



# החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ

**מכרז מס' 40/2024**

**להשכרת מתחם להקמת והפעלת מסעדה/בית  
קפה ודוכן האכלה  
בקאנטרי קלאב "ספא עילית" נוף הגליל**

**אוגוסט 2024**

# החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ

מכרז מס' 40/2024

## תוכן עניינים

### מסמך א' – הזמנה להציע הצעות

- מסמך א(1) – מסמך פרטי המשתתף.
- מסמך א(2) – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- מסמך א(3) – תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית.
- מסמך א(4) – נוסח ערבות מכרז.
- מסמך א(5) – תצהיר פשיטת רגל והיעדר תביעות.

### מסמך ב' – הצעת והצהרת המשתתף

- מסמך ב'(1) – הצעת המחיר

### מסמך ג' – הסכם שכירות

- נספח א' - תשריט כללי של המושכר
- נספח ב' - נוסח כתב ערבות ביצוע
- נספח ג' - נוסח אישור עריכת ביטוח השוכר
- נספח ד' - נוסח שטר חוב

## הזמנה להציע הצעות – מכרז מס' 40/2024

החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת מציעים המעוניינים בכך והעומדים בתנאי הסף המפורטים להלן להציע הצעות להשכרת מתחם להקמת והפעלת מסעדה/בית קפה המצוי בקאנטרי קלאב "ספא עילית" בנוף הגליל ששטחו הינו כ-578 מ"ר (להלן: "המושכר") לתקופה של חמש שנים עם אופציה לתקופה נוספת בת חמש שנים, והכל כמפורט במסמכי המכרז ובהסכמים המצורפים לו על נספחיהם להלן.

### 1. מידע כללי

הפרטים המובאים בסעיף זה להלן הינם כלליים בלבד והוראות הסעיף תחייבנה את הצדדים רק במקרים אשר בהם אין התייחסות אחרת מפורטת ומפורשת באיזה ממסמכי המכרז. הייתה התייחסות אחרת כאמור באיזה ממסמכי המכרז, תחייב ההוראה האחרת והמפורטת.

- 1.1. המושכר נמצא בשטח קאנטרי קלאב נוף הגליל (קאנטרי ספא), בשטח של כ-578 מ"ר.
- 1.2. המתחם המושכר מכיל אולם הסעדה, חדר מיטבח, חדר דוכן האכלה (קיוסק), חצר להסעדה, מחסן ושירותים לקהל.
- 1.3. מובהר כי המכרז הינו עבור שכירות והפעלת המקום כמסעדה/בית קפה בלבד, ולא לכל שימוש אחר. המפעיל מתחייב בזאת להפעיל במסגרת זו מסעדה/בית קפה.
- 1.4. המפעיל מודע לכך שעליו לספק שירותי האכלה כתנאי למתן השירותים.
- 1.5. המפעיל מתחייב שלא להשתמש ולא להרשות שימוש במתחם לכל מטרה אחרת מלבד מטרת ההפעלה כמפורט לעיל.
- 1.6. מחירי הפריטים שיימכרו במסעדה/בית קפה ייעשו בתיאום ובאישור החברה לפיתוח נוף הגליל. התיאום ייעשה לאחר הזכייה ובהתאם לדרישת החברה.
- 1.7. הפעילות במתחם המיועד עתידה להתחיל בחודש ספטמבר 2024, החברה מבהירה כי המועד למסירת המושכר עשוי להיות מאוחר יותר מן המועד המפורט לעיל ובכל מקרה עיכוב המועד כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם, ולא תקנה לזוכה כל זכות לטענה, תביעה או דרישה אחרת ביחס לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהקדמה ו/או מאיחור כאמור.
- 1.8. סיור מציעים הינו חובה בתאריך 15/8/2024 בשעה 12:00.
- 1.9. הפעלת המושכר על ידי המציע הזוכה תעשה על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אישורי משרד הבריאות ו/או כל משרד אחר המופקד על פיקוח על העיסוק בו יבחר המפעיל להפעיל בשטח המושכר, והוראות המחלקה הרלוונטית בעיריית נוף הגליל.
- 1.10. על המציע להמציא אישור להפעלת עסק.
- 1.11. הזוכה במכרז ישלם ישירות את חשבון המים, החשמל, הגז הארנונה וכל תשלום אחר החל על השוכר לרשויות המתאימות.
- 1.12. לא יותר לזוכה במכרז להשכיר את המבנה בשכירות משנה ו/או להסב את ההתקשרות בהסכם זה בכל צורה ואופן, אלא באישור החברה מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידה אשר לא יפחתו מהתנאים להם התחייב הזוכה במכרז זה ובהצעתו.
- 1.13. תקופת ההתקשרות הינה לחמש שנים ממועד המסירה של המושכר, עם אופציה לחמש שנים נוספות בכל פעם, וסה"כ לא תעלה על תקופה של חמש עשרה (15) שנים (להלן: "תקופת ההתקשרות").
- 1.14. הארכת תקופת ההתקשרות תתבצע באופן אוטומטי למשך חמש שנים נוספות (להלן: "התקופות הנוספות ו/או "תקופות האופציה"), הכל באופן המפורט בהסכם המצ"ב כמסמך ג', כאשר תקופת ההתקשרות הכוללת לא תעלה על תקופה של חמש עשרה (15) שנים כאמור.

## 2. תנאי סף להשתתפות במכרז

רשאים להשתתף במכרז זה יחידים אזרחי ישראל או תאגידיים הרשומים כדין בישראל, המקיימים אחר כל התנאים המצטברים שלהלן.

2.1. המציע רשום כ"עוסק" אצל רשויות מע"מ ומס הכנסה ומנהל ספריו כדין.

2.2. המציע מתחייב לספק במסגרת השירותים, שירותי הסעדה ודוכן האכלה ( קיוסק ) לבאי הקאנטרי, וסיפק שירותי הסעדה / האכלה / בית קפה למשך 10 שנים לפחות במהלך 15 השנים האחרונות, בהיקף כספי של 200,000 ₪ לשנה.

### יש לצרף דו"ח כספי לכל שנה לגביה מוצג הניסיון ו/או אישור רו"ח על היקף כספי כאמור.

#### **להוכחת עמידתו בתנאי סף זה ימלא המציע את הטבלה המפורטת בנספח א'1.**

2.3. הוא, ו/או מי מבעליו ו/או מנהליו לא הורשע בפלילים או שחלפו לפחות 10 שנים מיום מתן גזר הדין, בעבירות על פי חוק העונשין תשל"ז – 1977, כנגד גופו של אדם ו/או בעבירות רכוש ו/או בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק מהסוג שהצעתו במכרז מתייחסת אליו, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי בגין העסק.

#### **להוכחת עמידתו בתנאי סף זה יחתום המציע על מסמך א(3).**

2.4. לא עומדות כנגדו ו/או מי מבעלי מניותיו תביעות משפטיות או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל או כינוס נכסים.

#### **להוכחת עמידתו בתנאי סף זה יחתום המציע על מסמך א(5).**

2.5. המציע יגיש ערבות בנקאית ע"ס 40,000 ₪ להבטחת הצעתו, כאמור בסעיף 3.11 להלן.

#### **2.6. המציע השתתף בסיור מציעים.**

## 3. מסמכי ההצעה

כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים להלן:

3.1. סט מלא של מסמכי המכרז לרבות הודעות למציעים שנשלחו ע"י החברה (ככל שנשלחו), כשהם חתומים על-ידי המציע.

3.2. כלל המסמכים להוכחת עמידתו של המציע בתנאי הסף.

3.3. אישור עדכני משלטונות מע"מ על היות המציע עוסק מורשה.

3.4. אישור על ניכוי מס במקור.

3.5. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים - התשל"ו 1976, דהיינו:

3.5.1. אישור תקף מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז 1976

- (להלן - חוק מע"מ), או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.
- 3.5.2. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח **מסמך א(2)** המצורף למכרז זה.
- 3.6. הוגשה הצעה ע"י תאגיד, יצורפו גם המסמכים הבאים:
- 3.6.1. העתק תעודת התאגדות.
- 3.6.2. תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות / העמותות בדבר פרטי הרישום של התאגיד מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו.
- 3.6.3. ככל והמציע הינו עמותה ו/או חברה לתועלת הציבור, יצרף המציע אישור ניהול תקין בתוקף במועד האחרון להגשת ההצעות.
- 3.6.4. אישור עו"ד או רו"ח המאשר כי המציע הינו חברה בע"מ ו/או עמותה רשומה בישראל וכי הינו פעיל וקיים; כי נתקבלו אצל המציע כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין לחתימת המציע על מסמכי המכרז ולהגשת הצעתו למכרז וכי החתימות על גבי מסמכי המכרז הן של מורשי החתימה מטעם המשתתף, מחייבות את המציע לכל דבר ועניין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המציע ולחתום בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שיידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל (בשולי ההצעה או במסמך נפרד).
- 3.7. תצהיר לפיו אין כנגד המציע ו/או בעלי המציע ו/או מנהלי המציע הרשעה פלילית שנקבע שיש עימה קלון. התצהיר יהא חתום על ידי המציע וכן חתום ומאומת ע"י עו"ד, בנוסח המצ"ב **במסמך א(3)**.
- 3.8. תצהיר כי לא מתנהלות תביעות נגד המציע והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז, בנוסח שצורף למכרז **כמסמך א(5)**.
- 3.9. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המציע (ככל והמציע אינו תאגיד) וכן אישור עו"ד או רו"ח כי החתימות ע"ג מסמכי ההצעה הן של המציע (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).
- 3.10. העתק קבלה על רכישת מסמכי המכרז, על שם המשתתף.
- 3.11. צרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, מקור, בסך של **40,000 ש"ח** (ובמילים: ארבעים אלפי שקלים חדשים) ובתוקף עד ליום **4.11.2024** בדיוק, שהוצאה על ידי בנק ישראלי לפקודת החברה, בנוסח הערבות המצורף למסמכי המכרז בדיוק, וזאת להבטחת הצעתו במכרז.
- מובהר כי:
- וועדת המכרזים תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות לתקופה נוספת והמציע יאריך את תוקף הערבות עפ"י הדרישה. אי-הארכת הערבות כנדרש תהווה, כשלעצמה, עילה לפסילת הצעת המשתתף.
- וועדת המכרזים ו/או החברה יהיו רשאיות להגיש את הערבות לפירעון, כולה או חלקה, במקרים הבאים:
- 3.11.1. כל אימת שהמשתתף יחזור בו מהצעתו לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות, בכל דרך שהיא.
- 3.11.2. כל אימת שהמשתתף נהג במהלך המכרז בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.
- 3.11.3. כל אימת שהמשתתף מסר לוועדת המכרזים מידע מוטעה או מידע מהותי לא מדויק.
- 3.11.4. כל אימת שלאחר שנבחר המשתתף כזוכה במכרז, הוא לא פעל על פי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם להתקשרות.

והכל מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה עקב מעשים כאמור לעיל. למען הסר ספק יודגש כי לא תתקבל כערבות המחאה אישית ו/או המחאת עסק ערב.

משתתף שהצעתו לא זכתה, ערבותו תוחזר לו לאחר ההתקשרות עם הזוכה במכרז, בדואר רשום לכתובת שיציין המציע בשולי הצעתו.

#### **4. אופן ומועד הגשת ההצעה:**

4.1. בכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל, ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, (המגיש יכונה לעיל ולהלן: "המשתתף" או "המציע"), בשני עותקים, כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, יהיו על שם המשתתף במכרז בלבד אלא אם נאמר אחרת במכרז.

4.2. מובהר בזאת כי במסגרת מכרז זה נכלל מחיר מינימום לשכירות כמפורט **במסמך ב'1** למכרז (להלן: "מחיר מינימום"). משתתף אשר יציע דמי שכירות הנמוכים ממחיר המינימום, **הצעתו תיפסל**.

4.3. מודגש בזה, כי הצעת המחיר לא תכלול מע"מ. מע"מ, בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד הרלוונטי, יתווסף (ככל שיחול) וישולם כנגד המצאת חשבוניות מס כדין.

4.4. מובהר ומודגש בזאת כי הצעת המציע כוללת את כל ההוצעות של המציע, בין המיוחדות ובין הרגילות, מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע העבודות והשירותים על פי תנאי המכרז.

4.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל ההיטלים הממשלתיים, מכס, בלו, מס קניה וכיו"ב וכן שינויים בשיעורי המדד ו/או התשומות ו/או כל עלות אחרת שהיא הקשורה בהשכרה/הפעלה ייחשבו ככלולים במחירי ההצעה.

4.6. מעטפת המכרז תוגש כשהיא סגורה וחתומה ועליה יירשם מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי אחרים.

4.7. מעטפת המכרז תופקד בתיבת המכרזים במשרדי החברה ברחוב החצב 20, נוף הגליל עד **ליום א' ה- 25.8.2024 בשעה 12:00 בדיוק**. הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון כאמור לא תפתח (למעט לשם זיהוי המשתתף לשם השבת המעטפה אליו) ולא תידון כלל.

4.8. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים שעליו לצרף כאמור לעיל.

ערך המציע שינוי, תיקון או הסתייגות מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה החברה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה (גם אם החברה לא העירה לשינויים כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן ע"י החברה וכפי שנמסר למציעים.

4.9. משלוח ההצעה בדואר או הגשתה בכל דרך אחרת שאינה שלשול מעטפת ההצעה בתיבת המכרזים, אינם עונים על דרישות המכרז, והצעה שלא תמצא, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים בעת פתיחתה, לא תמנה בין ההצעות המשתתפות במכרז.

4.10. בהגשת הצעתו מביע המשתתף הסכמתו לכל תנאי המכרז ולכל האמור במסמכי המכרז, ובכלל זאת לכל תנאי הסכם ההתקשרות.

4.11. **על מורשי החתימה של המשתתף לחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות הצעת המשתתף, הסכם ההתקשרות, נספחיו והתוכניות, במקום המיועד לכך וכן חתימה בראשי תיבות בשולי כל דף.**

4.12. כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים והמציע מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.

4.13. החברה רשאית להאריך את המועד להגשת הצעות בהודעה בכתב למשתתפים.

לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה וועדת המכרזים, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או, לחילופין ולפי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או, לחלופין, להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

## 5. הוצאות המכרז

5.1. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף במכרז באופן בלעדי ולא תוחזרנה לו בשום מקרה ולמציעים לא תהא כל טענה ו/או דרישה בהקשר זה.

## 6. הבהרות ושינויים

6.1. עד יום א' ה- **18.8.2024 בשעה 12:00** יהיה רשאי כל אחד מהמציעים להפנות לחברה בדוא"ל [office@nidev.co.il](mailto:office@nidev.co.il), **שאלות הבהרה בכתב** במסמך word בלבד, במבנה שלהלן. ככל שהחברה תחליט על ביצוע שינויים יועבר מסמך שינויים והבהרות לכל רוכשי המכרז וכן יצורף הנוסח לחוברת המכרז.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה
1			
2			

6.2. מענה לשאלות הבהרה יבוצע ע"י החברה עד יום ד' ה- **21.8.2024**.

6.3. כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב – תחייבנה את החברה.

6.4. סיור מציעים יתקיים ביום **15.8.2024 בשעה 12:00**. **סיור המציעים הינו חובה.**

החברה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. לא יהיה תוקף לשינויים, הבהרות ותיקונים, כאמור, אלא אם נמסרו למשתתפים בכתב ובמקרה כאמור, יהיו השינויים, הבהרות ותיקונים חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז. שינויים, הבהרות ותיקונים ימסרו למשתתפים באמצעות פקסימיליה או בדוא"ל, לפי הפרטים שימסרו על ידם.

## 7. שמירת זכויות

7.1. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.

7.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של החברה לביצוע ההתקשרות.

7.3. החברה תהא רשאית לאכוף על המציע שהצעתו תיקבע כזוכה את קיום תנאי הצעתו במכרז בהתאם לתנאי ההסכם.

7.4. המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז וההסכם וכל מידע רלבנטי הקשור אליהם ובכלל זה על המציע

לערוך את כל הבדיקות האפשריות ברשויות המוסמכות, לרבות השימושים המאושרים במקום בידי החברה ו/או עיריית נוף הגליל ו/או החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ, וכן לבדוק את המושכר, מצבו ותכולתו, לרבות תנאי הגישה אליו, את שטחי החניה בקאנטרי, וכל פרט נוסף הדרוש לצורך קיום השתתפותו במכרז זה והתחייבויותיו על פיו.

## 8. בחינת ההצעות

8.1. ועדת המכרזים תבחן ותעריך את ההצעות של המשתתפים בשלושה שלבים כמפורט להלן:

8.1.1. שלב א' – בדיקת שלמות הצעת המציע ועמידתו של המציע בתנאי הסף. מציעים אשר הצעתם תימצא שלמה ואשר יעמדו בתנאי הסף, יעברו לשלב ב' של המכרז כמפורט להלן.

8.1.2. שלב ב' – משתתף שעמד בכל תנאי הסף כדרישות המכרז, תבחן הצעתו בהתאם למרכיבי המחיר והאיכות בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן:

החברה תשקלל תחילה את הניקוד בהתאם להצעה הכספית (60 נק' להצעה הטובה ביותר, ובהתאמה תנקד את המציעים הבאים בהתאם ליחס בין הצעתם להצעה הטובה ביותר).

לאחר מכן, החברה תבחן את הצעת המציע ואת הפרטים שצירף אודותיו, בהתאם לקריטריונים להלן ותוכל, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לזמן את המציע לראיון בפני ועדת המכרזים ו/או גורמי מקצוע שיוסמכו על ידה (מציע שיידרש להגיע ולא יתייצב תוכל הועדה לנקדו ללא התייצבותו או לפסול את הצעתו, בהתאם לשיקול דעתה).

הצעת המציע תדורג לפי הרכיבים להלן:

המירבי הניקוד	אופן ביצוע הניקוד	הקריטריון
10	ניסיון המציע לשנים נוספות ב-15 השנים האחרונות מעבר ל-10 השנים שבתנאי הסף – 2 נק' לכל שנה	ניסיון עודף
15	על כל שנה עד 15 שנים בה היקף הכספי של המציע גבוה מ- 300,000 ₪ - תינתן נקודה נוספת.	ניסיון בהיקף כספי גבוה יותר
15	התרשמות הועדה מהמציע בראיון בפני ועדת מכרזים (זמינות, שירותיות, התייעצות עם ממליצים במידה וצוינו ועוד בהתאם לשיקול דעת הועדה).	התרשמות כללית

8.2. ניקוד מינימלי לרכיב האיכות הינו 28 נקודות מתוך 40 נקודות אפשריות ברכיב האיכות. מציע שלא יזכה לניקוד המינימלי – הצעתו תיפסל.

8.3. שלג ג' – בדיקת הצעות המחיר. הצעת המחיר הטובה ביותר תקבל את הניקוד המקסימלי וההצעה אחריה תקבל ניקוד יחסי מתאים.

8.4. בכפוף לאמור לעיל ולהלן, המציע שיקבל את הניקוד המצרפי הגבוה ביותר יוכרז כזוכה במכרז (הצעת המחיר תהווה 60% ורכיב האיכות יהווה 40%).

8.5. ככלל, תבחר החברה בהצעה שתהיה היעילה והמיטיבה ביותר עבורה, בעלת הניקוד המצרפי הגבוה ביותר.

ככל ומכל סיבה שהיא, לא נחתם הסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה, תהא החברה רשאית לפנות למציע שהצעתו הינה השנייה בטיבה, וכן הלאה.

- 8.6. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין בכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלול לגרום לפסילת ההצעה ו/או להשלמתה ע"י ועדת המכרזים ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שייקבע ע"י ועדת המכרזים.
- 8.7. אי הגשת מסמך או מסמכים, אשר יש להגישם לפי דרישות מכרז זה, עלול לגרום לפסילת ההצעה או לדרישה להשלמתם ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שייקבע ע"י ועדת המכרזים.
- 8.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא רשאית החברה לבקש ולקבל מהמציעים כל מידע, אסמכתא ומסמך הנוגעים לדבר והמציעים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש. במקרה בו המציע יסרב לשתף פעולה כאמור, רשאית החברה להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול את ההצעה.
- החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסות לדרישות או לנתונים שבמסמכי המכרז, באופן שלדעת החברה מונע הערכת ההצעה כנדרש.
- 8.9. ועדת המכרזים תהא רשאית להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה.
- 8.10. החברה רשאית לדרוש מהמציעים פרטים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות.
- 8.11. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית שלא לדון בהצעת משתתף או לפוסלה אם יש לה יסוד סביר לחשוש שפעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי מכרז, או שכוונתו היתה להוליך שולל את הועדה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא המכרז או על הנחות בלתי נכונות או אם המחירים שצינו בהצעה אינם סבירים.
- 8.12. **ועדת המכרזים אינה מתחייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.**
- 8.13. למען הסר ספק, מובהר כי במידה והוגשה למכרז הצעה יחידה או שנותרה הצעה יחידה לדיון לפני ועדת המכרזים, זו תהא רשאית להחליט על בחירת ההצעה או על ביטול המכרז. יודגש כי החלטה על ביטול מכרז תהא אפשרית גם אם ההצעה היחידה אינה במחיר המרע עם החברה לעומת אומדן שווי ההתקשרות ומבלי שניתנה למגיש ההצעה האפשרות להגיש הצעת מחיר בתנאים המיטיבים עם המציע, והכל אם ועדת המכרזים תסבור כי ביטול המכרז ועריכת מכרז חדש תחתיו או קיום משא ומתן בהתאם להוראות כל דין, יאפשרו תחרות בין מספר מציעים על נושא המכרז ו/או יעניקו את מירב היתרונות לחברה.
- 8.14. ועדת המכרזים תהא רשאית להביא בחשבון שיקוליה בבחירת ההצעות את אמינותו, ניסיונו, כישוריו, יכולתו הפיננסית של המציע, ואת ניסיונה של החברה ושל רשויות מקומיות וגופים אחרים עם המציע בעבר. לצורך כך, תהא רשאית החברה לבקש ולקבל מהמציעים כל אסמכתא ומסמך הנוגעים לדבר והמציעים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש.
- 8.15. בוטל המכרז או הוקטן היקפו או הוגדל היקפו או נדחה ביצועו ו/או חלק ממנו או פוצלה הזכייה מכוחו או לא פוצלה הזכייה מכוחו, מכל סיבה שהיא, לא תהא למציע ו/או לזוכה כל תביעה ו/או זכות תביעה בגין כל פיצוי אף אם יגרם לו נזק כאמור, והמציע ו/או הזוכה לא יהיה זכאי לפיצוי מכל מין וסוג.
- 8.16. ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדון עם המשתתפים בפרטי הצעתם, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור.

## **9. הודעה על הזכייה וההתקשרות**

- 9.1. עם קביעת הזוכה במכרז תימסר לו על כך הודעה בכתב.
- 9.2. המציע שייקבע כזוכה במכרז מתחייב להעמיד **תוך 7 ימים** את ערבות הביצוע כמפורט בהסכם ולהחתים את חברת הביטוח על הנספח הביטוחי המצורף להסכם ככתבו וכלשונו.
- 9.3. מציע אשר הצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב והערבות הבנקאית שהוצאה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז תוחזר אליו.
- 9.4. לא מילא הזוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, תוך התקופה האמורה שם ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים, אשר עליו להמציא נוכח זכייתו ו/או חזר בו מהצעתו, תהא רשאית החברה לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז, ולחלט את הערבות, אשר הוגשה ע"י המשתתף במצורף להצעתו וזאת כפיצוי קבוע ומוסכם מראש ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים לזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה. כן תהא רשאית החברה במקרה זה להתקשר עם כל מציע אחר ככל שתמצא לנכון, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.
- 9.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה שהזוכה לא קיים איזו מהתחייבויותיו בעקבות הזכיה כאמור והחברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, החליטה שלא לבטל את הזכיה, תהא החברה זכאית לסך של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועד הנקוב בסעיף 9.2 לעיל ועד למועד קיום התחייבויותיו של הזוכה או מועד המצאת כל האישורים.

## **10. ביטול המכרז**

- 10.1. החברה רשאית לצמצם את היקף המכרז או לבטלו או לבטל חלקים ממנו, או לצאת למכרז חדש מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה שההצעות המתקבלות יהיו בלתי סבירות, או שלא יעמדו בדרישות הסף, או כתוצאה משיבוש בלתי צפוי בלוחות הזמנים, בעיות תקציב וכיוצא באלה.
- 10.2. בנוסף לאמור לעיל ולאמור עפ"י כל דין, מובהר בזאת, כי החברה תהא רשאית – אך לא חייבת – לבטל את המכרז גם בכל אחד מהמקרים האלה:
- 10.2.1. ההצעות שהוגשו הן במחיר נמוך או גבוה באופן מהותי או בלתי סביר מהאומדן המקצועי שנערך ו/או מהמחיר שנראה לחברה כמחיר הוגן וסביר לשכירות, וזאת בהסתמך על המחיר אותו נוהגת החברה לגבות בהתקשרויות דומות ו/או המסגרת התקציבית שאושרה להתקשרות זו.
- 10.2.2. התברר לעורך המכרז, לאחר פרסום מסמכי המכרז ו/או לאור שאלות ההבהרה ו/או לאחר פתיחת ההצעות, שנפלה טעות במפרט או בדרישות המפורטות במסמכים, או שהושמטו נתונים / דרישות מהותיים מהמפרט, או שאלה בוססו על נתונים שגויים, או בלתי שלמים.
- 10.2.3. יש בסיס סביר להניח שהמציעים, כולם או חלקם, תיאמו הצעות מחיר ו/או פעלו בניסיון ליצור הסדר כובל.
- 10.3. החליטה החברה על ביטול המכרז, לא תהא למי מהמציעים במכרז ו/או למי מרוכשי מסמכי המכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או כלפי מי מטעמה.

## **11. הוראות כלליות**

- 11.1. התברר לחברה, בין באמצעות המציע ובין בדרך אחרת, כי הצהרה מהצהרות המציע או מצג אחר שהציג המציע כלפי החברה במסגרת הצעתו, אינם נכונים, מלאים או מדויקים, רשאית החברה לפסול את ההצעה, ואם בחר בהצעה כהצעה הזוכה – לבטל את הזכייה.
- 11.2. מסמכי המכרז הן קניינה הרוחני של החברה, אשר מועבר למציעים לצורך הגשת ההצעות בלבד. אין

לעשות במסמכי המכרז שימוש שאינו לצורך הכנת ו/או הגשת ההצעות.

11.3. סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים או הקשורים למכרז זה תהא לבתי המשפט המוסמכים במחוז מרכז.

**בברכה,**  
**מיכאל אלביטר, מ"מ מנכ"ל**



- יש לצרף דו"ח כספי לכל שנה לגביה מוצג הניסיון ו/או אישור רו"ח על היקף כספי כאמור.

אישור עו"ד

אני מאשר כי החתימות דלעיל הינן חתימותיהם של \_\_\_\_\_, אשר רשאים לחתום ולהתחייב על פי דין בשמו של \_\_\_\_\_ [המשתתף] וכי חתימותיהם בצירוף חותמת החברה מחייבות את המשתתף לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

### נוסח תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

- אני הח"מ \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:
- הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").
  - יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**
    - המציע או בעל זיקה \*אליו לא הורשעו \*\*ביותר משתי עבירות\*\*\*;
    - המציע או בעל זיקה \*אליו הורשעו \*\*ביותר משתי עבירות\*\*\*, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
    - \* "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
    - \*\* "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02
    - \*\*\* "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.
  - יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:**
    - חלופה א- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.
    - חלופה ב – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
  - למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 3 לעיל - יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:**
    - חלופה (1) המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
    - חלופה (2) המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה – (2) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
  - למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם המזמינה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
  - הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה:

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד (מ.ר. \_\_\_\_\_) מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חתימה וחותמת:

## תצהיר

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

1. הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ (להלן – "המשתתף") שהוא הגוף המבקש להתקשר עם החברה הכלכלית לפיתוח נוף הגליל בע"מ. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המשתתף.
2. הנני מצהיר בזאת כי המשתתף ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון וזאת בעשר (10) השנים שקדמו להכנתו של תצהירי זה.
3. כמו כן, הנני מצהיר כי המשתתף ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק בתחום המדובר במכרז, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי.
4. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע בפני, \_\_\_\_\_, עו"ד מ.ר. \_\_\_\_\_, אשר משרדי ברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
עורך דין

\_\_\_\_\_  
תאריך

מכרז מס' \_\_\_/7-24  
מסמך א(4)  
נוסח ערבות בנקאית

## נוסח הערבות הבנקאית

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד  
החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ

הנדון: ערבות בנקאית מס' \_\_\_\_\_

על פי בקשת \_\_\_\_\_ מספר זיהוי \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 40,000 ש"ח (ארבעים אלפי שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") וזאת להבטחת הצעתו במכרז מס' 40/2024 שפורסם על ידכם.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך סכום הערבות תוך 14 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המשתתף בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתף בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הנה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול ותישאר בתוקפה עד 04.11.2024 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני ו/או במברק לא תחשב כדרישה לענין כתב ערבות זה.

בנק / חברת ביטוח: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

### תצהיר היעדר פשיטת רגל והיעדר תביעות

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלהלן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_, שהוא הגוף המבקש להתקשר עם המזמינה במסגרת מכרז זה (להלן: "המציע"). אני מכהן כ- \_\_\_\_\_, והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
2. הריני להצהיר, כי נכון ליום תצהירי זה \_\_\_\_\_, לא מתנהלות תביעות נגד המציע אשר עלולות לפגוע בהתחייבויותיו עפ"י מכרז זה והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז.
3. זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_

**המצהיר**

### אישור עו"ד

הנני מאשר/ת בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני עורך דין \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_ שזיהה/זיהתה עצמו/ה ע"י תעודת זיהוי מס' \_\_\_\_\_ /המוכר/ת לי באופן אישי ואחרי שהוזהרתי כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_

**עורך - דין**

\_\_\_\_\_

**חותמת**

לכבוד  
החברה לפיתוח נוף גליל בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

### הצעה והצהרת המשתתף - מכרז מס' 7-24/

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. קראנו בעיון, בחנו בקפידה והננו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז.
2. בחנו את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע מלוא התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז, את החוקים, הדרישות והנהלים של כל הרשויות המוסמכות, וכל גורם אחר שאישורו נדרש לצורך קיום התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז וכן את כל הגורמים, אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתנו. כן הננו מאשרים כי קביעת התמורה בהצעתנו זו נעשתה בהתחשב בכל הנתונים שלעיל וכי אין ולא תהיה לנו כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם האמור לעיל ו/או עם הצעתנו.
3. הגשנו את הצעתנו בהתאם לאמור במסמכי המכרז ובהסתמך על הבדיקות שערכנו. בידנו כל המידע הדרוש לנו ואנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
4. הננו מתחייבים כי במשך כל תקופת ההתקשרות, נקיים אחר הוראות כל דין ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת, ללא כל תמורה נוספת שהיא.
5. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים עפ"י מסמכי המכרז ואנו מקבלים על עצמנו לבצע את העבודות והשירותים, נשוא המכרז.
6. הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
7. יש לנו את כל האמצעים הטכניים, המקצועיים, כוח האדם וכל הציוד הנדרש והמתאים על מנת לבצע ולהשלים את העבודות ולבצע את השירותים במועדים הנקובים במסמכי המכרז, ואנו מתחייבים לעשות כן אם נזכה במכרז.
8. אנו מכירים את כל הדינים המתייחסים לעבודות ולשירותים נשוא ההסכם.
9. **בהסתמך על כל האמור לעיל ולהלן בכל מסמכי המכרז, הננו מציעים לשלם לכם את הסכומים המפורטים במסמך ב'1.**  
□□
10. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. ידוע לנו, כי החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשנידרש תיפסל הצעתנו והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.
11. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה בלתי-חוזרת כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, ובקבלתה על ידכם ייכרת הסכם מחייב בינינו לבינכם.

12. להבטחת קיום הצעתנו והתחייבותינו או מוסרים ערבות כנדרש במסמכי המכרז.
13. היה והצעתנו תתקבל או מתחייבים כי תוך המועד שייקבע בהודעת החברה על הזכייה, נחתום על כל המסמכים ונפקיד בידי החברה כתב ערבות ואישור על עריכת פוליסות ביטוח הכל כנדרש במסמכי המכרז וכן נתחיל בביצוע העבודות ביום שהחברה תורה לנו.
14. היה ומסיבה כלשהי לא נעמוד בהתחייבותינו או מסכימים כי הערבות שנמסרה על ידינו עם הצעתנו במכרז תוגש לגבייה על ידי החברה, וסכום הערבות יחולט על ידה כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
15. הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המשתתף בשמו מוגשת ההצעה, או זכאים לחתום בשם המשתתף על הצעה זו, חתימתנו מחייבת את המשתתף ואין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

\_\_\_\_\_

חתימת המשתתף

\_\_\_\_\_

תאריך

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד של \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ חתמו בפני על הצעה זו דלעיל ועל כל יתר מסמכי המכרז וההצעה הי"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ בשם המשתתף, כי המשתתף הינו תאגיד קיים ותקף וכי התקבלו אצל המשתתף כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על ההצעה למכרז וכי חתימת הי"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

\_\_\_\_\_

עו"ד,

## ההצעה הכספית

בהמשך להצהרותינו דלעיל ולמסמכים אשר צורפו על ידינו בקשר עם הצעתנו למכרז שבכותרת, תמורת זכויות השכירות במושכר, כהגדרתו בהסכם השכירות, אנו נשלם לכם **דמי שכירות חודשיים, בסך של \_\_\_\_\_ ₪, ובמילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים, לא כולל מע"מ, כלומר, תוספת של \_\_\_\_\_ (נא לציין אחוז תוספת, ניתן לציין 0%) אחוזים על מחיר המינימום העומד על 6,500 ₪ לא כולל מע"מ.**

דמי השכירות החודשיים **לא יפחתו מ- 6,500 ₪ (ששת אלפים שקלים חדשים)** עבור המושכר, לא כולל מע"מ (להלן: "**מחיר המינימום**"). משתתף אשר יציע דמי שכירות חודשיים הנמוכים ממחיר המינימום, הצעתו תיפסל.

מובהר בזאת כדלקמן:

1. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.
2. לדמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק.
3. דמי השכירות משולמים בגין קבלת זכות שכירות והפעלת מסעדה ודוכן האכלה במושכר. לפיכך, סכום דמי השכירות ישולם על ידי משתתף שהצעתו תזכה במכרז, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר.

חתימת המשתתף

תאריך

מכרז מס' 40/2024

מסמך/ ג'  
הסכם שכירות

**הסכם שכירות להקמת והפעלת מסעדה/בית קפה ודוכן האכלה  
בקאנטרי קלאב "ספא עילית" בנוף הגליל**

שנערך ונחתם בנוף הגליל ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנת 2024

החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ  
רחוב החצב 20, נוף הגליל  
(להלן: "החברה")

בין:

מצד אחד

בע"מ \_\_\_\_\_  
ח.פ. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
טל' \_\_\_\_\_; פקס \_\_\_\_\_  
(להלן: "השוכר/המפעיל")

לבין:

מצד שני

והחברה פרסמה את מכרז 40/2024 להשכרת מתחם להקמת מסעדה/בית קפה ודוכן האכלה בקאנטרי קלאב "ספא עילית" בנוף הגליל, בשטח של כ- 578 מ"ר (להלן: "המכרז");

הואיל

והשוכר הגיש את הצעתו למכרז, וועדת המכרזים של החברה על בסיס הצהרותיו של השוכר והצעתו במכרז החליטה לבחור בהצעת השוכר כהצעה הזוכה;

והואיל

והשוכר מעונין לשכור את המושכר כהגדרתו להלן לצורך הקמת והפעלת מסעדה/בית קפה ודוכן האכלה במושכר הנ"ל;

והואיל

וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם שכירות המושכר, הכל כמפורט בהסכם שכירות זה להלן;

והואיל

## לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

### 1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ובחזקת תנאיו.
- 1.3. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושו של המונחים שלהלן כרשום בצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:
- "המכרז"** - מכרז מס' 40/2024\_\_ להשכרת מתחם להפעלת מסעדה/בית קפה ודוכן האכלה בקאנטרי קלאב "ספא עילית" נוף הגליל.
- "מסמכי המכרז"** - כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את המכרז והמצורפים אליו או שנמסרו לרוכשי מסמכי המכרז בקשר עם המכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסר או ימסור החברה לרוכשי מסמכי המכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה במכרז.
- "הנכס", "המושכר"** - שטח בגודל של כ- 578 מ"ר המצויים בתוך מתחם הקאנטרי קלאב "ספא עילית".
- "מתקנים לשימוש משותף"** - המערכות ו/או המתקנים במבנה המשמשים את החברה ומשתמשים אחרים במבנה לרבות מערכות וצנרת האינסטלציה, תאורה, ביוב ותיעול, ציוד לגילוי וכיבוי אש, מתקני אשפה, מערכות מחשוב וכו' המשמשים את כלל השוכרים במבנה, למעט מתקנים וציוד הנמצאים ביחידות המשמשים ומשרתים את השוכר או המשתמש של אותה יחידה בלבד;
- "שטחים ציבוריים"** - כל השטחים בתחום המבנה, לרבות כל המבנים, התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, קירות חוץ, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות, רחובות פנימיים, פרוזדורי מדרגות, כל שטח אחר בתחומי המבנה המיועד לשמש את הקהל הרחב, לרבות כל השטחים הציבוריים במבנה, הכל למעט שטחים במבנה המוחזקים על ידי מחזיקים והכל כפי שיקבע ויוגדר על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה;
- "המנהל"** - מנכ"ל החברה ו/או מי מטעמו אשר ימונה מעת לעת;
- 1.4. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות המעיין ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.

1.5. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם וייקראו יחד עימו :

נספח א'	- תשריט כללי של המושכר
נספח ב'	- נוסח כתב ערבות ביצוע
נספח ג'	- נוסח אישור עריכת ביטוח השוכר
נספח ד'	- נוסח שטר חוב

## 2. השכרת המושכר :

2.1. החברה משכירה בזאת לשוכר את המושכר, והשוכר שוכר את המושכר מאת החברה למשך תקופת השכירות ולמטרת השכירות כמפורט בהסכם זה. מובהר ומוסכם בזאת כי פרט לשכירות המושכר, לא תהיינה לשוכר כל זכות, לרבות זכויות שימוש, ניצול וכד', בכל חלקים ו/או שטחים אחרים בקאנטרי.

2.2. מבלי לפגוע מהאמור בהסכם זה, מודגש ומותנה בזה במפורש כי שכירות המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות מוגנת ו/או אינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

2.3. השכירות על פי הסכם זה מותנית במילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים בגין המושכר בתקופת השכירות.

## 3. מהות ההסכם

3.1. השוכר מתחייב להקים ולהפעיל במסגרת זו מסעדה/בית קפה ודוכן האכלה שיאושר על ידי החברה (להלן: "מטרות ההפעלה").

3.2. השוכר מצהיר כי מיקומו של המושכר, מרכיביו, שטחו, גבולותיו ותשריטו, כמפורט בנספח א' ידועים וברורים לו וכי המבנה מתאים לצרכיו ואין לו כל טענות מום ו/או פגם כנגד המושכר.

## 4. הפעלת והחזקת המושכר

4.1. השוכר מתחייב לשמור על שלמות המושכר, מתקניו ואביזריו ולהחזיקם במצב טוב, נקי וראוי לשימוש.

4.2. השוכר יישא בעצמו ועל חשבונו בכל עלויות התחזוקה השוטפות של הנכס, לרבות תיקון כל נזק וקלקול שייגרמו.

4.3. השוכר ישא בכל ההוצאות בגין שימוש בחשמל, מים וטלפון במבנה וכן בכל תשלום ו/או הוצאה הנוגעים לשימוש בנכס ולהחזקתו.

4.4. מובהר ומוסכם כי החברה לא תישא בכל הוצאה הקשורה להפעלת המסעדה/בית קפה ודוכן האכלה.

4.5. השוכר מתחייב להפעיל את המסעדה/בית קפה ודוכן האכלה באמצעות עובדים מוסמכים וכן עובדים נוספים על פי התקנים והוראות הדין החלות על הפעלת מסעדה/בית קפה ודוכן האכלה כאמור, ובשים לב להוראות משרד הבריאות ולתנאי הסף למכרז הקובעים כי עובדי המסעדה/בית קפה ודוכן האכלה יוסמכו בהסמכה פורמלית רשמית המוכרת על ידי מוסד מוכר.

4.6. מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במהלך תקופת השכירות, כאמור בפרק תקופת השכירות להלן, תהא רשאית החברה לערוך ביקורות במבנה, אשר תוצאותיה יועלו על הכתב. היה ונמצא בביקורת מטעם החברה, כי הפר השוכר את הוראות ההסכם, יוטל על השוכר קנס כמפורט בסעיף פיצויים מוסכמים להלן. אין באמור בכדי לגרוע מכל סעד נוסף או חלופי לו זכאית החברה עפ"י כל דין או הסכם.

כמו כן, במהלך תקופת השכירות, השוכר יאפשר לשוכרים עתידיים לבקר במבנה, וזאת מטעמים סבירים ובכפוף למתן הודעה מראש. ביקורים כאמור יתבצעו בשעות סבירות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ביקורים כאמור יכול שיערכו, בין היתר, לצורך התרשמות של שוכרים עתידיים מהמתחם המוצע.

4.7. השוכר יעשה שימוש בנכס לצורך הפעלת מסעדה/בית קפה ודוכן האכלה בלבד, במהלך שעות הפעילות של קאנטרי נוף הגליל. הפרה של סעיף זה תזכה את המשכירה בפיצוי של 2,000 ₪ לכל יום בו המסעדה/בית קפה לא נפתחו כלל, ופיצוי של 500 ₪ בגין כל שעת איחור בפתיחה/סגירת המסעדה לפני/אחרי שעות הפעילות של הקאנטרי.

4.7.1. לנכס כניסה נפרדת שתאפשר עבודה בימים ובשעות בהן הקאנטרי אינו פעיל בהתאם לחוקי העזר העירוניים וכל קנס על הפרה יהיה על השוכר בלבד.

4.8. הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

4.9. כל השקעה של השוכר במושכר שנעשתה ללא אישור החברה מראש ובכתב תהווה הפרה של ההסכם. בכל מקרה, לא יוכל השוכר לטעון כי בשל השקעתו במושכר לא יכולה החברה לממש אי אילו מזכויותיה על פי הסכם זה.

## 5. הצהרת השוכר:

השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

5.1. כי ברשותו רישיון עסק להפעלת העסק נשוא המכרז וכי עליו חלה החובה להציג את כל הרישיונות/אישורים הנדרשים להפעלתו כאמור.

**הזוכה או מי מטעמו מחוייב להגיש בקשה לרשיונות עסק ולדווח על כך למנהל החברה. הזוכה או מי מטעמו מחוייב לעמוד בכל דין/ או דרישה אחרת שתדרש ממנו לאחר ביקורת של הגורמים הרלבנטיים בשטח או/ו תחת חוק, תקנות, צו רישוי עסקים וכל חיקוק אחר אשר רלבנטי לרישיון העסק שלו הוא ידרש, הזוכה נדרש להחזיק ברשיונות עסק בתוקף תוך חצי שנה לכל המאוחר מיום מסירת הנכס לחזקתו לכלל הפריטים אשר ימצאו כטעונים ברישוי. רשיונות עסק הינם תנאי מחייב בהסכם הנ"ל וכל סטייה או סירוב למתן רשיונות עסק תהווה הפרה של עסק הנ"ל.**

5.2. כי ראה ובדק את המושכר ואת סביבתו, פיזית ומשפטית, את תוכניות המבנה המושכר, את התב"ע, את כל הנספחים המצורפים להסכם זה, וכן בדק לרבות אצל רשויות התכנון, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים למצבו של המושכר, וכי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך.

5.3. כי ידוע לו שעיריית נוף הגליל בע"מ (להלן: "העירייה") ו/או החברה תהיינה רשאיות להכניס שינויים בתב"ע, בתוכניות המבנה ובמושכר לפי שיקול דעתן, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים, או מהוראות הרשויות המוסמכות. השוכר מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור, לא תפגע בהצהרותיו והסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלה לא יגרעו מיכולתו של השוכר לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתן לעיל. השוכר מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה תכנונית כאמור, לרבות אי הגשת כל התנגדות על ידו ו/או מי מטעמו.

- 5.4. כי לא יתנגד לכל עבודת בניה ו/או הרחבה ו/או הריסה במבנה או בסביבתו למעט במקרה ובו פעולה כאמור תפגע באופן בלתי סביר בשימוש במושכר ומטרתו.
- 5.5. כי הוא זכאי להתקשר בהסכם זה, ואין כל מניעה חוזית ו/או חוקית ו/או אחרת מצידו להתקשרותו בהסכם זה ולשכירות במושכר מהחברה.
- 5.6. כי הוא בעל ידע, ניסיון, יכולת כספית ויכולת מסעדה/בית קפה ודוכן האכלה כמפורט במטרת השכירות, וכי יפעל להפעלתן תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם **מיומן ומתאים**.
- 5.7. כי ידוע לו כי אין בהסכם זה כדי להקנות לו בלעדיות מכל סוג ומין שהוא, וכי החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ו/או לבצע כל עסקה ו/או פעולה במבנה ו/או בשטחי המבנה וסביבתו מעת לעת, לרבות השכרת ו/או הענקת הרשאה לצדדים שלישיים ו/או קיום פעילות ו/או ארועים בשטחי המבנה במטרה דומה ו/או זהה למטרת השכירות של הסכם זה.
- 5.8. כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הינו מתחייב בו אם לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר. לנקוט הליכים משפטיים על חשבונו בלבד. השוכר יודיע לחברה מיידית על כל מקרה של השגת גבול כזו.
- 5.9. כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי הסכם זה, לרבות בדבר שכירות.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 6. המושכר:

- 6.1. שטחו של המושכר לצורך הסכם זה הינו כמצויין בתשריט המצ"ב **כנספת א'**.
- 6.2. מאחר והמושכר נמצא בתוך הקאנטרי המופעל על ידי החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ, השוכר מתחייב לאפשר לחברה, למי מטעמה, או למי מנותני השירות במושכר כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות תחזוקה, תפעול, תיקון וכדומה לתשתיות כאמור על כל הכרוך בכך.

## 7. מטרת השכירות והתחייבויות השוכר:

- 7.1. השכירות במושכר הינה אך ורק למטרות המפורטות בסעיף 3.1 דלעיל. חל איסור מוחלט לעשות שימוש במושכר, או בחלק ממנו, לכל מטרה אחרת, לרבות עיסוק בכל עסק אחר או מכירת מוצרים, סחורות או שירותים, מכל מין וסוג שהוא, שאינם מנויים במטרת השכירות, אלא אם קיבלו את אישור החברה בכתב ומראש.
- 7.2. השוכר מתחייב כי לא ישנה את מטרת השכירות כפי שנקבעה בהסכם זה ולא יפעל בחריגה לה, ללא הסכמת החברה מראש בכתב.
- 7.3. השוכר מתחייב שלא להפריע באיזה אופן שהוא לאנשים אחרים המבקרים, המחזיקים ו/או המשתמשים במבנה, לרבות הימנעות מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לחברה ו/או לשוכרים ו/או לבעלי הרשאה אחרים במבנה ו/או לציבור בכלל, לרבות שכנים ובעלי זכויות אחרים במבנה.

7.4. זכות השימוש של השוכר אינה ניתנת לשעבוד או משכון או להעברה לכל צד שלישי, באשר המדובר בזכות שניתנה לזוכה במכרז נוכח מאפייניה הייחודיים.

7.5. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ככל שיתקיימו אירועים במבנה מכל סוג ומין שהוא, לרבות בשטחים הציבוריים של המבנה, השוכר מתחייב להמשיך את הפעילות הרגילה במושכר, בהתאם לשעות הפתיחה והסגירה הרגילות במבנה.

מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לחייב את החברה ו/או כדי להוות התחייבות כלשהי של החברה בנוגע לפעילות עסקית ו/או מסחרית ו/או תרבותית כלשהי במבנה ו/או בסביבתו, והן יתקיימו ככל שיתאפשר ו/או לפי שיקול דעתה של החברה.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 8. תקופת השכירות:

8.1. תקופת השכירות לפי הסכם זה הנה למשך חמש שנים, המתחילות במועד המסירה של המושכר לידי השוכר (להלן: "**תקופת השכירות**"), וזו תחל, ככל ולא תהיה מניעה לכך, בחודש מרץ לשנת 2024.

8.2. על אף האמור לעיל, ביחס למועד מסירת המושכר, מבהירה החברה כי המועד למסירת המושכר עשוי להיות מוקדם יותר ו/או מאוחר יותר מן המועד המפורט לעיל ובכל מקרה הקדמת ו/או עיכוב המועד כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם, ולא תקנה לשוכר כל זכות לטענה, תביעה או דרישה אחרת ביחס לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהקדמה ו/או מאיחור כאמור.

היה והמחזיק הנוכחי במושכר לא יפנה אותו במועד, לא יהיה באי פינוי המושכר בזמן הנקוב או בכלל, כדי להוות עילה לתביעה ו/או טענה כלשהי של הזוכה כנגד החברה. הזוכה לוקח על עצמו את הסיכון הכרוך לכל נזק ישר ו/או עקיף העלול להיגרם לו כתוצאה מאי פינוי המושכר ו/או מי מחלקיו, ובכלל זאת את הסיכון ביצירת עיכוב במסירת המושכר לידי.

8.3. בכפוף לסעיף 8.1 להלן, עם סיום תקופת השכירות תוארך תקופת השכירות בהסכמת הצדדים מראש ובכתב למשך חמש שנים נוספות (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**") אלא אם כן הודיעה החברה לשוכר בכתב, לא יאוחר ממאה ועשרים (120) יום לפני תום תקופת השכירות, על רצונה שלא להאריך את תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת.

8.4. בכל מקרה, תקופת ההתקשרות הכוללת לא תעלה על חמש עשרה (15) שנים.

יובהר כי במידה והשוכר יפר את ההסכם הפרה יסודית, תהא החברה רשאית לסיים את ההתקשרות בטרם סוף תקופת השכירות ו/או האופציה.

8.5. הארכת תקופת השכירות כאמור ובכפוף לסעיף 8.3 לעיל, מותנית בקיום כל התנאים הבאים, במצטבר:

8.5.1. עד לתום תקופת השכירות, עמד השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה ולא היתה מצדו כל הפרה יסודית שלא תוקנה ו/או הפרה חוזרת.

8.5.2. השוכר ימציא לחברה 30 יום לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את כל האישורים והמסמכים הדרושים על פי הסכם זה לרבות בדבר הארכת תוקף כל הבטוחות אשר ניתנו על ידו לחברה ואישורי הביטוח.

8.5.3. אין בעת תקופת הארכת השכירות ו/או בתקופה שקדמה לה, הליכים משפטיים כלשהם, לרבות בוררות, בין השוכר לבין החברה ו/או העירייה.

- 8.6. לא נתקיימו כל התנאים להארכת תקופת השכירות למשך תקופת השכירות הנוספת מכל סיבה שהיא, יסתיים ההסכם עם תום תקופת השכירות והשוכר יפנה את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה בדבר פינוי המושכר עד לתום תקופת השכירות.
- 8.7. הווארד ההסכם למשך תקופת שכירות נוספת, יחולו על השכירות בתקופת השכירות הנוספת כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים.
- 8.8. השוכר לא יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת שכירות נוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה.
- 8.9. אם על אף האמור לעיל, יפנה השוכר את המושכר, מכל סיבה שהיא, קודם לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה, ימשיכו לחול על השוכר ההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הכל עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל, כדי לפגוע בזכויותיה של החברה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין להורות לשוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות.

## 9. דמי השכירות

- 9.1. השוכר ישלם לחברה בגין השכירות, החל ממועד המסירה ובמהלך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים כמפורט בהצעתו, בתוספת מס ערך מוסף כחוק. דמי השכירות החודשיים יעודכנו בהתאם למדד המחירים לצרכן.
- 9.2. ככלל ישלם השוכר את דמי השכירות בתשלומים חודשיים, ובכל עשירי לחודש.
- החברה תהא רשאית לשנות את הוראות אופן ביצוע התשלום מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הוראה ככל שיתבקש בהתאם לאמור לעיל, וכן למלא אחר כל דרישה כזו על פי כל פרטיה בתוך שבעה (7) ימים ממועד קבלתה.
- 9.3. לדמי השכירות החודשיים יתווסף מע"מ כחוק כמפורט לעיל.
- 9.4. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים במשך כל תקופת השכירות, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו.
- 9.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי קבלת כל אמצעי תשלום על ידי החברה וכל שימוש בהם, לא יחשבו כפירעון בפועל ורק פירעון אמצעי התשלום בפועל במלואו ובמועדו ייחשב כביצוע תשלום על ידי השוכר.
- הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 10. מסים ותשלומים נוספים

- 10.1. במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, המסים, האגרות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, קיימים או שיוטלו בעתיד, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורשיונות מכל סוג שהוא לרבות התשלומים השוטפים בגין ארנונה, אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, כבלים או כל הוצאה אחרת - הכל בגין השימוש במושכר, הפעלתו והחזקתו, לרבות אלה שדרושת התשלום לגביהם הופנתה כלפי החברה, במלואם ובמועדם, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו מכל סיבה שהיא.

10.2. לפי דרישת החברה, השוכר מתחייב להודיע בכתב לעירייה, תאגיד המים, לחברת החשמל, לחברות התקשורת, וכן, לכל ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על הסכם זה, ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על המושכר יופקו על שם השוכר.

10.3. בתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יודיע השוכר בכתב לכל הגופים הנ"ל על סיום תקופת השכירות ויעביר את כל החשבונות הנ"ל על שם הגורם שתורה לו החברה. לצורך ביצוע האמור בס"ק זה, מתחייבים השוכר ו/או החברה לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.

10.4. השוכר ישלם מס ערך מוסף כדין, כנגד חשבונית מס כדין, בגין כל אחד מהתשלומים, אשר על השוכר לשלם לחברה בהתאם להוראות הסכם זה ביחד עם ביצוע התשלום נשוא מס הערך המוסף, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה.

10.5. השוכר מתחייב להציג בפני החברה מפעם לפעם על פי דרישתה של החברה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מקבלת דרישתה כאמור.

10.6. במקרה והשוכר לא ישלם איזה מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, רשאית החברה, אך לא חייבת לשלם במקום השוכר את התשלום האמור ועל השוכר יהיה להחזיר לחברה כל סכום שישולם על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה, ובלבד שהחברה נתנה לשוכר התראה שבעה (7) ימים מראש על כוונתה לעשות כן והשוכר לא שילם את התשלום נשוא ההודעה.

## 11. העסקת עובדים

11.1. אין באמור בהוראות הסכם זה כדי למנוע מהשוכר להעסיק עובד/ים במסעדה/בית קפה ובדוכן האכלה. אולם, השוכר מתחייב כלפי החברה להעסיק במסעדה/בית קפה ובדוכן האכלה אך ורק עובד/ים העונה/ים לדרישות משרד הבריאות ו/או כל רשות בעלת סמכות בתחום המזון.

11.2. העובדים שיועסקו על ידי המפעיל יהיו בעלי עבר ללא דופי וללא עבר פלילי. בכלל זאת, יעסיק השוכר את עובדיו בהתאם לחוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, התשס"א-2001.

11.3. השוכר יעסיק את עובדיו בהתאם להוראות כל דין, הסכם קיבוצי או הסדר קיבוצי או כל נוהג ומנהל מחייבים במסגרת יחסי העבודה.

11.4. השוכר יבטח קיומם של תנאי בטיחות ותנאים לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כנדרש בחוק, ובאין דרישה חוקית, כפי שיידרש על ידי החברה.

11.5. החברה תהיה רשאית, בכל עת, לדרוש כי השוכר ימציא אישור מאת עו"ד ו/או רו"ח בדבר עמידתו במחויבויות האמורות לעיל ולרבות תשלום שכר מינימום כדין לרבות זכויות סוציאליות וכד' ככל ואלו מחויבות.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 12. אי קיום יחסי עובד מעביד

- 12.1. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי היחסים בין החברה ו/או מי מטעמה, לשוכר ו/או עובד מעובדיו ו/או ספק משנה מטעמו ו/או כל אדם אחר מטעמו לפי הסכם זה אינם יוצרים יחסי עובד מעביד או יחסי שותפות, אלא יחס שבין מזמין לספק המספק שירותים, ככל שמדובר באחריות וחובות של החברה, הבאים מכוחה או המועסקים על ידיה כלפי השוכר והמועסקים על ידו.
- 12.2. מובהר בזה כי השוכר הינו בעל תיק של עוסק עצמאי ו/או חברה בע"מ במס הכנסה, במע"מ ובביטוח לאומי והשוכר יהיה אחראי ויישא בכל תשלומי המס החלים עליו כעצמאי והנובעים מהפעלת המסעדה/בית קפה ודוכן ההאכלה על פי הסכם זה.
- 12.3. השוכר ישלם עבורו ו/או עבור עובדיו (לפי העניין) את כלל התשלומים החלים עליו על פי דין לרבות תשלומים לביטוח לאומי, קרנות פנסיה וכיו"ו. השוכר יעביר לחברה לפי דרישתה מעת לעת אסמכתאות לשביעות רצונה לביצוע/להעברה של כלל התשלומים כאמור. מובהר כי אין בדרישת החברה ו/או בזכות הפיקוח שלה בעניין זה כדי להטיל עליה אחריות ו/או כדי ליצור יחסי עובד מעביד בינה לבין השוכר ו/או בינה לבין עובדיו.
- 12.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק, מובהר בזאת כי לא חלה על החברה כל אחריות בגין מחלה, תאונת עבודה ו/או כל נזק אחר, אם יגרם חלילה, לשוכר ו/או למי מטעמו ו/או לכל צד שלישי כלשהו עקב ו/או תוך כדי ו/או כתוצאה מהפעלת המסעדה/בית קפה ודוכן ההאכלה ו/או מביצוע כל אחת מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה. כמו כן, החברה לא תהא חייבת בכל תשלום שהוא בגין זכויות סוציאליות עבור השוכר.
- 12.5. השוכר ישפה את החברה בגין כל סכום ו/או הוצאה אשר יגרמו לה בקשר עם כל טענה או דרישה או תביעה כנגדה בעילה הנובעת מקיום יחסי עובד ומעביד, כאמור לעיל. שיפוי, כאמור, יעשה מיד עם דרישתה הראשונה של החברה לכך. החברה תהא רשאית לקזז כל סכום שיגיע לה מהשוכר לפי סעיפים אלו מכל סכום שיגיע לשוכר ממנה.

### 13. עבודות והתאמות במושכר:

- 13.1. במידה והשוכר ירצה לבצע עבודות במבנה, לרבות עבודות קלות (מחיצות, עבודות גבס וכו') יידרש בתוך שלושים (30) ימי עבודה ממועד חתימת הסכם זה, למסור לבדיקת החברה ולאישורה, מפרטים טכניים ותוכניות מותאמות לביצוע החתומות על ידו של כל העבודות וכן סדר ביצוע העבודות ולו"ז משוער לביצוע העבודות (להלן: "עבודות השוכר").
- 13.2. ככל שיש צורך בהוצאת היתר בניה ו/או אישור התוכניות ברשויות המוסמכות לצורך ביצוע עבודות השוכר, ייעשה הדבר על ידי השוכר ועל חשבונו (לרבות תשלומים ליועצים, תשלומי אגרות והטלים, מיסים וכיו"ו) החברה תחתום על כל מסמך בו תדרש חתימתה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 13.3. החברה תהיה רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לא לאשרם ובלבד שהסירוב לאשר את תוכניות השוכר יהיה מנימוקים סבירים.
- 13.4. לא אושרו המפרטים והתוכניות או נתבקשו ע"י החברה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר לחברה תוכניות ומפרטים טכניים חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של החברה וזאת תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיקבל את הערות החברה. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי החברה, אם יאושרו, ובכפוף

### 14. מסירת המושכר:

- 14.1. מסירת המושכר תבוצע במועד המסירה.
- 14.2. השוכר מתחייב בזאת להופיע במושכר במועד המסירה ולקבל את החזקה במושכר. היה ולא יגיע השוכר לקבל את החזקה במושכר ביום מסירת המושכר תדחה המסירה בשני ימי עסקים ולאחר דחייה זו תתקיים המסירה בין אם הופיע השוכר ובין אם לאו.
- 14.3. בכפוף לאמור בהסכם זה, מסירת החזקה במושכר לשוכר מותנת במילוי כל התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה לרבות תשלום דמי שכירות החודשיים, המצאת בטחונות, המצאת אישורי ביטוח וכיו"ב.
- 14.4. במועד המסירה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול מסירה ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 14.5. קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תהווה אישור מצידו כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה ולשביעות רצונו, וכי אין לו ולא תהינה לו כל תביעות בכל הנוגע למושכר ולהסכם זה, בכפוף למפורט בפרוטוקול המסירה ולמילוי התחייבויות החברה על פי הסכם זה.
- 14.6. למען הסר ספק מובהר כי הימנעותו של השוכר מלקבל את המושכר כאמור או להופיע במועד המסירה או מלשתף פעולה עם החברה בעריכת הפרוטוקול כאמור ו/או קיומם של ליקויים כלשהם ו/או הצורך בהשלמת עבודות במושכר על ידי החברה, לא ישמשו כמניעה לקבלת החזקה במושכר, ובכל מקרה כאמור יחשב כאילו נמסרה החזקה במושכר במועד והשוכר יהיה חייב לקבל החזקה במושכר.

#### 15. אחזקת המושכר:

- 15.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובמערכותיו במשנה זהירות, לא להעמיס על רצפותיו העמסת יתר מעבר למותר, ולנהוג בו בזהירות המתבקשת. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא לפגוע בסדר הטוב, בניקיון וביחסי השכנות הטובה במבנה.
- 15.2. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהחברה וכן לבצע בו על חשבונו ועל אחריותו תיקונים ותחזוקה שוטפת, לרבות בהתאם להנחיות שיועברו על ידי החברה מעת לעת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו או לקוחותיו, יתקן באופן מיידי על ידי השוכר, על חשבונו ולאחר שדיווח על כל קלקול או נזק מהותי לחברה וקבל את אישורה לצעדים שבכוונתו לנקוט.
- 15.3. החזקת המושכר וביצוע כל התיקונים בו יבוצעו ע"י השוכר באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים ובפיקוח צמוד. במקרה של קלקול או נזק שתיקונים אינו סובל דחיוי עד מסירת הדיווח לחברה וקבלת אישורה, יתקן השוכר את הטעון תיקון ודיווח לחברה מיד ובהקדם האפשרי.
- 15.4. אם השוכר לא יתקן באופן מיידי כל נזק או קלקול כאמור ו/או לא יבצע את הנחיות החברה בנוגע לתחזוקה ואחזקה שוטפת כאמור לעיל, תהא החברה רשאית אך לא חייבת, לתקנם והשוכר ישא בכל הוצאות התיקונים שתבצע החברה וישלם לחברה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל, וזאת מבלי לפגוע ובנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים על ידי השוכר.
- 15.5. השוכר מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר בכל עת וזמן סבירים בתאום מראש, כדי לבדוק את המושכר ו/או אם השוכר מקיים תנאי הסכם זה ו/או הנובע מהם ו/או כדי לבצע בו או דרכו עבודות, בדיקות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, לרבות בדיקה ותיקון של שטחי מושכרים סמוכים ו/או של המערכות והתשתיות הקיימות/המונחות במושכר ו/או בצמוד לו כולל בידי אנשי מקצוע מטעמה ו/או על מנת להציגו בפני שוכרים פוטנציאליים. מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה

כדי להטיל על החברה חובה לבצע כל פעולה שהיא. כניסה כאמור תעשה באופן שיקטין ככל האפשר כל הפרעה או מטריד לשוכר או לניהול המסעדה ודוכן האכלה.

15.6. השוכר ינהל את המתחם המושכר תוך הקפדה על ההוראות התפעוליות ועל כל הנהלים וההוראות שיקבעו על ידי המנהל מעת לעת.

15.7. השוכר ידאג על חשבונו ובאחריותו המלאה לניקיון שוטף של המושכר וסביבתו במהלך תקופת השכירות. קביעת החברה ו/או מי מטעמה לגבי ניקיון המושכר וסביבתו תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת החברה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית החברה ו/או מי מטעמה כאמור.

15.8. השוכר ישא בתשלום כל הקנסות שיוטלו על ידי הרשויות, אם יוטלו, בגין הפרה מצידו של הוראות הסכם זה, על נספחיו, לרבות ההוראות התפעוליות ו/או הפרת כל דין. הוטלו קנסות כאמור בגין מעשי או מחדלי השוכר על החברה ו/או העירייה, ישפה השוכר את החברה ו/או העירייה במלוא סכום הקנסות כאמור לעיל, עם דרישתן הראשונה.

## 16. תוספות ושינויים במושכר:

16.1. בכפוף לאמור בסעיף 13 לעיל, השוכר לא יהיה רשאי לערוך במושכר, במתקניו ובמערכותיו, שינויים או תוספות כלשהם, בין שינויי פנים ובין שינויי חוץ, לרבות שינויים פנימיים שאינם נוגעים לשלד המבנה, קירות חיצוניים, מחיצות פנימיות, והמערכות שבמבנה (כגון מיזוג אוויר, חשמל, אינסטלציה וכדומה), בלא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב (להלן: "שינויים ותוספות").

16.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם וכאשר השוכר יערוך ו/או יבצע במושכר שינויים ותוספות, לרבות למצבו הפיזי כפי שהיה במועד המסירה וללא השינויים והתוספות. תוספת יחידות רשת חשמל תהיה לחברה זכות והברירה לדרוש את הסרתם והחזרת המושכר. היה והחברה לא תדרוש הסרת השינויים והתוספות, יהפכו אלו לקניין החברה ללא כל תמורה, ולשוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בגין השינויים והתוספות ו/או בגין השקעתו בהם.

16.3. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לא לבצע כל שינוי או תוספת במבנה ו/או בשטחים הציבוריים, הן במבנה והן מחוצה לו, וכן לא לעשות שינויים כלשהם במושכר העלולים להשפיע על החזות החיצונית של המבנה, לא להתקין סורגים או סוככים בחלונות או בפתחים מראש ובכתב ובהתאם להוראות הסכם זה. החיצוניים ולא לעשות בחלונות או בפתחים אלו כל שינוי אחר, ללא קבלת הסכמת החברה לכך.

16.4. מוסכם כי במקרה והחברה תתיר לשוכר ביצוע שינויים ותוספות כלשהם במושכר אין בכך כדי לשחרר את השוכר מקבלת ההיתרים מהרשויות המוסמכות בהתאם לדרישות הדין וכי על ביצוע השינויים ו/או התוספות יחולו הוראות סעיף 14 להסכם זה בקשר עם עבודות והתאמות במושכר על ידי השוכר בשינויים המחויבים.

16.5. כל השקעה של השוכר במושכר שנעשתה ללא אישור החברה מראש ובכתב תהווה הפרה של ההסכם. בכל מקרה, לא יוכל השוכר לטעון כי בשל השקעתו במושכר לא יכולה החברה לממש אי אילו מזכויותיה על פי הסכם זה.

## 17. פינוי המושכר:

- 17.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (בהסכם זה: "מועד פינוי המושכר"), יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי החברה, בכפוף לאמור להלן, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר כפי שקיבל אותו מהחברה או במצבו לאחר השלמת עבודות השוכר, בהתאם להנחיות החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי, למעט בלאי סביר וכן חופשי מכל זכות חזקה ו/או שכירות ו/או הרשאה ו/או אחרת של צדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, מתקן המחובר למושכר באופן קבוע אם הותקן על ידי החברה, אלא אם דרשה החברה את פינויה או סילוקה של התוספות הנ"ל או חלק מהם.
- 17.2. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי המחוברים במושכר, לרבות יציקות רצפה ו/או תקרות, ו/או מחיצות ו/או קירות גבס ו/או התשתיות (חשמל, ביוב, מים ותקשורת) ו/או היציע (על שטחי השונים) ו/או מערכת המיזוג במושכר (להלן: "המחוברים במושכר"), הינם חלק בלתי נפרד מהמושכר מרגע בנייתם ו/או התקנתם על ידי השוכר במושכר והמושכר ימסר חזרה לחברה כאמור לעיל כשהוא כולל את המחוברים במושכר כאמור לעיל בשלמותם, ללא הסרתם ו/או חלקים מהם, זאת מבלי שהחברה תשלם לשוכר כל תשלום ו/או תמורה ו/או פיצוי בגין המחוברים במושכר.
- 17.3. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש החברה על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש החברה עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם. לחלופין, החברה תהיה רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון סבירים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 17.4. לפחות 30 יום לפני המועד להחזרת המושכר על יד השוכר לחברה, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המנהל בנוכחות נציג השוכר. המנהל יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות הסכם זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר 7 ימים מראש ואם יעדר נציג השוכר באותו מועד תדחה הבדיקה בשני ימי עסקים. נעדר נציג השוכר גם מהמועד השני, ולא נכח בעת בדיקת המושכר ע"י המנהל כאמור, לא יהא בכך כדי לגרוע מתוקף הבדיקה והממצאים שיכללו ברשימת התיקונים ומהתחייבות השוכר לתקנם כמפורט להלן.
- 17.5. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום תקופת השכירות, תהא החברה רשאית לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות כפי שיקבע ע"י המנהל, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. מבלי לפגוע מכל זכות או סעד אחר על פי ההסכם ו/או הדין, השוכר ישלם לחברה, עם דרישתה הראשונה של החברה, את מחיר התיקונים בפועל וכן את דמי השכירות המוכפלים בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור להלן.
- 17.6. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר עם סיום תקופת השכירות כאמור לעיל, לרבות אי ביצוע התיקונים כמפורט לעיל, ישלם לחברה, בגין התקופה שבין המועד הקבוע בהסכם זה לפינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר לחברה בגין החודש שקדם למועד הקבוע לפינוי המושכר כשהם מוכפלים בשלוש לכל חודש איחור, או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש וזאת ללא הוכחת נזק. וזאת בנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים כאמור להלן ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומד לחברה החברה על פי ההסכם או על פי כל דין.
- 17.7. השוכר מצהיר ומסכים כי בכל מקרה שלא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר על פי הסכם זה או עם ביטולו אף לאחר שקיבל התראה של 14 יום מראש ובכתב, יהיו החברה ו/או כל מי שבא מטעמה זכאים לנקוט בכל האמצעים העומדים לחברה על פי דין, לרבות מינוי כונס נכסים לפינוי המושכר.
- 17.8. כל ההוצאות שיגרמו לחברה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב כל האמצעים שתנקוט השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של החברה, החברה

לפינוי השוכר כאמור לעיל, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר, והחברה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לחברה.

#### **18. שלילת תחולת חוקי הגנת הדייר:**

- 18.1. מודגש ומותנה בזה במפורש כי השכרת המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות ואינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.
- 18.2. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת, כי לא שולמו או נתקבלו בקשר למושכר או ליחסי השכירות הנוצרים על פי הסכם זה במישרין או בעקיפין דמי מפתח כלשהם. כל תיקון ו/או שינוי או תוספת או השקעה אשר יבוצעו במושכר, אם יבוצעו, ע"י השוכר או מי מטעמו לא יהווה ולא יחשב כתשלום דמי מפתח וכי לא יחולו על הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.
- 18.3. בשום מקרה לא יחשב השוכר כדייר מוגן ולא יהא זכאי לתשלום דמי מפתח או תשלום אחר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל כמפורט בהסכם זה. בפנותו את המושכר והוא יהיה חייב לפנות את המושכר במועד הפינוי ולהחזירו לידי החברה.
- 18.4. מוסכם ומוצהר כי האמור בסעיף זה הינו תנאי מקדמי ויסודי להתקשרות הצדדים בהסכם זה וכל טענה סותרת שיעלה השוכר או מי מטעמו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

#### **19. אחריות ושיפוי:**

- 19.1. השוכר לבדו יהיה 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 לעובדי השוכר ו/או לקבלני משנה מטעם המשתמש ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם בכל הנוגע ו/או קשור למטרת השכירות ו/או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או עובדיו ו/או כל מי מטעמו.
- 19.2. השוכר לבדו יהיה אחראי כלפי החברה לאבדן, נזק או קלקול לציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו לצורך פעילות מטרת השכירות נשוא ההסכם.
- 19.3. 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.
- 19.4. החברה רשאית לקזז מן התשלומים אשר השוכר זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהחברה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריותו של השוכר כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו לחברה מחמת מעשה או מחדל שהם באחריותו של השוכר כאמור לעיל.
- 19.5. האמור יחול בהתאמה גם לטובת עיריית נוף הגליל.

#### **20. ביטוח:**

מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, הוראות הביטוח שיחולו על השוכר הינן כמפורט **בנספח ד'** המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

## 21. בטחונות :

- 21.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, ימציא השוכר לחברה במועד חתימת הסכם זה, **ערבות בנקאית** בלתי מותנית בגובה דמי השכירות החודשיים בתוספת מע"מ כחוק עבור שלושה (3) חודשי שכירות, זאת בהתאם לנוסח המצורף **כנספח ב'** להסכם זה.
- 21.2. תוקף הערבות יהיה עד תום שלושה (3) חודשים לאחר תום תקופת השכירות. ככל שהוארכה תקופת השכירות, בהתאם להוראות חוזה זה, יאריך השוכר את תוקף הערבות כאמור לעיל לא יאוחר מ- 30 יום לפני מועד תחילת תקופת השכירות הנוספת ו/או יעדכן את שיעורה כמתחייב מתנאי הארכת השכירות.
- 21.3. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות יחולו על השוכר בלבד.
- 21.4. הערבות תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדוייקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינני במועד, והשארית המבנה במצב טוב, על כל מתקניו המחוברים חיבור של קבע.
- 21.5. הערבות תהה צמודה למדד המחירים לצרכן כשהמדד הקובע הוא המדד ביום מתן הודעת הזכייה לשוכר.
- 21.6. ככל ותראה החברה כי השוכר אינו עומד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ומבלי שתידרש להוכחת נזק, כל זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שעומד לרשות החברה.
- 21.7. עם סיום ההתקשרות ופינוי המבנה על ידי השוכר, תהיה החברה רשאית לנכות מהערבות סכומים בגין נזקים או חריגות שבוצעו על ידי השוכר.
- 21.8. במידה ותוקף הערבות פג או עומד לפוג, ועולה כי ההתקשרות נמשכת או עומדת להיות מוארכת, על השוכר החובה לחדש את הערבות, להאריך את תוקפה ו/או לחדשה, כך שתותאם למשך ההתקשרות.
- 21.9. בכל מקרה כאמור תהא החברה רשאית לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.
- 21.10. חולטה ערבות, ימציא השוכר, לאלתר, ערבות בנקאית חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה ערבות במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.
- 21.11. בנוסף על הערבות הבנקאית, ימסור השוכר במועד החתימה על ההסכם, **שטר חוב** לפקודת החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ה'** לחוזה זה. סכום שטר החוב יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים בתוספת מע"מ כחוק עבור שלושה חודשים. על שטר החוב יחתמו שני ערבים, שזהותם תאושר מראש על ידי החברה, לשביעות רצונה המלא. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם החברה בנוגע לאישור הערבים, לרבות לספק כל מידע ו/או מסמך הדרוש לחברה לצורך הענין, לרבות המצאת צילום מאושר של ת.ז. של הערבים.
- 21.12. החברה תהא זכאית למלא בשטר את מועד הפירעון ולהגישו לגבייה בהוצאה לפועל, בכל מקרה בו יופר חוזה זה על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו לחברה כספים כלשהם מהשוכר בקשר עם הסכם זה ו/או בקשר לשכירות אשר לא שולמו במועד.
- 21.13. אי המצאת הביטחונות או חלק מהם כמפורט בסעיף זה לרבות השלמת בטחונות שמומשו ו/או פקיעת תוקף של אילו מהבטחונות תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה לחברה זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את מועד המסירה לתשלום דמי השכירות החודשיים הכוללים וכל יתר התשלומים שעליו

שלם על פי חוזה זה, עד להמצאת כל הביטחונות מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

## 22. הפרות וסעדים:

22.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בהסכם זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה או הוראות כל דין.

22.2. למרות האמור לעיל השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד החברה בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות ו/או בעקבות ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא. כמו כן השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד החברה בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו לחברה על פי הסכם זה.

22.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, החברה תהיה זכאית לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי החברה ולהחזיר את החזקה במושכר לחברה כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

22.3.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית.

22.3.2. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי החברה.

22.3.3. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, לעיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפיה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 30 יום מהגשתה לבית המשפט.

22.3.4. כשהשוכר עושה סידור עם או לטובת נושיו.

22.3.5. במקרה של מתן צו להקפאת הליכים כנגד השוכר.

22.3.6. כשהשוכר מסתלק מביצוע ההסכם.

22.4. בוטל ההסכם על ידי החברה, בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו לחברה כאמור בהסכם זה ו/או על פי דין, השוכר ישלם לחברה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בסכום של פי שישה מדמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר לחברה על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה וזאת ללא צורך בהוכחת נזק.

22.5. בכל מקרה בו השוכר ישלם בפיגור כל סכום שעליו לשלם על פי הסכם זה לחברה ישא תשלום זה ריבית פיגורים כמפורט להלן:

22.5.1. השוכר ישלם לחברה לפי העניין, ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור שנתי של פריים + 8%, הריבית תחושב ע"ב חודשי עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל במלואו.

22.5.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם ע"י החברה לצד שלישי תחת השוכר ואשר על השוכר היה לשלמו לאותו צד שלישי, תחושב הריבית עבור תקופה מיום שהחברה שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי ועד להחזרתו ע"י השוכר. שילמה החברה לצד שלישי ריבית ו/או קנס

פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו הריבית ו/או קנס הפיגורים כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברה, לפי העניין.

22.5.3. פיגר השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם לחברה בהתאם להסכם זה, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הקרן. היתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם החברה, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עוה"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

22.5.4. אין בתשלום הריבית בהתאם לסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין. קבלת ריבית כאמור לא תתפרש כויתור מצד החברה על כל סעד אחר ו/או על פגיעה בכל זכות שהיא המוקנית להן על פי ההסכם ו/או על פי דין.

22.5.5. פיגור חוזר, העולה על שבעה (7) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם לחברה על פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה לחברה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

22.6. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות תשלום פיצויים ספציפיים כמפורט לעיל שישולמו על ידי השוכר בנוסף לפיצויים כאמור בסעיף זה, לא פעל השוכר בהתאם לקביעת החברה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונם, בקשר להתחייבויותיו על פי הסכם זה, ישלם השוכר 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית החברה ו/או מי מטעמה כאמור, וזאת מקום בו בסעיף הרלוונטי שהופר אין קנס קבוע אחר.

#### **23. שינוי ההסכם:**

אין לשנות איזו מההוראות של הסכם זה אלא במסמך בכתב, בחתימת שני הצדדים.

#### **24. הודעות:**

הודעות הצדדים יהיו בכתב וימסרו לנמען במסירה אישית, או שישלחו בדואר רשום לפי הכתובות שבמבוא להסכם, שאז תחשב ההודעה כאילו הגיעה ליעדה בתוך 72 שעות משעת מסירתה למשלוח או שתועבר בפקסימיליה, עם אישור קבלה ואישור טלפוני על קבלתה, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר מועד ההעברה.

#### **25. סמכות שיפוט מקומית:**

הצדדים מסכימים ביניהם כי כל מחלוקת הנוגעת לביצועו של הסכם זה, פרשנותו וכל ענין הנובע ממנו תתברר אך ורק בבתי המשפט המוסמכים במחוז צפון.

**ולראיה באו הצדדים על החתום**

השוכר

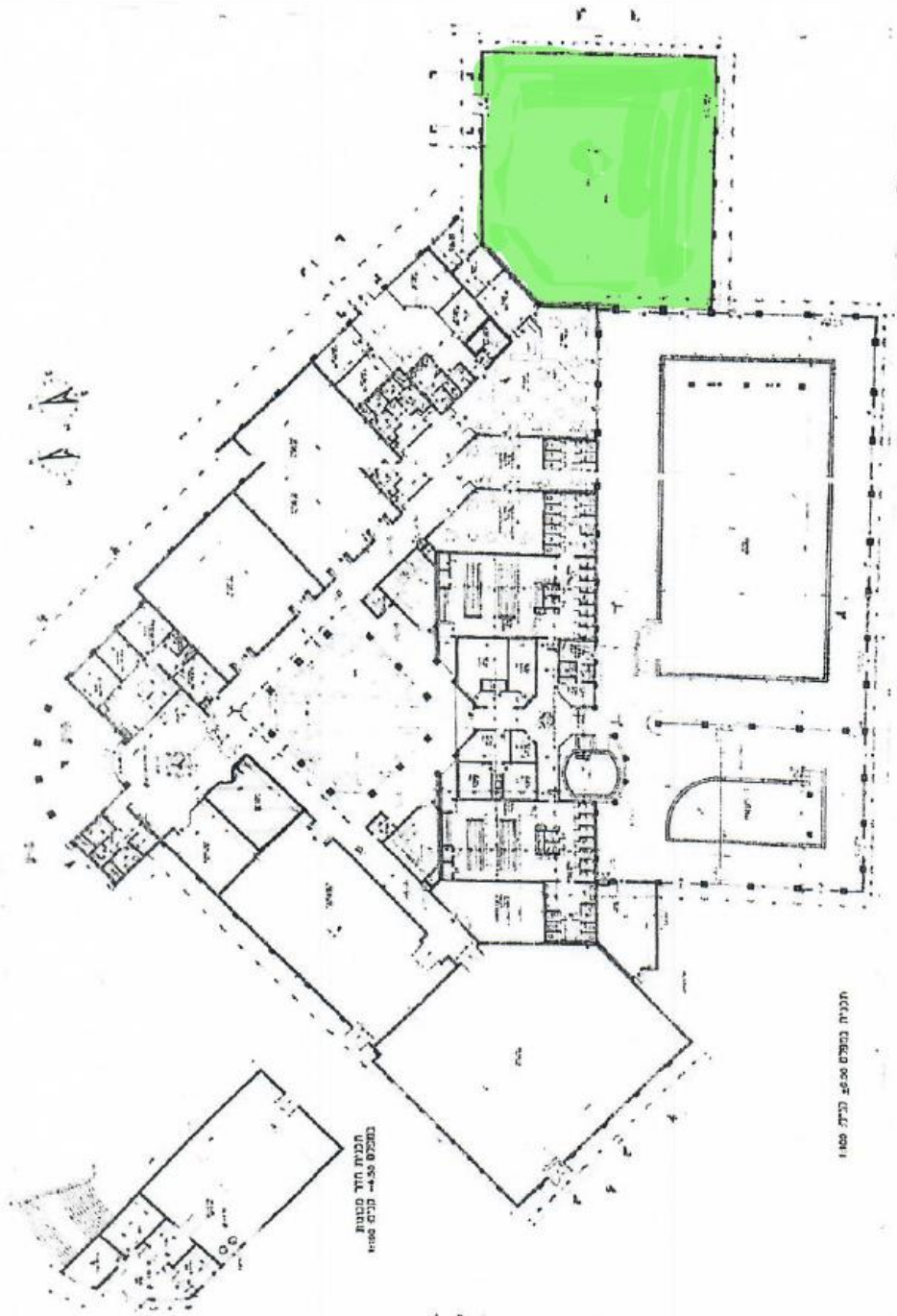
החברה

### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ המשמש כיועץ המשפטי של השוכר מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר חתמו על הסכם זה בשם השוכר  
הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו להתקשר  
בהסכם זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הסכם ונספחיו.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

נספח א' – תשריט



## נספח ב' – נוסח כתב ערבות לביצוע

לכבוד  
החברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית

על פי בקשת \_\_\_\_\_ מספר זיהוי \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 60,000 ₪ (במילים: שישים אלף שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה, מהגדרתו של מונח זה להלן, וזאת בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של המבקש עפ"י הסכם שכירות להפעלת מסעדה/בית קפה ודוכן האכלה בקנאטרי "ספא עילית" בנוף הגליל.

במכתבנו זה:

"ממד" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי.

הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד של חודש דצמבר 2023 שפורסם ביום 15.12.2023 (להלן - "המדד היסודי"), יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין כדרישתכם הנ"ל, מחולק במדד היסודי.

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

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל, כולל הפרשי הצמדה.

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

ערבות זו תישאר בתוקפה לתקופה של 3 חודשים לאחר תום ההתקשרות. דרישה שתימסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

\_\_\_\_\_ בנק:

\_\_\_\_\_ תאריך:

## נספח ד' – ביטוח

### ביטוח

1. 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 וכאמור להלן:

2. **ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ במושכר ו/או במקרקעין- ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהחברה.**

טרם ביצוע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, מתחייב השוכר להמציא לידי החברה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במושכר ו/או במקרקעין, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, **נספח ד'1**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם השוכר ו/או הקבלן מטעמו.

על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המושכר ו/או המקרקעין שלא יעלו על 200,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המושכר ו/או המקרקעין והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביט" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".

### ביטוחים שוטפים בתקופת השכירות:

3. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, מתחייב השוכר להמציא לידי החברה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במושכר ו/או במקרקעין ו/או ממועד קבלת המושכר ו/או המקרקעין כשוכר לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר, **נספח ד'2** המהווה חלק בלתי (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במושכר ו/או במקרקעין ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציוד מהני"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי השוכר כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהחברה.

4. השוכר לבדו אחראי כלפי החברה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או תכולה ו/או צמודות ו/או מערכות בנכס ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או בניהול ו/או בפיקוחו ו/או שיפורי דיוור מכל סוג בין אם נערכו ע"י השוכר ו/או החברה ו/או ע"י מי מטעם הני"ל ו/או המשמש לצורך מטרת השכירות ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה השוכר פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את החברה ואת הבאים מטעם החברה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

5. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לחברה לא יהיו אישור כלשהו מהחברה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של השוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

6. השוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הני"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

7. השוכר לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של השוכר ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. השוכר פוטר את החברה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.

8. השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת החברה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
9. הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות החברה, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי החברה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
10. על השוכר לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדין בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
11. האמור בהוראת הביטוח יחול גם לטובת עיריית נוף הגליל בהתאמה.
12. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.
13. סעיף הביטוחים הינו תנאי עיקרי בחוזה והפרתו מהווה הפרה יסודית.
14. המשתמש מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים :

- (1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – השוכר ו/או החברה :  
"החברה" לעניין הכיסוי הביטוחי : החברה לפיתוח נוף הגליל ו/או עיריית נוף הגליל לרבות חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.
- (2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות החברה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של השוכר ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.
- (3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את החברה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי השוכר בקשר עם ההתקשרות.
- (4) (\*) ביטוח אחריות מקצועית מכסה את אחריות החברה בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית של השוכר ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות .
- (\*) ניתן לקבל כחלופה לעריכת ביטוח אחריות מקצועית הכללת כיסוי במסגרת ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – בו יובהר כי חריג אחריות מקצועית לא יחול לעניין נזקי גוף בגבולות אחריות משותפים.
- (5) ביטוח אחריות מקצועית – יכלול תאריך רטרואקטיבי לא יאוחר ממועד התחלת ההתקשרות.
- (6) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪ .
- (7) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- (8) 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.
- (9) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל .
- (10) כל סעיף בפוליסות המשתמש (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 "ביטוח ראשוני" המזכה את החברה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה מבלי שתהיה למבטחי השוכר זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף הנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי השוכר מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי החברה וכלפי מבטחיה.
- (11) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- (12) ככל ופעילות השוכר כוללת עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי השוכר יכסו את אחריותו בין היתר גם האמור לעיל.
- (13) 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.

## נספח ד'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' – עד 1,000,000 ₪

תאריך הנפקת האישור: _____	<b>אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</b>					
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	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור			
<input type="checkbox"/> מזמינת העבודות <input type="checkbox"/> החברה המנהלת <input checked="" type="checkbox"/> בעלי הנכס <input type="checkbox"/> אחר _____	<b>שם הקבלן:</b> _____ ו/או קבלני משנה ת.ז.ח.פ.	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברח' _____		החברה לפיתוח נוף הגליל ו/או עיריית נוף הגליל <b>(החברה ו/או חברות בנות ועובדים של הני"ל)</b> ת.ז.ח.פ.	מען	
<b>כיסויים</b>						
<b>כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'</b>	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה	תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום				
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	₪	1,000,000		ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי הריסות תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום
302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ח 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'	₪	2,000,000		ביט		צד ג'
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה יחשב כמעבידים 328 ראשוניות	₪	20,000,000		ביט		אחריות מעבידים
<b>פירוט השירותים:</b> (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ד':						

תאריך הנפקת האישור: _____	<b>אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</b>
	009 ( בנייה ) / עבודות קבלניות גדולות 062 ( עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה ) 074 שיפוצים
	<b>ביטול/שינוי הפוליסה*</b>
	שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
	<b>חתימת האישור</b>
	המבטח:

## נספח ד'2

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים				
<p>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.</p>						
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור			
<input type="checkbox"/> החברה לפיתוח נוף הגליל ו/או עיריית נוף הגליל (החברה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל) ת.ז.ח.פ. _____	שם _____ ת.ז.ח.פ. _____	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת שירותים	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> חברת ניהול			
מען _____	מען _____	<input checked="" type="checkbox"/> אחר – השכרה והפעלה של מסעדה/בית קפה ודוכן האכלה "ספא עילית" נוף הגליל ופעילויות נלוות	<input type="checkbox"/> אחר _____			
<b>כיסויים</b>						
<b>כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים</b> יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות למקרה ולתקופה / סכום ביטוח	תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	סכום מטבע					
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 ₪			ביט _____		אחריות כלפי צד שלישי  (*) אחר – צד ג' – חריג אחריות מקצועית, אינו חל על נזקי גוף
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם 328 ראשוניות	20,000,000 ₪			ביט _____		אחריות מעבידים
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 6 חודשים	2,000,000 ₪		ת.רטרו': _____			(*) אחריות מקצועית
<b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ד'):						
<b>096 שכירויות והשכרות</b> <b>094 שירותים פרא רפואיים</b> <b>ביטול/שינוי הפוליסה *</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li>• שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.</li> </ul>						
<b>חתימת האישור</b> <b>המבטח:</b>						
(*) ניתן לקבל כחלופה לעריכת ביטוח אחריות מקצועית הכללת כיסוי במסגרת ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – בו יובהר כי חריג אחריות מקצועית לא יחול לעניין נזקי גוף בגבולות אחריות משותפים.						

## נספח ה' – נוסח שטר חוב

שנערך ונחתם בנוף הגליל ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, מתחייבים בזה לשלם לחברה לפיתוח נוף הגליל בע"מ, ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_, כנגד שטר זה, את הסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_) (בגובה שישה חודשי שכירות בתוספת מע"מ) כשהוא מוגדל באופן יחסי לעליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי כמפורט להלן:

"מדד" - מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.

"המדד הבסיסי" - מדד חודש \_\_\_\_\_ שהתפרסם ביום \_\_\_\_\_.

"המדד החדש" - המדד הידוע במועד פרעונו של שטר זה בפועל, ואם יום זה אינו יום עסקים, ביום העסקים הראשון הבא לאחריו.

החברה הכלכלית לפיתוח נוף הגליל בע"מ תהיהפטורה מכל חובות האוחז בשטר זה לרבות הצגה, הודעה ומשלוח הודעת חילול, וכל התחייבויותינו הנובעות מחתימתנו על שטר זה תישארנה בתקפן גם מבלי שהחברה הכלכלית לפיתוח נוף הגליל בע"מ יבצעו את חובות האוחז הנ"ל. הננו מוותרים על כל הזכויות וההגנות הנתונות לנו על פי פקודת השטרות/או כל דין אחר ביחס להתיישנות.

חתימות: \_\_\_\_\_ (שם החותם + כתובת)  
\_\_\_\_\_ (שם החותם + כתובת)

אנו הח"מ ערבים ערבות אוואל לתשלום הסכום הנקוב בשטר על ידי עושי השטר

מס'	שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
1.				
2.				