



**מכרז פומבי מס' 02/2022 להשכרת נכס
מקרקעין ברחוב שיבת ציון 93, חיפה**

ינואר 2022

רח' ביאליק 3 (קומה 8) חיפה 33552

טלפון: 074-7880000

הזמנה להציע הצעות

כללי:

1. חברת יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן: "יפה נוף ו/או המזמינה") אשר הינה תאגיד עירוני בבעלות מלאה של עיריית חיפה, מזמינה בזה קבלת הצעות להשכרת נכס מקרקעין, בהתאם לתנאי השכירות המפורטים בחלק ב' למסמכי המכרז.

1.1 **תיאור הנכס - פרטי הנכס הינם כדלקמן:**

- 1.1.1 יחידת משרדים הממוקמת בקומת הקרקע של בניין בן 3 קומות, בניין בשימושים מעורבים, משמש בחלקו כמסגד " אל אסתקלאל" ובחלקו האחר משמש למלאכה, מסחר ומגורים (להלן: " הנכס") שטח היחידה הינו כ- 165 מ"ר לערך.
- 1.1.2 כתובת הנכס: רח' שיבת ציון 93, חיפה.
- 1.1.3 מיקום הנכס: גוש שומה 10842 חלק מחלקה 17
- 1.1.4 זכויות המזמינה: זכויות בשכירות מוגנת.

2. מטרת השכירות:

2.1 המציע יהיה רשאי להגיש הצעה לניהול והפעלת בית עסק בנכס בלבד בשימוש למשרדים ולמסחר.

2.2 המציע מתחייב בזאת שלא להשתמש במושכר או בחלק חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות כאמור בס"ק 2.1, אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

2.3 יובהר כי השוכר יהיה אחראי על קבלתו של רישיון עסק על פי חוק רישוי עסקים ו/או כל היתר ו/או רישיון אחרים הנדרשים לשם השימוש שיעשה המציע בנכס, ככל שנדרש היתר כאמור. הסכמתה של המזמינה להשכרתו של הנכס, אין בה משום התחייבות למתן רישיון עסק או כל אישור אחר הנדרש להפעלת העסק.

2.4 עוד יובהר כי אישור השכירות וכן מטרת השכירות, וכל שינוי בשכירות, כפופים לאישור ועד הווקף אל אסתקלאל" המהווה את בעלי הנכס ומי שמשכיר בשכירות מוגנת את הנכס למזמינה ולמציע הזוכה לא תהיינה כל טענה בעניין זה.

3. תקופת השכירות:

3.1 תקופת השכירות הינה כעשרים וארבעה (24) חודשים, אשר תחילתה 7 ימים לאחר מתן הודעה למציע כי הוא זכה במכרז, ועם אופציה הנתונה למזמינה בלבד להאריך את תקופת השכירות לתקופה עשרים וארבע חודשים, עד סך כולל (כולל תקופת השכירות הראשונה) של 48 חודשים.

3.2 יובהר, כי תקופת השכירות וכן תקופת האופציה כפופה לאישור הווקף כמפורט לעיל ולמציע הזוכה לא תהיינה כל טענה בעניין זה.

4. דמי השכירות:

4.1 על המציע לנקוב בטופס הצעת המציע (נספח ב' להזמנה זו) את דמי השכירות החודשיים בש"ח, אשר ישלם למזמינה בגין השכרת הנכס ואשר לא יפחת מסך של 6,385 ₪. הצעה בסכום נמוך מהסכום האמור תפסל.

4.2 יודגש, כי המזמינה תהא רשאית להעלות את דמי השכירות כפי המפורט בהסכם השכירות בתקופת האופציה בשיעור של עד 10%, ככל וזו תמומש על ידה.

4.3 בנוסף לסכום הנקוב בסעיף 4 לעיל, ישלם המציע כל תשלום החל עליו על פי ההסכם ו/או ע"פ דין, לרבות תשלומי חובה ותשלומים שוטפים בגין השימוש בנכס.

5. תנאי השכירות:

5.1 תנאי שכירות הנכס קבועים בהסכם השכירות, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

6. תנאי השתתפות במכרז:

6.1 רשאים להשתתף במכרז אך ורק מציעים העונים במצטבר, במועד הגשת ההצעה, על דרישות הסף המפורטות להלן:

6.1.1 המציע הינו אדם פרטי ו/או תאגיד רשום כדין בישראל במרשם הרשמי הרלוונטי ו/או שהינו עסק מורשה הרשום בישראל

6.1.2 המציע אינו נמצא בהליכי פירוק ו/או פשיטת רגל ו/או לא הופעל צו כונס נכסים כנגדו ו/או אינו נמצא בעריכת הסדר נושים

7. מסמכי המכרז:

7.1 במכרז זה שני חלקים, וכל אחד מהם מהווה חלק בלתי נפרד הימנו:

7.1.1 פרק א: הוראות ותנאי המכרז.

7.1.2 פרק ב: ההסכם על נספחיו.

7.2 כותרות הסעיפים בכל מסמכי המכרז נועדו אך ורק לנוחות ולהתמצאות ואין לעשות בכותרות שימוש לצורכי פרשנות מסמכי המכרז.

7.3 הזכויות במסמכי המכרז שמורות למזמינה בלבד.

8. הגשת ההצעה:

8.1 "ההצעה" על פי מסמכי המכרז פירושה כל מסמכי המכרז וכל המסמכים אשר על המציע למלא במסמכי המכרז או לצרף אליהם על פי תנאי מכרז זה.

8.2 המציע ימלא את **נספח א' לפרק א'** למסמכי המכרז, המהווה טופס זיהוי המציע, בו יפורטו השם המשפטי המדויק של המציע וכל הפרטים הנדרשים למילוי באותו טופס.

8.3 מועד הגשת ההצעות:

8.3.1 על המציע להגיש הצעתו בדוא"ל לכתובת sima_h@yefenof.co.il ולאשר קבלה בטלפון 052-3222895, וזאת לא יאוחר מיום **15/2/2022**, עד השעה **12:00** (להלן: "המועד האחרון הגשת הצעות למכרז")

8.3.2 הצעה שתוגש לאחר המועד דלעיל לא תתקבל.

8.3.3 משלוח ההצעה בכל דרך אחרת לא יתקבל ויגרום לפסילת ההצעה.

8.3.4 המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לתקופות נוספות, בהודעה אשר תשלח לכל המשתתפים במכרז.

8.4 אופן מילוי ההצעה

8.4.1 על המציע למלא בטופס הצעת המציע המצורף כנספח א' להזמנה זו את דמי השכירות המוצעים על ידו בש"ח עבור כל חודש שכירות.

8.4.2 הרישום יבוצע **בכתב, באופן קריא וברור**.

8.5 אופן הגשת ההצעה

8.5.1 על המציע להגיש את הצעתו בקובץ אחד לכתובת דוא"ל כאמור בסעיף 8.3.1 להזמנה.

8.5.2 על המציע לחתום על כל מסמך וכל עמוד ממסמכי המכרז.

8.5.3 בחתימתו על ההצעה ובהגשתה, מאשר המציע את הסכמתו לכל האמור במסמכי המכרז ובתנאיו.

8.5.4 כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, תחולנה על המציע בלבד.

8.6 בדיקות מוקדמות וסיוור מציעים :

8.6.1 על המציע לבקר בנכס ולבדוק את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס, וכל דבר אחר הקשור אל הנכס, ואשר יש בו כדי להשפיע על רצונו של המציע להשכיר את הנכס או על דמי השכירות המוצעים על ידו.

8.6.2 **סיוור מציעים (רשות), יערך ביום 1/2/2022 שעה 12:00.** המפגש ייעשה בסמוך לנכס.

8.6.3 על אף האמור לעיל ובמידת הצורך, יפה נוף תהא רשאית לקבוע סיוורים נוספים במושכר, בתיאום מראש עם המציע.

8.7 תוקף ההצעה :

8.7.1 ההצעה תהיה בתוקף למשך שישים (60) יום, מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

8.7.2 המזמינה תהא רשאית להודיע למציעים כי תוקף הצעתם למכרז מוארך לתקופה נוספת אשר לא תעלה

8.7.3 על שלושים (30) ימים, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה.

8.7.4 נמסרה הודעה כאמור על ידי המזמינה, תהא ההצעה בתוקף למשך תשעים (90) ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

8.8 הבהרות ושינויים :

8.8.1 **אם ימצא המציע במסמכי המכרז סתירות ו/או שגיאות ו/או אי התאמות, עליו להודיע על כך למזמינה במכתב אשר ישלח בדוא"ל לכתובת sima_h@yefenof.co.il אשר אושר טלפונית במס' 052-3222895, עד לתאריך 3/2/2022 בשעה 12:00.**

8.8.2 תשובות תשלחנה בכתב, בדואר או בפקס או בדואר אלקטרוני, לפי בחירת המזמינה ועל פי הפרטים שהשאיר כל מציע אצל המזמינה, לכל המשתתפים במכרז.

8.8.3 מכתבי התשובה של המזמינה יהיו חלק בלתי נפרד מההצעה ועל המציע לצרפם למסמכי המכרז כשהם חתומים על ידו.

8.8.4 המזמינה לא תהא אחראית לכל מידע ו/או הבהרה ו/או שינוי אשר ימסרו למשתתפים בעל פה.

8.8.5 המזמינה רשאית בכל עת להכניס במסמכי המכרז שינויים ו/או תיקונים מכל מין וסוג שהוא ו/או לשלוח לרוכשי מסמכי המכרז, מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות ו/או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

8.8.6 בכל מקרה של סתירה בין האמור במסמכי הבהרות ובין מסמכי המכרז, יגבר האמור במסמכי הבהרות.

8.9 הסתייגויות, השמטות, שינויים :

8.9.1 בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שיעשו על ידי המציע במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא, רשאית המזמינה :

8.9.1.1 לפסול את מסמכי המכרז.

8.9.1.2 לראות בהסתייגויות ככאלה שלא נכתבו כלל, ולהתעלם מהן.

8.9.1.3 לראות בהסתייגויות ככאלה המהוות פגם טכני בלבד.

8.9.1.4 לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגות ובלבד שלא יהיה בתיקון כדי לשנות את דמי השכירות המוצעים ו/או פרט מהותי בה.

8.9.1.5 ההחלטה בין האפשרויות לעיל נתונה לשיקול דעתה של ועדת המכרזים של המזמינה.

8.9.1.6 אם תחליט הוועדה לנהוג על פי אחת החלופות המנויות לעיל, והמציע יסרב להסכים לכך, רשאית המזמינה לפסול את ההצעה ולחלט את הערבות הבנקאית אשר הוגשה על ידי המציע, אם הצעתו הייתה אמורה להיות ההצעה הזוכה.

8.10 הצהרות המציע :

8.10.1 על המציע לבסס הצעתו על בדיקות שיערוך ו/או כל מידע שייאסף על ידו ואשר יכול להיות רלוונטי למתן הצעתו, ועל המזמינה לא תחול כל אחריות כלשהי בענין זה.

8.10.2 כל הסתמכות של המציע על מידע כלשהו שנמסר לו מהמזמינה, לרבות בנוגע לנכס, אם ניתן כזה, נעשה על אחריותו של המציע בלבד, והוא לא יהא רשאי להטיל על המזמינה

אחריות כלשהי בענין זה, היה ויתברר כי איזה מהנתונים שנמסרו כאמור איננו מדויק, או איננו נכון ליום מתן ההצעה.

8.10.3 כל טענה בדבר טעות או אי הבנה בענין פרט מפרטי המכרז, לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה.

8.11 **בחינת ההצעות:**

8.11.1 המזמינה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול ו/או לא לקבל ו/או לא להתחשב בהצעה אשר לא תהא תואמת באופן מלא לדרישות המפורטות במסמכי המכרז.

8.11.2 המזמינה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה היקרה ביותר או הצעה כלשהיא, והיא רשאית לבטל את המכרז בכל עת אף לאחר שנקבעה הצעה זוכה במכרז, ובלבד שטרם קיבל הזוכה לידיה את החזקה בנכס, בהתאם למועד תחילת תקופת השכירות הקבועה בהסכם.

8.11.3 בוטל המכרז כאמור לעיל, לא יהיה זכאי אף מציע, לרבות המציע שהוכרז כזוכה, אם הוכרז, לפיצוי או שיפוי כלשהו מהמזמינה בגין כל הוצאה ו/או נזק שנגרמו לו בשל השתתפותו במכרז או כל הוצאה ו/או נזק אחרים בקשר עם השתתפותו במכרז.

8.11.4 המזמינה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות גם לאחר פתיחת ההצעות, על מנת לבחון את המציע והצעתו.

8.12 **הודעה על הזכייה וההתקשרות:**

8.12.1 המזמינה תודיע לזוכה בדוא"ל שיימסר על ידו על הזכייה במכרז.

8.12.2 למען הסר ספק מודגש, כי יראו בחתימת הזוכה על מסמכי המכרז במסגרת ההצעה שהגיש, כחתימה סופית ומחייבת ללא צורך בחתימה נוספת אשר השתכללה לכדי הסכם מחייב עם קבלת ההודעה על הזכייה.

8.12.3 תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת ההודעה, ימציא הזוכה אישור על קיום ביטוחים ואת כתב הערבות, כפי הקבוע בהסכם השכירות, פרק ב למסמכי המכרז.

8.12.4 לא המציא אישור על ביטוחים ו/או ערבות ו/או לא המציא כל מסמך אחר אשר נדרש להמציאו על פי מסמכי המכרז לאחר ההודעה על הזכייה, רשאית המזמינה לבטל את הזכייה של המציע במכרז, ולהשכיר את הנכס למציע המדורג אחריו.

בכבוד רב,

יפה נוף תחבורה תשתיות ובנייה בע"מ

פרק א: נספח א'

טופס זיהוי המציע

1. שם המציע _____ :
2. כתובת _____ :
3. טלפון _____ :
4. פקסמיליה _____ :
5. דואר אלקטרוני _____ :
6. אם חברה, מספר תאגיד, אם יחיד, תעודת זהות _____ :
7. אם חברה, כתובת משרד רשום _____ :
8. מנהלים נוכחיים במציע:

תפקיד

שם

_____	_____
_____	_____

יש לצרף מסמכים המוכיחים את האמור לעיל, במידה וקיימים.

פרק א: נספח ב'

הצעת המציע

דמי השכירות המוצעים

הנני מתחייב לשלם לידי המזמינה כדמי שכירות סכום _____ ₪ לחודש, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז.

ידוע לי כי המזמינה רשאית להעלות את דמי השכירות בהתאם לתנאים הקבועים במסמכי המכרז, וכי העלאה זו תהיה על בסיס הסכום המוצע על ידי לעיל.

חתימת המציע: _____

תאריך: _____

פרק ב' : ההסכם, תנאים כלליים

בין : יפה נוף תשתיות תחבורה ובנייה בע"מ

ח.פ. 5122416696

כתובת : רח' ביאליק 3 (קומה 8) חיפה 33552

(להלן המשכירה)

-מצד אחד-

לבין : _____

ת.ז.ח.פ. _____

מרח' _____

פקס : _____

(להלן השוכר)

-מצד שני-

והמשכירה הינה המחזיקה ובעלת זכויות מוגנות בנכס יחידת משרדים הממוקמת בקומת הקרקע של בניין בן 3 קומות, בניין בשימושים מעורבים, משמש בחלקו כמסגד " אל אסתקלאל" ובחלקו האחר משמש למלאכה, מסחר ומגורים (להלן " הנכס") בשטח של כ- 165 מ"ר לערך ;

והמשכירה פרסמה מכרז מסי' (להלן – המכרז) להשכרת הנכס, בו זכה השוכר ;

והמשכירה מסכימה להעניק לשוכר זכות שכירות בנכס, בהתאם להוראות הסכם זה ;

והשוכר מעוניין לשכור את הנכס מידי המשכירה בשכירות אשר אינה מוגנת ואשר הוראות חוק הגנת הדייר ו/או תקנותיו אינן חלות על שכירות זו, לתקופה ובתנאים הקבועים בהסכם זה ובתנאי המכרז, והמשכירה מעוניינת להשכיר את הנכס בשכירות אשר אינה מוגנת, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה.

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

המבוא :

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, וכל אימת שנאמר "בהסכם זה" הכוונה לרבות כל מסמכי המכרז, כפי שפורסמו על ידי המשכירה ועל פי המסמכים שצירף הזוכה להצעתו למכרז.

התחייבויות הצדדים :

3. המשכירה מתחייבת להשכיר ומשכירה בזאת הנכס לידי השוכר, והשוכר מתחייב לשכור ושוכר בזאת הנכס מידי המשכירה בהתאם לתנאי הסכם זה.

תנאי מתלה :

4. התקשרות עם המציע הזוכה תהיה כפופה להסכמת וועד נאמני הווקף כמפורט במסמכי המכרז.

5. המשכירה מבהירה כי במקרה של אי הסכמת בעל הנכס להתקשרות המציע מטעם כלשהוא, יבוטל הסכם זה ולשוכר לא יהיו כל טענות ו/או דרישות מהמשכירה בכל ענין הקשור לאמור בהסכם זה, לרבות בגין כל הוצאה או נזק או הפסד שנגרמו לו בגין ביטולו של הסכם זה כאמור.

מטרת השכירות:

6. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בשימוש למשרדים מסחריים ולא לשום מטרה אחרת. למען הסר ספק מודגש בזה, כי השוכר לא יהיה רשאי להשתמש בנכס בכל שימוש אחר ו/או לכל מטרה אחרת, אף אם לא יהיה בו משום פגיעה בנכס או הכבדה על הנכס יותר מאשר המוסכם הנ"ל, אלא אם ניתנה לכך רשות מפורשת על ידי המשכירה בכתב ומראש.

7. סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תחשב להפרה יסודית של הסכם זה.

תקופת השכירות:

8. תקופת השכירות הינה עשרים וארבע (24) חודשים, אשר תחילתה 7 ימים לאחר מתן הודעה למציע כי הוא זכה במכרז, ועם אופציה הנתונה למזמינה להאריך את תקופת השכירות בעשרים וארבעה חודשים נוספים להלן: ("תקופת האופציה").

10. הפעלת האופציה לגבי תקופת שכירות נוספת תהיה על ידי מתן הודעה בכתב על ידי המשכירה לשוכר על הפעלת האופציה, וזאת לא יאוחר משלושים (30) יום לפני תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

11. הוראות הסכם זה יחולו בתקופת השכירות הנוספת, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בהסכם זה.

אי תחולת חוקי הגנת הדייר:

12. הצדדים מצהירים ומאשרים, כי חוקי הגנת הדייר לא יחולו על הסכם זה ו/או על הנכס ו/או בקשר אליו, וזאת לפי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 או לפי כל דין אחר.

13. השוכר מצהיר, כי לא שילם למזמינה, אינו משלם ולא ישלם, דמי מפתח עבור הנכס, במישרין ו/או בעקיפין.

הצהרות והתחייבויות השוכר:

14. השוכר מצהיר ומאשר, כי בדק היטב את הנכס ואת סביבתו בשטח ואצל הרשויות המוסמכות וכי הוא במצב תקין ומתאים למטרותיו, והשוכר מוותר על כל טענה או ברירה או תביעה בגין מום, פגם או אי התאמה, תכנוני או פיזי.

15. אין בהוראות סעיף זה כדי למעט ו/או להוסיף מהוראות כל דין הנוגעות לפתיחתם וסגירתם של בתי עסק, לרבות חוק העזר של עיריית חיפה לפתיחתם וסגירתם של בתי עסק.

16. השוכר מתחייב לא לערוך שינויים כלשהם בנכס וכן לא להוסיף ו/או להרוס כל קיר או מתקן מבלי לקבל לכך רשות המשכירה מראש ובכתב.

17. מבלי לפגוע באמור לעיל ו/או בזכויות המשכירה, הרי כל תוספת או שנוי או שפוץ שייעשו בנכס ואשר אינם ניתנים, על פי טיבם וטבעם, לפרוק או הסרה, ייחשבו כרכושה של המשכירה, זולת אם יידרש המשכיר עם תום תקופת השכירות מכל סיבה על פי הסכם זה לסלקם או לפרקם ובמקרה כזה יהיה על השוכר לעשות כן מיד.

18. מבלי לפגוע באמור לעיל הרי מוסכם כי כל השינויים ו/או העבודות ו/או השיפורים אשר ייעשו בנכס הינם רכוש המשכירה והשוכר לא יהיה זכאי מהמשכירה לכל כספים ו/או זכויות אחרות בגין אלה.

19. השוכר מתחייב לקיים ולמלא אחר כל ההוראות הכלולות בחוקים, חוקי עזר, תקנות וצווים החלים על הנכס ו/או על השימוש בו.

20. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר יהיה אחראי על קבלתו של רישיון עסק על פי חוק רישוי עסקים תשכ"ח – 1968 ו/או כל היתר או רישיון אחרים הדרושים, אם הם דרושים, לשם השימוש שיעשה השוכר בנכס, וכן יהיה אחראי על קיום תנאי הרישיון. מובהר בזה, כי הסכמתה של המשכירה להשכרתו של הנכס, אין בה משום התחייבות למתן רישיון עסק או כל אישור אחר הנדרש להפעלת העסק.

21. כפוף להוראות כל דין, השוכר יהיה רשאי לקבוע בכניסה לנכס שלט לצורך ציון שם העסק, וזאת בגודל סביר אשר יאושר על ידי המשכירה. תליית שלטי פרסומת, מכל מין וסוג, מעבר לאמור לעיל, כפופה לאישור בכתב ומראש של המזמינה.
22. השוכר יהיה האחראי הבלעדי להשגת רישיון לשילוט, ככל שיידרש, ויישא בכל הוצאות קבלתו. השוכר יהיה אחראי לביצוע ולמימון כל ההתאמות שידרשו במושכר על-פי כל דין לצורך קבלת רישיון עסק ו/או רישיון שילוט.
23. השוכר מתחייב לנקוט בכל הפעולות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע יצירת מטרדים מכל סוג שהוא, לרבות מטרדי רעש וריח, לעסקים ו/או דיירים המתגוררים בשכנות לנכס, לבתי עסק המנוהלים בסמוך לנכס ולציבור הרחב.
24. המשכירה ו/או מי מטעמה רשאים להיכנס לנכס בכל זמן המתקבל על הדעת, ובכפוף למתן הודעה מראש, לשם בדיקת מצב הנכס ותחזוקתו או על מנת להראות את הנכס לשוכרים ו/או קונים פוטנציאליים ו/או לכל מטרה אחרת.
25. הוראות סעיף 25 לחוק השכירות לא יחולו ובשם מקרה לא יהיה השוכר זכאי לקזז סכום כלשהוא שיגיע למשכירה על פי הסכם זה.

תחזוקת הנכס:

26. השוכר מתחייב להחזיק את הנכס במצב טוב, להשתמש בו באופן זהיר והוגן, לשמור עליו שמירה מעולה ולדאוג לטיפול המקובל בו לרבות ניקיון, ותחזוקת הנכס וסביבתו וכיוצא ב"ב.
27. השוכר אחראי לכל נזק שיגרם לנכס, בין על ידי השוכר ו/או מי מטעמו ו/או כל גורם אחר, להוציא נזק בשל כח עליון.
28. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל תיקון, קלקול או פגם מכל סוג שהוא שיתהווה במשך החזקתו בנכס, להוציא בלאי רגיל, אלא שבשום מקרה לא יהיה זכאי השוכר לבצע את התיקונים לפני שיקבל לכך הסכמה מראש ובכתב מאת המשכירה.
29. במקרה בו לא ימלא השוכר אחר הוראות סעיף זה, רשאית המשכירה, אך לא חייבת, לתקן את הקלקול או הפגם בעצמה, ולחייב את השוכר בגין הוצאותיה.
30. השוכר מתחייב להחזיר את הנכס בתום תקופת השכירות, במצב זהה למצבו כיום, למעט בלאי הנובע משימוש סביר. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי הנכס נמסר לשוכר כשהוא במצב תקין ונקי.

דמי שכירות:

31. השוכר מתחייב לשלם למשכירה דמי שכירות לכל חודש שכירות, סכום בש"ח של _____ (להלן – **דמי השכירות**).
32. יובהר כי המשכירה הינה מלכ"ר ואינה מספקת חשבוניות מס ועל כן, כל חיוב במע"מ ו/או מס יבוצע ע"י השוכר במישרין למול רשויות המס.
33. דמי השכירות ישולמו מראש עבור שלושה (3) חודשים מראש, בראשון לחודש, עבור שלושת החודשים הבאים. התחילה תקופת השכירות לא בראשון לחודש, ישולמו דמי שכירות ליתרת החודש הראשון ועוד חודשיים במועד החתימה על הסכם זה או תוך שבעה (7) ימים מהיום בו הודיעו לשוכר כי הצעתו זכתה, לפי המוקדם, ולאחר מכן ישולמו דמי השכירות בראשון לחודש לשלושת החודשים הבאים.
34. המשכירה במהלך תקופת האופציה תוכל להעלות את דמי השכירות בשיעור שלא יעלה על עשרה אחוזים (10%), בגין כל תקופה נוספת.
35. גובה דמי השכירות יהיה נקוב בהודעה בדבר הפעלת האופציה על ידי המשכירה, כאמור לעיל.
36. סעיפים אלו מעיקרי ההסכם, והפרתם תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

תשלומי חובה ושימוש שוטף:

37. השוכר מתחייב לשאת במשך תקופת השכירות בתשלום מיסי המזמינה (ארנונה), הוצאות החשמל, מים, וגז, וזאת הן בתשלומים הקבועים והן על פי הצרכים בפועל.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תחשב להפרה יסודית של הסכם זה.

38. במידה והמשכיר יחוייב על ידי כל רשות בתשלום קנסות או תשלומים כלשהם בשל מעשי השוכר או מחדליו ואשר אינם עולים בקנה אחד עם הוראות הסכם זה או הוראות הדין, יהיה על השוכר לשאת בתשלומים אלו ו/או להחזיר למשכירה כל הוצאה שתהיה לה בקשר לכך, לרבות הוצאות משפטיות ראליות, הכל על פי דרישתה הראשונה של המשכירה.

בטחונות:

39. לשם הבטחת קיום כל התחייבויותיו של השוכר על פי ההסכם, יפקיד השוכר בידי המשכירה במעמד חתימת ההסכם, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וצמודה למדד, בסך 20,000 ש"ח (להלן –**הערבות**)

נוסח הערבות מצורף להסכם כחלק בלתי נפרד הימנו, ומסומן **נספח א'**.

40. הערבות תהיה בתוקף לתקופה של 26 חודשים מיום חתימת ההסכם.

41. עם קבלת הודעה על מימוש האופציה, מתחייב השוכר, בתוך שבעה (7) ימים מקבלת ההודעה, להאריך את תקופת הערבות ל- 24 חודשים נוספים, דהיינו עד לתום תקופת השכירות הנוספת.

42. בכל מקרה בו לא יאריך השוכר את תוקפה של הערבות כאמור לעיל, רשאית המשכירה לחלט את הערבות והכספים המחולטים יוחזקו על ידה כפיקדון.

43. חולטו כספים על ידי המשכירה, תשיב המשכירה לשוכר במועד שנקבע בהסכם זה להשבת הערבות את הכספים שחולטו בערכם הנומינלי, ללא כל הצמדה וריבית.

סעיפים אלו הינם מעיקרי ההסכם והפרתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

אחריות וביטוח:

44. השוכר יהיה אחראי כלפי המשכירה, בגין כל נזק, לגוף או לרכוש ו/או אבדן, מכל מין וסוג שהוא, אשר יגרם למושכר ו/או לכל אדם או תאגיד, לרבות לעובדי השוכר, מועסקיו, מוזמניו, מבקריו, וכל מי שבא בשמו או מטעמו, המשכירה, עובדיה וכל מי שבא מטעמה, מוזמנים ו/או מבקרים במושכר, ואשר נובע ו/או קשור בשימוש של השוכר במושכר ו/או בפעילויות השוכר או מי מטעמו במושכר.

45. השוכר יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיור של השוכר ו/או למושכר ו/או לשטח ההרשאה ולכל אובדן ותוצאתי הנובע ו/או בקשר לשימוש במושכר.

46. השוכר פוטר בזאת את המשכירה ו/או עובדיה מכל אחריות לנזקים להם אחראי השוכר כאמור לעיל, השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכירה בגין כל דמי נזק ו/או תשלום ו/או הוצאה שהיא חויבה לשלם או ששילם בגין נזק, לגוף או לרכוש, ואשר מקורם באובדן או נזק אשר בתחום אחריותו של השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, וזאת בתנאי שהמשכירה תודיע לשוכר על תביעה, על מנת לאפשר לשוכר להתגונן כנגדה.

47. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו על פי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים.

48. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכירה, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכירה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במושכר ו/או בשטח ההרשאה ו/או ממועד קבלת המושכר, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר, המצוייב כנספח ב' ומהווה חלק בלתי (להלן: "אישור קיום ביטוחים"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו חברת ביטוח המורשית לפעול בישראל. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במושכר ו/או בשטח ההרשאה ו/או פינוי הטובין, הרכוש ו/או הציוד שבבעלותו ו/או באחריות השוכר ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי השוכר כשהוא חתום על ידי מבטח ישראלי מטעם השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהמשכירה.

49. על-אף האמור באישור על קיום ביטוחי השוכר, השוכר יהיה רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות, אולם מובהר, כי בכל מקרה השוכר פוטר את המשכירה מאחריות לכל אובדן תוצאתי, בין אם ערך ביטוח ובין אם לאו.

50. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב השוכר לכלול את התנאים הבאים:

- 50.1.1 שם "המבוטח" בפוליסות הינו – השוכר ו/או המשכירה :
- 50.1.2 "המשכירה" לעניין הכיסוי הביטוחי: לרבות עיריית חיפה ו/או תאגידים עירוניים, חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.
- 50.1.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מורחב לשפות את המשכירה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של השוכר ומי מטעמו בביצוע השירותים.
- 50.1.4 ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את המשכירה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי השוכר בקשר עם ביצוע השירותים.
- 50.1.5 חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

51. מוסכם כי קביעת גבולות האחריות ואו היקף הכיסוי הביטוחי כמפורט באישור עריכת הביטוחים הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על השוכר שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. על השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכירה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.

52. השוכר פוטר את המשכירה ו/או מי מטעמה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק לרכוש המובא על ידו ו/או מי מטעמו לחצרי המשכירה ו/או המשמש לצורך מתן השירות, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכירה ו/או מי מטעמה בגין אובדן ו/או נזק כאמור; הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם נזק בזדון.

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

54. הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המשכירה על פי הפוליסות, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי, מבלי שיהיה לו טענה כלשהי כלפי המשכירה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

55. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים אשר האחריות עליהם מוטלת עליו - מכוח סעיפי הסכם זה, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום השתתפות העצמית.

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

57. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

סיום ההסכם:

58. בתום תקופת השכירות או עם ביטול הסכם זה, יהא על השוכר להחזיר למשכירה את הנכס והחזקה בו כשהוא פנוי מכל אדם או זכות צד ג' כלשהם, במצב כפי שקיבל אותו לידיו, למעט בלאי סביר.

59. אם השוכר לא ימלא אחר התחייבויותיו ולא יפנה את הנכס בתום תקופת השכירות או עם ביטול הסכם זה, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכירה לתבוע פינוי השוכר מהנכס או לקבל כל סעד או תרופה נגד השוכר, מתחייב השוכר לשלם למשכירה פיצויים קבועים מוערכים מראש בשיעור 1/10 מדמי השכירות החדשיים, כפי שיחולו באותה עת, לכל יום של פיגור במסירת הנכס והשוכר מוותר על כל טענה ומענה בקשר לגובה סכום זה.

60. מוסכם בזה בין הצדדים, כי המשכירה ו/או מי מטעמה, רשאים לאחר תום תקופת השכירות או עם ביטול הסכם זה להיכנס באופן חופשי לנכס, בין בזמן הימצאותו של השוכר בנכס ובין בהעדרו, להוציא חפציו של השוכר ולאחסנם על חשבונו של השוכר במקום אחר מחוץ לנכס, והשוכר מוותר בזאת על טענה או

מענה בקשר עם כניסת המשכירה או הוצאת חפציו על ידי המשכירה וזאת מבלי להיזקק לערכאות משפטיות או לצו מניעה.

הסבת זכויות:

61. השוכר מתחייב שלא להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה, או חלק מהן, לצד שלישי. כמו כן מתחייב השוכר, שלא ליתן זכויות מכל סוג שהוא בנכס או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לצד שלישי, ואף לא לשתף מישהו בחזקה או בשימוש בנכס או בהנאה מהשכירות בנכס.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תחשב להפרה יסודית של ההסכם.

62. המשכירה רשאית להעביר את זכויותיה בנכס או חלק מהן לצד שלישי ללא צורך בקבלת הסכמת השוכר לשם כך, ובלבד שזכויות השוכר על פי ההסכם לא תפגענה בשל העברת הזכויות כאמור.

סעיפים יסודיים להסכם:

63. סעיפים 6, 8-13, 14-25, 26-35, 37-57, 58-61 הינם סעיפים עיקריים להסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית להסכם זה.

כתובות הצדדים:

64. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה יהיו כפי המפורט ברישת ההסכם.

65. כל הודעה אשר תשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום, תחשב ככזאת שנתקבלה לידי הצד השני בתוך שלושה (3) ימי עסקים, מרגע הימסרה למשלוח רשום בבית הדואר, ואם נמסרה ביד או נשלחה בפקס תוך 24 שעות מרגע מסירתה.

ולראיה באנו על החתום:

השוכר

יפה נוף תשתיות תחבורה ובנייה בע"מ

נספח א'
נוסח לדוגמא כתב ערבות ביצוע

לכבוד

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ

ביאליק 3 קומה 1

חיפה 33222

הנדון: ערבות מס' _____

לבקשת _____ אנו ערבים בזה כלפי יפה נוף תחבורה תשתיות ובניה בע"מ לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (במילים: ₪) שתדרשו מאת _____ בקשר למילוי ההתחייבויות עפ"י הסכם ביניכם מיום _____ מס' _____.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים הכללי לצרכן ("המדד").

לסכום הערבות יוספו הפרשי הצמדה לפי שעור השינוי בין המדד הידוע מיום תחילת ההסכם, דהיינו המדד הידוע ביום _____, לבין המדד הידוע ביום התשלום בפועל.

אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר, לשלם את הסכום הנ"ל לפי דרישתכם הראשונה

בכתב, תוך 7 ימים ממועד קבלתה, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם זאת.

מוצהר בזאת כי חילוטה של חלק מהערבות לא יגרע מתוקפה והיא תישאר תקפה לגבי יתרת הסכום שלא חולט.

ערבות זאת תישאר בתוקפה עד ליום _____.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

תאריך הנפקת האישור:

נספח ב' - 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 מייטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
יפה נוף ו/או עיריית חיפה ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל ת.ז.ח.פ.	שם	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר:	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: בעלת המבנה
מען	מען	שכירות נכס מקרקעין ברחוב שיבת ציון 93 חיפה ו/או פעילויות נלוות.	

כיסויים

כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח
	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	₪	2,000,000					צד ג'
309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה יחשב כמעבידים 328 ראשוניות	₪	20,000,000					אחריות מעבידים
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 ראשוניות	₪	במלוא ערך כינונו					ביטוח רכוש <input type="checkbox"/> מבנה <input checked="" type="checkbox"/> ציוד ותכולה <input checked="" type="checkbox"/> א.א. תוצאתי

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *

096 שכירויות והשכרות

ביטול/שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח: