

## מועצה מקומית כפר תבור

מכרז מס' 01/18

השכרת מבנה המיועד לשטח מסחרי בגודל של 56 מ"ר לרבות שטח מרפסות וגזיבו של 116 מ"ר (בפארק המעיין במועצה)

### מועצה מקומית כפר תבור

מכרז מס' 01/18 השכרת מבנה המיועד לשטח מסחרי בגודל של 56 מ"ר לרבות שטח מרפסות וגזיבו של 116 מ"ר (בפארק המעיין במועצה).

1. מועצה מקומית כפר תבור (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת הצעות להשכרת מבנה המיועד לשטח מסחרי בגודל של 56 מ"ר לרבות שטח מרפסות וגזיבו של 116 מ"ר (בפארק המעיין במועצה), בהתאם לתנאי המכרז והחוזה.
2. את מסמכי ההצעה הכוללים את תנאי ההתקשרות ומסמכים נלווים, ניתן לרכוש במשרדי המועצה בשעות העבודה, תמורת סך של 200 ש"ח (שלא יוחזרו).
3. סיור מתעניינים יערך בתאריך 20.2.2018 בשעה 12:00, בפארק המעיין. ההשתתפות בסיור אינה חובה.
4. על מגיש ההצעה לצרף להצעתו ערבות בנקאית בלתי מותנית לטובת המועצה בסך 30,000 ש"ח (במילים שלושים אלף שקלים חדשים) בנוסח כמפורט במסמכי ההזמנה.
5. את ההצעה בצרוף כל תנאי ההתקשרות והמסמכים הנלווים, יש להגיש במסירה ידנית במעטפה סגורה שתסופק למציע בעת רכישת מסמכי ההזמנה במשרדי המועצה לא יאוחר מתאריך 27.2.2018 שעה 12:00. המעטפה תיחתם בחותמת המועצה, ירשמו עליה תאריך ושעת המסירה, והיא תוכנס לתיבת המכרזים במשרדי המועצה.
6. על מועד פתיחת תיבת המכרזים, תימסר הודעה לכל רוכשי מסמכי ההזמנה.
7. המועצה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא שומרת לעצמה את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים.

מסמך א'

## מועצה מקומית כפר תבור

מכרז מס' 01/18

# השכרת מבנה המיועד לשטח מסחרי בגודל של 56 מ"ר לרבות שטח מרפסות וגזיבו של 116 מ"ר (בפארק המעיין במועצה)

### הזמנה להגשת הצעות

מועצה מקומית כפר תבור (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת הצעות לשכירת מבנה המיועד לשטח מסחרי בגודל של 56 מ"ר לרבות שטח מרפסות וגזיבו של 116 מ"ר (בפארק המעיין במועצה) במשך תקופת החוזה, הכול בכפוף לתנאים ולדרישות במסמכי ההזמנה.

את תנאי ההזמנה והמסמכים הנלווים אליו, לרבות נוסח החוזה עליו יידרשו הזוכים במכרז לחתום, ניתן לרכוש במשרדי המועצה, תמורת תשלום של 200 ₪ שלא יוחזרו.

על מגיש ההצעה לצרף ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח המצורף, חתומה כדין בסכום של 30,000 ₪ (ובמילים שלושים אלף שקלים חדשים) לטובת המועצה.

ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 27.5.2018.

את ההצעות ואת כל מסמכי ההזמנה, כשהם חתומים בחותמת וחותימה על ידי המציע, יש להכניס במעטפת המכרז בלבד במסירה ידנית לתיבת ההצעות במשרדי המועצה לא יאוחר מתאריך 27.2.2018 שעה 12:00.

המציע חייב להמציא את האישורים והרישיונות הנדרשים בהזמנה ועפ"י כל דין, הכול כמפורט בתנאי ההזמנה.

מציע שלא ימלא אחר כל תנאי ההזמנה, הצעתו לא תובא לדין.

אין המועצה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא שומרת לעצמה את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים.

יוסי דולה

ראש המועצה

**מכרז מס' 01/18**  
**השכרת מבנה לשימוש מסחרי ושטח מרפסות וגזיבו בפארק המעיין במועצה**  
**המקומית כפר תבור**

המועצה המקומית כפר תבור (להלן - "המועצה") מזמינה בזה הצעות לשכור ממנה בשכירות בלתי מוגנת יחידה מבנה המיועד לשטח מסחרי בגודל של 56 מ"ר לרבות שטח מרפסות וגזיבו של 116 מ"ר (בפארק המעיין במועצה) (להלן - "המושכר") לתקופה שבין שנה ל- 4 שנים, על פי התנאים, הדרישות וההנחיות המפורטים להלן במסמכי המכרז.

**1. תקופת ההתקשרות**

- א. תקופת ההתקשרות עם המציע שהצעתו תקבע כהצעה הזוכה תהיה למשך (12) שנים - עשר חודשים.
- ב. מועד תחילת ההתקשרות הינו מועד אישור מועצת הרשות את ההסכם.
- ג. למציע הזוכה תינתן האופציה להאריך הסכם שכירות זה לשלוש תקופות שכירות נוספות, בנות שנה (שנים - עשר חודשים), ובתנאי שהודעה בכתב על רצונו לממש את תקופת האופציה תישלח למועצה לא יאוחר מ - 90 יום טרם כניסתה לתוקף תקופת השכירות הנוספת, ושהמציע יעמוד בכל התחייבויותיו על פי החוזה.
- ד. מובהר בזאת כי כל התנאים וההתחייבויות בהסכם זה יחולו בשינויים המחויבים גם על כל אחת מתקופות השכירות הנוספות, באם יבחר המציע הזוכה לממשן.
- ה. במידה והוארכה תקופת ההתקשרות, תחול תוספת של 5% לכל שנה נוספת ביחס לדמי השכירות ששולמו בשנת השכירות שנסתיימה, אשר יתווספו לדמי השכירות שיקבעו במכרז.

**2. מסמכי המכרז**

- א. המסמכים המפורטים מטה, יקראו להלן יחד ולחוד "מסמכי המכרז" ויהוו חלק בלתי נפרד מההסכם שיחתם עם המציע הזוכה:

**מסמך ההזמנה לקבלת הצעות:**

- |             |                      |
|-------------|----------------------|
| מסמך א'     | - הזמנה להגשת הצעות. |
| מסמך ב'     | - תנאי המכרז.        |
| מסמך ג'     | - הצעת משתתף         |
| מסמך ד' (1) | - ערבות למכרז.       |
| מסמך ד (2)  | - ערבות לחוזה.       |

מסמך ה' - חוזה שכירות.

**מסמכים נוספים** - כל מסמך הבהרה, או שינוי, או תוספת, שישלח למציעים עד למועד הגשת הצעות למכרז וכן, כל האישורים והמסמכים שצירף המציע להצעתו.

בהגשת הצעה, מאשר המציע כי כל מסמכי המכרז מצויים ברשותו והוא מאשר כי הם מובנים לו והוא מסכים לכל האמור בהם.

3. על המציע לצרף את כל מסמכי המכרז חתומים, לרבות:

א. חוזה חתום ע"י המציע.

ב. הצעה והצהרת משתתף מלאה וחתומה.

ג. ערבות בנקאית אוטונומית.

4.

א. המציע יציין בהצעתו ועל טופס החוזה את דמי השכירות החודשיים אותם הינו מציע כי ישלם תמורת הזכות לשכור את המושכר ב - 12 חודשי ההתקשרות עם המועצה.

ב. דמי השכירות המוצעים לא יפחתו מסך של 500 ש"ח נה עבור חודש שכירות.

5. ערבות להצעה ולחתימה על החוזה

א. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית חתומה כדין (להלן: "ערבות להצעה"), על סך של 30,000 ₪ (ובמילים: שלושים אלף שקלים חדשים) בהתאם לנוסח המצורף למסמך ד' (1).

ב. הערבות תוצא על ידי בנק מוכר, ותנוסח לטובת המועצה כשהיא אוטונומית, בלתי מותנית וניתנת על פי תנאיה לגביה על ידי פניה חד-צדדית של המועצה ו/או מי מטעמה בתוך 10 ימים מדרישתם הראשונה.

ג. הערבות תעמוד בתוקפה עד לתאריך 27.5.2018.

ד. המועצה תהא רשאית להאריך את תוקף הערבות ב- 90 יום נוספים.

ה. הערבות להצעה תחולט, והיא תהווה פיצוי מוסכם ומוערך מראש בכל מקרה בו לא ימלא המציע הזוכה חובה מהחובות המפורטות בסעיף 12 להלן.

ו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של המועצה לתבוע מהמציע שלא יעמוד בתנאי הצעתו כל סעד ו/או פיצוי נוסף.

ז. הערבות תוחזר לכל מציע שהצעתו לא תתקבל, לאחר שייחתם חוזה עם הזוכה במכרז. לזוכה תוחזר הערבות להצעה, לאחר שיחתום על החוזה עם המועצה ולאחר שיפקיד בידי המועצה, ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו עפ"י החוזה כמפורט בסעיף 12 להלן.

6. מובהר בזאת כי לצורך השימוש ו/או קיום עסק במושכר, יצטרך המציע לשפץ על חשבונו את המושכר והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי בגין השקעותיו בשיפוץ המושכר.

7. כל הצעה תוגש במעטפה סגורה וחתומה, שעל גביה יהיה רשום מכרז מס' 01/18.
8. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד במסירה אישית במשרדי המועצה לא יאוחר מיום **27.2.2018** בשעה **12:00**. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת אינו עונה על דרישות המכרז והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף.
9. לא תובא לדיון הצעה אשר אינה לפי התנאים, או הצעה המכילה כל הסתייגות שהיא כלפי כל פרט שהוא של מסמכי ההצעה.
10. לא תובא לדיון כל הצעה שלא תהיה חתומה ע"י המציע.
- 11.
- א. במידה וההצעה מוגשת ע"י יחיד- ההצעה תהיה חתומה על ידי המציע היחיד תוך ציון שמו המלא וכתובתו.
- ב. במידה וההצעה מוגשת ע"י תאגיד-ההצעה תהיה חתומה ע"י המוסמכים בתאגיד לחייב את התאגיד בחתימתם בהתאם לזכויות החתימה בתאגיד ויצורף אישור עורך דין או רואה חשבון של התאגיד באשר לפרטי רישום התאגיד, מנהלי התאגיד, זכויות החתימה בתאגיד וסמכותם של החותמים בשם התאגיד לחייב את התאגיד בחתימתם, וכן תזכיר ותקנון של התאגיד.
- 12.
- א. המציע אשר הצעתו תתקבל על ידי המועצה יידרש להמציא למועצה, ערבות בנקאית בסך של 30,000 ₪ (במילים: שלושים אלף שקלים חדשים) ערוכה לטובת המועצה, תקפה לכל תקופת החוזה (12 חודשים), וזאת תוך 7 ימים מקבלת ההודעה מאת המועצה שהצעתו נתקבלה, או תוך זמן אחר אשר ייקבע על ידי המועצה. ככל ותקופת החוזה תוארך, על המציע להציג ערבות בנקאית כמפורט לעיל גם למשך תקופת השכירות הנוספת.
- ב. כן יידרש המציע להמציא למועצה תוך 7 ימים מקבלת ההודעה מאת המועצה שהצעתו התקבלה או תוך זמן אחר שיקבע ע"י המועצה, פוליסות ביטוח ואישור עריכת הביטוח, הכל כמפורט בחוזה.
- ג. כל האמור לעיל, על תוקף חתימת המציע, יחול גם על חתימת החוזה. אם המציע לא יחתום על החוזה ולא ימציא את הערבות הבנקאית ו/או את אישור הביטוח תוך הזמן האמור לעיל, תהיה המועצה רשאית למסור את שכירות המושכר, למציע אחר אשר הצעתו נראית לה כנוחה ביותר או מתאימה.
- ד. המועצה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא במידה שויתור כזה לא יגרום נזק למועצה, לדחות כל הצעה שהיא או את ההצעות כולן.
- ה. המועצה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי והיא תמסור את שכירות המושכר לבעל ההצעה הנראית לה כדאית ביותר בשבילה בהתחשב בגובה ההצעה, טיב ומהות העסק אשר מבקש בעל ההצעה להפעיל במקום וניסיונה של המועצה עם המציע בעבר.
13. המועצה תחתום על חוזה השכירות עם הזוכה לאחר אישור זכיותו בועדת המכרזים של המועצה, אישור מליאת המועצה וחתימת הזוכה על חוזה השכירות הנספח למסמכי המכרז.

מסמך ג'

מועצה מקומית כפר תבור

מכרז מס' 01/18

**השכרת מבנה לשימוש מסחרי ושטח מרפסות וגזיבו בפארק המעיין במועצה  
הצעה והצהרת משתתף**

לכבוד: מועצה מקומית כפר תבור

1. אני הח"מ מצהיר כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז, ההסכם, והמסמכים הנלווים אליהם.
2. הנני מצהיר כי כל הדרישות, התנאים והגורמים האחרים המשפיעים על ביצוע ההתקשרות ידועים ומוכרים לי, וכי בהתאם לכך קבעתי את הצעתי.
3. אני מצהיר בזאת כי:
  - א. הנני מתחייב, כי אעמוד בכל הדרישות הנדרשות על פי כל דין ו/או, לרבות עמידה בדרישות המועצה וכל רשות אחרת.
  - ב. הנני מצהיר, כי ידוע לי שהמועצה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא, הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי ללא צורך במתן נימוקים כלשהם.
  - ג. הנני מצהיר כי ראיתי את המבנה המוצע להשכרה והריני לאשר כי הוא מתאים לצרכי.
4. אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לחתום על ההסכם ועל נספחיו, ולהחזירו למועצה כשהוא חתום, וכן להפקיד ערבות לחוזה ולמסור פוליסת הביטוח בתוך 7 ימים מיום שההודעה על הזכייה נשלחה אליי.
5. א. הצעתי לשכירת המבנה ולשימוש בשטח הפארק הינה בסך של \_\_\_\_\_ ₪ כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, בסיס חודש 2/2018.  
ב. ידוע לי כי מחיר המינימום להצעה הינו סך של 500 ₪ לכל חודש שכירות ושימוש בפארק והצעה שתוגש על סך הנמוך ממחיר המינימום הנ"ל תיפסל.
6. ידוע לי שעל המושכר תחול ארנונה אשר תוטל בהתאם לצו המיסים של המועצה.
7. אני מצהיר בזאת כי ידוע לי, שאם לא אבצע את הפעולות המנויות בסעיף 4 לעיל כולן או מקצתן במועד/ים שהוקצבו/ו לשם כך, אאבד את זכותי במכרז והמועצה תהא רשאית ולהתקשר עם מציע/ים אחר/ים. כן ידוע לי שלא יהא בכך כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות המועצה עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי.

שם מלא של המציע (באותיות דפוס): \_\_\_\_\_

אישיות משפטית: אדם / שותפות / חברה / אחר (נא לפרט): \_\_\_\_\_

מס' ת.ז. או מס' ח.פ.: \_\_\_\_\_

שמות ומספרי זיהוי של האנשים המוסמכים לחתום בשם המציע:

כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה מלאה: \_\_\_\_\_

אישור חתימה (כשהמציע הוא תאגיד משפטי, חברה, שותפות וכיו"ב)

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד/רו"ח מאשר בזאת כי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז.

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, מוסמכים לחתום בשם

ולחייב אותה, וכי הם חתמו על מסמכי מכרז זה בפני.

תאריך: \_\_\_\_\_ חותמת וחתימה: \_\_\_\_\_

מסמך ד' (1)

נוסח ערבות להצעה

מכרז מס' 01/18

השכרת מבנה לשימוש מסחרי ושטח מרפסות וגזיבו בפארק המעיין במועצה  
המקומית כפר תבור

לכבוד  
מועצה מקומית כפר תבור  
כפר תבור

תאריך: \_\_\_\_\_  
סניף \_\_\_\_\_  
כתובת הסניף: \_\_\_\_\_

שם מגיש ההצעה: \_\_\_\_\_

ג.א.נ. .

הנדון: ערבות בנקאית מס' \_\_\_\_\_

1. לפי בקשת \_\_\_\_\_  
הרינו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום  
של \_\_\_\_\_ בקשר למכרז מס' \_\_\_\_\_ פרויקט \_\_\_\_\_.
2. אנו נשלם כל סכום שתידרשו עד לסכום הנ"ל, כאמור לעיל, לא יאוחר משלושה  
ימים ממועד קבלת דרישתכם הראשונה בכתב לכך, וזאת מבלי להטיל עליכם כל  
חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה  
מאת צד אחר כלשהו.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת  
\_\_\_\_\_ (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.  
כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך  
הנ"ל.
4. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,



מסמך ד' (2)

נוסח ערבות לביצוע החוזה

לכבוד

מועצה מקומית כפר תבור  
כפר תבור

תאריך: \_\_\_\_\_  
סניף \_\_\_\_\_  
כתובת הסניף: \_\_\_\_\_

שם מגיש ההצעה: \_\_\_\_\_

ג.א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס' \_\_\_\_\_

1. לפי בקשת הרינו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום של \_\_\_\_\_ בקשר למכרז מס' \_\_\_\_\_ פרויקט \_\_\_\_\_.
2. אנו נשלם כל סכום שתידרשו עד לסכום הנ"ל, כאמור לעיל, לא יאוחר משלושה ימים ממועד קבלת דרישתכם הראשונה בכתב לכך, וזאת מבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת צד אחר כלשהו.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.
4. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בכפר תבור ביום \_\_\_\_\_

בין: **המועצה המקומית כפר תבור**

מצד אחד

(להלן: "המשכירה או המועצה")

לבין:

מצד שני

(להלן: "השוכר")

**הואיל** והמשכירה הינה בעל הזכויות בפארק המעין בכפר תבור ובו מבנים המיועדים לשימוש מסחרי בשטח של כ- 56 מ"ר לרבות שטח מרפסות וגזיבו של כ- 116 מ"ר כמסומן בתשריט המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו (ללא הציוד היביל והפריק, שכיום מצוי במקום ושהוא רכושו של המפעיל הנוכחי) (להלן: "המושכר").

**והואיל** והמשכירה פרסמה מכרז להשכרת המושכר והשוכר הגיש הצעה והצעתו הוכרזה הצעה הזוכה במכרז.

**והואיל** והשוכר ראה את המושכר ובדק אותו היטב ומצא אותו מתאים למטרת השכירות.

**והואיל** והשוכר מעוניין לשכור מהמשכירה את המושכר בשכירות בלתי מוגנת על פי חוק הגנת הדייר.

**והואיל** והמשכירה מוכנה להשכיר לשוכר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת בתנאים האמורים בהסכם זה.

**והואיל** והשוכר מצהיר כי לא שילם ולא התחייב לשלם כל תשלום בגין דמי מפתח וידוע לו שהמבנה נבנה לאחר 20/8/1968 וכי לא יהא זכאי לשום הגנה על פי חוקי הגנת הדייר הקיימים, או יהיו.

**והואיל** וברצון הצדדים להסדיר את יחסי השכירות ביניהם.

### אי לכך הוסכם, הוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם עצמו.
2. א. המשכירה משכירה בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מהשכיר את המושכר הנ"ל בתנאים האמורים בהסכם זה.

ב. השוכר מצהיר כי לא שילם ולא התחייב לשלם כל תשלום כדמי מפתח בגין שכירות זו וכי ידוע לו כי המושכר הינו יחידה נפרדת, בנין חדש שנבנה לאחר 20/8/1968 וכי אינו לא יהיה זכאי להחזיק במושכר על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 או כל חוק אחר שיבוא במקומו ו/או כל התיקונים בחוק זה או אחר יחולו עליהן ולא יחולו על המושכר ולא על הסכם זה.

ג. השוכר מצהיר כי ראה את המושכר והוא שוכר אותו במצבו הנוכחי ואין ולא תהא לו שום תביעה או טענה בדבר מצב המושכר, פגם או אי התאמה מכל סוג וכן אפשרויות השימוש בו או הפוטנציאל המסחרי שלו.

### 3. תקופת השכירות

א. תקופת השכירות תהא למשך **שנה אחת** החל מיום חתימת הסכם זה (מועד אישור הרשות את ההסכם יחשב כיום חתימת ההסכם) (להלן: "**תקופת השכירות**").

ב. שנת השכירות הראשונה תחשב כשנת ניסיון והשוכר רשאי בתום שנה זו להודיע על הפסקת השכירות ובלבד שיעמוד בכל תנאי השכירות כולל תשלום שכ"ד מלא עבור שנת השכירות, יחזיר המצב לקדמותו ויפנה וימסור את המושכר למשכירה בתום שנת השכירות.

ג. ניתנת לשוכר אופציה להאריך תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות בנות שנה מתום תקופת השכירות על ידי הודעה למשכירה בכתב שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות, הארכת תקופת השכירות מותנית בכך שהשוכר יעמוד בכל התחייבויותיו, עשה השוכר שימוש באופציה יחולו על תקופת השכירות הנוספת כל תנאי הסכם זה בשינויים המחויבים.

### 4. מטרת השכירות

א. מוסכם בין הצדדים כי מטרת השכירות הינה **קיוסק מזנון בלבד** והשוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר ולא להרשות לאחר להשתמש בו למטרה אחרת, ללא הסכמת המשכירה, שתינתן מראש ובכתב. מודגש כי לא תותר מכירת משקאות חריפים ליושבים במקום. תותר מכירת משקאות חריפים קלים כמו בירה בלבד.

ב. השוכר מצהיר כי אין בקביעת מטרת השכירות משום הצהרה או אחריות של המשכירה בדבר התאמה, כשירות ו/או רישוי המושכר למטרה הקבועה לניהול עסקו של השוכר מאת הרשויות המוסמכות.

השוכר בלבד יהיה אחראי לקבלת כל ההיתרים והרישיונות שיידרשו לניהול עסקו למטרה הקבועה לעיל מאת הרשויות המוסמכות. יובהר כי אין בהיותה של המשכירה הרשות המקומית כדי לחייבה ליתן כל היתר ו/או רישיון כרשות המוסמכת לעשות כן, והשוכר מחויב לעמוד בכל התנאים הנדרשים לשם קבלת כל אישור ו/או רישיון.

ג. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרה הנזכרת בס' 4 (א), לא לשנות את מטרת השכירות ולא להשתמש ולא להרשות להשתמש במושכר לשום מטרה אחרת, אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכירה, מראש ובכתב.

ד. השוכר מתחייב שלא להעביר או לשתף אחרים בשכירות או בהחזקת המושכר בכל דרך ו/או בצורה אחרת, בין בתמורה ובין בלי תמורה, וכן לא להעביר את ההסכם או איזה זכות הנובעת ממנו לאחר, יחיד או גוף משפטי.

כמו כן, לא ישכיר השוכר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה ולא ימסור את השימוש בו או בכל חלק ממנו בכל צורה שהיא.

### 5. דמי השכירות

א. השוכר מתחייב לשלם למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך השווה ל- \_\_\_\_\_, לכל חודש בצרוף מע"מ כחוק. (בהתאם להצעה במכרז ולא פחות מהמינימום של 500 ש"ח)

ב. דמי השימוש וכל תשלום שעל המפעיל לשלם לפי הסכם זה יהיו צמודים למדד המחירים הכללי לצרכן ממדד בסיס שהוא מדד חודש פברואר 2018 כפי שפורסם ביום 15.03.2018 ועד למדד שיהיה ידוע ביום ביצוע כל תשלום בפועל.

ג. מע"מ, במידה ויחול ישולם על ידי השוכר ויתווסף לכל תשלום שישולם למשכיר (ובמועדו בהתאם) על ידי השוכר בהתאם לשיעורו של המע"מ במועד התשלום.

ד. לגבי חוזה זה תחול תקנה 6 ב' לתקנות מס ערך מוסף וכי השוכר מתחייב לדווח למע"מ על ההשכרה בהתאם לתקנה הנ"ל.

ה. במידה והוארכה תקופת ההתקשרות, תחול תוספת של 5% לכל שנה נוספת ביחס לדמי השכירות ששולמו בשנת השכירות שנשתיימה, אשר יתווספו לדמי השכירות שיקבעו במכרז.

## 6. שמירת המושכר והפארק

א. ידוע לשוכר כי המושכר נמצא בתוך פארק וכחלק מהתחייבויותיו לפי הסכם זה מתחייב השוכר לסייע בשמירה ותחזוקת הפארק בכלל זה יהיה אחראי השוכר לסדר ולנקיון בפארק והיה ויהיה צורך בשומר/מאבטח בכניסה, בעת פעילות הקיוסק/מזנון ידאג השוכר לשומר/מאבטח על חשבונו, לרבות נקיון שוטף של השירותים והספקת חומרי ניקוי, נייר טואלט וכד', למעט אירועים של המועצה/ המתנ"ס. המועצה אחראית לגינון ולתחזוקה שוטפת של הפארק ובעת קיום אירועים לנקיון הפארק ושירותים (כולל אספקת חומרי ניקוי, נייר טואלט וכד').

ב. מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי אין באמור לעיל משום מסירת החזקה בפארק לשוכר או הרשאה לתפיסת חזקה או לשימוש כלשהו בפארק והשוכר לא יהיה רשאי לעשות כל שימוש בשטח שמחוץ למושכר ללא הסכמה מראש ובכתב של המשכירה.

ג. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב תקין ולשמור על נקיון המושכר וסביבתו.

ד. במעמד מסירת המושכר יערך פרטיכל והשוכר מתחייב לבצע במושכר את העבודות המוסכמות וכן לשמור על המושכר על כל חלקיו במצב טוב ותקין או לחדש על חשבונו כל קלקול או שבר או פגם שיתהוו במשך תקופת השכירות, למעט נזקים יסודיים במושכר, שיגרמו שלא כתוצאה משימוש סביר של השוכר במושכר מבלאי סביר הנובע משימוש רגיל אשר חובת תיקונם תחול על המשכירה.

תיקונים כנ"ל שאינם חלים על השוכר, יבוצעו על ידי המשכירה לפי שיקול דעתה ובהתחשב בשיקולים התקציביים.

ה. השוכר מתחייב לא לעשות ולא להרשות לבצע במשך תקופת השכירות שינויים או תוספות במושכר, או בחלק ממנו מבלי לקבל את הסכמת המשכירה בכתב.

עשה השוכר שינויים ללא הסכמה, כאמור, יהא המשכירה רשאית לדרוש מאת השוכר לסלקם, כולם או חלקם ובמקרה זה על השוכר לעשות זאת על חשבונו, לא נענה השוכר תוך 30 יום, תהא למשכירה הרשות והזכות לעשות זאת על חשבונו של השוכר. לא דרשה המשכירה הסרת השינויים או התוספות יהיו הללו לרכושה של המשכירה.

עשה השוכר שינויים מותרים במושכר, יהיו שינויים אלה לרכושה של המשכירה, להסרת ספק כל שינויים האמורים שיבוצעו במבנה ישארו רכוש של המשכירה בתום תקופת השכירות.

ו. השוכר מתחייב שלא לחבר שלטים או חומר פרסום אחר בחזית המושכר או בכל מקום אחר, פרט לשלט שיאושר מראש על ידי המשכירה המציין את שם השוכר ועיסוקו בגודל סביר.

ז. ידוע לשוכר כי המועצה מעמידה להשכרה את המבנים בלבד ללא הציוד הפריק והיביל האחר הקיים במקום השייך למפעיל הקודם.

## 7. מניעת מטרדים

- א. השוכר יימנע מיצירת מטרדים ובכלל זה מתחייב השוכר שלא לגרום רעש חזק, לריחות ולזעזועים בלתי סבירים, העלולים לגרום הפרעה או מטריד לסביבה
- ב. בכל מקרה, של הפרת הוראות פסקה 7 (א') לעיל, הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכירה בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם להוראות כל חוק, תהיה המשכירה רשאית לבצע כל בדיקה ו/או תיקון ו/או מדידה ו/או כל פעולה אחרת שתיראה למשכירה לרבות פעולות להפסקת מיידיית של מטריד לשם החזרת המצב לקדמותו ו/או להסרת או הפסקת המטריד.

## 8. כניסה למושכר

- המשכירה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להיכנס למושכר בשעות העבודה המקובלות, בתיאום עם השוכר כדי לברר אם ממלא השוכר אחרי תנאי הסכם זה.
- כן, יהא רשאי המשכירה ו/או מי מטעמו בתאום מראש עם השוכר להיכנס למושכר ולבצע בו בדיקות ו/או תיקונים ו/או עבודות אחרות שתהיינה נחוצות, לדעת המשכירה ובלבד שלא יהיה בפעולות אלה משום שיבוש פעולות השוכר.
- אין באמור כדי להטיל על המשכירה חובה כלשהי לבצע תיקונים במושכר, מעבר למוטל עליו על פי הסכם זה או על פי דין.

## 9. הוראות לעניין השימוש בפארק

- א. למשכיר נתונה האפשרות להרחיב את הפעילות ולהפעיל בפארק פעילויות נוספות כגון ירידים, מופעים, והפעלת מיתקנים לספורט אתגרי.
- ב. מובהר כי השימוש בפארק אינו יחודי לשוכר והשוכר מתחייב כי הפארק יהיה פתוח לציבור הרחב שיוכל לטייל במקום להשתמש בשירותים הציבוריים, להשתמש במתקני המשחק, לשבת על המדשאות. למועצה/מתנ"ס זכות להשתמש בפארק ולערוך אירועים שנתיים לרבות חגיגות, עצרות עם, הופעות אומנים וכד'. הואיל והשוכר ימכור את מרכולתו באירועים אלו, הוא מתחייב לנקות את סביבת המזנון, עד למרחק של 20 מטר מהמושכר, לאחר אירועי המועצה/מתנ"ס.
- ג. המחסנים שבפארק המשמשים לאחסנת כסאות ושולחנות ישארו במקום כרכוש המועצה וימשיכו לשמש למטרתם כיום. השוכר יהיה רשאי גם הוא לאחסן את חפציו רק בכפוף לאישור ראש המועצה.
- ד. מובהר בזאת כי הזוכה לא יהיה רשאי ליעד את השטחים (הקיוסק ו/או הפארק) לגן אירועים או לקיים במקום גן אירועים או שמחות לעריכת חתונות בר מצווה בריתות וכיו"ב וכן כל אירוע הגורם לרעשים או הפרעות לציבור הרחב. תנאי זה הינו יסודי בהסכם.
- ה. על הזוכה לשמור על המיתקנים והציוד הקיימים בפארק כיום לתחזקם ולדאוג לפעילותם התקינה, ולשמר את הקיים. ירצה הזוכה לבצע שינוי, ביטול או תוספת למתקנים הקיימים, חייב הוא לקבל אישור ראש המועצה מראש.
- ו. בהתחשב בחשיבות הפארק לציבור הרחב ולמועצה מוסכם כי בכל מקרה של חילוקי דעות בין הצדדים ביחס להסדרי השימוש בפארק יכריע במחלוקת ראש המועצה והחלטתו תהיה סופית. הוראה זו גוברת על סעיף הבוררות בהסכם העיקרי.
- ז. השוכר ידאג לבטח גם את המושכר בביטוח הכולל אחריות כלפי צד ג' בסכום ביטוח שיאושר על ידי המועצה. המועצה תהיה מוטב לפוליסה ויקבע כי אין זכות חזרה עליה.
- ח. השוכר יפתח את הפארק לשימוש הציבור בימי השבוע ולרבות בימי חג ושבט בהתאם ללוח הזמנים שיומצא לו ע"י ראש המועצה שהחלטתו בענין זה היא סופית וקובעת.

## 10. מיסים והוצאות

א. כל המיסים, הארנונות, האגרות וההיטלים ותשלומים אחרים, העירוניים ו/או הממשלתיים ו/או האחרים והוצאות ו/או תשלומים אחרים מכל סוג שהוא, והקשורים לניהול עסקו של השוכר או חלים על מחזיק במושכר במשך תקופת השכירות, ישולמו על ידי השוכר. ביחס להוצאות החזקת השטחים יחול ההסדר שנקבע בהזמנה להציע הצעות.

ב. מיסים חדשים שיוטלו, במידה ויוטלו על המושכר או החזקה בו, חובת תשלום תהיה על מי מהצדדים בהתאם לדין.

ג. השוכר מתחייב לשלם האמור בסעיף 10 (ב) במועד ולרשויות ולמוסדות המוסמכים.

ד. באם יהיו הוצאות משותפות, ישא השוכר בחלק יחסי מהן.

ה. השוכר מתחייב להמציא למשכירה עד תום תקופת השכירות ו/או בכל מקרה שהמשכירה תדרוש זאת מהשוכר, קבלות מתאימות המעידות על תשלום כל הנ"ל.

## 11. ריבית פיגורים

מבלי לפגוע בהוראות ההסכם ובנוסף לכל סעד המוקנה למשכירה עקב הפרת ההסכם, ישא כל פיגור בתשלום דמי שכירות או בכל תשלום אחר המגיע למשכירה מהשוכר, ריבית חודשית בשיעור 3% לחודש, וזאת מהמועד שנקבע לתשלום ועד מועד תשלום. כן מוסכם כי בכל מקרה של פיגור בתשלום ישולם הסכום שבפיגור לפי שער הדולר הגבוה ביותר שיהיה מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.

## 12. פרעון חובות השוכר

א. המשכירה תהיה רשאית, אם תרצה בכך לשלם במקום השוכר במועד הקבוע לכך על פי כל דין כל סכום בקשר למושכר שתשלמו על השוכר עפ"י הסכם זה או על פי הדין, ובכלל זה תשלומים עבור צריכת חשמל ומים.

ב. המשכירה תודיע לשוכר על כוונתו לפרוע סכום, במקום השוכר 14 יום לפני פרעונו. השוכר יהיה רשאי לפרוע את הסכום תוך 14 יום או להודיע למשכירה כי בכוונתו להשיג על גובה התשלום ורק במידה ולא נהג כך תהיה המשכירה רשאית לפעול לפי ס"ק (א) דלעיל.

ג. השוכר יחזיר למשכירה כל סכום ששולם על ידי המשכירה כאמור, מיידית בצרוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעור הקבוע בסעיף 11 לעיל, מיום שהמשכירה שילמה ועד התשלום בפועל של השוכר.

## 13. סיום השכירות

א. השוכר מתחייב בזה לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או בכל מקרה של ביטול הסכם זה כדין וזהו תנאי יסודי להסכם.

ב. השוכר מתחייב, עם תום תקופת השכירות, או ביטול ההסכם כדין, להחזיר את המושכר, כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ השייך לשוכר וכשהוא במצב טוב ותקין וראוי לשימוש, כפי שהיה בעת שהשוכר קיבלו, להוציא בלאי שנגרם עקב שימוש סביר במושכר ובהתאם לכל הוראות הסכם זה, ביחס להסרת שינויים או תוספות שהוכנסו במושכר.

ג. מוסכם בזה בין הצדדים כי במידה והשוכר לא יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או בכל מקרה של ביטול השכירות כדין, ישלם השוכר עבור כל יום איחור בפינוי, פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש מבלי צורך להוכיח כל נזק סכום השווה 500 ש"ח, לכל יום פיגור כשסכום זה צמוד כאמור בסעיף 5 לעיל.

#### 14. פינוי מוקדם

השוכר יהיה חייב בתשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים המוטלים על פי הסכם זה על השוכר עבור כל תקופת השכירות אף אם יפנה את המושכר לפני תום תוקפו של הסכם השכירות או כל תקופה מתקופות ההסכם. (לרבות בשל ביטול ההסכם על ידי המשכירה בשל הפרתו על ידי השוכר)

#### 15. ביטול ההסכם:

א. בכל מקרה אחד מהמקרים הבאים, תהיה המשכירה רשאי להביא את יחסי השכירות על פי הסכם זה לקצם ולבטל את הסכם השכירות. ותהיה רשאית לדרוש את פינוי של המושכר.

(1) אם השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד.

(2) אם השוכר יעניק זכות שימוש או כל זכות אחרת במושכר או בכל חלק ממנו לאחר בלי הסכמת המשכירה בכתב ומראש.

(3) אם השוכר לא ישלם במועד כל תשלום אחר החל עליו בהתאם לתנאי הסכם זה והוראותיו.

(4) אם השוכר ישתמש במושכר למטרה שונה ממטרת השכירות או לא יקיים את התחייבויותיו בסעיף 6(א) לעיל. או אם ישתמש השוכר במושכר באופן שיגרום נזק או מטרד לתושבים.

(5) אם ימונה כונס נכסים ו/או מנהל (זמני או קבוע) ו/או מפרק (זמני או קבוע) לשוכר ו/או לעסקו ו/או רכוש השוכר או כל חלק מהם, הכל לפי העניין ומינוי כזה לא בוטל תוך 15 ימים.

ב. הודיע המשכירה לשוכר על ביטול ההסכם, יחזיר השוכר את המושכר כשהוא פנוי ומצבו תקין כמפורט בהסכם זה לעיל, תוך 14 יום מקבלת ההודעה.

ג. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות המשכירה על פי הסכם זה או על פי הדין ואין הפרוט שלעיל ממצה את רשימת המקרים או מצביע על סוג המקרים, בהם תהיה המשכירה זכאי להביא את יחסי השכירות לקצם, לבטל את ההסכם ולדרוש את פינוי השוכר ופיצוי בגין כל הנזקים שנגרמו ויגרמו לו.

#### 16. ביטוח

על השוכר לרכוש כיסוי ביטוחי בפוליסת עסק של חברת הביטוח לפי הכללים הבאים:

1. ביטוח המבנה 500,000 שקל
2. ביטוח התכולה 150,000 שקל כולל ציוד וריהוט
3. חבות מעבידים לפי מספר העובדים שיועסקו בעסק
4. ביטוח אחריות צד ג' על סך 1,000,000 שקל למקרה ולתקופה, הביטוח
5. בפוליסה בסעיף המוטבים יש לרשום "המועצה המקומית כפר תבור תהיה מוטבת בפוליסה, באחריות צולבת"
6. השוכר ידאג לחדש בכל שנה את הפוליסה, היא תהיה קיימת כל עוד ההסכם תקף,

#### 17. כללי

א. הוראות המכרז וההזמנה להציע הצעות יחייבו את הצדדים כאילו היו חלק מתנאי הסכם זה (אלא אם נקבע במפורש הסדר אחר בהסכם).

- ב. שום ויתור, הנחה או הימנעות מפעולה במועדה ע"י צד מהצדדים, לא ייחשב כויתור על זכויותיו על פי הסכם זה ולא ישמשו מניעה לפעולה ו/או תביעה מצדו, בכל עת שירצה.
- ג. כל שינוי בתנאי הסכם זה או ויתור על זכויות המשכירה על פיו יהיו אך ורק בכתב ובחתימת המוסכמים לחייב את המשכירה.
- ד. השוכר יתחייב למלא ולבצע כל הוראה של החוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר להחזקת המושכר או השימוש בו.

#### **18. ערבות**

השוכר יפקיד בידי המועצה ערבות בנקאית בלתי מותנית בסך השווה ל 30,000 ₪ להבטחת קיום התחייבויותיו לפי הסכם זה או פיצוי המועצה עקב הפרתם. אין בסכום הערבות להגביל או לתחום את אחריות השוכר כלפי המועצה לסכום זה או להגביל את המועצה לתביעה בסכום זה. השוכר ידאג כי הערבות תהיה בתוקף למשך כל תקופת ההסכם.

#### **19. בוררות ושיפוט**

- א. כל חילוקי דעות או סכסוכים בין הצדדים בקשר עם פירוש, ביצוע או ביטול של הסכם זה או כל הוראה מהוראותיו יובאו לבוררות בפני בורר יחיד.
- ב. כל צד רשאי לדרוש מהצד השני בכתב קיום בוררות בכל עניין מהעניינים המנויים בסעיף 17 (א) שלעיל ובמקרה כזה על הצדדים למנות בורר מוסכם תוך שבעה ימים מיום קבלת הדרישה.
- במידה ולא יגיעו הצדדים לידי הסכמה בדבר זהות הבורר, ימונה הבורר ע"י יו"ר לשכת עורכי הדין בחיפה.
- ג. הבורר שימונה כאמור, יהיה רשאי לתת החלטות ביניים וסעדים זמניים ועל הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות תשכ"ט - 1968.
- ד. אין בסעיף בוררות זה לגרוע מזכויות הצדדים לפנות לבית המשפט לקבלת סעדים זמניים עוד קודם למינוי הבורר ובלבד שהמבקש יתחייב להביא את הסכסוך בפני בוררות.
- ה. הצדדים מסכימים כי מקום השיפוט לכל סכסוך וחילוקי דעות שביניהם יהיה בעפולה, בהתאם לכך תתקיים כל בוררות שביניהם בעפולה ובית המשפט המוסמך, על פי חוק הבוררות, יהיה בית המשפט המחוזי בנצרת.

#### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

ה ש ו כ ר

---

ה מ ש כ ר