

הוועד המקומי עץ אפרים

מכרז מספר 7/2020

מכרז להשכרת מבנה ה"במבי"

תנאי המכרז

הוועד המקומי עץ אפרים (להלן: "הוועד" או "המזמין") מתכבד להזמין בזה הצעות להשכרת מבנה ה"במבי" במגרש צל בעץ אפרים (להלן: "העסקה") לפי המכרז הנדון.

סיור מציעים יתקיים בתאריך 31.8 בשעה 12:00 בתיאום מראש עם מנכ"ל הוועד, מר שלמה אפרתי.

ניתן לתאם עם מזכירות הוועד בטלפון 0525610084.

ההשתתפות בסיור מציעים הינה חובה. מציע אשר לא ישתתף בסיור המציעים, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, ולא יצרף להצעתו פרוטוקול סיור מציעים חתום לא יהיה רשאי להשתתף במכרז והצעתו תיפסל על הסף.

את ההצעה יש להגיש ידנית ולשים בתיבת המכרזים במשרדי הוועד המקומי עד ליום 7.9.20 בשעה 12:00.

על רוכש מסמכי המכרז לשלם סך של 250 ₪ אשר לא יוחזרו לרוכש מסמכי המכרז בכל מקרה שהוא. תנאי להשתתפות במכרז הנו רכישת מסמכי המכרז.

בחומר המכרז ניתן לעיין במחלקת הגזברות בוועד, אצל מזכירת המחלקה.

לא תתקבל כל הצעה אשר תוגש לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל, ועל המציעים לקחת בחשבון כל עיכוב שיחול מטעמם.

יעקב חרמון

ראש הוועד המקומי עץ אפרים

הועד המקומי עץ אפרים

מכרז מספר 7/2020

מכרז להשכרת מבנה ה"במבי"

תנאי המכרז

הועד המקומי עץ אפרים (להלן: "הוועד" או "המזמין") מתכבד להזמין בזה הצעות להשכרת מבנה ה"במבי" הממוקם במגרש צ 7 בעץ אפרים (להלן: "העסקה") לפי המכרז הנדון.

מובהר בזאת כדלקמן:

- א. הצעות במכרז לא תפחתנה מהסך של 2,000 ₪ דמי שימוש לחודש. הצעות מתחת לסכום הנ"ל תיפסלנה.
- ב. לועד תישמר הזכות להשתמש ללא תמורה לרבות להשכיר את מרפסת המבנה לצורך קיום אירועים בכל ימות השבוע. היה והוועד יממש את זכותו כאמור, לשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.
- ג. מטרת השכירות הינה הפעלת עסק מזון מסוג פיצרייה וכן מזנון משולב קיוסק שימכור קפה, ומס' מוצרי צריכה נבחרים בסיסיים כגון מוצרי חלב, לחם, טואלטיקה וכד'.
- ד. השכירות היא של מבנה העץ של הבמבי ולא כוללת את המכולות שמתחת לבמבי שיושכרו בנפרד.
- ה. באחריות הזוכה להפעיל את המבנה בהתאם לכל אישורי רישוי עסק שיחויב לעמוד בהם במוא"ז שומרון ובהתאם לכל דין.

1. כללי

- 1.1. תנאי המכרז שבהוראות שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם בין המפעיל הזוכה לבין הוועד.
- 1.2. הבסיס החוזי להתקשרות בין הצדדים יהא ההסכם ונספחיו המצורפים לתנאי מכרז אלו (להלן: "ההסכם").
- 1.3. מונחים הכלולים בתנאי מכרז אלה, יפורשו, ככל האפשר, כהגדרתם בהסכם.
- 1.4. על רוכש מסמכי המכרז לשלם סך של 250 ₪, אשר לא יוחזרו בכל מקרה שהוא.

2. הבהרות, שינויים וסתירות במסמכי המכרז

- 2.1. כל המסמכים שיימסרו ע"י הוועד למפעיל, לרבות תנאי מכרז אלה, ההסכם וכל המסמכים המצורפים להם ולרבות כל המסמכים המפורטים להלן בסעיף 2.2 יהיו גם הם חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 2.2. במקרה שתגלינה סתירות או אי התאמות בין ההוראות הכלולות במסמכי המכרז, יהא סדר העדיפויות בין ההוראות כמפורט להלן וההוראות במסמכים יתפרשו בהתאם לכך:

- (1) תנאי מכרז אלה.
- (2) כתב הצעת המציע.
- (3) תנאי ההסכם לרבות נספחיו.

4) יתר מסמכי המכרז.

- כל הוראה במסמך קודם ברשימה שלעיל עדיפה על ההוראה שבמסמך הבא אחריו.
- 2.3. סיור מציעים במבנה יתקיים **ביום 31.8.20** בשעה 12:00. הוועד יסכם בכתב את הפגישה וישלח עותקים של הסיכום אל רוכשי מסמכי המכרז.
- ההשתתפות בסיור מציעים הינה חובה**. מציע אשר לא ישתתף בסיור המציעים, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, ולא יצרף להצעתו פרוטוקול סיור מציעים חתום לא יהיה רשאי להשתתף במכרז והצעתו תיפסל על הסף.
- 2.4. כל תשובה מהוועד ו/או מנציגיו תינתן **רק בכתב ולא יהא כל תוקף לכל תשובה שתינתן בדרך אחרת**. אין הוועד אחראי בעד פירושים או הסברים שניתנו בעל פה.
- 2.5. הוועד רשאי, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת המכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתו או בתשובה לשאלות המשתתפים במכרז. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו בכתב לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז, בדואר רשום ו/או בפקסימיליה, לפי הכתובות ומספרי הפקס שנמסרו על ידי רוכשי מסמכי המכרז.
- 2.6. **הסברים נוספים יינתנו אך ורק בכתב**, אין הוועד אחראי בעד פירושים או הסברים שניתנו/יינתנו בעל פה.

3. הגשת מסמכי המכרז

- 3.1. המציע יכניס למעטפה את מסמכי המכרז, לרבות כל המסמכים המפורטים בסעיף 4 להלן ויחתום את המעטפה.
- 3.2. את המעטפה הסגורה יש להכניס **ידנית** לתיבת המכרזים במשרדי הוועד **עד ליום 7.9.20 בשעה 12:00**.
- 3.3. מעטפה שלא תגיע לכתובת המצוינת לעיל ובמועד, לא תיחשב כמעטפה שנמסרה במועד, לא תוכנס לתיבת המכרזים ולא תשתתף במכרז.
- 3.4. כל הצעה שתוגש למכרז זה תהיה בתוקף לתקופה של 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
- 3.5. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות בו, יחולו על המציע בלבד וישולמו על ידיו.

4. תנאים מוקדמים להשתתפות במכרז

- על המציע להגיש את המסמכים המבוקשים להלן ולקיים את התנאים הבאים (צירוף המסמכים וקיום התנאים מהווים **תנאי מוקדם להשתתפות במכרז**):
- 4.1. שני עותקים זהים חתומים של "כתב הצעה" (נספח א').
- 4.2. אישור על היות המציע עוסק מורשה או חברה בע"מ לצורך מס ערך מוסף.
- 4.3. אישור מפקיד שומה על פטור או ניכוי מס במקור.
- 4.4. **ערבות מכרז** כאמור בסעיף 5 להלן, בתנאים ובמועדים המפורטים בו, ובנוסף

המצ"ב למסמכי המכרז.

- 4.5. אישור עו"ד בדבר הליכים משפטיים, לרבות תביעות וכתבי אישום, הקשורים במציע במהלך 3 השנים האחרונות שממועד הגשת ההצעה.
- אם המציע, או מי מבעלי השליטה בו הורשעו במהלך שלוש השנים האחרונות בעבירה פלילית אחת או יותר, לרבות בעבירות המנויות בחוקי העבודה המפורטים **בנספח ד'**, ההצעה תיפסל.
- 4.6. חתימה על נספח ביטחון – **נספח ה'** לתנאי המכרז.
- 4.7. חתימה על תצהיר – **נספח ו'** לתנאי המכרז.
- 4.8. אישור מרואה חשבון או עו"ד של המציע בדבר מורשי זכות החתימה – במקרה שהמציע הוא תאגיד.
- 4.9. על המציע להיות בעל ניסיון מוכח בהפעלת עסקים מתחום המזון (קמעונאות מזון ו/או בית עסק להכנת, הגשת וצריכת מזון ומשקאות) במהלך שנתיים.

5. ערבות מכרז

- 5.1. על המציע להפקיד לזכות הוועד המקומי עץ אפרים יחד עם הצעתו ערבות בנקאית אוטונומית בסך 4,000 ₪ כשהיא צמודה למדד (להלן: "**ערבות ההצעה**"), כמפורט בנוסח המצ"ב.
- 5.2. ערבות ההצעה תשמש כבטחון לחתימת ההסכם על ידי המציע אם יוזמן לחתום על החוזה ולא יעשה כן.
- הוועד יהיה רשאי לממש את ערבות ההצעה אם המציע יזכה במכרז ולא יתקשר עם הוועד בהסכם במועד שיקבע הוועד ו/או לא ימלא אחר התנאים המוקדמים להתקשרות בהסכם. הסכום שימומש כאמור יהא פיצוי מוסכם בגין הנזקים שייגרמו לוועד מבלי שהוועד יצטרך להוכיח את נזקיו, והמציע והוועד מסכימים כי סכום זה הוא סכום הפיצויים הנכון המגיע לוועד בגין הפרת התחייבות המציע כמתואר לעיל.
- 5.3. יתר ערבויות ההצעה יוחזרו למציעים האחרים לאחר חתימת ההסכם עם המציע שהצעתו תתקבל. אם המפעיל שהצעתו תתקבל לא יחתום, או אם יסרב לחתום על ההסכם תוך המועד שנקב בסעיף 10 להלן, ערבות ההצעה תחולט על ידי הוועד, ותיחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש שתקבל הוועד בשל אי החתימה או הסירוב לחתום כאמור.
- 5.4. **תוקף ערבות ההצעה כאמור בסעיף זה יהיה עד 7.12.20.**
- 5.5. **במכרז זה והחוזה הנלווה לו:**

- "מדד"
מדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- "תנודות המדד"
ההפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד בחודש בו שולמה התמורה לוועד.
- "מדד הבסיס"
מדד הבסיס יהיה מדד של חודש יולי 2020 אשר פורסם ביום 15.8.2020.

6. מילוי וחתימה על מסמכי המכרז

- 6.1. על המציע לרשום בכתב ההצעה (בשני עותקים) את המחיר המוצע על ידיו.
- 6.2. כל שינוי, תוספת, מחיקה, הערה או הסתייגות שהמציע ירשום באחת התעודות המצורפות למכרז, בין בגין המסמכים ובין מכתב לוואי או בכל אופן אחר, יחשבו:
- א. כאילו אינם קיימים, או;
- ב. עלולים לפסול ההצעה.
- 6.3. **על המציע לחתום על כל הדפים הכלולים בחוברת המכרז, ובין היתר: דפי תנאי המכרז, על כל דף ודף בהצעתו והמסמכים המצורפים אליה ופרוטוקול פגישת הבהרות.**
- 6.4. על המציע להעיר את הערותיו רק במקומות המיועדים לכך. כל הערות מחוץ למקום הנ"ל לא תובאנה בחשבון, ולא תחייבנה את הוועד. כמו כן, על המציע לחתום על הצעתו בדיו ולא בעפרון ובתוספת החותמת של המפעיל, תאריך וכתובת.
- כן, יש לרשום את שם המציע באופן ברור (נוסף על חתימתו).
- בכל במקרה של אי הבנה, על המציע לפנות **בכתב** למנכ"ל הוועד המקומי באמצעות משלוח דוא"ל ל mankal@etzeft.org.il לשם קבלת אינפורמציה.
- 6.5. אם המציע ימצא סתירות, שגיאות, אי-התאמות או שיהיה לו ספק כל שהוא בקשר למובן המדויק של איזה סעיף ופרט, עליו להודיע על כך בכתב לוועד.
- 6.6. תשובה תישלח לכל המשתתפים במכרז זה.
- 6.7. משתתף במכרז מתחייב לא להשתמש בכל מסמך מהמסמכים המהווים את המכרז לכל מטרה שהיא, למעט הגשת הצעתו במסגרת מכרז זה, וכן מתחייב שלא להעתיק את המסמכים בלי אישור מפורש מאת הוועד.

7. הצעת המחיר ובחינת ההצעות

- 7.1. המחיר המוצע שבהצעת המציע, הוא קבוע וסופי ולא יהיה ניתן לשינוי מכל סיבה שהיא. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יכלול המחיר את כל המרכיבים והתוספות למיניהן, למעט מע"מ.
- הוועד יפסול הצעה הכוללת תשלום שכירות חודשי בשיעור נמוך מסך של 2,000 ₪.**
- למען הסר ספק, יובהר כי הסך החודשי בגין כל תשלום אחר כגון צריכת מים, חיוב הארנונה והיטל השמירה נשוא המושכר ישולם על ידי המציע, במנותק מדמי השכירות החודשיים.
- 7.2. הוועד רשאי לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההצעה ותנאיה, או בשל חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת הוועד מונע הערכת ההצעה כדבעי.
- 7.3. הוועד יהא רשאי לקבוע, לפי שיקול דעתו הבלעדי, כי המציע לא עמד בתנאי המכרז

ולפיכך לדחות את הצעתו.

- 7.4. הוועד יהא רשאי לנהל משא ומתן עם הזוכה במטרה לשפר את תנאי ההצעה.
- 7.5. הוועד יהא רשאי לבצע כל בדיקה שימצא לנכון בכל הקשור לחוסנו הכלכלי, לאיתנותו הפיננסית, למצבו המשפטי, ולניסיונו המקצועי המוכח של כל מציע. לשם כך, ועדת המכרזים תהא רשאית לדרוש מהמציע להמציא לעיונה כל אישור או מסמך שיתבקש על ידיה לעניין זה, ולהיעזר בשירותים של מומחים בכל אחד מהתחומים הנ"ל לבדיקת כל פרט, או לגיבוש כל הערכה, ככל שיידרשו.
- 7.6. הוועד יהא רשאי לפסול לחלוטין הצעתו של מציע אשר לא מסר לעיונו אישור או מסמך שנדרש על ידו כאמור, או שלא להתחשב בנתון שנמסר על ידי המציע, ואשר ביחס אליו התבקש אותו מסמך או אישור, שלא הומצא לשביעות רצון הוועד.

8. פגם בהחלטת ועדת המכרזים

- 8.1. נפל פגם יסודי בהחלטת ועדת המכרזים או בהליכי המכרז האחרים וכתוצאה מפגם זה לא זכה המציע במכרז, יהיה זכאי המציע שלא זכה כתוצאה מהפגם כאמור לקבל בחזרה מהוועד, עקב אי זכייתו, אך ורק את ההוצאות שהוציא בגין ערבות ההצעה ורכישת טפסי המכרז. פרט לתשלום האמור, לא יהיה זכאי המציע הנ"ל לכל פיצוי אחר, בגין הפסדים ו/או אבדן רווח ו/או נזק אשר, לטענתו, נגרמו לו כתוצאה מהפגם בהליכי המכרז.
- 8.2. קבע בית משפט מוסמך כי נפל פגם יסודי בהחלטת ועדת המכרזים או בהליכי המכרז האחרים, וכתוצאה מפגם זה זכה במכרז המציע ולא מציע אחר שהיה זכאי לכך, מתחייב המציע מיידית, עם הודעת המזמין, לסיים את ההתקשרות עם המזמין, עפ"י ההסכם שנחתם עמו לעניין המכרז, על כל הכרוך בכך, ולאפשר למזמין להעביר את המשך ההתקשרות למציע שאמור היה לזכות במכרז, עפ"י קביעת ביהמ"ש. למציע לא תהיינה כל תביעות או טענות אחרות מכל סוג שהוא כלפי הוועד בכל הקשור והנוגע למכרז, אופן ניהולו, הזכייה בו וכד', להסכם שנחתם בעקבותיו ו/או לסכומים החודשיים ששולמו ו/או אמורים להשתלם במועד הפסקת ההתקשרות ו/או כלפי כל הסכם אחר שייחתם ע"י המזמין כתוצאה ממכרז זה.

9. ביטול מכרז, מסירת ביצוע, ביצוע חלקי, פיצול מכרז

תשומת לב המציע מוסבת לתנאים הרשומים מטה והמציע מסכים מראש כי:

- 9.1. הוועד רשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, לבטל את המכרז בכל שלב ו/או להחליט על שימוש עצמי במושכר.
- 9.2. אם יחליט הוועד לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא, למעט ההוצאות בגין ערבות ההצעה ורכישת טפסי המכרז שתוחזרנה לזוכה במכרז בלבד.

10. חתימה על ההסכם וביצוע

- 10.1. המציע הזוכה מתחייב לחתום על ההסכם לא יאוחר מאשר תוך 5 ימים ממועד קבלת ההודעה על זכייתו במכרז, או כל מועד אחר שתודיע לו הוועד. במעמד חתימת ההסכם, על המציע להמציא את האישור על קיום ביטוחים תקף וחתום על ידי חברת ביטוח, פוליסות ביטוח (תקפות), ערבות ביצוע, וכן כל מסמך אחר הנדרש לפי החוזה ותנאי המכרז ומסמכיו.

- 10.2. מנכ"ל הוועד או מי מטעמו יהא המכריע הסופי באשר להתאמתם של האישורים, פוליסות הביטוח, הערבות וכל מסמך אחר. המציע הזוכה מתחייב להמציא לאלתר כל אישור ו/או כל פוליסה ו/או תיקון לאישור ו/או תיקון לפוליסה ו/או תיקון לערבות ו/או כל מסמך אחר, בהתאם לאמור לעיל.
- 10.3. אי מסירת ערבות הזוכה ו/או אישור עריכת ביטוחים חתום ו/או כל פוליסה ו/או מסמך אחר, כאמור בסעיף 10.110.1 לעיל, תהווה הפרת התחייבויות הזוכה במכרז. במקרה זה יהא הוועד רשאי לממש ולחלט את ערבות ההצעה, וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות הוועד לפי כל דין, ובכלל זה, יהא הוועד רשאי להודיע לזוכה על ביטול זכייתו במכרז ולהתקשר עם מציע אחר לקבלת השירות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, והמציע/הזוכה יוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפיצוי עקב כך.
- 10.4. הרשות בידי הוועד למסור את המושכר תוך 90 (תשעים) יום מיום התאריך האחרון להגשת ההצעות למכרז וללא כל שינוי בתנאי המכרז.
- 10.5. המציע הזוכה לא יהא רשאי להפחית את סכום התמורה על פי ההסכם, גם אם יהיה עליו לשאת בהוצאות ובתשלומים שלא נכללו בהצעתו בין מחמת טעות או מחמת כל סיבה אחרת.
11. אין הוועד מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או הנוחה ביותר או כל הצעה שהיא.

בכבוד רב,

יעקב חרמון

ראש הוועד המקומי עץ אפרים

חתימת המציע

כתב הצעה

לכבוד
הוועד המקומי עץ אפרים

א.נ.,

הנדון: כתב הצעה לביצוע לפי מכרז מספר 7/2020

אני הח"מ,

מגיש בזאת את הצעתי למכרז השכרת מבנה ה"במבי" (להלן: "העסקה") בוועד המקומי עץ אפרים, לפי המכרז הנדון.

הנני מאשר ומצהיר בזאת, כי הצעתי מוגשת לאחר שקראתי בעיון את כל המסמכים שצורפו לתיק המכרז ושמצויים במסמכי המכרז, גם אם לא צורפו לתיק, אך מוזכרים בו או משתמעים מהאמור במסמכים שבתיק, ומסמכים אלה נמצאים ברשותי.

הנני מצהיר, כי למדתי את התנאים המיוחדים של המושכר ואת שאר התנאים הנדרשים לביצוע ההסכם נשוא המכרז דנן, ובהתאם לכך ביססתי את הצעתי.

הנני מצהיר, כי הדרישות של הרשויות המוסמכות לביצוע ההתחייבויות עפ"י ההסכם מוכרות וידועות לי, וכי יש באפשרותי לעמוד בכל הדרישות.

הובהר לי ואני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז ובכלל זאת לתנאים שלהלן:

1. **ההצעות במכרז לא תפחתנה מהסך של 2000 ₪ דמי שימוש לחודש. הצעות מתחת לסכום הנ"ל תיפסלנה.**
2. **לועד תישמר הזכות להשתמש ללא תמורה במרפסת המבנה לצורך קיום אירועים לרבות להשכיר את המרפסת בכל ימות השבוע. היה והוועד יממש את זכותו כאמור, לשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.**
3. **מטרת השכירות הינה הפעלת עסק מזון מסוג פיצרייה וכן מזנון משולב קיוסק שימכור קפה, ומס' מוצרי צריכה נבחרים בסיסיים כגון מוצרי חלב, לחם, טואלטיקה וכד'.**
4. **השכירות היא של מבנה העץ של הבמבי ולא כוללת את המכולות שמתחת לבמבי שיושכרו בנפרד.**
5. **באחריותי להפעיל את המבנה בהתאם לכל אישורי רישוי עסק שאחויב לעמוד בהם במוא"ז שומרון ובהתאם לכל דין.**
6. **אשא בעלויות השימוש במים וחשמל של המבנה שאפעיל בו את הקיוסק.**

1. אם אזכה במכרז הריני מתחייב כדלקמן:

- 1.1 **להוציא לפועל, בהתאם למסמכים הנ"ל כולם ביחד - לפי המחיר שלהלן, את העסקה המתוארת במכרז הנ"ל, בכפוף לכל שאר תנאי המכרז וההסכם.**
- 1.2 **לחתום אצלכם על הסכם, לא יאוחר מחמישה (5) ימים מהמועד בו תודיעו לי על זכייתי במכרז או בכל מועד אחר שיוודיע לי הוועד, ואני מצהיר כי ידוע לי כי אם לא אחתום על ההסכם במשך התקופה האמורה לעיל, אאבד את זכויותיי נשוא ההסכם, וכי תהיו זכאים לממש את ערבות ההצעה שאני מצרף בזה כהבטחה לקיום תנאי המכרז.**

- 1.3. להתחיל בביצוע הפעולות נשוא ההסכם במועדים הקבועים בהסכם ובמסמכי המכרז.
- 1.4. במקרה שלא אחתום אצלכם על הסכם כאמור לעיל, או לא אמלא תנאי מוקדם לפני החתימה, הנני מסכים שתממשו את ערבות ההצעה.
- 1.5. אני מתחייב בזה, כי הצעתי זו תעמוד בתוקפה למשך 90 (תשעים) יום מהתאריך האחרון להגשת ההצעות למכרז, והיה אם במשך התקופה אדרש על ידכם לקיים כל התחייבותי שבהצעתי זו, אעשה זאת בלי השהיה.
2. ידוע לי שההסכם בינינו יכלול גם את כל חומר המכרז כמפורט בסעיף 2.2 לתנאי המכרז, וכן את כל החומר שאני מגיש במסגרת הצעתי זו ושיצורף להסכם.
3. הנני מצהיר שאין לי כל הסתייגות ואי הבנות ביחס לכל הכתוב בתנאי המכרז ובמסמכיו ואני מסכים לכלל אמור בהם.
4. כערבות לקיום התחייבויותי שבהצעתי זו, הריני מצרף בזה את ערבות ההצעה כאמור בסעיף 5 לתנאי המכרז לפקודתכם ומיפה כוחכם בצורה בלתי חוזרת, כי במקרה שלא אקיים התחייבויותי, כולן או מקצתן נשוא הצעתי זו, הרי הזכות בידיכם לממש ערבות זו, בלי כל הודעה או התראה נוספת, וכן אני מוותר מראש על כל זכות להתנגד לכל צעד שתנקטו כדי לממש הערבות הנ"ל.
5. ידוע לי כי המכרז הנדון הינו בגין רכישת זכות השכירות במושכר בלבד, ובהתאם לכך הנני מציג את הצעתי.
6. ידוע לי כי הוצאות אשר מעצם טיבן טבען חלות על מחזיק במושכר, כגון, אגרות לרשויות מוסמכות, ארנונה, היטל שמירה, חשמל, מים, גז, ועד בית, שירותי בזק וכו', יחולו וישולמו על ידי בנוסף לדמי השכירות.
7. תמורת קבלת זכות השכירות, הכל בהתאם להסכם ונספחיו, הנני מציע לשלם לוועד כדלקמן:

תשלום חודשי בשיעור של _____ ש"ח.

- (הערה: על המציע להציע, כאמור בסעיף 7.1 לתנאי המכרז, לא פחות מסך של 2,000 ₪ לחודש).
8. אם תחליטו לקבל הצעתי, הריני מתחייב למלא אחר הוראות המכרז בדבר חתימה על מסמכים והמצאת מסמכים במועד, ולבצע את העסקה על פי הצעתי במכרז זה במחיר שנקבנו לעיל.
9. בעצם הגשת הצעתי זו למכרז הריני נותן בזה הסכמתי לכל התנאים הכלולים במסמכי המכרז והנני מוותר בזה ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לתנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי המכרז, לרבות סבירותם.

הצעתי זו ניתנה ביום _____ מתוך הבנה ורצוני החופשי.

שם המציע: _____

כתובת: _____

מס' ת.ז./חברה: _____

נספח ב' לתנאי המכרז

דוגמת ערבות למכרז

תאריך _____
שם המוסד הבנקאי _____

לכבוד
הוועד המקומי עץ אפרים

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

לפי בקשת _____ (שם המציע) הרינו ערבים בזה כלפיך ערבות מלאה ומוחלטת בסך 4,000 ₪ (ארבעת אלפים שקלים חדשים) צמודים למדד, להבטחת מילוי נכון ומדויק של תנאי המכרז להשכרת מבנה ה"במבי" מכרז מספר 7/2020 ע"י _____ (שם המציע).

הסכום הנ"ל צמוד למדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן הבא:

(א) מדד הבסיס יהיה מדד של חודש יולי 2020 שפורסם ביום 15.8.2020 .

(ב) המדד החדש יהיה מדד אשר יתפרסם על ידי הלשכה בסמוך לפני דרישה לתשלום על פי ערבות זו.

ערבותנו זו בתוקף עד 7.12.2020 ועד בכלל.

ערבותנו זו הינה ערבות בלתי תלויה ואנו נשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך דרישתכם בכתב ע"י שליח או דואר רשום שתגיע אלינו לכתובת המצוינת להלן _____, כל סכום עד לסכום הנ"ל בצירוף הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס ובין המדד החדש בגין הסכום הנדרש על ידיכם על פי ערבותנו זו, מבלי שתצטרכו לנמק דרישתכם, או לבסס אותה, או לתת לנו כלל הסברים בקשר לכך.

אם יתברר כי המדד החדש נמוך בהשוואה למדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הקרן.

ערבותנו זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

הערה: נוסח אחר של ערבות לא יתקבל.

נספח ג' לתנאי המכרז

אישור קיום ביטוחים

נספח אישור על קיום ביטוחים *

נספח

תאריך הנפקת האישור :		אישור קיום ביטוחים	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	אופי עסקה	מעמד מבקש האישור
שם ת.ז.ח.פ.	שם ת.ז.ח.פ.	*נדל"ן שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	מעמד מבקש האישור *משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
	מען		מען
			ת.ז.ח.פ. _____
			מען

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג	₪	4,000,000			ביט _____		צד ג'
כנ"ל כמו בפוליסת צד ג'	₪	למקרה ולתקופה במשותף עם פוליסת צד ג' הנ"ל ולא בנוסף					אחר – צד ג' כולל כיסוי לנזק הנובע מהרעלה ו/או חומר זר במאכל ו/או במשקה
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות	₪	20,000,000			ביט _____		אחריות מעבידים

כיסויים

<p>309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות</p>	<p>ש"ח</p>	<p>רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים</p>			<p>ביט _____</p>		<p>ביטוח רכוש <input type="checkbox"/>מבנה <input type="checkbox"/>ציוד ותכולה <input type="checkbox"/>א. תוצאתי</p>
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *</p>							
<p>070 096</p>							
<p>ביטול/שינוי הפוליסה *</p>							
<p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.</p>							
<p>חתימת האישור</p>							
<p>המבטח:</p>							

ולראיה באנו על החתום:

שם חתם/מזח מטעם חברת הביטוח: _____ חתימה.....תאריך.....

חותמת מקורית של חברת הביטוח

* אישור ביטוח זה ימלא את תנאי החוזה לאחר חתימת חברת הביטוח ובקרת יועץ הביטוח, ד"ר מיכאל מירון

נספח ד' לתנאי המכרז

הצהרה ואישור לעניין הרשעות קודמות

(נספח זה ייחתם ע"י המציע וכן ע"י בעל מניות המחזיק יותר מ- 50% ממניות המציע)

מכרז מס' 7/20 להשכרת מבנה ה"במבי" בעץ אפרים

אנו הח"מ מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:

- 1.1. אנו _____ (להשלים את הקשר עם המציע).
- 1.2. במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו לפרסום המכרז, הח"מ לא הורשע בעבירה פלילית, לא מתנהלים נגדו הליכים פליליים בקשר עם עבירה פלילית ולמיטב ידיעתנו לא מתנהלת כנגדנו חקירה בקשר עם עבירה פלילית.
- "עבירה פלילית" - כל עבירה, כולל עבירות בתחום איכות הסביבה/הנוגעות לאיכות הסביבה ולמעט: עבירה פלילית מסוג חטא, עבירה פלילית מסוג ברירת קנס, עבירות מכוח חוקי עזר מקומיים (להוציא עבירות שעניינן אי קבלת אישור, רישיון או הסכמה).
- 1.3. הח"מ מאשר ומסכים כי הקבלן ו/או ועדת המכרזים ו/או כל הפועלים מטעמן יהיו רשאים ומוסמכים לעיין במרשם הפלילי בקשר עם הח"מ ובנוסף לקבל כל מידע רלבנטי מהמשטרה ורשויות אכיפת חוק אחרות.
- 1.4. במקרה ואישור נוסף יידרש ע"י מי מהרשויות הנ"ל על מנת לאפשר עיון ו/או קבלת מידע כאמור, מתחייב הח"מ למסור, לבקשת ועדת המכרזים, אישור כנדרש, חתום ע"י הח"מ, תוך הזמן הקבוע לכך בבקשת הועדה.

2. צרופות

- 2.1. לנספח זה תצורף רשימה של כל נושאי המשרה בגוף החתום על מסמך זה.
- 2.2. לטופס זה תצורף רשימה של כל בעלי השליטה (המחזיקים במעל 50% ממניות התאגיד) בגוף החתום על מסמך זה.
- 2.3. לטופס זה יצורף אישור עו"ד של כל אחד מהגופים המפורטים לעיל בדבר נכונות האמור בסעיפים 1.1 ו- 1.2 לעיל.

שם חתימה וחותמת של המציע/חבר במציע	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד
------------------------------------	-------	-------------------

הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/ חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע למכרז. הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על נספח זה.

אם ממלא הנספח הינו אדם פרטי ולא תאגיד:

שם + חתימה	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד
------------	-------	-------------------

הריני מאשר בחתימתי כי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתי כאמור, חתם בפני על נספח זה.

נספח ה' לתנאי המכרז

תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים ובדבר שכר מינימום כדין

לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר האמת, אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת, כדלקמן:

1. אני משמש כ - _____ אצל המציע
תצהיר זה בשמו ובעבורו. (להלן: "המציע"), ומוסמך ליתן מטעמו

2. בתצהיר זה:

"בעל זיקה" - מי שנשלט על ידי המציע. אם המציע הוא חבר בני אדם – גם בעל השליטה בו או תאגיד שבשליטת בעל השליטה אצל המציע, או תאגיד הדומה בהרכבו ובתחומי פעילותו לאלו של המציע, או מי מאחראי מטעם המציע על תשלום שכר העבודה.
"שליטה" - כהגדרתה בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981.

3. הנני מצהיר בזאת כי אנוכי וכל בעל זיקה למציע [יש לסמן X במשבצת המתאימה]:

לא הורשענו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות שנעברו לאחר יום כ"ה בחשוון התשס"ג (31 באוקטובר 2002) לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;

הורשענו ביותר משתי עבירות שנעברו אחרי יום כ"ה בחשוון התשס"ג (31 באוקטובר 2002) לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, אך במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה;

4. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיע/ה בפני, עו"ד _____, ה"ה _____, נושא ת.ז. _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפניי את תוכן התצהיר לעיל וחתם/מה עליו בפניי.

חתימה וחותמת עו"ד

חוזה

שנערך ונחתם בעץ אפרים ביום _____ לחודש _____ 2020

בין:

וועד מקומי עץ אפרים
(להלן: "הוועד" ו/או "המושכיר")

מצד אחד

ובין:

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והוועד הינו המחזיק במקרקעין הידועים שכתובתם ברח' האורן 23 בישוב עץ אפרים (להלן: "המושכיר");

והואיל והשוכר מבקש לשכור את המושכר מאת הוועד בשכירות בלתי מוגנת, למטרת השכירות בלבד כהגדרתה בהסכם זה, והוועד מסכים לאמור בהסכם זה;

והואיל והצדדים מצהירים כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, לא יחולו על הסכם שכירות זה;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

א. מבוא

1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. בכל מקרה של סתירה בין האמור בגוף ההסכם לבין האמור באיזה מנספחיו, יגבר האמור בגוף ההסכם.
2. כותרות סעיפי ההסכם הן לצורך נוחיות בלבד, ולא ישמשו לצורך פרשנותו.
3. לשון זכר בהסכם זה משמעו, גם לשון נקבה.

ב. מטרת השכירות

4. מטרת השכירות הינה הפעלת עסק מזון מסוג פיצרייה וכן מזנון משולב קיוסק שימכור קפה, ומס' מוצרי צריכה נבחרים בסיסיים כגון מוצרי חלב, לחם, טואלטיקה וכד'. השוכר לא יעשה כל שימוש אחר ו/או נוסף במושכר, אלא אם קיבל אישור מראש ובכתב מאת מנכ"ל הוועד.
5. הוועד מצהיר כי לא ידוע לו על מניעה להשתמש במושכר למטרת השכירות, וכי אם וככל שתהא בעתיד מניעה כלשהי התלויה בה, יפעל הוועד להסרת המניעה כאמור, על חשבונו ובאחריותו.

6. השוכר מצהיר כי הפעלת המבנה תתבצע בהתאם לאישור רישוי עסק ממוא"ז שומרון ועל פי כל דין כל עלויות מילוי דרישות מוא"ז שומרון והוראות הדין יחולו על השוכר.

ג. תקופת ההסכם

7. הסכם זה יעמוד בתוקפו החל מיום _____, למשך תקופה של 12 (שנים עשר) חודשים. תקופת השכירות תחל ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").
8. בנוסף, לשוכר מוקנית אופציה להאריך את תקופת השכירות בארבע תקופות שכירות נוספת באותם תנאים למשך 12 (שנים עשר) חודשים (להלן: "תקופת האופציה"), וזאת בכפוף למתן הודעה, מראש ובכתב, מהשוכר לוועד עד 90 יום לפני תום תקופת השכירות, וכל זאת בכפוף למילוי מלוא תנאי ההסכם על ידי השוכר במהלך תקופת השכירות. השוכר יהא רשאי לממש את האופציה הנ"ל במשך 4 פעמים.
9. לא מסר השוכר לוועד הודעה בכתב, לפחות תשעים (90) יום מראש לפני תום תקופת השכירות על רצונו במימוש תקופת האופציה המפורטת לעיל, יבוא הסכם זה לידי סיום.
10. כל הוראות הסכם זה החלות על תקופת השכירות יחולו, בשינויים המחויבים, גם על תקופת האופציה.

ד. סיום מוקדם של ההסכם

11. על אף האמור לעיל, השוכר יהיה רשאי להביא לסיום מוקדם את תקופת השכירות ו/או את תקופת האופציה, ככל שמומשה, על-ידי מתן הודעה של ארבעים וחמישה (45) יום מראש ובכתב (להלן: "תקופת ההודעה המוקדמת"), באחד מהמקרים המנויים בסעיפים 10.1 – 10.3 להלן.
- נמסרה הודעת סיום כאמור, יסתיים ההסכם ותקופת השכירות על פיו, והשוכר יידרש לשלם לוועד דמי שכירות בגין תקופת ההודעה המוקדמת בלבד בכפוף לפינוי המושכר עד תום תקופת ההודעה המוקדמת ולחלופין עד מועד הפינוי בפועל לפי המאוחר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לוועד לפי ההסכם ו/או לפי כל דין. אולם, אם שילם השוכר, מראש, סכום נוסף כלשהו על חשבון דמי השכירות, ישיב הוועד סכום זה לשוכר מיד בתום תקופת ההודעה המוקדמת, וזאת בקיזוז חובות ארנונה ו/או מיסים ו/או כל חוב אחר, ככל שיהיו, בגין התקופה שעד לסיומו המוקדם של ההסכם.
- 10.1 נמנעה מהשוכר האפשרות לעשות שימוש למטרותיו במושכר ו/או בחלק ממנו ;
- 10.2 הפר הוועד הפרה יסודית את ההסכם בין הצדדים ;
- 10.3 ניתן צו שיפוטי או מנהלי של רשות מוסמכת האוסר או מונע את קיום ההסכם או חלק ממנו ע"י השוכר ו/או הוועד באופן זמני או קבוע ;
12. הוועד יהא זכאי להודיע על ביטול ההסכם ו/או סיום מוקדם של הסכם זה, באחד מן המקרים הבאים :

- 11.1 במקרה שלא שילם השוכר את דמי השכירות על פי הסכם זה במועד, רשאי הוועד לסיים את ההסכם על ידי מתן הודעה לשוכר שלושים (30) יום, מראש ובכתב, ובלבד שהשוכר לא תיקן את ההפרה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים מהמועד בו קיבל על כך התראה בכתב.
- 11.2 במידה ויתברר על ידי גוף מוסמך (למשל, משרד הבריאות, משרד החינוך וכיוצ"ב) כי כוח האדם ו/או הציוד המשמש את השוכר להפעלת עסק הדורש רישוי כגון, אינו בהתאם לתקנים הנדרשים, והשוכר נמנע מלתקן הפרה זו תוך 14 ימים מהמועד בו קיבל את תוצאות הבדיקה או מכתב התראה על כך, לפי המוקדם מבין שניהם.
- 11.3 במידה ויתברר כי כנגד השוכר ו/או מי מטעמו הוגשה תלונה ו/או נפתחו הליכי חקירה בגין עבירות פליליות, לכאורה, שבוצעו במושכר.
13. בנוסף, הוועד יהא רשאי לבטל הסכם זה על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לשוכר, באחד מן המקרים המנויים להלן:
- 12.1 אם ניתן צו פירוק לשוכר (במקרה בו השוכר הוא תאגיד).
- 12.2 אם מונה כונס נכסים על נכסיו וזכויותיו של השוכר.
- 12.3 אם ניתן צו שיפוטי או מנהלי, עקב מחדליו של השוכר, האוסר או מונע את קיום ההסכם או חלק ממנו, באופן זמני או קבוע.
- 12.4 אם הפר השוכר הפרה יסודית את ההסכם בין הצדדים.
14. ביטול ההסכם יכנס לתוקפו תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה בכתב מהוועד, בדבר ביטול ההסכם וככל שלא הוסר הצו עד למועד זה.
15. במידה ויתבטל ההסכם בין הצדדים כאמור בסעיפים 13 - 12 לעיל, השוכר ישלם לוועד את יתרת התשלום בגין דמי השכירות עד למועד פינוי המושכר. אולם, אם שילם השוכר לוועד מראש סכום נוסף כלשהו על חשבון דמי השכירות, ישיב הוועד סכום זה לשוכר מיד לאחר פינוי המושכר בקיזוז חובות ארנונה ו/או מיסים ו/או כל חוב אחר, ככל שיהיו, בגין התקופה שעד לפינוי המושכר. בנוסף מודגש מפורשות כי בכל מקרה של סיום מוקדם של ההסכם לרבות לפי סעיף 16 להלן, לא יהא השוכר זכאי לפיצוי ו/או שיפוי כלשהם בשל השקעות ו/הוצאות במושכר במישרין ו/או בעקיפין.
16. במקרה של סיום מוקדם, יחולו הוראות הסכם זה לגבי סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר.
17. מובהר ומוסכם בזאת כי לוועד תישמר הזכות להשתמש ללא תמורה במרפסת המושכר לצורך קיום אירועים לרבות להשכרתו בכל ימות השבוע. היה והוועד יממש את זכותו כאמור בסעיף זה, לשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

ה. דמי השכירות

18. תמורת זכות השכירות השימוש והחזקה במושכר, על פי הסכם זה, ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים ושווי ערך, כמפורט להלן:

17.1 במהלך תקופת השכירות ותקופת האופציה, ככל שתמומש, ישלם השוכר לוועד דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪, אשר ישולמו מראש בגין כל שנת שכירות.

17.2 דמי השכירות יוצמדו אחת לשנה למדד המחירים לצרכן כפי שיפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"). מדד הבסיס הינו מדד חודש יולי 2020 (להלן: "מדד הבסיס").

17.3 מכל התשלומים שעל השוכר לשלם לוועד על פי הסכם זה ינכה השוכר מס במקור על פי דין, אלא אם ימציא הוועד לשוכר אישור תקף על ניכוי מס במקור. בנוסף, ימציא הוועד לשוכר אישור תקף על ניהול ספרים.

17.4 לא שולמו דמי השכירות במועד, ישלח הוועד לשוכר התראה בכתב על כך, ודמי השכירות ישולמו בתוך 7 ימים מיום מקבלת ההתראה.

17.5 מובהר בזאת כי אי תשלום דמי השכירות בחלוף 7 יום מיום קבלת התראה המשכיר כאמור לעיל, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך ובהתאם להוראות כל דין.

17.6 דמי השכירות החודשיים והתשלומים האמורים בהסכם זה, מהווים תשלום מלא וסופי בגין המושכר על פי הסכם זה והשוכר לא יידרש לשלם לוועד תמורה נוספת כלשהי בגין השכירות בתקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתמומש.

17.7 מובהר בזאת מפורשות כי הוצאות אשר מעצם טיבן טבען חלות על מחזיק במושכר כגון, אגרות לרשויות מוסמכות, ארנונה, היטל שמירה, חשמל, מים, גז, ועד בית, שירותי בזק וכו', חלות על השוכר וישולמו על ידיו בהתאם להוראות הסכם זה.

1. בטחונות

19. להבטחת קיום כל אחת מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה (לרבות התחייבות לתשלום דמי פיגורים ו/או פיצוי מוסכם), ימסור השוכר לוועד במועד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי, על סך של 4,000 ₪ צמודה למדד הבסיסי ובנוסף המצורף כנספח א' להסכם זה (להלן: "ערבות הביצוע"). לחילופין, יאריך השוכר את מועד ערבות המכרז בהתאם לתנאי סעיף ו' זה.

20. הערבות תהא בתוקף עד ל- 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות על-פי הסכם זה.

21. ככל שתמומש תקופת האופציה כאמור בהסכם זה, השוכר ימציא לוועד, 30 ימים טרם תום תקופת השכירות, ערבות הביצוע כאמור לעיל לתקופת האופציה. תוקפה של הערבות הביצוע יהא עד ל- 90 ימים לאחר תום תקופת האופציה.

22. מוסכם בין הצדדים כי הוועד יהיה רשאי לחלט את הערבות הביצוע, כולה או מקצתה, בלא צורך ליתן על כך התראה מראש לשוכר, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה הפר השוכר הוראה אחת או יותר מהוראות הסכם זה.

23. להסרת ספק, מובהר כי חילוט ערבות הביצוע, לא יהא בו כדי לגרוע מזכותו של הוועד לנקוט בהליכים נוספים כלפי השוכר על פי זכויותיו כאמור בהסכם זה ולפי דין.

ז. התחייבות הצדדים

24. הוועד מתחייב בזאת כלפי השוכר כדלקמן:

- 23.1 כי ידוע לו שהשוכר שוכר את המושכר לצורך מטרת השכירות כאמור לעיל ובחתימתו על הסכם זה נותן הוועד את הסכמתו לשימוש כאמור במושכר, הכול בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה.
- 23.2 כי על המושכר לא מוטלים כל שעבודים ו/או עיקולים וכי המושכר אינו כפוף לזכויות צד שלישי כלשהו, המונעים מהוועד להתחייב בהסכם זה ואין כל מניעה חוקית ו/או חוזית להתקשרותה בהסכם זה.
- 23.3 כי תקנה לשוכר זכות כניסה ויציאה מהמושכר בכל עת במשך כל תקופת השכירות, בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע, לרבות בתקופת האופציה, אם תמומש, לצורך ביצוע כל הפעולות והעבודות הנחוצות לשם קיום מטרת השכירות, ככל שיידרש לכך השוכר, לפי שיקול דעתו של השוכר, ובלבד שביצוע פעולות או עבודות על ידי השוכר לא יגרמו לפגיעה בזכויות הוועד, לרבות בזכויות הוועד במושכר.
- 23.4 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הוועד מתחייב שלא לבצע כל פעולה שהיא במושכר, אשר תפריע, במישרין או בעקיפין, לזכות הגישה החופשית של השוכר לכל חלקי המושכר ו/או לשימוש במושכר על ידיו.
- 23.5 בכפוף לכך שהמושכר מועמד להשכרה AS IS, הוועד מתחייב, תוך זמן סביר ובהתאם לאופי התיקון הנדרש, לתקן כל נזק במושכר אשר לא היה ידוע במועד החתימה על ההסכם, בתנאי שאין השוכר חייב לתקנו, ובתנאי כי האמור מפריע לשימוש השוכר במושכר. כל כניסה לביצוע תיקונים כאמור תתואם עם השוכר מראש.
- 23.6 כי ידוע לו שכל הציוד אשר יוצב על ידי השוכר במושכר, על כל רכיביו, וכל המחובר אליו הינו קניינו הבלעדי של השוכר.

25. השוכר מתחייב בזאת כלפי הוועד כדלקמן:

- 24.1 הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, על כל תיקוניו שהיו ויהיו בעתיד וכל חוק ו/או תקנה אחרת להגנת דיירים לא יחולו על שכירות המושכר על ידי השוכר על פי הסכם זה והשוכר אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהם.
- 24.2 באם השוכר יבצע השקעה כלשהי במושכר, יהא השוכר מנוע מלטעון כי יש בהשקעה זו משום דמי מפתח או תשלום לפי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972.
- 24.3 ציוד המושכר וכל המחובר אליו, לרבות התוספות שיוסיף השוכר לציוד זה בתקופת השכירות או בתקופת האופציה, למעט תוספות למבנה המושכר עצמו, הינם רכוש הבלעדי של השוכר ובחזקתו.

- 24.4 השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן סביר ורגיל, שלא יגרום למטרד לדיירים או למחזיק במקרקעין, ולהפרעה כלשהי למתקנים ו/או ציוד הקיימים במושכר במועד החתימה על הסכם זה או לאחר מועד החתימה, למעט בלאי סביר. השוכר ישמור על ניקיון המושכר וסביבתו. כן, מתחייב השוכר לשמור על המושכר במצב טוב ותקין במשך כל תקופת השכירות או תקופת האופציה, ככל שתמומש, למעט בלאי סביר.
- 24.5 השוכר מצהיר כי בדק וראה את המושכר ומצאו מתאים למטרותיו, וכן, הוא מוכן לקבלו כפי שהוא - AS IS - והוא מוותר על כל טענה בהקשר זה. כמו כן, השוכר מסכים כי הכשרת המבנה לצורך פעילותו כמפורט בסעי' 4 לעיל, תהא על חשבונו של השוכר בלבד.
- 24.6 השוכר יתקן על חשבונו כל פגם או נזק שייגרם במושכר עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו, או בשל השימוש במושכר על ידי השוכר.
- 24.7 השוכר יהיה רשאי לבצע במקרקעין שינויים ו/או שיפורים ו/או התאמות (להלן: "שינויים") ויהיה רשאי לבצע שינויים ושיפורים נוספים כפי שידרשו מעת לעת לשם הפעלת עסקים מסוג מסעדות/ בתי קפה/ קמעונאות מזון לשביעות רצונו, והכול על חשבונו של השוכר ובאחריותו, ובלבד שלא יהא בהם משום פגיעה בזכויות הוועד, ובכפוף לקבלת הסכמת הוועד לשינויים אלה, מראש ובכתב והכל לפי מטרת השכירות לפי סעי' 4 לעיל.
- 24.8 בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, אם תמומש, מתחייב השוכר להחזיר את המושכר לקדמותו, כשהוא פנוי מכל ציוד ו/או אדם, למעט בלאי סביר הנובע משימוש סביר של השוכר במושכר.
- 24.9 השוכר מתחייב כי יהיו ברשותו, בכל עת, כלל האישורים, הרישיונות וההיתרים הדרושים לשם קיום מטרת השכירות במושכר, כשהם תקפים, באשר האחריות להוצאתם תהיה על השוכר ועל חשבונו. בין יתר האישורים, על השוכר להחזיק באישורי בטיחות וגהות, אישורים מטעם שירותי הכבאות, אישור חשמלאי בודק, אישור מערך גלאים ו/או כל אישור נוסף כפי שידרש על ידי משרד הבריאות ו/או רשויות ו/או גורמים מוסמכים.
- 24.10 הפעלת עסקי מסעדות/ בתי קפה/ קמעונאות מזון ו/או כל פעילות אחרת הדורשת רישיון על פי דין, ללא אישורים תקפים כדין, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 24.11 בוטל.
- 24.12 הוועד מתחייב לשתף פעולה עם השוכר בהליכי קבלת האישורים וההיתרים האמורים, ולחתום על כל המסמכים שידרשו לכך, בכפוף להוראות כל דין ומבלי לגרוע מסמכויות הוועד במתן האישורים/היתרים. טרם תחילת הפעילות במושכר לפי מטרת השכירות ולפי הסכם זה השוכר ימציא השוכר לוועד את כל האישורים הנדרשים על פי דין, ככל שנדרשים.

- 24.13 כי יהא אחראי ויקפיד על הפעילות במבנה בהתאם לכל הוראות הדין. על השוכר להציג רישיון עסק תקף בכל עת וכן עליו לעמוד בתקני ונהלי משרד הבריאות ו/או הוועד ו/או כל רשות אחרת.
- 24.14 למען הסר ספק מובהר בזאת מפורשות כי הסכם זה הינו להשכרת המושכר בלבד, וכל עלויות הפעילויות במושכר, תהיינה על השוכר בלבד. הוועד לא יהא אחראי ולא יישא בכל הוצאה שהיא.
- 24.15 השוכר מתחייב לדאוג לכך ששעות הפתיחה והסגירה של בתי העסק שיפעיל במבנה כמפורט בהסכם זה, יהיו בכפוף להוראות הדין לרבות חוקי העזר של המועצה האזורית שומרון ובהתאם להוראות הוועד.
- 24.16 השוכר מתחייב לדאוג לכך שהפעילות במבנה לא תגרום מטרד ולא תהווה הפרעה לסביבה.

ח. אחריות, חבות וביטוח

26. השוכר מתחייב לערוך על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות, ביטוחים בחברת מבטחת מורשית בהתאם לנספח ג' לתנאי המכרז לעיל, ולהמציא, במעמד חתימת הסכם זה, את אישורי קיום הביטוחים.
27. מבלי למעט מן האמור לעיל, השוכר יישא באחריות המוטלת עליו על פי דין, לפגיעה, אובדן, נזק אשר ייגרמו לוועד ו/או מי מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות משתמשים במושכר ו/או מבקריו הקשורים לפעילותו של השוכר במושכר ו/או לציוד המותקן בו והוועד לא יישא בכל אחריות מכל סוג שהיא.
28. השוכר מתחייב לשפות את הוועד, בגין כל הוצאה ו/או תשלום שהוא יחויב בו בפסק דין חלוט, וכן בגין הוצאות משפט שבהן תחויב על ידי בית המשפט במסגרת פסק הדין (יש לשפות גם על הוצאות של ההליך, הליכי ביניים וכד'), להם אחראי השוכר, וזאת בתנאי שהוועד שילם בפועל את התשלומים / ההוצאות המפורטים לעיל, הודיע בכתב לשוכר על כל דרישה, טענה או תביעה כאמור, תוך 7 ימים מיום קבלתה, אפשר לשוכר להתגונן נגדה כראוי, שיתף עם השוכר פעולה בהתגוננות כאמור ולא התפשר ללא הסכמת השוכר.

ט. פינוי המושכר

29. בתום תקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה, אם תמומש, או במועד סיום תוקפו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפרק ולפנות את הציוד שהתקין במושכר, וכל פרט אשר בנה והוסיף על חשבונו, ולהחזיר את המושכר לוועד שהוא ריק מכל אדם וחפץ של השוכר, כמצבו ביום כניסת הסכם זה לתוקף, למעט בלאי סביר.
30. בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, אם תמומש, יבחר השוכר בין הסרת ציוד או כל חלק הימנו לרבות חיבורי מים, טלפון וכיו"ב, לבין השארתו במושכר, ובמקרה שבחר להשאיר חלק כלשהו מן הציוד במושכר, בכפוף להסכמתו של הוועד, יעבור חלק זה לבעלות הוועד.

- מובהר בזאת מפורשות כי בכל מקרה של סיום ההתקשרות לפי הסכם זה לא יהא השוכר זכאי לפיצוי ו/או שיפוי כלשהם בשל השקעות ו/הוצאות במושכר ו/או בגינו במישרין ו/או בעקיפין.
31. השוכר מתחייב בזאת לפנות את המושכר בכל אחד מן המקרים מפורטים מטה, כדלקמן:
- 26.1 בתום תקופות השכירות המנויות בהסכם זה.
- 26.2 במידה והשוכר לא ישלם ו/או יפגר בתשלום דמי השכירות לאחר קבלת התראת המשכיר בכתב כאמור בסעיף 12.1.
- 26.3 במידה והשוכר יפר אחת או יותר מהוראות הסכם זה, וההפרה לא תבוא על תיקונה בתוך המועד הקבוע לכך בהסכם זה מיום שקיבל השוכר התראה בכתב על כך מהוועד.
- 26.4 במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה.
- 26.5 במידה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד, בהתאם להוראות הסכם זה, ישלם השוכר לוועד דמי שכירות בסך של 500 ₪ עבור כל יום של פיגור בפינוי המושכר, ועד למועד פינוי המושכר בפועל.

י. המרת/הסבת ההסכם

32. השוכר לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו וחובותיו בהתאם להסכם זה ו/או להמחות את השכירות לצדדים שלישיים ללא קבלת הסכמת הוועד בכתב ומראש.
33. במקרה שבמועד כלשהו בתקופת ההסכם יחליט הוועד למכור, להשכיר או להעביר בדרך אחרת לצד שלישי כלשהו את המושכר, כולם או מקצתם, הכוללים את המושכר ששכר השוכר לפי הסכם זה ו/או את דרך הגישה למושכר כאמור, תהיה העברה או עסקה מכל סוג כאמור כפופה להסכם זה ולזכויות השוכר לפיו. הוועד מתחייב כי בכל הסכם העברה כאמור, אם יהיה, ייכלל סעיף המבטיח את זכויות השוכר על פי הסכם זה.

יא. שונות

34. בוטל.
35. כל ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה מצד הוועד, בין בכלל ובין במועדה, לא ייחשבו כוויתור על זכויות על פי הסכם זה או על פי דין ולא ישמשו מניעה לכל תביעה.
36. הסכם זה כולל את כל ההסכמות, ההבטחות וההבנות שבין הוועד לבין השוכר, וכל הסכמות, הבטחות או הבנות שבעל פה שהיו בין הצדדים קודם לחתימת הסכם זה הינן מבוטלות והן לא תחייבנה את הצדדים.
37. כל תוספת או שינוי בהסכם זה יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים, וכל צד יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בקשר לשינוי או תוספת כאמור שיעשו שלא כאמור.
38. כתובות הצדדים הן כמפורט בכותרת הסכם זה.

39. כל ההודעות בהתאם להסכם זה תעשינה בכתב ותשלחנה לפי כתובות הוועד או השוכר כמפורט במבוא להסכם זה או לכל כתובת אחרת עליה יודיע צד למשנהו בכתב כאמור. הודעה שנשלחה כאמור תחשב כנמסרה עם קבלתה בידי הנמען, או שלושה ימים לאחר שיגורה מבית דואר בישראל, לפי המוקדם.
40. מקום השיפוט היחידי, הייחודי והבלעדי לצורך הסכם שכירות זה לגבי היחסים המשפטיים בין הצדדים, על כל הנובע מהם, יהיה בבית המשפט באריאל בלבד.
41. מסמך זה לא יהווה הסכם התקשרות בין הצדדים אלא לאחר שנחתם ע"י הוועד באמצעות מורשיי החתימה מטעמה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

ה"ה _____ ת.ז. _____

ה"ה _____ ת.ז. _____

נספח א' לתנאי ההסכם

נוסח ערבות להסכם

תאריך _____
שם המוסד הבנקאי _____

**לכבוד
הוועד המקומי עץ אפרים**

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

לפי בקשת _____ (שם המציע) הרינו ערבים בזה כלפיך ערבות מלאה ומוחלטת בסך 4,000 ₪ (ארבעת אלפים שקלים חדשים) צמודים למדד, להבטחת מילוי נכון ומדויק של תנאי ההסכם **להשכרת מבנה ה"במבי"** מכרז מספר 7/2020, ע"י _____ (שם המציע).

הסכום הנ"ל צמוד למדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן הבא:

(א) מדד הבסיס יהיה מדד של חודש יולי 2020.

(ב) המדד החדש יהיה מדד אשר יתפרסם על ידי הלשכה בסמוך לפני דרישה לתשלום על פי ערבות זו.

ערבותנו זו בתוקף עד _____ ועד בכלל.

ערבותנו זו הינה ערבות בלתי תלויה ואנו נשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך דרישתכם בכתב, כל סכום עד לסכום הנ"ל בצירוף הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס ובין המדד החדש בגין הסכום הנדרש על ידיכם על פי ערבותנו זו, מבלי שתצטרכו לנמק דרישתכם, או לבסס אותה, או לתת לנו כלל הסברים בקשר לכך.

אם יתברר כי המדד החדש נמוך בהשוואה למדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הקרן.

ערבותנו זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא.

הערה: נוסח אחר של ערבות לא יתקבל.