



החברה הכלכלית לפיתוח
א.א.פחם

מכרז פומבי 03/2025 להשכרת שטחים מסחר ומשרדים ברח' אל-מדינה אום אל פחם מתחם מסחרי אלדכנדק

מסמכי המכרז

מסמך א' - הזמנה להציע הצעת מחיר ;
נספח א'1 – סטנדרט עבודות הגמר ;
נספח א'2 - תשריט

מסמך ב' - הצעת משתתף על נספחיה :
נספח ב'1 - הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים ;
נספח ב'2 - הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 2ב'1 לחוק עסקאות גופים ציבוריים ;
נספח ב'3 – הצהרת העדר קרבה ;
נספח ב'4 - תצהיר בדבר אי תיאום הצעות ;
נספח ב'5 -ערבות משתתף ;

מסמך ג' - תנאי ההסכם על נספחיו :
נספח ג'1- תשריט הנכס המושכר ;
נספח ג'2 - נוסח שיק בנקאי (ערבות ביצוע) ;
נספח ג'3- נספח ביטוח

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

מסמך א' - מסמך הזמנה להציע הצעות

תנאים כלליים

1. **כללי**
 - 1.1 החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם (להלן: "**החברה**") מנהלת בעבור עיריית אום אל פחם את המקרקעין הידועים כחלקה 86+87 בגוש 20450 (להלן: "**המקרקעין**") מזמינה בזאת הצעות מחיר להשכרת שטחי מסחר בבניין הנמצא בשלבי איכלוס בכביש אלמדינה , הכל בהתאם למפורט במסמכי מכרז זה (להלן: "**המכרז**" או "**ההליך**").
 - 1.2 השטח המוצע להשכרה מסחר הינו בקומת הקרקע של הבניין וגודלו מוערך ב כ- 700 מ"ר (להלן: "**השטח**" או "**הנכס**").
 - 1.3 השטח המוצע להשכרה משרדים הינו בקומת 3 + 4 של הבניין וגודלו מוערך ב כ- 400 מ"ר (להלן: "**השטח**" או "**הנכס**").
 - 1.4 תקופת השכירות תהיה קבועה והינה ל כ- 5 שנים (59 חודשים) (להלן: "**תקופת השכירות**") חמשה תקופות בתנאי אישור משרד הפנים.
 - 1.5 **המשתתפים רשאים לתת את הצעתם לשכירות המסחר ניתן להגיש עבור השטח או חלק ממנו מינימום שטח כ 130 מ"ר (תא אחד) ועבור שטח המשרדים ניתן להגיש עבור השטח או חלק ממנו ושטח מנמלי 200 מ"ר כמפורט בהמשך במסמכי מכרז זה.**
 - 1.6 **הגשת ההצעות למשרדים תהיה נפרדת מההצעות עבור המסחר (לא יותר הגשה עבור שני השטחים ביחד באותה הצעה).**
 - 1.7 **מטרת השכרת השטח הינה השימושים המותרים בהתאם לייעודי תוכנית מפורטת ענ/מק/925 החלות על המקרקעין לא תותר שכירות עבור מסעדות או כל עסק שמצריך הקמת ארובה.**
 - 1.8 יובהר כי השטח מוצע להשכרה ברמת גמר בהתאם לסטנדרט המפורט **בנספח א'1** למכרז זה ביחס לפריטים הנ"ל בלבד: שלד, ריצוף, חלונות, דלת כניסה למושכר, ותשתיות: חיבורים מים, ביוב, חשמל, תקשורת.
2.
 - 2.1 תנאי ההתקשרות בין החברה לזוכה/ הזוכים במכרז יהיו על פי תנאי הסכם השכירות על נספחיו המצורף **בנספח ג'** למסמכי מכרז זה.
 - 2.2 החברה רשאית בכל עת, ובלבד שתהא קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז. השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז לפי כתובת דוא"ל שנמסרה על ידם. כמו כן, שינויים ותיקונים כאמור יעלו לאתר האינטרנט של החברה.
3. **מסמכי המכרז ותשלומים בגינם**
 - 3.1 את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי החברה הכלכלית בעיריית א.א.פחם, בימי א'-ה' בין השעות 00:15-08:30 תמורת תשלום בסך של 500 ₪ (כולל מע"מ), שלא יחזרו מכל טעם שהוא.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

3.2 התשלום בעבור רכישת מסמכי המכרז יתקבלו במשרדי החברה.

4. **מועד הגשת ההצעה**

4.1 את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון "מכרז פומבי 03/2025 להשכרת שטחי מסחר ומשרדים וללא כל כיתוב נוסף יש להקפיד למסור ידנית ולהכניס לתיבת המכרזים שבמשרדי החברה (מבנה העירייה), לאחר שהוחתמה בחותמת נתקבל של החברה. יש לוודא כי המזכירה תחתום בשמה המלא וכן תציין את השעה שהמעטפה נתקבלה על גבי המעטפה.

4.2 את המסירה יש למסור במסירה ידנית בלבד עד ליום ה- 22/05/2025 עד לשעה 14:00 הצעות אשר לא נתקבלנה בתיבת המכרזים אשר במשרדי מזכירות החברה מכל טעם שהוא עד למועד ולשעה הנקובים לעיל - לא נתקבלנה ולא תידונה.

5. **שאלות שאלות ועיון במסמכי המכרז**

5.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז, באתר האינטרנט של עיריית אום אל פחם.

5.2 שאלות, הערות ו/או בקשות הבהרה ו/או תיקון בכל הנוגע למכרז זה ותנאיו ניתן להפנות בכתב לדוא"ל: kal@uefmail.com. עד לא יאוחר מיום ב 12.05.2025 עד השעה 12:00. באחריות המשתתף לוודא קבלת הדוא"ל בטלפון: 04-8285694.

5.3 תשובות תימסרנה בכתב למשתתף הפונה. כמו כן - יועלו לאתר האינטרנט של החברה. באחריות משתתפי המכרז לעקוב אחרי תשובות והבהרות החברה כפי שתופענה באתר החברה.

5.4 החברה איננה אחראית לתשובות שתימסרנה בעל פה.

5.5 משתתף שלא יעביר את הסתייגויותיו ו/או בקשותיו להבהרה בהתאם להוראות לעיל יהיה מנוע לטעון טענות בדבר אי סבירות או אי בהירות, שגיאות או אי התאמות וכיו"ב במסמכי המכרז.

6. **מועד סיור**
לא יתקיים סיור

7. **תנאים להשתתפות במכרז**

במכרז זה רשאים להשתתף יחידים תושבי ישראל, שותפויות רשומות או תאגידים הרשומים כדין בישראל (להלן: "המשתתף" או "המציג"), העומדים, במועד הקבוע כמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז בכל התנאים המפורטים להלן:

7.1 על המשתתף להיות מי שמתקיימים בו תנאי סעיפים 22' ו-22' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין.

7.2 ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת וכל המסמכים הנדרשים במכרז, לרבות השיק הבנקאי, יהיו על שם המציג במכרז בלבד. הצעה שתוגש על שם יותר מישות משפטית אחת – לא תידון.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

8. ההצעה

8.1 משתתפי המכרז רשאים לתת הצעה לשכירות כל שטחי המשרדים או חלק ממנו ומינימום שטח של 200 מ"ר ובהקשר למסחר מינימום שטח כ 130 מ"ר (תא אחד). בהצעת המשתתף יצויין השטח במ"ר שעבורו מגיש את ההצעה לפי סעיף 1.5.

בכל מקרה השטח המוצע להשכרת המשרדים לא פחות מ 200 מ"ר ובהקשר למסחר לא יפחת מ- 130 מ"ר. מציע שינקוב בשטח הקטן מ 200 מ"ר למשרדים הצעתו תיפסל, מציע שינקוב בשטח הקטן מ 130 מ"ר למסחר הצעתו תיפסל.

- 8.2 יובהר כי שטח הממ"מ המופיע בתשריט אינו מיועד להשכרה ואינו חלק ממכרז זה.
- 8.3 החתימה על מסמכי המכרז והגשת ההצעה מהווה אישור של המשתתף כי קרא את מסמכי המכרז כולם, על נספחיהם, לרבות הסכם ההתקשרות, והוא מסכים לתנאים המופיעים בהם.
- 8.4 ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת. הצעה שתוגש על שם יותר מישות משפטית אחת – לא תידון.
- 8.5 על המשתתף לחתום על כל עמוד ממסמכי המכרז, לרבות הסכם ההתקשרות, בחותמתו ובחתימת מורשי החתימה בשמו.
- 8.6 אי השלמת מקום הטעון מילוי במסמכי המכרז ו/או כל שינוי ו/או תוספת שיעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 8.7 הצעת המשתתף תוגש במטבע ישראלי בלבד. ההצעה תהא בתוקף החל מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז ועד לתקופה של 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז זה.
- 8.8 בנוסף לכל המסמכים המצורפים למסמכי המכרז, על המשתתף לצרף להצעתו גם את המסמכים המפורטים להלן:

8.8.1 לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הקבוע בפתיח לסעיף 7 לעיל - אישור עו"ד מטעם המשתתף המאשר את מהותו ו/או צורת התאגדותו של המשתתף (יחיד תושב ישראל, שותפות רשומה או תאגיד הרשומים כדין בישראל או תאגיד סטטוטורי (דהיינו תאגיד שהוקם על פי דין / תאגיד שהוקם בחוק) או גוף הממלא תפקידים ציבוריים על פי דין), בנוסח המופיע בסוף טופס הצעת המשתתף.

כמו כן יצרף המשתתף להצעתו תעודת זהות / תעודת התאגדות (ככל שקיימת).

8.8.2 לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הקבוע בסעיף 7.1 –

8.8.2.1 הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנוסח המצורף **כנספח ב'1/** למסמכי המכרז.

8.8.2.2 תצהיר לעניין העסקת אנשים עם מוגבלות לפי סעי' 1ב2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנוסח המצורף **כנספח ב'2/** למסמכי המכרז.

8.8.2.3 אישור תקף מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז – 1975, או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאותיו על פי דין.

- 8.8.3 הצהרה של המשתתף על שיתאר בו סוג העסק.
- 8.8.4 תצהיר בדבר אי תיאום הצעות, בנוסח המצורף **כנספת ב'4'** למסמכי המכרז.
- 8.8.5 סט מלא של כל מסמכי המכרז, לאחר שהושלמו בו כל הפרטים הדרושים להשלמה - חתומים על ידי המשתתף בכל עמוד ובכל מקום המיועד לחתימה.
- 8.8.6 כל תשובות החברה להסתייגויות ו/או לבקשות ההבהרה, ככל שתהיינה כאלה - חתומות על ידי המשתתף.
- 8.8.7 תיקונים שהוכנסו על ידי החברה במסמכי המכרז, ככל שהועלו כאלה לאתר האינטרנט של החברה - חתומים על ידי המשתתף.
- 8.8.8 קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז על ידי המשתתף.
- 8.8.9 אישור תקף מרשויות המס על היותו של המשתתף רשום כעוסק מורשה.
- 8.8.10 הוגשה הצעה על-ידי תאגיד – יצורפו להצעה גם המסמכים שלהלן:
- 8.8.10.1 תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות בדבר פרטי הרישום של התאגיד, מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו.
- 8.8.10.2 אישור עורך דין של התאגיד, כי החתימות על-גבי מסמכי המכרז וההצעה הן חתימותיהם של מורשי החתימה מטעם החברה וכי אלה הוסמכו על ידי המציע לחתום על מסמכי המכרז וההצעה (בשולי טופס ההצעה והצהרת המציע או במסמך נפרד).
- 8.8.10.3 הוגשה הצעה על ידי אדם פרטי - יצורף להצעה העתק של תעודת הזהות של המציע וכן אישור עו"ד כי המציע חתם בפניו על גבי מסמכי המכרז וההצעה (בשולי טופס ההצעה והצהרת המציע או במסמך נפרד).
- 8.10 להצעת המשתתף יצורף שיק בנקאי, **מקורי**, בסך של **30,000 ₪** (שלושים אלף ₪), **במדויק** (להלן: "**שיק משתתף**) עבור החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם.
- 8.11 לא צירף המשתתף להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית החברה, מטעם זה בלבד לפסול את הצעתו של המשתתף או לחלופין; לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או הנתונים המפורטים בה או, לחלופין, לוותר על צירופו של המסמך, הכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.
- 8.12 כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, תחולנה על המשתתף, אשר לא יהא זכאי להחזרן ו/או לשיפוי בגין בכל מקרה שהוא ומכל טעם שהוא.
9. במסמך ההצעה - **מסמך ב'1'** על משתתפי המכרז לציין:

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

- 9.1 את השטח במטרים שמציע המשתתף לשכור.
- 9.2 את דמי השכירות החודשים המוצעים אשר יינתנו בש"ח ויוגשו כמחיר למ"ר לכל מ"ר משטח הנכס.
10. יובהר כי לדמי השכירות החודשים המוצעים:
- 10.1 ייוסף מע"מ כדין.
- 10.2 יעודכנו במהלך תקופת השכירות בהצמדה למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"). כאשר מדד בסיס יישמש מדד המחירים לצרכן לחודש 05/2025 (להלן: "מדד הבסיס") וכמדד הקובע יישמש המדד הידוע בעת תשלום דמי השכירות החודשיים.
- 11.
- 11.1 כאמור בסעיף 1.5 לעיל השטח מוצע להשכרה ברמת גמר בהתאם לסטנדרט המפורט **בנספח א' 1** למכרז זה וזאת ביחס לפריטים הנ"ל בלבד: שלד, ריצוף, חלונות, דלת כניסה למושכר, ותשתיות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת.
- 11.2 זוכה המעוניין בשדרוג פריט או שינוי בפריט כלשהוא יהיה עליו להגיש מפרט בכתב לחברה עד 30 יום מיום חתימתו על הסכם ההתקשרות (מסמך ג'):
- 11.2.1 הוגש מפרט כאמור תעביר החברה לזוכה בתוך 7 ימים הצעת מחיר לביצוע השינויים המבוקשים. הצעת המחיר תחושב בהתאם למחירון דקל לשיפוצים ו/או מחירון דקל לבניה ותשתיות, המעודכן למועד ביצוע העבודות בהפחתה של 20% (עשרים אחוז) בתוספת מע"מ כדין.
- שדרוגים אשר יבוקש ביצועם ואין להם מחיר במחירון דקל לשיפוצים ו/או מחירון דקל לבניה ותשתיות יתמחרו בהתאם להצעות מחיר שתבקש החברה בתוספת תקורה של 5% ובתוספת מע"מ כדין.
- 11.2.2 אושרה הצעת המחיר ע"י הזוכה יעביר הזוכה לחברה במידי תשלום בגובה סכום הצעת המחיר.
- 11.2.3 סורבה הצעת המחיר ע"י הזוכה, תשלם החברה את בניית השטח בהתאם לסטנדרט כמפורט בסעיף 12.1 לעיל.
12. **בחינת ההצעות והודעה על הזוכה**
- 12.1 החברה שומרת לעצמה את הזכות לפי שיקול דעתה הבלעדי לדרוש מכל אחד מהמשתתפים, לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות, להשלים ו/או לתקן בהתאם לדרישות ההליך כל מסמך ו/או אישור מהמסמכים ו/או האישורים אותם נדרש המשתתף לצרף להצעתו, בין היתר, לצורך עמידתו בתנאי הסף של ההליך. דרישה כאמור, היה ותינתן, תאפשר תיקון ו/או השלמת המסמכים ו/או האישורים, תוך הזמן הקצוב שיקבע בה, אך לא מעבר לכך. **סעיף זה לא יחול על מסמך ערבות המשתתף.**
- 12.2 אין החברה מתחייבת לבחור בהצעה הגבוהה ביותר ו/או בהצעה שתקבל את הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר ו/או בכל הצעה אחרת כזוכה.
- 12.3 החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההצעה ותנאיה.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

12.4 בעת קביעת הזוכה במכרז, יוענק למרכיב המחיר משקל של 70% ואילו למרכיב השטח יוענק משקל של 30%.

האופציות	הרכב השטחים בתשריט	ניקוד	
ניקוד לשטח	שטח מבוקש/700	30%	
ניקוד למחיר	ההצעה למ"ר/ההצעה הגבוהה עבור מ"ר	70%	

13. ההצעה הכספית:

13.1 ההצעה הכספית עבור המסחר לא תפחת מ- 70 ₪ למ"ר. הצעה כספית שתפחת ממחיר המינימום 70 ₪ לעיל **תיפסל**.

13.2 ההצעה הכספית עבור המשרדים לא תפחת מ- 47 ₪ למ"ר. הצעה כספית שתפחת ממחיר המינימום 47 ₪ לעיל **תיפסל**.

13.3

13.4 למחיר מינימום למ"ר ייוסף מע"מ כדין.

13.5 ניקוד המחיר ייקבע על פי הנוסחה שלהלן :

13.5.1 המשתתף בעל ההצעה מחיר למ"ר הגבוה ביותר יקבל 70 נקודות והמשתתף הבא לאחריו במחיר יקבל ניקוד באופן יחסי למשתתף בעל ההצעה הגבוה ביותר.

לדוגמא: הוגשו 2 הצעות, הצעה א' עומדת על סך של 100 ₪ למ"ר והצעה ב' במחיר של 95 ₪ למ"ר.

הצעה א' תקבל 70 נקודות והצעה ב' תקבל $70 \cdot 95/100 = 66.5$ נקודות.

13.6 ניקוד השטח ייקבע על פי הנוסחה שלהלן :

13.6.1 המשתתף בעל ההצעה לשטח במ"ר הגבוה ביותר יקבל 30 נקודות והמשתתף הבא לאחריו (מבחינת השטח המוצע להשכרה) ניקוד באופן יחסי למשתתף בעל ההצעה הגבוה ביותר.

לדוגמא: הוגשו 2 הצעות, שטח הצעה א' 300 מ"ר ושטח הצעה ב' 250 מ"ר.

הצעה א' תקבל 30 נקודות והצעה ב' תקבל $30 \cdot 250/300 = 25$ נקודות

13.7 ניקוד משוקלל להצעה:

ניקוד המחיר + ניקוד השטח = ניקוד משוקלל להצעה.

13.8 דירוג הזוכים :

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

החברה תכריז על זוכה/ים, אשר יבחרו כמפורט להלן:

- 13.8.1 תחילה תכריז החברה על ההצעה בעלת הניקוד המשוקלל הגבוהה ביותר כהצעה הזוכה במכרז.
- 13.8.2 היה ויוותרו שטחים להשכרה להצעה אשר תדורג כהצעה השנייה מבחינת הניקוד המשוקלל תהיה הזכות לשכור את השטחים הנותרים או חלק מהן (בהתאם לגודל השטח שסומן בהצעתו) בהתאם למחיר למ"ר כפי שנרשם בהצעתו. הצעת המשתתף תוכרז הצעתו אף היא כהצעה זוכה.
- 13.8.3 היה ויוותרו שטחים להשכרה להצעה אשר תדורג כהצעה השלישית מבחינת הניקוד המשוקלל תהיה הזכות לשכור את השטחים הנותרים או חלק מהן (בהתאם לגודל השטח שסומן בהצעתו) בהתאם למחיר למ"ר כפי שנרשם בהצעתו. הצעת המשתתף תוכרז הצעתו אף היא כהצעה זוכה.
- 13.8.4 היה ויוותרו שטחים להשכרה להצעה אשר תדורג כהצעה הרביעית מבחינת הניקוד המשוקלל תהיה הזכות לשכור את השטחים הנותרים או חלק מהן (בהתאם לגודל השטח שסומן בהצעתו) בהתאם למחיר למ"ר כפי שנרשם בהצעתו. הצעת המשתתף תוכרז הצעתו אף היא כהצעה זוכה.
- 13.8.5 המחוייבות של החברה להכריז על זוכה ראשון במכרז אשר יקבל את הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, ומעבר לזוכה שני וכן הלאה כמפורט בסעיפים 13.6.2 – 13.6.4 תהיה בהתאם לשיקול דעתה המלא והמוחלט של החברה.
14. לזוכה במכרז תימסר הודעה בפקסימיליה / בדוא"ל ו/או במכתב שישלח לכתובת שנמסרה על ידו במסמכי המכרז.
15. משתתף שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב. ערבות המשתתף תושב 30 יום מיום חתימת הסכם ההפעלה ע"י הזוכה
16. על הזוכה/ים יהא להמציא לחברה, תוך 7 ימים מקבלת ההודעה אודות זכייתו/ם:
- 16.1 ארבעה (4) עותקים חתומים בחתימות מקוריות ומאושרים כנדרש של חוזה השכירות המצורף למכרז זה כמסמך ג'.
- 16.2 ערבות (להלן: "**הערבות הבנקאית**") צמודה למדד המחירים לצרכן (כלל), להבטחת קיום תנאי חוזה ההתקשרות, בסך השווה לדמי השכירות שישולמו ע"י השוכר עבור 6 חודשי שכירות (כולל מע"מ), בנוסח המצורף כנספח ג' 2/ לחוזה השכירות שתופקה עד 90 יום ממועד סיום ההתקשרות (או לתקופה של שנה, שתוארך בתנאים המפורטים בחוזה השכירות).
- 16.3 אישורי ביטוחים - אישור קיום ביטוחים חתום על ידי חברת ביטוח ישראלית בנוסחים המצורפים כנספח ג' 3/ להסכם השכירות.
17. אם המשתתף שלא יעמוד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, תהא החברה רשאית לבטל לאלתר את זכייתו בהודעה בכתב וכן לתבוע מאת המשתתף את כל הנזקים וההוצאות שנגרמו לה עקב הפרה זו של התחייבויותיו.
18. בוטלה הזכייה במכרז מכל סיבה שהיא, רשאית החברה להגיש את הערבות הבנקאית שבידה לגביה, וכן תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, להודיע על זכיית משתתף/ים אחר/ים במכרז.
19. זכות עיון במסמכים המכרז

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

למשתתף במכרז זכות עיון במסמכים ועדת המכרזים ובהצעה הזוכה כקבוע בדין, למעט בחלקים של ההחלטה או ההצעה אשר העיון בהם עלול לדעת ועדת המכרזים לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי של החברה או של המשתתף שהצעתו נבחרה, או כל משתתף אחר שהגיש הצעתו. החברה תהא רשאית לדרוש מהמשתתף שמבקש לקבל העתק מהמסמכים, כיסוי העלויות הכרוכות בכך (עלות של 0.5 ₪ לעמוד צילום).

מסמכי המכרז .20

מסמכי המכרז הינם רכוש החברה וקניינה הבלעדי, והם נמסרים למשתתפים למטרת הגשת הצעות לחברה במסגרת ההליך בלבד ואין למשתתף ו/או לכל אדם אחר רשות לעשות בהם שימוש כלשהו, מלבד שימוש לצורך הגשת הצעה במסגרת המכרז. מקבל מסמכי המכרז לא יעתיק אותם ולא ישתמש בהם אלא למטרת הגשת הצעתו.

החברה הכלכלית לאום אל פחם בע"מ

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

נספח א' 1

מפרט סטנדרט העבודות

במפרט זה יש להתייחס לפרטים : שלד, ריצוף, חלונות, דלת כניסה למושכר, שקעים מזגנים ותשתיות-מים, ביוב, חשמל, תקשורת בלבד

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

מסמך ב'

הצעת המשתתף

אני הח"מ _____ ת.ז.ח.פ. _____ מצהיר, מסכים, ומתחייב בזה כדלקמן:

1. הנני מצהיר בזאת כי קראתי בעיון את כל מסמכי מכרז פומבי 03/2025 של החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם לרבות נספחיו, (להלן: "**החברה**") להשכרת שטחי מסחר בבניין הנמצא בשכונת כביש אלקודס כניסת שכ' אלדהר אום אל פחם (להלן: "**המקרקעין**")
2. הנני מצהיר בזאת כי הבנתי את כל התנאים הנדרשים מאת המשתתפים במכרז זה, וכי בדקתי ושקלתי כל דבר העשוי להשפיע על קביעת מחיר הצעתי ועל כן אהיה מנוע מלהציג כל תביעות או דרישות שתתבססנה על כל טענות של אי ידיעה וגם/או אי הבנה של תנאי המכרז או איזה מקרב מסמכי המכרז ואני מוותר מראש על כל הטענות מסוג זה.
3. הנני מצהיר כי ברשותי האמצעים הכלכליים, הכישורים המקצועיים, הניסיון, והידע לשם הפעלת הנכס נשוא הצעתי.
4. הנני מצהיר כי הצעה זאת מוגשת בתום לב וללא כל קנוניה, קשר או הסכם עם כל משתתף אחר במכרז זה.
5. הנני מצהיר כי מילאתי אחר כל ההוראות המפורטות בתנאים הכלליים, בהסכם השכירות ונספחיו ובכל מסמך ממסכי המכרז.
6. הנני מצהיר בזאת כי בדקתי את כל התנאים הנדרשים לביצוע התחייבויות הזוכה במכרז.
7. הנני מתחייב למלא אחר כל ההוראות המפורטות בהוראות למשתתפים במכרז, בהסכם השכירות ובכל מסמכי ההסכם.
8. הנני מצרף להצעתי זו תוכנית עסקית בה אני מתאר העסק שברצוני לנהל ומציין צפי הכנסות והוצאות בתקופת השכירות המוצעת על ידי.
- כמו כן, הנני מצרף להצעתי זו את יתר המסמכים אשר עליי לצרף, כמפורט בהזמנה להציע הצעות, **מסמך א'** של מסמכי המכרז.
9. ידוע לי כי הצעה כספית שתפחת 70 ₪ למ"ר **תיפסל**. ידוע לי כי הצעת שטח של השכר מתחת ל- 150 מ"ר **תיפסל**.

10. להלן הצעתי:

10.1 השטח לגביו אני נותן את הצעתי הוא: _____

10.2 הנני מציע לשלם לחברה סך של _____ ₪ לכל מ"ר מהשטח לחודש בתוספת מע"מ כדין.

10.3 ובמרוכז:

חתימה וחותמת המשתתף: _____

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

שטח המסחר המבוקש	מ"ר
מחיר למ"ר	₪
שטח המשרדים המבוקש	מ"ר
מחיר למ"ר	₪

פרטי המשתתף (במקרה והמשתתף הינו אדם פרטי):

שם משפחה: _____, שם פרטי: _____
 כתובת: _____, טל: _____,
 פקס: _____, כתובת דואר אלקטרוני: _____.

 תאריך

 חתימה וחותמת המשתתף

אישור עו"ד/רו"ח – להגשת הצעה ע"י אדם פרטי

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח של _____ ת.ז. _____
 (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי ביום _____ חתם בפני המשתתף על הצהרה זו.

תאריך: _____, חותמת: _____, חתימה: _____.

פרטי המשתתף (במקרה והמשתתף הינו תאגיד):

שם המשתתף: _____, ח.פ: _____
 כתובת: _____, טל: _____,
 פקס: _____, כתובת דואר אלקטרוני: _____,
 שם איש קשר: _____, טל נייד: _____.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

חתימה וחותמת המשתתף

תאריך

אישור עו"ד/רו"ח – להגשת הצעה ע"י התאגיד

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח של _____
ח.פ. _____ (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי המשתתף הינו תאגיד
מסוג חברה בע"מ / שותפות רשומה / _____ והינו תאגיד פעיל וקיים. כי
נתקבלו אצל המשתתף כל ההחלטות והאישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של
המשתתף ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על מסמכי המכרז ולהגשת הצעתו במכרז, כי
ביום _____ חתמו בפני על מסמכי ההצעה ה"ה
_____ בשם המשתתף, כי חתימתם מחייבת את
המשתתף לכל דבר וענין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המשתתף ולחתום בשמו
על כל מסמך נוסף או אחר שיידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל.

תאריך: _____, חותמת: _____,

חתימה: _____

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

נספח ב' 1

תאריך: _____

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם
אום אל פחם
א.ג.נ.,

הנדון: הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

הנני מצהיר בזאת כי אני ו/או התאגיד אשר אנוכי מייצג ו/או כל בעל זיקה לתאגיד אותו אני מייצג, המשתתף בהליך זה, לא הורשע ו/או הורשעו ביותר משתי עבירות על פי סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ו/או כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

הנני מצהיר בזאת כי אני בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד והנני מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד.

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

שם המשתתף: _____	*שם נותן התצהיר: _____
מספר ת.ז. / ח.פ.: _____	*מס' תעודת זהות: _____
חתימת המשתתף: _____	*חתימת נותן התצהיר: _____

אישור עו"ד

1. אני משמש כעורך הדין של _____, ת.ז. / ח.פ. _____ (להלן: **"המשתתף"**).
2. הנני מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ הינו בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד המשתתף בהליך הצעות המחיר והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד _____ ח.פ. _____.*
הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני, _____
עו"ד, במשרדי ברח' _____, מר/גב' _____.*

נספח ב' 2

* סעיף 2 לאישור עו"ד ימולא רק על ידי משתתף שהינו תאגיד

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם
אום אל פחם

א.ג.נ.

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976 סעיף 1ב2 – ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות – תנאי לעסקה עם גוף ציבורי (תיקון 11) תשע"ו- 2016¹

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם המשתתף _____ ת.ז.פ. / ע.מ. _____.
2. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המשתתף לאחר שבדקתי את הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות").

סמן X - במשבצת המתאימה:

- ☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לא חלות על המשתתף;
- ☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף והוא מקיים אותן.

במקרה והוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף נדרש לסמן X במשבצת המתאימה:

- ☐ המשתתף מעסיק פחות מ- 100 עובדים.
- ☐ המשתתף מעסיק 100 עובדים או יותר.
3. ככל שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף הנני מתחייב בשם המשתתף להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, ככל והצעתו תתקבל במסגרת מכרז זה, בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם ההתקשרות.
- שם מלא של המצהיר: _____ חתימת המצהיר: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני, במקום _____, מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה

באמצעות ת.ז. מס' _____ / המוכר/ת לי אישית ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, חתם/ה בפני על תצהיר/ה לעיל.

תאריך חותמת ומס' רישיון חתימה

¹ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998 מגדירה: "מעסיק" – מעסיק המעסיק יותר מ-25 עובדים, למעט משרד הממשלתי או יחידת סמך שלו שהוראות סעיף 15א לחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959, חלות עליהם;

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

נספח ב"3

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם
אום אל פחם

א.ג.ג.,

הנדון: הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד החכ"ל ו/או לחבר דירקטוריון בחכ"ל ו/או חבר מועצת העיר
אום אל פחם

1. הנני מצהיר בזאת כי החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם שהינה תאגיד עירוני של עיריית אום אל פחם הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

- 1.1. סעיף 122א'(א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:
"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד להסכם או לעסקה עם הר; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."
סעיף 122א'(ד) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:
"לענין סעיף זה, דין התקשרות עם תאגיד שלעירייה שליטה בו כדין התקשרות עם העירייה; לענין זה, "שליטה" - כמשמעותה לפי סעיף 2 לחוק מס שבח מקרקעין".
- 1.2. כלל 12(א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע:
"חבר המועצה לא יהיה צד להסכם או לעסקה עם הרשות המקומית; לעניין זה, 'חבר מועצה' - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו (ראה הגדרות "בעל שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1(ב) ו-12(ב))."

- 1.3. סעיף 66 לתקנון החברה לפיו על חברי הדירקטוריון ועובדי החברה יחולו סעיף 174(א), 122 וסעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש) והכללים בדבר מניעת ניגוד עניינים, החלים ברשויות המקומיות ובכלל זה, ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות, שנקבעו ע"י המרכז לשלטון מקומי.

2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:
- 2.1. בין חברי מועצת עיריית אום אל פחם ו/או חברי דירקטוריון החכ"ל אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.
- 2.2. אין חבר מועצה ו/או חבר דירקטוריון, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
- 2.3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד בחברה.

3. ידוע לי כי החכ"ל תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין.

תאריך _____ שם המשתתף: _____ חתימת המשתתף: _____

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

נספח ב' 4

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות

אני הח"מ _____ מס' ת.ז. _____ נושא משרה² אצל _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המשתתף") המגיש הצעה למכרז פומבי מס' 03/2025 אשר פורסם ע"י החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם (להלן: "המכרז") מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המשתתף ומנהליו.
 2. אני נושא המשרה אשר אחראי במשתתף להצעה המוגשת מטעם המשתתף במכרז זה.
 3. פרטי הצעתו של המשתתף למכרז הוחלטו על ידי המשתתף באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם משתתף אחר או עם משתתף פוטנציאלי אחר.
 4. הפרטים וההצעה הכספית המופיעים בהצעתו של המשתתף למכרז לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר משתתף הצעות במכרז זה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
 5. המשתתף ו/או המצהיר לא היו מעורבים בניסיון להניא מתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתו של המשתתף למכרז.
 6. המשתתף ו/או המצהיר לא היו מעורבים בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
 7. הצעתו של המשתתף למכרז זה מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.
- אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47א לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר ותפקידו	חתימת המצהיר
<u>אישור עו"ד</u>				

² כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

אני החתום מטה, עו"ד _____ מאשר, כי ביום _____ התייצב/ה בפני
מר/גב _____ והמוסמך/כת להתחייב בשם המשתתף והמוכר/ת לי אישית / אות/ה
זיהיתי לפי ת.ז. מספר _____ ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה
ורק אותה וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אישר/ה באוזניי
את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפני.

תאריך

שם מלא + חתימה + חותמת

נספח 5/

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

מסמך ג'

הסכם שכירות

שנערך ונחתם באום אל פחם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2023

בין: **החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם**

(להלן: "המשכיר" או "החברה")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז./ח.פ.

_____ מרחוב

_____ טלפון:

_____ פקס:

_____ דוא"ל:

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והחברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם (להלן: "החברה") מנהלת בעבור עיריית אום אל פחם את המקרקעין הידועים כחלקה 86 בגוש 20450 (להלן: "המקרקעין") ברח' אלקודס כניסת שכונת אלדהר הממוקם עליהם ביום חתימתו של הסכם זה בניין הכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע (להלן: "שטחי מסחר");

והואיל: והחברה מעוניינת להשכיר המושכר, כהגדרתו להלן, בהתאם להוראות חוזה זה, ובכפוף לכל דין;

והואיל: והשוכר הגיש את הצעתו במסגרת מכרז פומבי 03/2025 (להלן: "המכרז") וועדת המכרזים של החברה בישיבה מיום _____ הכריזה על הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה/ כאחת ההצעות הזוכות במכרז;

והואיל: והשוכר מצהיר ומאשר כי הינו בעל היכולת והאמצעים הכלכליים והאחרים הנדרשים לשם השכרת הנכס והכול בהתאם ובכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה;

והואיל: והחברה מעוניינת למסור לשוכר, והשוכר מעוניין לקבל מאת החברה את המושכר לשימוש בהתאם למטרות ההסכם בלבד, למשך התקופה הקצובה הנזכרת להלן ולאותה תקופה

חתימה וחותמת המשתתף: _____

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

בלבד, בתמורה ובתנאים המפורטים להלן, מתוך הסכמה מפורשת שחוק הגנת הדייר לא יחול על הסכם זה;

והואיל: והצדדים מבקשים להסדיר תנאי ההתקשרות ביניהם בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

1.1 המבוא להסכם זה וכל הנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. במידה וקיימת סתירה או אי התאמה בין הוראה שבנספח כלשהו לחוזה לבין הוראה שבהסכם, תחייב ההוראה שבנספח.

1.2 כותרות חוזה זה הינן לנוחות המשתמש בלבד ולא ישמשו כלי לפרשנותו.

1.3 בהסכם זה:

- **"הבניין"**
בניין בבנייה במקרקעין הידועים חלקה 86 בגוש 20450 ברח' אלמדינה אום אל פחם.

- **"שטחי מסחר"**
שטחי מסחר המצויים בשלבי בניה בקומת הקרקע של הבניין.

- **"החברה"**
החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם באמצעות מורשי החתימה שלה. לא יהא תוקף לכל הסכמה, מסמך ו/או התחייבות בשם החברה, אלא אם נחתמו על ידי מורשי החתימה של החברה שהם מנכ"ל החברה וראש ויו"ר דירקטוריון החברה, למעט באותם עניינים בהם מוקנית הסמכות בהסכם זה מפורשות לנציג החברה.

- **"המושכר"**
חלק משטחי במסחר המושכרים לשוכר, כמפורט בחוזה זה להלן.

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

- **"נציג החברה"**
מנכ"ל החברה או מי שהוסמך לכך בכתב על ידו.

- **"מטרת השכירות"**
המטרה, אשר לשמה יעשה שימוש במושכר, כמפורט בחוזה זה להלן.

- **"תקופת השכירות"**
התקופה במהלכה ישתמש השוכר במושכר, כקבוע בסעיף 7 להלן.

- **"דמי השכירות"**
התשלום החודשי אותו ישלם השוכר לחברה בגין השכרת המושכר, כקבוע בסעיף 8 להלן.

- **"מדד המחירים לצרכן"**
מדד המחירים לצרכן כללי המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואם יופסק פרסום מדד זה אזי

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

יבוא במקומו מדד אשר ייקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כמדד שבא במקומו, ואם לא ייקבע, אזי יבוא במקומו המדד שיהיה מקובל בבנק ישראל כמדד שבא במקומו, הכל בין אם אלה בנויים על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הנ"ל ובין אם לאו.

**"מדד
המחירים"**

מדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2023 שפורסם ביום 15.05.2023 (או בסמוך למועד זה).

**"מדד הבסיס"
או "המדד
היסודי"**

מדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע ביום ה- 16 של חודש ינואר בכל אחת מהשנים בתקופת השכירות.

**"המדד הקובע"
או "המדד
החדש"**

תוספת לסכום המשתלם, אשר על פי חוזה זה נקבע כי ישא הפרשי הצמדה, המחושבת לפי שיעור העלייה של המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. מובהר כי במקרה של ירידה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, לא יפחת הסכום לתשלום.

**"הפרשי הצמדה
למדד המחירים"**

1.4 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה :

נספח ג'1 - תשריט הנכס המושכר

נספח ג'2 - נוסח שיק בנקאי

נספח ג'3 - נספח ביטוח

2 השכירות - כללי

2.1 במועד תחילתה של תקופת השכירות תמסור החברה לשוכר והשוכר יקבל את זכות החזקה במושכר לשם שימוש במושכר בהתאם לתנאי הסכם זה.

2.2 השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הבניין, את המקרקעין ואת שטחי המסחר שבבנייה, את מצבם המשפטי, את אפשרויות השימוש במושכר וכל נתון או פרט אחר הנוגעים למושכר ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.

3 מטרת השכירות

3.1 החברה מוסרת בזאת לשוכר והמפעיל מקבל בזאת את זכות החזקה בנכס להפעלת _____ . (להלן: "**מטרת השכירות**").

3.2 השוכר מתחייב בזה שלא להשתמש ולא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות כהגדרתה לעיל.

3.3 החברה איננה מציגה כל מצג באשר לשימושים האחרים שיעשו בשטחים המסחריים האחרים בבניין והיא תהיה רשאית לעשות ו/או לאפשר לכל צד שלישי כל שימוש שתמצא לנכון, בכפוף להוראות הדין.

3.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה רשאית לעשות בעצמה ו/או באמצעות כל מי מטעמה, כל שימוש מכל מין וסוג שהוא ולכל מטרה שהיא בכל בשטחי המסחר הצמודים ובבניין - למעט המושכר גופו - ובכלל זאת תהיה החברה רשאית להציב מתקנים ו/או

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

ציוד בכל מקום בשטחי המסחר, לרבות ומבלי למצות גג השטחים וחצרותיהם, מבלי שלשוכר תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

3.5 החברה רשאית לבנות ו/או לשפץ בעצמה במקרקעין ו/או באמצעות כל מי מטעמה, או בסביבה הקרובה למושכר ו/או מעליו במועד שתמצא לנכון, מבנים נוספים לכל שימוש ו/או מטרה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי שלשוכר תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך וללא כל צורך בהסכמת השוכר לבצע כל שינוי, תיקון או תוספת בניה במקרקעין. השוכר מתחייב לאפשר לחברה לעשות את כל הפעולות האמורות, לשתף עמה פעולה ככל שיידרש ולהימנע מלהפריע בעדה בכל אופן שהוא. החברה מתחייבת לבצע את הפעולות הנ"ל באופן שלא תהא בהן הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה בנסיבות העניין, לניהול המושכר, לרבות גישה סבירה ובטוחה של הציבור הרחב למושכר.

4 אי תחולת חוקי הגנת הדייר

4.1 השוכר מצהיר ומאשר בזה במפורש כי ידוע לו כי המושכר והשכרתו ע"פ חוזה זה אינם נהנים מהגנת חוק הגנת הדייר ו/או מהגנת כל חוק אחר שיבוא במקומו וכי הוראות חוק הגנת הדייר אינן חלות ולא יחולו על השוכר ו/או על ההפעלה ע"פ חוזה זה, למעט ההוראות הפוטרות חוזה זה מתחולת חוק זה.

4.2 הצדדים מצהירים בזאת כי השוכר לא שילם ולא נדרש לשלם לחברה דמי מפתח בגין השכירות על פי הסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על הסכם זה, והשוכר לא ייחשב שוכר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר בשום דרך או צורה שהיא.

4.3 בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא מהחברה ו/או מושכר חלופי, לא כדמי מפתח ולא כתשלום עבור שיפורים ו/או התקנות במושכר, ככל ויעשו, ולא בכל אופן אחר.

4.4 יובהר בזאת כי לשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהיא בדבר ההשקעות שביצע במושכר, ככל וביצע וכן לא תעמוד לשוכר כל טענת קיזוז, והשוכר מוותר על כל טענה שכזו מראש.

5 המושכר

5.1 "המושכר" – כ _____ מ"ר משטחי המסחר בקומת הקרקע של הבניין.

5.2 השוכר מצהיר כי ידוע כי הסכם זה מתייחס לשטח ברוטו של המושכר, כולל שטחי שירות, שטחי קירות (כל קירות המושכר, פנים/חוץ) גובלים בשטחים אחרים שטח הקיר כולו לרבות החיפוי. השוכר מצהיר כי ידוע לו שתיתכנה סטיות בשטח המושכר בכפוף לכך שהסטיות אינן מהותיות בטיבן ו/או באופיין לא תהא לשוכר כל טענה בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור השוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה היה ושטח המושכר ו/או מיקומו ו/או צורתו יהא שונה מהתשריט המושכר שצורף להסכם זה, ובלבד שהסטייה לא תהא מהותית. סטייה לא מהותית תחשב סטייה הנמוכה מ-10% לגבי כל אחד מהפרמטרים שלהלן: שטח, מיקום, מפתח ועומק. התגלתה סטייה מעל 10% יעודכן שטחו של המושכר בהסכם זה.

6 עבודות התאמה במושכר ולוחות זמנים

6.1 כאמור בהסכם זה, המושכר ושטחי המסחר מצויים נכון למועד חתימתו של הסכם זה בשלבי בנייה.

6.2 כמו כן, כאמור בהסכם זה, המושכר יועבר לחזקתו של השוכר ברמת גמר בהתאם לסטנדרט שפורט **בנספח א' 1** למכרז פומבי 03/2025 וזאת ביחס לפריטים הנ"ל בלבד: שלד, ריצוף, חלונות, דלת כניסה, שקעים מזגנים ותשתיות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

6.3 היה והשוכר מעוניין בשדרוג פריט או שינוי פריט כלשהוא יגיש מפרט בכתב לחברה עד 30 יום מיום חתימתו על הסכם זה :

6.3.1 הוגש מפרט כאמור תעביר החברה לשוכר בתוך 7 ימים הצעת מחיר לביצוע השינויים המבוקשים. הצעת המחיר תחושב בהתאם למחירון דקל לשיפוצים ו/או מחירון דקל לבניה ותשתיות בהפחתה של 20% (עשרים אחוז) תוספת מע"מ כדין.
שידרוגים אשר יבוקש ביצועם ואין להם מחיר במחירון דקל לשיפוצים ו/או מחירון דקל לבניה ותשתיות יתחמרו ע"י החברה בהתאם להצעות מחיר שתבקש בתוספת תקורה של 5% ובתוספת מע"מ כדין.

6.3.2 אושרה הצעת המחיר ע"י השוכר יעביר השוכר לחברה במידי תשלום בגובה סכום הצעת המחיר. יובהר כי תשלום מראש עבור השידרוגים הינו התנאי לביצועם.

6.3.3 סורבה הצעת המחיר ע"י השוכר, תשלים החברה את בניית המושכר בהתאם לסטנדרט כמפורט בסעיף 6.2 לעיל. ככל ויהיה השוכר מעוניין בביצוע העבודות ע"י קבלן מטעמו ביצוען יהיה אחרי קבלת החזקה בנכס לידו והכל בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

6.3.4 יובהר כי בשני המקרים המתוארים בסעיפים 6.3.2 ו- 6.3.3 המועד המשוער למסירת חזקה בנכס לשוכר הינו עד 01.11.2023

6.4 מוסכם כי עיכוב במסירת החזקה בנכס, בשל השלמת עבודות הבנייה ו/או השידרוגים בפרק זמן של עד 90 (תשעים) יום - ידחה את מועד תחילתה של תקופת השכירות מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה מצד החברה ומבלי שתהא למי מהצדדים כל טענה כלפי משנהו בעניין זה.

6.5 החברה רשאית להקדים את מועד המסירה של המושכר, בתיאום ובהסכמה של השוכר.

6.6 בנוסף לעיכוב המותר הנקוב בסעיף 6.4 לעיל, תהיה החברה רשאית לדחות את מועד תחילתה של תקופת השכירות גם בהתקיים "נסיבות חריגות" כהגדרתן להלן.

"נסיבות חריגות" לעניין זה משמע - גורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם וכן כוח עליון, וכן מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, צווים ממשלתיים או עירוניים, מגפה (לרבות מגפת הקורונה) ומגבלות הנובעות הימנה.

6.7 חל עיכוב במועד מסירת המושכר ותחילת תקופת השכירות מעבר לתקופות המנויות בסעיפים 6.4 ו- 6.6 לעיל, ובנסיבות שאינן באחריות ו/או באשמת השוכר (הכל ביחד להלן) - "נסיבות האיחור המותרות", יהיה השוכר זכאי לקבל מהחברה פיצוי קבוע ומוסכם מראש בגובה דמי השכירות החודשיים הקבועים בחוזה זה בגין כל חודש של איחור במסירה ו/או חלק יחסי מסכום זה בגין איחור של חלק מחודש וזאת החל מהמועד הנדחה אשר בו הייתה צפויה המסירה לאחר נסיבות האיחור המותרות כאמור לעיל ועד למועד המסירה בפועל.

7 תקופת השכירות

7.1 זכות השכירות המוענקת מכוח הסכם זה הינה לתקופה של _____ חודשים (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית") אשר תחילתה במועד מסירת החזקה במושכר.

7.2 בכפוף לאמור בסעיפים 6.3.4 ו 6.4-6.6 לעיל החברה תמסור לשוכר הודעה על מועד מסירת המושכר 10 ימים לפחות קודם למועד המסירה. תקופת השכירות תחל במועד המסירה הנקוב בהודעת החברה האמורה בס"ק זה.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

7.3 לא הוארכה תקופת השכירות מכל סיבה שהיא יפנה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות.

7.4 הפרת הוראה מהוראות סעיף זה הינה הפרה יסודית של הסכם זה.

8 התמורה

8.1 בתקופת השכירות הבסיסית ישלם השוכר לחברה דמי שכירות בסך של _____ ₪ **לכל מ"ר של המושכר, לחודש**, בתוספת מע"מ כדין.

הסכום המתקבל ממכפלת התמורה למ"ר בשטח המושכר לפי האמור לעיל יקרא לעיל ולהלן - **"דמי השכירות החודשיים"**.

8.2 תשלום דמי השכירות החודשיים יושלמו על ידי השוכר לפי הסכם זה מדי 1 לחודש גרגוריאני בעבור החודש העוקב לחודש בו מבוצע התשלום. להבטחת תשלום דמי השכירות החודשיים, וכתנאי למסירת החזקה במושכר יפקיד השוכר בידי החברה, _____ המחאות למועדי התשלום הנקובים כאמור.

8.3 השוכר מתחייב לשלם את מלוא דמי השכירות החודשיים, במשך כל תקופת השכירות הבסיסית, ובתקופת השכירות הנוספת (ככל ותמומש), אפילו יצא מהמושכר ו/או לא עשה בו כל שימוש ו/או שימוש חלקי, ותהיה סיבת אי השימוש אשר תהיה. למען הסר ספק השוכר לא יהיה רשאי בכל מקרה להביא את השכירות לסיומה ו/או לעזוב את המושכר ו/או שלא להפעילו לפני תום תקופת השכירות אשר בתוקף.

8.4 לדמי השכירות החודשיים הן בתקופת השכירות הבסיסית ייוסף תשלום בגין הפרשי הצמדה למדד. הפרשי ההצמדה יושלמו מדי שנה עד ל- 20 לחודש ינואר של כל שנה בעבור השנה החולפת.

8.5 בשל פיגור בתשלום דמי השכירות החודשיים ו/או פירעון המחאה, ישלם השוכר לחברה תשלומי פיגורים עבור התקופה שתחילתה המועד האחרון שנקבע לתשלום דמי השכירות כקבוע בס"ק 8.2 לעיל וסיומה מועד תשלום בפועל. זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המגיע לחברה ע"פ הדין ו/או ע"פי הסכם זה.

"תשלומי פיגורים"- הפרשי הצמדה למדד וריבית כשיעורם בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי החובה), התשי"ס-1980.

9 תשלומים נוספים

9.1 בנוסף לדמי השכירות יישא השוכר בכל התשלומים החלים על מחזיק בנכס או הקשורים בהחזקת המושכר והשימוש בו לרבות: חשמל, מים, ארנונה, היטל שמירה, טלפון, גז, אגרות רישוי, אגרת שילוט.

9.2 במועד תחילת תקופת השכירות, יעביר השוכר על שמו את פרטי המשתמש בעירייה, בתאגיד המים, בחברת חשמל ואצל כל רשות מוסמכת אחרת, כך שהחובים האמורים בסעיף זה יוצאו ישירות על ידו והוא מתחייב לשלם במלואם ובמועדם.

9.3 השוכר מתחייב להציג בפני החברה מיד עם דרישתה הראשונה את כל הקבלות והאישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה.

9.4 במקרה והחברה תשלם מכל סיבה שהיא תשלום כלשהו החל על השוכר ישפה השוכר את החברה בכל סכום ששולם על ידה כאמור, וזאת – מייד עם קבלת דרישתה הראשונה של העירייה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961.

חשבונות החברה לעניין ביצוע התשלום יהוו ראיה לכאורה לנכונותם.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

10 תיקונים במושכר

- 10.1 השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר וסביר, לשמור על שלמותו וניקיונו ולמנוע כל נזק בו.
- 10.2 השוכר מתחייב לתקן כל נזק או קלקול במושכר, לרבות במבנה המושכר ו/או במערכותיו, ולשמור אותו במשך כל תקופת השכירות, לרבות בסיומה, במצב טוב, תקין וראוי לשימוש ובכלל זאת לעשות כל פעולה הנדרשת לכך לרבות: אחזקה, תחזוקה מונעת, בדיקות תקופתיות ותקינות, ביטוח אחריות, ביטוח שבר, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות, על חשבונו ובאחריותו.
- 10.3 במקרה אשר בו השוכר לא יקיים את התחייבויותיו עפ"י סעיף זה תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לתקן את הקלקול ו/או הנזק על חשבון השוכר או אף להביא הערכה של הנזקים האמורים מבלי לתקנם ולחייב את השוכר בסכום המוערך כאמור.
- 10.4 למרות האמור לעיל, ליקויים הנובעים מעבודה לקויה ו/או שימוש בחומרים ליקויים במסגרת ההקמה של הפרויקט ו/או ביצוע עבודות השידרוגים, יתוקנו ע"י הקבלן המבצע מטעם החברה. ככל שהותקנו במושכר במסגרת עבודות ההקמה ו/או עבודות השידרוגים פריטים אשר לגביהם קיימת אחריות יצרן/ספק, תסב החברה לשוכר את תעודת האחריות והשוכר יהיה רשאי לממש את האחריות כאמור ישירות אל מול היצרן/הספק.
- 10.5 למען הסר ספק מובהר כי החברה תהיה אחראית לתיקון ליקויים שיגרמו בתשתית של מערכת החשמל ומערכת מים והביוב החיצוניות, דהיינו התשתית המצויה מחוץ למושכר ועד לגבולות המושכר / מקירות המושכר אל החוץ ובלבד שאלה לא נגרמו עקב שימוש לא סביר של השוכר ו/או מי מטעמו במושכר. ליקויים במערכות כאמור הקיימות בפנים המושכר - יתוקנו ע"י השוכר ועל חשבונו.

11 שינויים במושכר

- 11.1 השוכר מתחייב מיום חתימתו של הסכם זה ובמהלך תקופת השכירות לא יבצע כל שינוי ו/או תוספת ו/או עבודת בניה ו/או שיפוץ ו/או הריסה בנכס ו/או במערכותיו (להלן: "השינויים") ללא שקיבל את הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 11.2 פעל או ניסה השוכר לפעול בניגוד לאמור זה, תהא החברה רשאית למנוע בעד השוכר מלבצע את השינויים וכן לתבוע את סילוקם ופירוקם של השינויים לאלתר והחזרת המצב לקדמותו, והשוכר יהיה חייב לבצע את דרישת החברה מיד עם דרישתה. לא עשה כן השוכר תהא רשאית החברה לבצע את החזרת המצב לקדמותו בעצמה ולחייב את השוכר בכל הוצאות הסילוק וההריסה האמורים בצירוף 15% דמי טיפול.
- 11.3 כל שינוי ו/או תוספת שיעשו על ידי השוכר, בהסכמת החברה מראש, לא יקנו לשוכר זכויות כלשהן מעבר למוקנה לו כמפורט בהסכם זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור מובהר כי השוכר לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי ו/או שיפוי ו/או תשלום בגין ביצוע השינויים ו/או התוספות שיערכו על ידו ו/או השבחת הנכס, ככל שתהיה כזו.
- 11.4 כל השינויים, התיקונים והשידרוגים שיעשו במושכר, לרבות אלה שיבוצעו ע"י השוכר ולרבות אלה שיבוצעו במהלך תקופת השכירות, יהיו לרכושה של החברה וישארו במושכר בתום תקופת השכירות ללא כל תמורה שהיא.

12 הצהרות נוספות

- 12.1 השוכר מצהיר כי הינו מנהל ספרים ופנקסי חשבונות כדין וכי בידנו כל האישורים והתעודות המוכיחות את האמור.
- 12.2 השוכר מתחייב לאפשר לחברה להעביר מעת לעת דרך המושכר צינורות ו/או מוליכים ו/או כבלים של חשמל, מים, ביוב ותקשורת, בין שאלו אמורים לשמש את המושכר ובין שאמורים לשמש מקרקעין אחרים. החברה מתחייבת כי ביצוע כל העבודות כאמור יעשה

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

עד כמה שהדבר ניתן באופן בו יצומצמו הנזקים ואי הנוחות של השוכר וכי החברה תחזיר את המצב לקדמותו מיד עם סיום העבודה. בכל מקרה בו עקב ביצוע העבודות נמנע מהשוכר מלהפעיל את המושכר באופן סביר במשך תקופה העולה על שבעה ימי עסקים - יהא השוכר פטור מתשלום דמי שכירות בגין התקופה בה לא יכול היה להפעיל את המושכר, והוא לא יהא זכאי לכל פיצוי אחר או נוסף בגין כך.

12.3 השוכר מתחייב לקיים בתחום המושכר כל דין החל עליו, לרבות הוראות החוק המונעות מטרידים ועוולות הקבועות פקודת הנזיקין.

12.4 השוכר ישתמש במושכר באופן בו לא תגרם כל הפרעה או מטרד לבעלים ו/או שכנים ו/או חוכרים ו/או שוכרים אחרים הגובלים במושכר. יודגש בזאת כי השוכר ו/או מי מטעמו, אשר הינו משתמש במושכר, לא יהיו רשאים לשבת מחוץ למושכר ולהפריע לעוברי האורח בדרך כלשהיא.

12.5 השוכר מתחייב לקיים הוראות כל הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א, בטיחות ובטחון, להחזיק את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל על פי הוראות הגופים המוסמכים הנ"ל.

12.6 נציג החברה ו/או מי מטעמה, יהיו רשאים בכל עת ובתיאום מראש, לבקר במושכר ולוודא כי השוכר מקיים את התחייבויותיו ע"פ חוזה זה ו/או לשם ביצוע תיקונים (לרבות תיקונים בשטחים שהם מחוץ למושכר) ו/או להצגת המושכר בפני אחר ו/או לקיום התחייבויות אחרות הקבועות בהסכם זה.

12.7 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה וכן לא להשאיר אשפה ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או כל פסולת לרבות פסולת בניין או פסולת תעשייה, מכל סוג, אלא בהתאם להנחיות החברה ולהימנע מיצירת כל מטרד מכל סוג ומין ובכלל זה מטרידי רעש ומטרידי ריח.

12.8 השוכר מתחייב לקיים כל דין החל עליו, לרבות דיני התכנון והבנייה והוראות החוק המונעות מטרידים בכלל ופקודת הנזיקין בפרט וכן הוצאת וקבלת כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים, לרבות רישיון עסק, ככל ודרושים לצורך ביצוע התחייבויותיו ע"פ הסכם זה. למען הסר ספק, לא תהיה לשוכר כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה באם לא יותר לו להפעיל את הנכס עקב אי קבלת היתרים ו/או רישיונות ו/או אישורים הנדרשים לשם הפעלת המושכר.

12.9 השוכר מתחייב לקיים הוראות כל הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א, בטיחות ובטחון, להחזיק את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל על פי הוראות הגופים המוסמכים הנ"ל ולהעסיק על חשבונו מאבטח על פי דרישות המשטרה.

12.10 השוכר מתחייב לא להוציא ציוד ו/או רהיטים ו/או אביזרים ו/או מיטלטלין אחרים המצויים במושכר מן המושכר לשטחים הציבוריים.

12.11 כל שילוט של המושכר ייעשה אך ורק לאחר קבלת אישור החברה בכתב ומראש לעיצוב ולגרפיקה ובהתאם למדיניות השילוט בעיר.

12.12 השוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש כלשהו במדרכות, בכבישים, באזורי החניה ובכל שטח ציבורי אחר שמחוץ לנכס, אלא למטרה לשמה נועדו שטחים ציבוריים אלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב השוכר שלא להוציא ו/או להציג סחורה ו/או פרסום ו/או קידום מכירות מחוץ לגבולות המושכר. **הפרת האמור בסעיף זה הינה הפרה יסודית של הסכם זה**

12.13 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה וכן לא להשאיר אשפה ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או כל פסולת, מכל סוג, מחוץ לנכס, אלא בהתאם להנחיות החברה.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

- 12.14 בתום תקופת השכירות וכן בכל מקרה שבו לפי הוראות הסכם זכאית החברה להפסיק את השכירות, מתחייב השוכר להחזיר את המושכר לחברה כשהוא במצב טוב, תקין ונקי.
- 12.15 השוכר מתחייב להמציא לחברה תוך 30 יום מיום הפסקת הסכם השכירות אישורים בדבר סילוק כל החשבונות והחייבים הכספיים החלים עליו על פי הסכם זה.

13 בטחונות

- 13.1 להבטחת התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה ימסור השוכר לחברה, **עם חתימתו של הסכם זה**, שיק בנקאי אוטונומית שהינה בתוקף למשך 3 חודשים מתום תקופת השכירות הבסיסית, ערוכה על ידי בנק מוכר בישראל השווה לסכום דמי השכירות החודשיים המשולמים על ידי השוכר במשך 6 חודשי שכירות (בתקופת השכירות הבסיסית) בתוספת מע"מ החל עליהם (להלן: **"ערבות הביצוע"**). **ערבות הביצוע תהא בנוסח המצורף כנספח ג' 2** להסכם זה.
- 13.2 ערבות הביצוע תהיה בתוקף מיום חתימתו של הסכם זה לרבות בתקופה עד למסירת החזקה בנכס.
- 13.3 השוכר רשאי להציג שיק בנקאי שתוקפה פחות מהתקופה המפורטת בס"ק 13.1 לעיל והוא מתחייב להאריך את תקופת הערבות מעת לעת, כך שתהיה בתוקף בכל התקופה המנויה לעיל וכן בכל תקופת השכירות הנוספת (בתוספת 3 חודשים), ככל שמומשה. הערבות המוארכת / הארכת תוקף הערבות תוגש לחברה לא יאוחר מ- 30 יום לפני תום תוקפה של הערבות שבידי החברה.
- 13.4 לא הוארכה הערבות כנדרש, תהא החברה רשאית לדרוש את פירעון הערבות בטרם פקיעתה.
- 13.5 מומשה הערבות, כולה או מקצתה, מתחייב השוכר להשלימה לסכומה, טרם מימוש הערבות, וזאת באופן מיידי ולא יאוחר מ-3 ימים מיום המימוש.
- 13.6 החברה תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית לפי בחירתה ושיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה בו השוכר הפר איזו מהתחייבויותיו לפי חוזה זה ו/או לשם ביצוע כל תשלום שהשוכר התחייב לשלם על פי חוזה זה, לרבות לצדדים שלישיים ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי החברה או מי מטעמה ו/או צד ג' בגין כל נזק שייגרם עקב הפרת החוזה ו/או כל התחייבות אחרת של השוכר כלפי החברה ולרבות גביית פיצויים מן השוכר כאמור בחוזה ועל פי כל דין.
- 13.7 בתום שלושה חודשים מתום תקופת השכירות ולאחר השבת המושכר לחברה נקי מכל אדם וחפץ ובאופן התואם את הוראות הסכם זה ולאחר תשלום מלוא הסכומים המתחייבים על פי חוזה זה בגין תקופת השכירות והמצאת אישורים מן הרשויות השונות כי אין השוכר חייב בתשלום כלשהו לרשויות אלה בגין תקופת החוזה, תוחזר לשוכר הערבות הבנקאית, ככל שלא נעשה בה שימוש על ידי החברה.

14 אחריות שיפוי בנזיקין וביטוח

- 14.1 השוכר לבדו אחראי כלפי החברה לכל נזק גוף ו/או נזק רכוש ו/או אובדן ו/או הפסד העלולים להיגרם לחברה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לשוכר ו/או לעובדי השוכר ו/או לקבלני משנה מטעם השוכר ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם בקשר ו/או הנובע מהפעילות ו/או השימוש ו/או במבנה ו/או במושכר ו/או מערכותיהם ו/או מעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של השוכר ו/או עובדיו ו/או כל מי מטעמו ו/או לכל אובדן ו/או נזק בקשר עם פעילותו של השוכר ו/או בקשר עם התחייבויותיו של השוכר.
- 14.2 השוכר לבדו יהיה אחראי כלפי החברה לאבדן, נזק או קלקול לציד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או בשליטתו לצורך

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

הפעילות נשוא ההסכם למבנה ו/או למושכר תכולתם ומערכותיהם /או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם האמור.

14.3 השוכר פוטר בזאת את החברה ואת הפועלים מטעמה מכל אחריות לגבי נזקים כאמור ומתחייב לשפותה ו/או לפצותה ו/או את הפועלים מטעמה תוך 7 ימים על כל סכום שתחויב לשלם עקב נזקים כאמור לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד. החברה תודיע לשוכר על כל תביעה שתוגש נגדה כנ"ל ותאפשר לו להתגונן מפניה על חשבונו.

14.4 החברה רשאית לקזז מן התשלומים אשר השוכר זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהעירייה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריותו של השוכר כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו לעירייה מחמת מעשה או מחדל שהם באחריותו של השוכר כאמור לעיל.

14.5 השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למבנה ו/או למושכר ו/או לסביבתם להם אחראי השוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה.

15 ביטוח

15.1 החל ממועד מסירת החזקה במושכר מתחייב השוכר להמציא לידי החברה את טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר, נספח ג' 3, כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו השוכר בישראל. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו בשטח המושכר ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או פינוי שטח המושכר ו/או פינוי הרכוש והציוד – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהחברה.

15.2 השוכר מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

15.2.1 שם "המבוטח" בפוליסות הינו – השוכר / ו/או החברה ו/או עיריית אום אל פחם.

"החברה" לעניין הכיסוי הביטוחי: לרבות עובדיה ו/או חברות אם ו/או בעלי מניות ו/או עיריית אום אל פחם ועובדיה.

15.2.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות החברה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה ו/או מחדל של השוכר ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.

15.2.3 ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את החברה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי השוכר בקשר עם ההתקשרות.

15.2.4 סכום ההשתתפות העצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.

15.2.5 ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה ו/או עובדיה ו/או עירייה אום אל פחם ו/או מי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

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

15.2.7 חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.

15.2.8 כל סעיף בפוליסות השוכר (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי השוכר כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה וכלפי מבטחיה, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

"ביטוח ראשוני", המזכה את השוכר במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה מבלי שתהיה למבטחי השוכר זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי השוכר מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה.

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

15.2.10 ככל ועבודות השוכר כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי השוכר יורחבו לכסות אחריות בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.

15.3 החברה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהשוכר להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת החברה והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש החברה.

15.4 השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי ו/או ביטוח לרכוש במלואו או בחלקו ובלבד כי פוטר את העירייה ו/או מי מטעמה מכל אובדן ו/או נזק לרכוש כאמור ו/או לאובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות מכל סיבה שהיא.

15.5 השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

15.6 הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה על פי הפוליסות, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי הנ"ל על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב כך.

15.7 מובהר, כי השוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.

15.8 אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי החברה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לעירייה כנגד השוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

16 הפסקת התקשרות וסעדים

16.1 מוסכם בזה כי בכל אחד מן המקרים המנויים להלן, תהיה החברה רשאית להודיע לשוכר על ביטולו של חוזה זה ועם קבלת ההודעה כאמור תסיים תקופת השכירות ויחולו כל הוראות הסכם זה שעניינן סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר ע"י השוכר וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לה על פי דין בגין ההפרה כאמור:

16.1.1 הפר השוכר את החוזה הפרה יסודית ו/או הפר תנאי יסודי בחוזה זה.

מוסכם בין הצדדים כי הסעיפים 2.2, 3, 6.3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16.2 ו-17 על סעיפיהם הקטנים, הינם תנאים עיקריים ויסודיים של חוזה זה והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

16.1.2 בכל מקרה אחר שלדעת החברה לא מילא השוכר אחר תנאי חוזה זה ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.

16.1.3 אחר השוכר בתשלום איזה מהתשלומים אשר עליו לשלם לחברה לפי חוזה זה, ישא הסכום שבפיגור ריבית בשיעור שנתי של 18% החל מהמועד אשר בו היה על השוכר לשלם את התשלום לחברה ועד למועד תשלומו בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחרים העומדים לעירייה בגין ההפרה.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

- 16.2 לא יפנה השוכר את המושכר במועד, ישלם השוכר לחברה בגין התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הוראות חוזה זה לבין מועד פינוי בפועל, פיצוי מוסכם בסך שהינו פי 2.5 מדמי השכירות אשר על השוכר לשלם לחברה באותו מועד על פי הסכם זה בגין כל יום איחור בפינוי המושכר.
- הצדדים מצהירים כי סכום הפיצויים הקבועים בסעיף זה נקבע והוסכם בין הצדדים כסכום קבוע ומוסכם מראש אשר הוערך על ידי הצדדים בשיקול דעת ומראש, כסכום הנזק הסביר שייגרם לחברה עקב אי פינוי המושכר במועד.
- 16.3 הפר השוכר הסכם זה הפרה יסודית שאיננה מאלה המפורטות בס"ק 16.1 ו-16.2 לעיל או הפרה שאינה יסודית, אשר לא תוקנה על ידו תוך 14 ימים מיום שנדרש לתקנה ישלם השוכר לחברה פיצוי מוסכם בסך 10,000 ₪ בגין כל הפרה וזאת מבלי לפגוע משאר הסעדים העומדים לעירייה בגין ההפרה.
- 16.4 הצדדים מצהירים כי סכום הפיצויים הקבועים בסעיף זה נקבע והוסכם בין הצדדים כסכום קבוע ומוסכם מראש, אשר הוערך על ידי הצדדים בשיקול דעת ומראש, כסכום הנזק הסביר שייגרם לחברה עקב ההפרה.
- 16.5 למען הסר ספק מצהיר השוכר כי אין באמור בפרק זה כדי לפגוע בזכות כלשהי מזכויות החברה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, זכותה של החברה למימוש הערבות הבנקאית וזכותה לתבוע את קיום כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה וכי אין בכל תשלום שהוא על פי פרק זה בכדי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר.

17 **איסור העברת זכויות ושעבוד**

- 17.1 השוכר לא יהיה רשאי להסב או להעביר או למסור את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק מהן לאחר ו/או לאחרים. כן לא יהא רשאי השוכר להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו, לאחר ו/או לתת לאחר זכות שימוש במושכר ו/או זכיינות, בכל אופן שהוא, אלא בהסכמת החברה בכתב ומראש. היה ותאשר החברה העברת זכויות מכל סוג שהוא ימשיך השוכר לחוב בכל חובותיו כלפי החברה על פי הסכם זה.
- 17.2 השוכר מתחייב לא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או בהשכרת ו/או בניהול המושכר ולא להעניק לכל אדם ו/או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש קבועה במושכר ו/או בכל חלק ממנו, בין כבר-רשות ובין בכל אופן אחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- העסקת עובדים לא תחשב כפעולה אסורה על פי סעיף זה.
- 17.3 החברה תהא רשאית להעביר זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה לאחר וכן תהא רשאית להעביר את זכויותיה במושכר וכן תהא רשאית להעביר את זכות הניהול של המושכר ו/או המבנה ו/או כל חלק מהם לעיריית אום אל פחם ו/או מי מטעמה, ובתנאי שלא ייפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה.
- 17.4 מוסכם ומובהר בזה כי ה תהא רשאית לשעבד את המושכר וכן את זכויותיה לפי הסכם זה לפי שיקול דעתה הבלעדי. השוכר נותן הסכמתו לכך מראש ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי החברה ו/או בעל השעבוד בקשר לכך, לרבות כתב המחאה על דרך שעבוד של דמי השכירות כלפי בעל השעבוד, וזאת בכפוף לכך שלא יחויב בכל תשלום נוסף בגין כך.

18 **שונות**

- 18.1 כל סכום שעל השוכר לשלם לחברה ואשר לא יפרע במועד הקבוע לו בחוזה זה, ישא מהיום שעל השוכר היה לשלמו לחברה ועד למועד תשלומו בפועל, ריבית בשיעור ריבית פיגורים למשכנתאות המפורסם על ידי החשב הכללי כשיעורה מעת לעת במשך תקופת הפיגור.
- 18.2 כל ויתור או הסכמה או שינוי מהוראות הסכם זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת שני מורשי החתימה מטעם החברה. השוכר יהא מנוע מלהעלות כל טענה בעניין שלא נעשה בדרך האמורה.

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

- 18.3 ויתור אחד הצדדים למשנהו על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה ו/או גביית דמי השכירות לא יחשבו כויתור על כל טענה בדבר הפרת הסכם זה שלאחר אותה הפרה ו/או בגין כל הפרה אחרת של חוזה זה. כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם אחד הצדדים לא יהא בר תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הצד המוותר ו/או הנפגע.
- 18.4 בכל העניינים הנוגעים לחוזה זה או הנובעים הימנו ללא יוצא מן הכלל, תהיה סמכות ייחודית לבית משפט השלום באום אל פחם או לבית המשפט המחוזי בחיפה בלבד.
- 18.5 כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו על פי כתובות הצדדים המופיעות בכותרת הסכם זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עד תום 3 ימי עסקים מעת משלוחה בדואר רשום או עם מסירתה אם נמסרה ביד, בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
השוכר	החברה

אישור עו"ד

הנני הח"מ עו"ד _____, מ.ר. _____ מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם מטעם השוכר על ידי _____, ת.ז. _____ ו _____, ת.ז. _____, שהינם מורשי החתימה מטעמו לאחר שהתקיימו כל התנאים על פי כל דין לחתימת ההסכם על ידי השוכר.

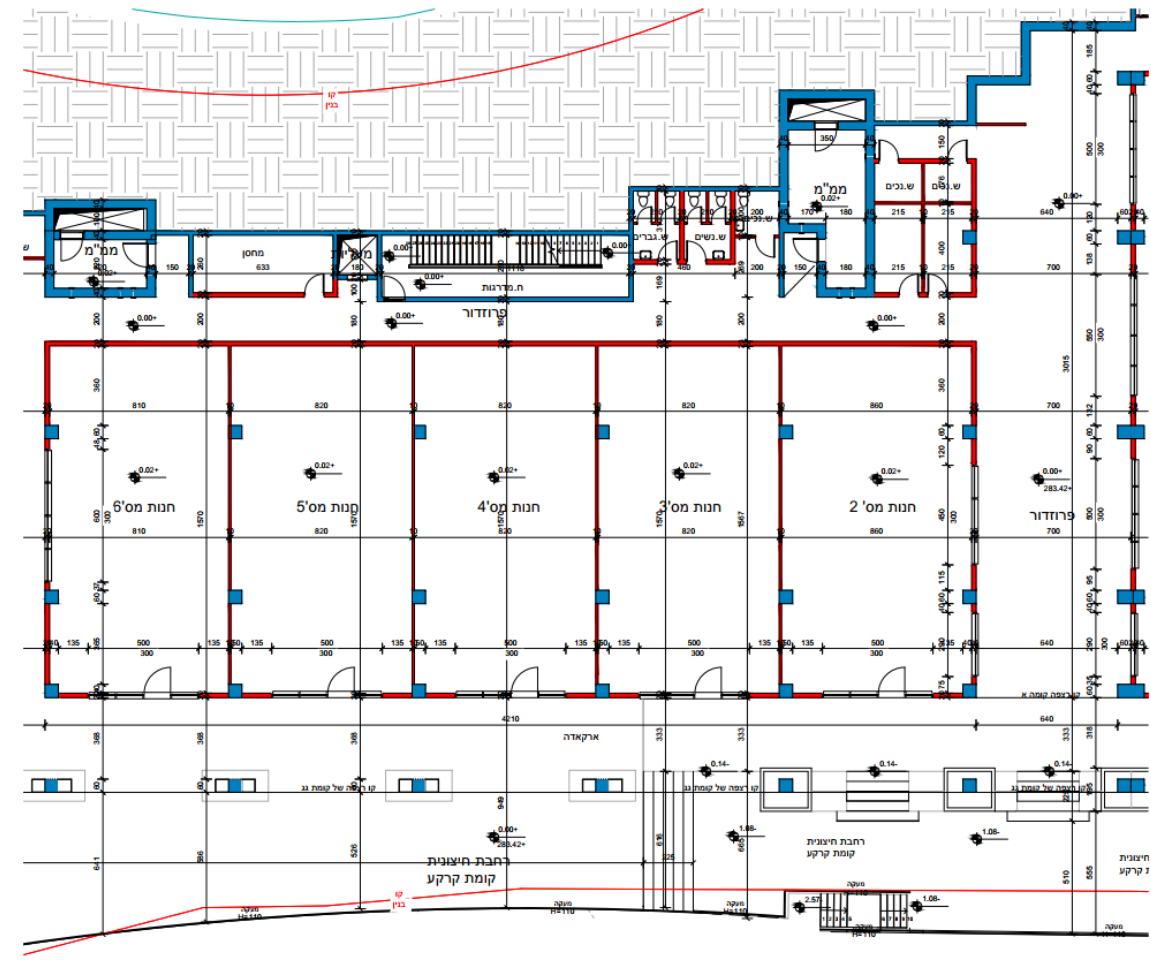
_____	_____
חתימה וחתימת עוה"ד	תאריך

ע

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

נספח ג' 1/

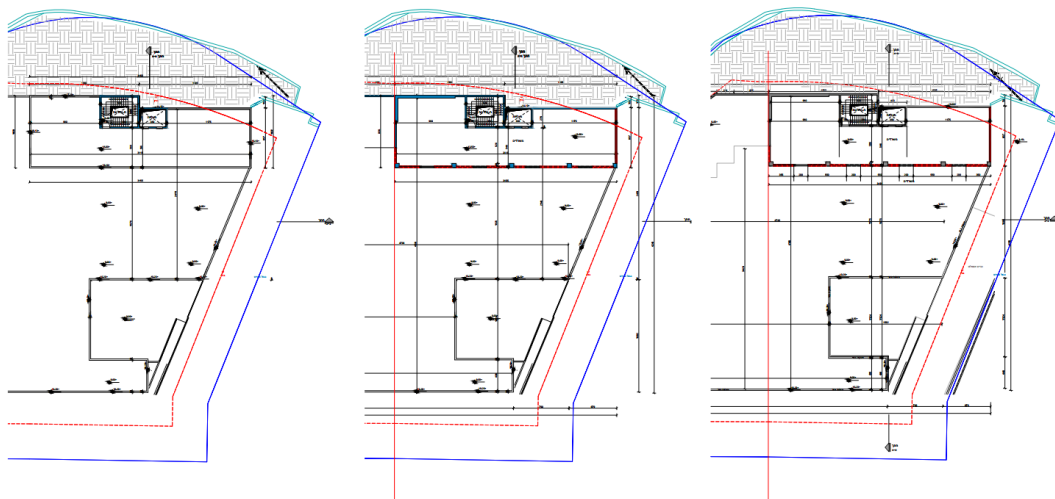
תשריט הנכס המושכר למסחר



מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

נספח ג' 1

תשריט הנכס המושכר למשרדים



מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

נספח ג' 2

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

נספח ג' 3

נספח ביטוח

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים נשוא הביטוח: שכירות/העמדת שטח/רשות שמוש/הרשאה		
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 מייטיב עם מבקש האישור.			
מעמד מבקש האישור	אופי העסקה	המבוטח	מבקש האישור
☐ משכיר ☐ אחר: החכ"ל/הרשות	☐ נדל"ן	שם: 	שם: החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם ומי מטעמה וגופים שלובים ו/או עיריית אום אל פחם ("המזמין"/"המרשה"/"החכ"ל"/"הרשות")
		ו/או המזמין ת.ז.ח.פ. 	512107772 ת.ז.ח.פ.
		מען אום אל פחם	מען: אום אל פחם אום אל פחם

מכרז 03/2025
להשכרת שטחי מסחר ברח' אלמדינה

כיסויים								
כיסויים נוספים בתוקף	השתתפות עצמית		גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה בסיס תמליל "ביט" או שקול	מספר הפוליסה
	מ	ט	מטבע ש"ח	סכום				
יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	ט	ב	ע					
309 ויתור תחלופי, 313 טבע, 314 פריצה, 328 "ראשוניות",				כינון (למעט למלאי)				רכוש : מבנה, תשתיות והשקעות ; תכולה לרבות מלאים
302 אח' צולבת, 304 הרחב שיפוי, 309, 315 מל"ל, 318 המבקש מבוטח, 322 המבקש כצד ג, 328				4,000,000				צד ג'
328, 315, 309				20,000,000				חבות מעבידים

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'): 096, שכירות/העמדת שטח עסקית/רשות שמוש/הרשאה

ביטול/שינוי הפוליסה : שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת המבטח וחתימת :