבאים, כולם או חלקם :

א. נוסח כתב ערבות.

ב. נזיקין וביטוח.

ג. טופס הצעת המחיר מטעם המציע.

25. על המציע לצרף נספחים לחוזה השכירות בהתאם להצעתו ובהתאם לנדרש בגוף הסכם השכירות. מובהר, כי הרשות תהיה רשאית לסרב לקבל נוסח ו/או תוכן של נספח זה או אחר כולו או חלקו וכי נוסחם ותוכנם הסופיים של הנספחים להסכם השכירות ייקבע אך ורק בהסכמת הרשות.
26. מבלי לגרוע מן האמור בתנאים האלה, אין הרשות מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.
27. המזמין יהא רשאי (אך לא חייב) לבחור זוכה שני וזוכה שלישי וכן הלאה, למקרה שהסכם ההתקשרות עם הזוכה הראשון או השני וכן הלאה לא יצא אל הפועל, מכל סיבה שהיא, או יופר על ידי הזוכה.
28. הרשות בידי המזמין שלא להתחשב בפגמים טכניים, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
29. המזמין רשאי לפסול הצעה חסרה, מוטעית או מבוססת על הנחה בלתי נכונה או על הבנה מוטעית של נושא המכרז וכן הצעה שעולה ממנה שבקיום ההתקשרות יפגעו זכויות עובדים, זולת אם החליטה ועדת המכרזים אצל המזמין אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו.
30. המזמין יהיה רשאי, אך לא חייב, לפנות לכל אחד מהמציעים מהמציעים שהצעתו תתגלה כחסרה ו/או אינה בהירה ו/או אינה עונה לדרישות המכרז ולבקש ממנו הסברים ו/או כל מידע ו/או מסמך שיהיה בכוחם כדי לרפא את הפגם שנפל בהצעה.
31. כל מסמכי המכרז, הינם רכושה הבלעדי של הרשות, והמשתתף אינו רשאי להעתיקם ו/או לעשות בהם שימוש כלשהו, למעט לצורך הגשת הצעתו.
32. המזמין אינו אחראי לכל הסבר או פירוש שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז; רק מסמך בכתב, חתום על ידי המזמין, יהיה בו כדי לחייב את המזמין.
33. ההצעות יוגשו רק על גבי כתב תנאים זה.
34. טפסי ההצעות ימולאו על ידי המציע ויוכנסו כשהם חתומים בידי המציע למעטפה המצורפת לכתב הוראות זה; על גבי המעטפה ירשום המציע את מספר המכרז.
35. אסור למציע למחוק ו/או לתקן ו/או לשנות מסמכים שהועברו אליו או תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או המכרז; הרשות רשאית לראות בכל שינוי או מחיקה או תיקון כאמור משום הסתייגות מתנאי המכרז ו/או פרטיו ולפסול את הצעתו של המציע.
36. המציע יציע את הצעתו בסכום נקוב בשקלים חדשים, דהיינו במטבע ישראלי בלבד.
37. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כהצהרה ואישור שכל פרטי המכרז וההסכם ידועים ונהירים למציע וכי יש לו כל הידיעות והכישורים והסגולות המקצועיות והאחרות כדי לבצע את ההסכם המוצע במכרז.
38. כל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה.
39. זכה המציע במכרז, יהיה עליו לחתום כל ההסכם עם הרשות תוך שבעה (7) ימים מיום שתשלח לזוכה הודעה על זכיתו בדואר רשום או באמצעות הפקס (נוסח ההסכם מצורף לתנאי המכרז ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו).
40. עם החתימה על ההסכם יפקיד הזוכה בידי הרשות את כל הבטחות הנדרשות כאמור בהסכם, וזאת להבטחת ביצוע התחייבותיו שעל פי ההסכם.
41. תנאי התשלום, המועדים וההתיקרויות מפורטים בהסכם, והמציע מצהיר כי קרא אותם והבינם והצעתו מבוססת על תנאים אלו.
42. אם המציע הוא תאגיד עליו לצרף אישור מעורך דין או מרואה חשבון אשר בו יפורט מהו סוג התאגיד ומי מוסמך לחייב את התאגיד בחתימתו, וכן את מסמכי ההתאגדות של התאגיד מאושרים כדין ואישור כי התאגיד אינו תאגיד מפר חוק.
43. על המשתתף להגיש את הצעתו (מסירה ידנית ולא בדואר), בצרוף כל מסמכי המכרז האמורים לעיל, כשהם חתומים על ידו (בתחתית כל עמוד), לתיבת המכרזים במשרדי הרשות לא יאוחר מיום 20/09/23 בשעה **12:00**.

בכבוד רב,

ראובן לוזון
מ"מ המנהל הכללי
הרשות לפיתוח הגליל

נספח א' לתנאי מכרז

לכבוד
הרשות לפיתוח הגליל

הנדון: ערבות בנקאית - ערבות מציע

על פי בקשת הרשות לפיתוח הגליל (להלן - "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 30,000 שקלים חדשים (שלושים אלף שקלים חדשים), שתדרשו מאת המבקשים.

ערבות זו תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן החל ממועד הנפקתה.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת, אוטונומית, בלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על פיה בהליך משפטי, או באופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על פיה, תביעה משפטית נגד המבקשים, ולדרוש תחילה תשלום מאת המבקשים.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך שבעה (7) ימים מיום דרישתכם בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד 15/11/23 ; דרישה שתימסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

בכבוד רב,

נספח ב - ביטוח

1. מבלי לגרוע מהתחייבות המשכירה על פי הסכם מתחייבת המשכירה לערוך ולקיים במשך כל תקופת השכירות בעצמה או על ידי מי מטעמה, את הביטוחים כמפורט להלן ובאישור עריכת הביטוחים המצורף לנספח/הסכם זה ומסומן **נספח ב'1** (להלן בהתאמה: **"אישור ביטוחי המשכירה"** ו- **"ביטוחי המשכירה"**);
 - 1.1. ביטוח מבנה הבניין (כולל מבנה המושכר); ביטוח מבנה צמודות מערכות - כולל כל שינוי, שיפורים ותוספות למושכר, אשר נעשו או יעשו על ידי המשכירה או על ידי מי מטעם המשכירה - במלוא ערך כינון, וכן רכוש של המשכירה המצוי בבניין או במושכר וסביבתם, בערך כינון, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב ולרבות רעידת אדמה, נזקי טבע, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, פריצה ושוד.
 - 1.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם לרכוש המוטח כאמור לעיל בסעיף 1.2 עקב הסיכונים המבוטחים וכמפורט בסעיף 1.2 (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים.
 - 1.3. למשכירה הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
 - 1.4. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכיסוי אחריות המשכירה על פי דין בגין נזקי גוף ורכוש שייגרמו לצדדים שלישיים; גבול אחריות בביטוח זה יהיה בסך השווה למכפלה של גודל המושכר ב- 10,000 ₪ (ולכל הפחות בסך של 4,000,000 ₪).
 - 1.5. ביטוח אחריות מעבידים; בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ לעובד ו- 20,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח; מוסכם כי המשכירה לא מעסיקה עובדים, במושכר או בהקשר למושכר, ניתן יהא להסיר הדרישה לביטוח זה מאישור ביטוחי המשכירה.
2. הביטוחים המפורטים בסעיפים 1.1-1.2 יכללו סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף לטובת השוכרת ומי מטעם השוכרת אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
 3. המשכירה רשאית לערוך ביטוחים נוספים בקשר עם המושכר לפי שיקול דעתה ואולם, בכל ביטוח רכוש נוסף שיערך, ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי השוכרת כאמור לעיל.
 3. המשכירה פוטרת, בשמה ובשם הבאים מטעמה, את השוכרת ואת הבאים מטעם השוכרת מאחריות בגין נזק אשר המשכירה זכאית לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים אשר על המשכירה לערוך כמפורט לעיל בסעיפים 1.1-1.2 או על פי ביטוחים נוספים אם נערכו (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
 4. בביטוחי המשכירה שלעיל (ובגין ביטוחי רכוש נוספים/משלימים אם יערכו על ידי המשכירה) יכללו ההוראות שלהלן:
 - 4.1. אי קיום תנאי הפוליסות בתום לב לא יגרע מזכויות השוכרת ומי מטעם השוכרת לקבלת שיפוי על פי הפוליסות.
 - 4.2. חריג רשלנות רבתי אם קיים יבוטל/מבוטל ואין/לא יהיה בביטול כאמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי דין.
 - 4.3. סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי השוכרת ומי מטעם השוכרת; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
 5. על המשכירה למלא אחר תנאי הביטוחים כאמור לעיל, לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 1.1-1.2 לעיל, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם, לשלם את דמי הביטוח ולוודא כי הביטוחים יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף מידי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
 6. גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי המשכירה הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המשכירה ואין בדרישות הביטוח כדי לגרוע מההתחייבויות המשכירה לפי ההסכם ו/או על פי כל דין.
 7. על המשכירה להמציא לידי השוכרת, לא יאוחר ממועד תחילת תקופת השכירות או לפני קבלת השוכרת חזקה בנכס, לפי המוקדם, את אישור ביטוחי המשכירה חתום בידי המבטח. 7 ימים לפני מועד תום תקופת ביטוחי המשכירה, מתחייבת המשכירה להמציא לשוכרת את אישור ביטוחי המשכירה בגין הארכת תוקף הביטוחים לתקופת ביטוח שנתית נוספת. על המשכירה לחזור ולמסור לשוכרת את אישור ביטוחי המשכירה, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
 8. השוכרת רשאית לבדוק את אישורי הביטוח ועל המשכירה לבצע כל שינוי ו/או תיקון נדרשי בביטוחיה ו/או באישור הביטוח כדי שימלאו אחר דרישות הביטוח והתחייבויות המשכירה על פי נספח זה. מוצהר ומוסכם כי זכויות השוכרת לבדיקת אישורי הביטוח ו/או לדרישת שינויים/תיקונים כאמור, לא יטילו על השוכרת או מי מטעם השוכרת, חובה או אחריות לגבי ביטוחי המשכירה, אם נבדקו ונדרשו בהם שינויים/תיקונים, אם לאו.

9. בכל פעם שמבטח המשכירה יודיע לשוכרת או למשכירה, כי מי מביטוחי המשכירה עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המשכירה לערוך את אותו ביטוח מחדש ולהמציא לידי השוכרת אישור עריכת ביטוח בגינו זאת עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח.
10. על השוכרת לא חלה התחייבות לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במושכר ו/או בבניין ו/או בסביבתו ואם תחליט לעשות כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המשכירה.
11. השוכרת מתחייבת לערוך; ביטוח רכוש, לביטוח תכולה ורכוש המובא על ידה ועבורה למושכר, מפני הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וחבות מעבידים לביטוח אחריות החוקית כלפי צדדים שלישיים וכלפי עובדיה. ביטוחי הרכוש יכללו סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף לטובת המשכירה; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. השוכרת רשאית לערוך ביטוחים נוספים בקשר עם המושכר לפי שיקול דעתה ואולם, בכל ביטוח רכוש נוסף שיערך על ידי השוכרת, ייכלל סעיף בדבר וויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי המשכירה כאמור.
- השוכרת רשאית שלא לערוך ביטוח לרכושה כאמור, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 11 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
12. השוכרת פוטר את המשכירה ומי מטעם המשכירה, מאחריות בגין נזק שהשוכרת זכאית לשיפוי בגינו על-פי ביטוחי הרכוש אשר על השוכרת לערוך כאמור לעיל, או על פי ביטוחי רכוש אחרים/נוספים אם ערכה (או שהיתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח). הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
13. אין בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 11 כדי להוסיף על אחריות השוכרת מעבר לאמור בהסכם, או כדי לגרוע מאחריות המשכירה על-פי הסכם השכירות ו/או על-פי דין.

צד ג'			בסך השווה למכפלה של גודל המושכר במכפלה של 10,000 ש"ח (ולכל הפחות 4,000,000 ש"ח)						
אחריות מעבידים			20,000,000						
פוליסה אחרת									
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):									
096-שכירות									
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									
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**									
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**									
חתימת האישור									
המבטח:									

לכבוד
הרשות לפיתוח הגליל

הנדון: ערבות בנקאית - ערבות ביצוע

על פי בקשת הרשות לפיתוח הגליל (להלן - "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 50,000 שקלים חדשים (חמישים אלף שקלים חדשים), שתדרשו מאת המבקשים.

ערבות זו תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן החל ממועד הנפקתה.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת, אוטונומית, בלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על פיה בהליך משפטי, או באופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על פיה, תביעה משפטית נגד המבקשים, ולדרוש תחילה תשלום מאת המבקשים.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך שבעה (7) ימים מיום דרישתכם בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד 31/12/24 ; דרישה שתימסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

בכבוד רב,

נספח ג' למכרזהרשות לפיתוח הגלילמכרז מס' 6/23לשכירת שטחים משרדיים לרשות לפיתוח הגלילהצעת המחיר מטעם המציע

לכבוד
הרשות לפיתוח הגליל

הצהרת והצעת המציע

1. קראתי את כל תנאי המכרז המפורטים בכתב הוראות זה ואת כל פרטי ההסכם המצורף ואני מסכים למלואן ומתחייב למלאן.
 2. אני מצהיר בזאת שכל פרטי המכרז וביצוען מוכרים לי ולא תהיה לי כל טענה כלפי הרשות בקשר למושכר וכל הקשור בהתחייבויות הרשות ובהתחייבויותיי.
 3. אני מציע כי בגין שכירות המושכר תשלם לי הרשות לפיתוח הגליל:
 - א. דמי שכירות בסך של _____ ₪ למ"ר לחודש. חישוב דמי השכירות ישכלל תשלום על שטחים משותפים. לא ישולם תשלום נוסף בגין שטחים משותפים.
 - ב. על כך דמי ניהול בסך _____ ₪ למ"ר לחודש.
 - ג. תעריף הארנונה הממוצע לנכס הוא _____ ₪ למטר בחודש (יש לצרף אישור הרשות המקומית או גליון חיוב ארנונה)
 - ד. תשלומים נוספים בגין השכירות _____ הסבר _____
- בכפוף לאמור, כך שהמחירים שלעיל אינם כוללים מע"מ, ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מיום חתימת הסכם זה; הפרשי ההצמדה יעודכנו אחת לשנה.

חתימת וחותמת המציע

תאריך

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

הרשות לפיתוח הגליל

רחוב החרוב 1, פארק תעשייה בר לב

(להלן - "השוכרת")

מצד אחד

ל ב י ן

1. ח.פ. _____
2. ת.ז. _____

אשר כתובתה לצורך הסכם זה היא

_____ , _____

(להלן - "המשכירה")

מצד שני

והמשכירה הינה בעלת החזקה והזכויות לה במבנה _____ ברחוב _____ בעיר _____ (להלן - "המבנה");

הואיל

ובמבנה האמור משרדים בקומה _____, הממוקמים בחלק _____ של הקומה, ואשר כוללים _____ חדרי משרד, מטבחון, וחדרי שירותים, בהיקף _____ מטרים רבועים לערך;

והואיל

(להלן - "המושכר")

והמשכירה זכתה במכרז 6/23 להשכיר את המושכר לרשות לפיתוח הגליל;

הואיל

והסכם זה ללא קבלת דמי מפתח ותוך התניה מפורשת שהשכירות תהיה בלתי מוגנת לפי חוק ואין כל מניעה חוקית כי המשכירה תשכיר את המושכר לשוכר;

והואיל

וברצון השוכרת לשכור את המושכר מן המשכירה ללא תשלום דמי מפתח ותוך הצהרה והסכמה כי שכירות זו הינה שכירות בלתי מוגנת לפי כל דין, ובמיוחד לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב - 1972, וכל חוק אחר שיבוא במקומו;

והואיל

ועדת המכרזים של המשכירה אשרה את ההתקשרות על פי הסכם זה;

והואיל

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

המבוא, יתר חלקי ההסכם ופרשנות

1. המבוא להסכם זה, כן הנספחים לו ויתר חלקי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. אין לפרש הסכם זה כאילו הוא מטיל חיובים, מעניק זכויות, פוטר מחיובים, וכיוצא באלה, אלא אם נאמר בו הדבר במפורש.
3. כותרות חלקי ההסכם וסעיפיו, במקום שישנן, הינן לנוחיות הקריאה בלבד, ואין ליחס להן משמעות פרשנית או כל משמעות אחרת.

תנאי השכירות

4. (א) המשכירה משכירה בזה לשוכרת והשוכרת שוכרת בזה מן המשכירה את המושכר לתקופה קצובה של 5 שנים החל מיום התאמת באופן מלא לרשות הרשות להסכם הזה, ותסתיים חמש שנים לאחר מכן (להלן - "תקופת השכירות").
 - (ב) בתום תקופת השכירות תתחדש תקופת השכירות לחמש תקופות בנות שנה כל אחת, באותם התנאים, בכפוף לשיקול דעת הרשות לפתוח הגליל, וזאת בהתראה בכתב של תשעים (90) ימים מראש כל שנה, כי היא מעוניינת בהארכת תקופת השכירות (להלן - "תקופת השכירות הנוספת").
 - (ג) בתום תקופת השכירות הנוספת רשאית תהיה הרשות לפתוח הגליל כי תתחדש לחמש שנים נוספות, באותם התנאים, וגם הארכה זו תהיה בכפוף לשיקול דעת הרשות לפתוח הגליל, והרשות תוכל להודיע בהתראה בכתב של תשעים (90) ימים מראש, כי אין היא מעוניינת בהארכת תקופת השכירות.
5. השוכרת מצהירה ומתחייבת בזה כי לא שילמה ולא התחייבה לשלם דמי מפתח בעבור שכירות המושכר וקבלת החזקה בה, וכי היא לא תקבל ולא תתבע דמי מפתח בעת פינוי המושכר או בגמר תקופת השכירות לפי הסכם זה, והואיל וביום 31/08/23 לא היה כל דייר הזכאי להחזיק במושכר, לא תהיה שכירות זו מוגנת על פי החוק וזה בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר.
6. א. למען הסר הספק, מצהירה השוכרת כי אין היא בגדר דיירת מוגנת במושכר, וכי ידוע לה שלא תחשב לדיירת מוגנת בגמר תקופת השכירות, היא מסכימה שחוקי הגנת הדייר לא יחולו על השכירות בהתאם להסכם זה, והיא מתחייבת לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ולהחזירו למשכירה, כשהוא פנויים מכל אדם ומכל חפץ השייך לשוכר, וכשהמושכר והציוד כשהם במצב שלם, תקין וראוי לשימוש.
 - ב. עם תום תוקפו של הסכם זה, או אם יבוטל הסכם זה כדן על ידי המשכירה או באם ינתן פסק דין לפינוי של השוכרת מהמושכר, והשוכרת לא תפנה באופן מידי את המושכר, תהא המשכירה רשאית לנקוט בכל הצעדים והאמצעים שברשותה לצורך פינוי המושכר לרבות פינוי כל המטלטלין שבמושכר ואיחסונו מחוץ למושכר, והכל על חשבונה של השוכרת.
 - ג. יובהר כי ביטולו של הסכם זה בהתאם להוראות סעיפים 41 - 44 להלן, אין בו כדי לפגוע בהתחייבויות השוכרת על פי האמור בסעיף זה דלעיל.
 - ד. למען הסר ספק, השוכרת תהיה חייבת לשלם את דמי השכירות במלואם ובמועדם והמשכירה תהיה זכאית לקבלם גם אם הפרה השוכרת הוראה כלשהי מהוראות ההסכם, מבלי שהדבר יחשב ליותר או להסכמה מצד המשכירה.
 - ה. המשכירה, מתחייבת כי המבנה עומד בדרישות הנגישות על-פי דין, וזאת בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998.
7. המושכר מושכר לשוכרת כשהוא כולל את הציוד והאביזרים המפורטים בנספח א' להסכם זה, המצורף אליו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "הציוד").
 8. השוכרת שוכרת את המושכר למטרת קיום ופעילות משרדים ופעילות הרשות.

9. השוכרת מתחייבת בזאת שלא להשתמש ושלא להרשות את השימוש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת שהיא, מלבד התחומים המנויים בסעיף 8 לעיל; מודגש בזאת, כי כל שימוש שונה או חורג מן האמור לעיל לא יותר אלא באישור מראש, במפורש ובכתב מטעם המשכירה.

10. א. השוכרת מתחייבת, כל עוד לא קבלה רשות בכתב ומראש מהמשכירה, לא לותר ולא להעביר את זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, בין כבני רשות ובין בדרך אחרת; איסורים אלו יחולו על השוכרת בין אם נעשו הפעולות דלעיל בתמורה ובין שלא בתמורה.

ב. המשכירה תהיה זכאית בכל עת וללא צורך בהסכמת השוכר, אך תוך שמירת זכויותיו לפי הסכם זה, להעביר או לשעבד את זכויותיו במושכר, או את זכויותיה על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, ובלבד שזכויות השוכרת על פי הסכם זה לא יפגעו.

נוקים ותיקונים

11. השוכרת מתחייבת כי במידה ויגרם למושכר או לציוד קלקול, נזק, אובדן או פגם כלשהו כתוצאה משימוש השוכר, תהיה השוכרת חייבת לתקנם מיד באמצעות בעל מקצוע בקי ומיומן ותהיה חייב לשאת בהוצאות התיקון ו/או ההחלפה כפי שיקבעו על ידי המשכירה ו/או בעל מקצוע כאמור.

12. בנוסף, מתחייבת השוכרת להודיע למשכירה על כל נזק, פגם, אובדן או קלקול כאמור מיד לאחר מועד גילוי.

13. במידה והשוכרת לא תתקן כראוי ובאופן מידי נזק כאמור לעיל, תהיה המשכירה רשאית לתקן את כל הטעון תיקון או החלפה ולהגיש לשוכרת קבלה או חשבון עבור כל ההוצאות שהוציאו בגין אובדן או נזק כאמור לעיל, והשוכרת מתחייבת לשלם למשכירה מיד כל סכום שיפורט בחשבון או בקבלה כאמור, והיא מוותרת מראש על כל טענת התנגדות בקשר לכך.

פגמים, שינויים ותוספות במושכר

14. א. השוכרת מצהירה כי ראתה את המושכר, בדקה היטב את מצבו העובדתי והמשפטי, וכי מצאה אותו במצב תקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיה, וכן כי היא מתחייבת להשתמש במושכר באופן סביר.

ב. נתגלו במושכר פגם או מום נסתר או אחר, תודיע על כך השוכרת למשכירה, והברירה בידי המשכירה לתקנם בתוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד קבלת ההודעה, ואזי ימשיך הסכם זה לחול על הצדדים ולחייבם כאילו לא נתגלה הפגם או המום הנסתר, או להודיע לשוכרת על סיומו של ההסכם, ואזי יבוא ההסכם לסיומו בתוך ארבעה עשר ימים (14) נוספים ממועד מתן הודעת המשכירה על סיומו.

ג. לא הודיעה המשכירה לשוכרת כיצד ברצונה לנהוג בענין פגם או מום נסתר או אחר כאמור בתוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד קבלת ההודעה מן השוכרת על הפגם או המום, או לא תקנה את הפגם או המום במועד, כאמור לעיל, יראו את המשכירה כאילו החליטה על סיומו של ההסכם, וההסכם יבוא לסיומו כאמור בתום ארבעה עשר (14) ימים נוספים. השוכרת תהיה רשאית להאריך את התקופה לסיום ההסכם עד למציאת מבנה חלופי ולהעברת פעילותה למבנה החלופי.

ד. אין בסיומו כאמור של ההסכם כדי לפטור את השוכרת ממילוי התחייבותיה עד למועד עזיבת הנכס, לרבות תשלום דמי השכירות ולרבות לאחר שנתגלה הפגם או המום הנסתר, ואולם פגם או מום כאמור המונעים מן השוכרת לעשות שימוש סביר במושכר למטרה לשמה שכרה אותו, יפטרו אותה מתשלום דמי שכירות מהמועד בו נתקבלה הודעתה למשכירה על הפגם או המום ועד למועד סיומו של ההסכם.

15. מוסכם בזאת כי השוכרת תהיה רשאית להכניס במושכר שינויים, תיקונים, שכלולים בהתאם לצרכיה.

16. הסכום אשר יושקע על ידי השוכרת בבניה, בשיפוצים או בשינויים במושכר, יכול יהיה להחשב כהשקעה.

17. בוטל.

18. בוטל.

19. בוטל.

20. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזאת, כי בתום תקופת השכירות או עם הפסקתה על פי הסכם זה או במועד סיומו של הסכם זה, יהיו כל השיפוצים וההשקעות אשר יעשו במושכר (למעט מזגנים וציוד אשר ניתן לפרוק מבלי לגרום נזק למבנה אשר הותקנו על ידי השוכרת) לרכושה של המשכירה, והשוכרת לא תהיה זכאית לדרוש תשלום כלשהו בגין השיפוצים, השיפורים, השכלולים או התוספות שנעשו על ידה; ואולם, שיפור שלפי טבעו איננו מחובר חיבור של קבע למושכר, כולל מזגנים, תהיה השוכרת רשאית ליטול עמה עם פינוי המושכר, ובלבד שתותיר או מקומו כאילו לא נעשה השיפור מלכתחילה; אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור לעיל לענין התרת שינויים ושיפוצים במושכר, והדבר נתון להחלטתה ולשיקולה הבלעדי של המשכירה.

21. במקרה ובשעת החזרת המושכר למשכירה ימצא כי נגרם נזק או קלקול למושכר, לחלק ממנו או לציוד, ויתעוררו חילוקי דעות לגבי קיום הנזק וגודלו, יובא הענין להכרעה של שמאי מוסמך שיוסכם עליו בין הצדדים והחלטתו תהיה סופית ומחייבת; שכרו של השמאי ישולם על ידי הצדדים באורח שווה.

תנאי התשלום

22. דמי השכירות ישולמו כל חצי שנה בגין שישה חודשים, על פי הצעת המחיר אשר הגישה המשכירה; התשלומים הנייל ישולמו על ידי השוכרת; .

23. דמי השכירות ישולמו על פי התחשיב דלעיל בתשלום אחד מראש לכל ששה חודשים מתקופת השכירות, בשקלים חדשים, בראשון לחודש בתחילת כל מחצית שנה כאמור. המשכירה תוציא חשבונית מס/ חשבון עסקה 60 יום לפני תאריך התשלום המיועד, איחור בהוצאת החיוב יגרום לאיחור במועד התשלום.

24. השוכרת מתחייבת לשלם את מלוא דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות, אף אם תעזוב את המושכר לפני מועד סיומה של כל תקופה למעט במקרה של אי עמידת המשכירה בתנאי ההסכם.

25. התשלומים יועברו מדי ששה חודשים לחשבון הבנק של המשכירה, כפי שתמסור את פרטיו לשוכרת מעת לעת.

26. בנוסף לדמי השכירות, תשלם השוכרת במועדם את כל התשלומים המתייחסים למושכר או הנוגעים למושכר ולשימוש בו, בתקופת השכירות, למעט מסי רכוש, החלים לפי טיבם על בעלים במקרקעין להבדיל ממחזיק ככל שיהיו, אשר יחולו על המשכירה וישולמו על ידה; מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל תשלם השוכרת:

א. תשלומים בעד כל שירות המסופק למושכר כגון: אספקת מים, חשמל וטלפון (השוכר יתקין מונה חשמל ומונה מים נפרד על חשבון); מוסכם כי התשלום והשימוש בטלפון אינם מקנים לשוכרת זכות כלשהי בו מלבד זכות שימוש.

ב. ארנונה עירונית כללית וכל מס ותשלום חובה החל על פי דין על המחזיק במושכר.

ג. תשלומים לעירייה בגין מסים מקומיים אחרים כלשהם כאמור לעיל, וכן תשלומים לועד הבית, ככל שיוטלו.

ד. השוכרת תשלם תשלומים אלה בפועל לספקי שירותים, לעיריה, לחברת החשמל, לוועד הבית, וכיוצא באלה, ותמציא למשכירה את הקבלות או האישורים בדבר ביצוע תשלומים אלה.

27. בנוסף על האמור לעיל, כל מס, היטל או אגרה אחרים שיוטלו לאחר חתימת הסכם זה על המושכר, השוכרת או השכירות, יחולו במלואם על השוכרת וישולמו על ידה, למעט מס החל או שיחול על פי חוק על בעלים, להבדיל משוכר או מחזיק; היה ויחול מע"מ על עסקת השכירות, תשא בו השוכרת.

28. מוסכם בזה כי בצוע התשלומים המוטלים על השוכרת על פי הסכם זה במלואם ובמועד, הינו מעיקרי הסכם זה ואי תשלום סכום כלשהו במלואו לאחר שלושים (30) ימים ממועד התשלום המוסכם בהסכם זה, יהוו הפרה יסודית המזכה את המשכירה לפנות את השוכרת מן המושכר, וזאת לאחר מתן התראה ואפשרות לתקן את המעשה או המחלף בתוך ארבעה עשר (14) יום, וזאת בנוסף לכל סעד אחר הנתון לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ומבלי לגרוע מהיותן של תניות אחרות בהסכם זה תניות יסודיות, כמפורט להלן.

29. בנוסף ומבלי לפגוע באמור בסעיף 28 לעיל, פיגור בתשלום כלשהו על פי הסכם זה יחייב את הצד המפגר החל מהיום ה-21 לאחר מועד התשלום בתשלום ריבית בשיעור הגבוה ביותר שיהיה מקובל באותה עת בבנק לאומי לישראל בגין משיכת יתר מעבר לאשראי המוסכם; למען הסר הספק ומבלי לפגוע באמור בסעיף 28 לעיל, כל תשלום שיעוכב יחויב בהצמדה למדד המחירים לצרכן, בנוסף לריבית.

רשיונות והיתרים

30. א. השוכרת מצהירה כי תקים במלואן את כל הוראות החוקים, חוקי העזר, התקנות וכיוצא באלה, של כל רשות מוסמכת, החלים או שיחולו על שימושו של השוכרת במושכר והעסק המתנהל על ידי השוכרת במושכר.

ב. השוכרת תדאג לקבל, על חשבונה ועל אחריותה, את כל האישורים הדרושים לצורך הפעלת עסקים במושכר במסגרת מטרות השכירות, ככל שהדבר ידרש.

ג. המשכירה לא תשא באחריות כלשהי לקבלת היתרים כלשהם שידרשו לצורך שימושה ו/או ניהול עסקה של השוכרת במושכר, והשוכרת מתחייבת בזאת להשיג כל רישיון דרוש כאמור מטעם כל רשות מוסמכת לפי הענין.

ד. בכל מקרה שתגוש תביעה כלשהי נגד המשכירה, בקשר לשימוש השוכרת במושכר, שלא בהתאם לחוק או מתוך חריגה או סטייה מהוראות החוק או הרישיון, יהיה על השוכרת לפצות ולשפות את המשכירה על כל ההוצאות וההפסדים שיגרמו למשכירה, במישרין או בעקיפין, מיד לפי דרישתה הראשונה של המשכירה.

ה. מוסכם כי אם יוצא צו על ידי רשות מוסמכת, אשר ימנע את השימוש במושכר, יהא השוכרת רשאי להביא הסכם זה לביטול בהודעה מראש ובכתב של שלושים (30) יום ולא תהיה למי מהצדדים כל טענה כלפי משנהו.

ו. למרות האמור לעיל, השוכרת מצהירה בזאת כי היא בדקה ומצאה ברשות המוסמכת כי אין כל מניעה לעשות שימוש במושכר למטרת ניהול משרד כמבוקש על ידה, ומכאן, מוסכם כי העדר רשיון לא יהא בו כדי להביא הסכם זה לסימו.

מניעת מטרידים

31. א. בהתחשב במטרת השכירות ובאופי המושכר, תהיה השוכרת אחראי למילוי כל חוקי ותקנות שמירת ואיכות הסביבה, לרבות כל החוקים והתקנות העירוניות, וכן תמנע השוכרת מיצירת מטרד כלשהו ובכלל זה מתחבת השוכרת שלא לגרום לרעש חזק, לריחות ולזעזועים, העלולים להפריע לסביבה ולחלקות הסמוכות למושכר.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, מתחבת השוכרת לשמור על ניקיון ורמת תברואה נאותה במושכר, לשביעות רצון המשכירה ובהתאם להוראות משרד הבריאות או כל רשות מוסמכת לענין זה, וכן לשביעות רצונם הסבירה של שכני המושכר.

ג. בכל מקרה של הפרת הוראות סעיף קטן (א) או חשש להפרה כאמור, הרי שבנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכירה בהתאם להוראות הסכם זה או על פי כל דין, תהיה המשכירה רשאית לבצע כל בדיקה או מדידה או תיקון או כל פעולה אחרת שתראה למשכירה, להחזרת המצב לקדמותו או הסרת המטרד.

ד. כל ההוצאות שיהיו בגין כך למשכירה, יחולו וישולמו על ידי השוכרת. השוכרת מתחבת בזה להחזיר למשכירה כל סכום שהוצא על ידי המשכירה כאמור לעיל בצירוף ריבית פיגורים, מיום הוצאת הסכומים ועד להחזרתם על ידי השוכרת; חשבונות המשכירה על גובה הוצאות אלה יהיו הוכחה לכאורה והשוכרת מתחבת לשלם מיד עם דרישה ראשונה.

ה. השוכרת תמנע מלפתוח את המשרד או להפעילו בכל דרך אחרת וכן תמנע מכל נוכחות בו בשבתות ובמועדי ישראל.

אחריות השוכרת

39. א. השוכרת אחראית כלפי המשכירה וכלפי כל צד שלישי לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, שיגרם לכל אדם או לכל רכוש שהוא בתחומי המושכר, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, למבקרים במושכר, לשוכרי המשנה, לעובדי השוכר, לספקים, לנותני שירותים ולמי מטעמם ולכל אדם אחר אשר ימצא בתחומי המושכר, בין אם הוא נמצא במושכר ברשות ובין אם לאו, בין אם באקראי ובין אם אחרת.

ב. המשכירה לא תהיה אחראית עבור הפסד רכוש במושכר מכל סיבה שהיא, או עבור נזק שייגרם למושכר או לאנשים על ידי שוכרי משנה, מבקרים ומשתמשים ואו כל אדם או חפץ שהוא.

ג. מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א) לעיל, מתחבת השוכרת לנקוט בכל הצעדים לביטול כל דרישה ואו תביעה שתוגש נגד המשכירה, על ידי צד שלישי כלשהו, על כל נזק כאמור לעיל, ולשפות את המשכירה בסכום כל הכספים שידרש לשלם בתוקף דרישה ואו תביעה כאמור וכן בגין כל הוצאותיה האחרות בקשר לכך, מיד עם דרישתה הראשונה של המשכירה.

ד. השוכרת מתחבת כי תשמור על כללי הבטיחות במושכר ועל כל כללי הבטיחות, אם על פי דין ואם על פי נוהג, בכל הכרוך בהפעלת המושכר ואחזקתו לפי כל דין.

ביטוח

40.

א. מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכרת, כאמור לעיל, המשכירה מתחבת לרכוש על חשבונה פוליסות ביטוח לכיסוי אחריותו לכל הנזקים העלולים להיגרם בתקופת השכירות למושכר, לתכולת המושכר, לרכוש או לצד ג' כלשהו או לעובדיו או לשלוחיו בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש (להלן - "פוליסות הביטוח").

ב. תכולת המושכר ופעילות השוכרת ועיסוקו במושכר יבוטחו על ידי השוכרת, אצל חברת ביטוח מורשית, בערכם המלא; הביטוח יכלול במפורש כיסוי לנזק הנגרם לרכוש סמוך למושכר.

ג. השוכרת מתחבת בזאת להוסיף את שמה של המשכירה כמבוטח נוסף בפוליסות הביטוח, ללא קבלת כל תמורה מהשוכרת לעניין זה.

ד. השוכרת מתחבת כי יכלול בפוליסות הביטוח הוראה, לפיה כל תשלום נזק, על פי פוליסת הביטוח, בגין רכוש המשכירה או בגין תביעה נגדו, ישולם ישירות למשכירה. עוד מתחבת השוכרת, כי פוליסות הביטוח אשר יוסדרו על ידה יכללו סעיף בדבר ויתור על זכות שיבוש של מבטחי השוכרת כלפי המשכירה ואו כל הבאים מכוחה, לרבות עובדיה או מנהליה.

ה. בכל מקרה שפוליסות הביטוח לא יכללו סעיף ויתור כאמור בסעיף קטן (ד) לעיל, מתחבת השוכרת לשפות את המשכירה מיד וכנגד דרישתה הראשונה, בגין כל תשלום ואו הוצאה שהמשכירה נאלצה לשאת בהם עקב חסרונו של סעיף ויתור כאמור לעיל.

ו. השוכרת מתחייבת כי יכלול בפוליסות הביטוח הוראה מפורשת לפיה הן לא יבוטלו או ישונו תנאיהן, אלא אם נשלחה למשכירה הודעה בכתב לפחות תשעים (90) יום מראש על כוונת השוכרת לעשות כן; התחייבות כאמור מאת חברת הביטוח תומצא על ידי השוכרת למשכירה בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה.

ז. השוכרת תציג בפני המשכירה את העתקי פוליסות הביטוח תוך שלושים (30) יום ממועד החתימה על הסכם זה ועל פי דרישתה של המשכירה תהיה השוכרת חייבת להוסיף או לעדכן ו/או לתקן את פוליסות הביטוח לשביעות רצונה של המשכירה; זכות הביקורת של המשכירה ושימושה או המנעותה משימוש בזכותו לראות את הפוליסות ולדרוש עדכון, לא יטילו עליה אחריות כלשהי.

ח. השוכרת מתחייבת למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנזכרות בסעיף זה, לשלם את דמי הפוליסות במועד ולדאוג לכך שהפוליסות יחודשו ויהיו בתוקפן המלא במשך כל תקופת השכירות.

הפרות

41. הצדדים מסכימים כי הסכם זה יבוטל אם ניתן צו פירוק או כינוס נכסים, בין זמני ובין קבוע, כנגד השוכרת או נכסיה; תוקף הביטול יהיה מיום המצאת הבקשה כנגד השוכרת למתן צו קבלת נכסים או בקשה לפירוק או בקשה לאכיפת שעבודים ו/או למינוי כונס נכסים, ובתנאי שהבקשה הני"ל לא בוטלה בתוך ששים (60) יום מיום הגשתה.

42. בנוסף לכל סעד שהמשכירה תהיה רשאית לתבוע על פי הסכם זה או על פי כל דין מוסכם במפורש בין הצדדים כי כל אחד מן הסעיפים המפורטים להלן הוא בגדר תניה יסודית של הסכם שכירות זה, כמשמעותה בחוק החוזים (חלק כללי), התש"ל - 1973: 4, 9, 10, 15, 19, 20, 22 - 28, 43, 45, 46, 48; אין באמור בסעיף זה כדי למנוע או להגביל את היותם של סעיפים אחרים בהסכם זה בגדר תניות יסודיות, אם הדבר מתחייב ממהותם על פי דיני החוזים.

43. על אף כל האמור בהסכם זה לעיל, בגין כל הפרה שהיא, לרבות כזו המוגדרת כיסודית, תנתן לשוכרת התראה מראש ואפשרות לתיקון ההפרה תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוח ההתראה בדואר רשום, טרם שתהפוך ההפרה ליסודית ותקום עילה לביטול ההסכם ולכל סעד אחר.

44. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה, כל השהיה או ארכה הנוגעת למימוש זכויות הצדדים על פי הסכם זה או על פי כל דין, לא יחשבו כויתור מצדם לכל דבר וענין.

גישת המשכירה למושכר

45. א. המשכירה או מי מטעמה זכאים להכנס למושכר בכל מועד סביר, לאחר תאום מראש עם השוכר ובנוכחות נציגי השוכר, על מנת לבדוק את קיומם של תנאי הסכם זה ועל מנת להציג את המושכר בפני אחרים.

ב. המשכירה רשאית להורות לשוכרת לאפשר ביצוע תיקונים או שינויים במושכר או מתוכו, לפי הענין, ובלבד שמועד ואופן ביצוע התיקונים יתואמו עם השוכרת.

שיפוי

46. השוכרת מתחייבת לנקוט בכל צעד שיהיה דרוש לשם ביטול כל דרישה או תביעה שתוגש נגד המשכירה בגין כל נזק מכל מין וסוג שהוא, שיגרם לכל אדם ולכל רכוש, לרבות למבקרים במושכר, הקשורים למושכר או הנובעים ממנו בתקופת השכירות; השוכרת מתחייבת לשפות את המשכירה באורח מידי עם דרישה לעשות כן בגין כל תשלום או פיצוי שתדרש המשכירה לשלם בשל תביעה או דרישה כאמור.

שונות

47. לשוכרת תהא הזכות לתלות שילוט כנהוג בענין משרדים הדומים למשרדה; יודגש, כי האמור בסעיף זה הינו בכפוף לכל דין וכל קנס או אגרה שיחולו בגין האמור, יחולו על השוכר; נוסח השלטים וסגנונם יאושר מראש על ידי המשכירה, ולמשכירה שמורה ההחלטה הסופית והבלעדית אם לאשר את תלית השלט אם לאו.

48. בוטל.

49. הודעות שישלחו על ידי צד אחד לצד האחר בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות בראש ההסכם, או במקרה שצד כלשהו שינה את כתובתו, והודיע לצד האחר על השינוי בכתב, לכתובת החדשה שעליה נמסרה הודעה כאמור, יחשבו כאילו נמסרו לצד אליו נשלחו כעבור 72 שעות מן המועד שנמסרו לדואר למשלוח.

50. כל שינוי בהסכם זה יהיה בכתב בלבד; התנהגות הצדדים להסכם או פעולתם שלא בהתאם לתנאי ההסכם, לא תחשב כהסכמה לשינוי תנאי ההסכם או כויתור על זכות או על סעד הנובעים ממנו.

51. הסכם זה משקף את מלוא הסכמות הצדדים באשר לעניינים המפורטים בו, ואין, לא היה ולא יהיה כל תוקף להסכמה ו/או להתחייבות, בין בעל פה ובין בכתב, שנעשו, אם נעשו, לפני חתימתו; כל שינוי, תוספת או ביטול של הסכם זה או של הוראה מהוראותיו, יעשו בכתב בלבד ויחתמו על ידי כל הצדדים.

52. מוסכם על הצדדים כי בכל ענין הנוגע להסכם זה יחול הדין המהותי והדיוני של מדינת ישראל, והסמכות תהיה לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכרת

המשכירה

נספח א'
להסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

רשימת ציוד במושכר

(סעיף 7 להסכם)

- _____ .1
- _____ .2
- _____ .3
- _____ .4
- _____ .5
- _____ .6
- _____ .7
- _____ .8
- _____ .9
- _____ .10
- _____ .11
- _____ .12

השוכרת

המשכירה