

**עיריית בת-ים**

**מכרז פומבי מס' 35/21**

**מכרז לשיפוץ והשכרת נכסים למסחר ותעסוקה בפרויקט מגדל הים**

**( מתחם בי / 450 / 4 ) (בשכירות בלתי מוגנת)**

**מכרז פומבי מס' 35/21**

**מכרז לשיפוץ והשכרת נכסים למסחר ותעסוקה בפרויקט מגדל הים  
(מתחם בי/ 450 / 4) (בשכירות בלתי מוגנת)**

**תנאי מכרז אלה והמסמכים המפורטים לעיל יקראו להלן יחד ולחוד "מסמכי החוזה".**

- נספח א' - פרטים והוראות למשתתפים.
- נספח ב' - הצהרת והצעת המציע .
- נספח ג'(1) - נוסח ערבות להשתתפות במכרז.
- נספח ג'(2) - נוסח ערבות לשיפוץ הנכס.
- נספח ג'(3) - נוסח כתב ערבות בנקאית לחוזה השכירות.
- נספח ג (4)- נוסח כתב ערבות בנקאית להבטחת תשלום דמי ניהול
- נספח ד' - הסכם הרשאה ושיפוץ.
- נספח ה' - הסכם השכירות.
- נספח ו - תצהיר בדבר העדר ניגוד עניינים.
- נספח ז' - תצהיר בדבר העדר תיאום הצעות.
- נספח ח' - אישור על קיום ביטוחים.
  
- נספח ט' - תקנון תכנית בי/ 450 / 4 - התב"ע החלה על הנכס.
- נספח י' - היתר בניה של הנכס ( תשריט + החלק הרלוונטי מתשריט ההיתר )
- נספח י"א - נסח טאבו (מופיע בנפרד לחוברת זו)
- נספח י"ב - אישור עו"ד על מורשי חתימה בחברה
- נספח י"ג - אישור רו"ח בדבר ההון העצמי מטעם המציע
- נספח י"ד - מפרט הבניה ברמת מעטפת( נספח מורחב מיוחד -מופיע בנפרד לחוברת זו)

הנחיות בטיחות באתר העבודה (מופיע בנפרד לחוברת זו)	נספח ט"ו –
תקנון ותשריט תכנית מופקדת לבניית גלריות בשטח המסחרי של המבנה	נספח ט"ז –
תשריט (המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות/הסכם הרשאה ושיפוץ)	נספח י"ז –

## מסמך א

### עיריית בת-ים

#### מכרז פומבי מס' 35/21

**מכרז פומבי לשיפוץ והשכרת נכסים למסחר ותעסוקה בפרויקט "מגדל הים"**

**( מתחם תכנית בי/ 450 / 4 ) (בשכירות בלתי מוגנת)**

### מבוא

עיריית בת-ים מבקשת לקבל הצעות להשכרת מלוא זכויותיה בכלל שטחי המסחר, התעסוקה, האחסנה וחלק מהחניות אשר בבעלותה, בפרויקט "מגדל הים" במקרקעין הידועים כחלקה 58 בגוש 7121 המוגדרים כמגרש מס' 752 לפי תכנית בי/450/4, ששטחו על פי התכנית הנ"ל הוא 3,329 מ"ר (שטח המגרש), הכל כפי שיתואר להלן (להלן: "הפרויקט").

### המקרקעין והמושכר

1. עיריית בת ים (להלן – "העירייה") הינה הבעלים של שטחי מסחר ומשרדים בנויים ברמת מעטפת הבנויים כחלק ממגדל מגורים בן 33 קומות על מגרש בשטח של 3,329 מ"ר, המצויים בדרום מערב העיר בת ים ברחוב הקוממיות, והידועים כחלקה 58 בגוש 7121 (מגרש מספר 752 לפי התב"ע כהגדרתה להלן) (להלן – "המקרקעין").

2. ביחס למקרקעין הנ"ל אושרה תב"ע שמספרה בי/450/4 (להלן – "התב"ע").

### תקנון התב"ע מצ"ב כנספח ט

3. הוראות התב"ע, מגדירות את המקרקעין כאזור מגורים ד', וקובעות בין היתר את היעודים המותרים בבניין נשוא הפרויקט (להלן: "הבניין"). בנכס נשוא מכרז זה מותרים על פי התב"ע השימושים הבאים: מסחר ומשרדים

4. ביום 25.12.2016 ניתן היתר בניה לפרויקט מצב מסומן י' .

5. נכון למועד פרסום מכרז זה הבניין מצוי בהליכי בנייה ועתיד לקבל, **בכל הנראה**, טופס אכלוס בחודש ינואר 2022 ככל שיהיה בידי הקבלן המבצע כל האישורים הנדרשים מגורמי הרישוי השונים ( כגון אך לא רק כיבוי אש, הג"א, שפ"ע וכו') לאכלוס.

מובהר כי מועד אכלוס הבניין הינו מועד משוער והזוכה במכרז אשר יחתום על חוזה לשכירות יידרש לשלם עבור השכירות באופן מידי ממועד מסירת הנכס לידיו, ועוד טרם סיום ביצוע עבודות השיפוץ בנכס שיושכר על ידו.

אין העירייה או מי מטעמה מתחייבת לגבי מועד האכלוס של המבנה ואכלוס המבנה יהיה אך ורק בכפוף למילוי כלל תנאי ההיתר והתנאים הנדרשים לצורך אכלוס.

6. בתוקף מעמדה של העירייה כבעלת זכויות במקרקעין ובפרויקט, מתעתדת העירייה להשכיר את הנכס למציע אשר יוכרז כזוכה (להלן- "הזוכה").

7. סיור מציעים יערך במושכר ברחוב הקוממיות 14 בת ים ביום 10.10.2021 שעה 11:00.

**ההשתתפות בסיור המציעים הינה חובה ותנאי מקדמי להגשת הצעה במכרז.**

8. "הנכס" לצרכי מכרז זה יכלול את הבאים:

8.1. נכס במצב מעטפת ( למעט שטחים כגון ממ"ק מסדרונות שירותים קומתיים חניות וכו' המצויים במצב גמר) המיועד למסחר ומשרדים הכוללים חלקים במקרקעין (כ-15.08% במושע ממגרש מספר 752 לפי התב"ע כהגדרתה להלן), המשקפים את מלוא שטחי המסחר והתעסוקה שבבעלות העירייה, נכון למועד זה, בהתאם להסכם השיתוף, כמפורט להלן:

8.1.1 קומה מסחרית הממוקמת בקומת הקרקע של המבנה בגודל של 497 מ"ר .

הקומה מחולקת ל- 6 חנויות ממ"ק משותף לכלל החנויות בגודל של 13.3 מ"ר, מחסן אחד בגודל של 11.2 (למחסן זה תוצע הצעת מחיר נפרדת), שטחי שירות בהיקף של 193.7 מ"ר . גודל החנויות מסומן על גבי התשריט המצב למכרז זה הכל כמפורט בטבלה שלהלן:

שטח החנות במ"ר	
כ- 89.16	חנות 1
כ- 115.1	חנות 2
כ- 69.51	חנות 3
כ- 79.65	חנות 4
כ- 57.09	חנות 5
כ- 62.44	חנות 6

**יוער כי בחנות מס' 1 קיימת הכנות להקמת בית קפה במקום;**

מובהר כי בימים אלו העירייה שוקדת על הכנת תב"ע במסגרתה תותר תוספת שטחי גלריות לכל חנות נכון למועד פרסום מכרז זה התב"ע הינה במצב של הפקדה להתנגדויות.

מובהר כי השימוש בזכויות הבניה של הגלריה יאושר לשוכר ככל שהתב"ע תאושר. השימוש כפוף לקיומם של 3 תנאים מצטברים:

האחד- הסכמת העירייה בכתב לבניית הגלריות וחתימה על תוספת להסכם השכירות.

השני- קבלת היתר בניה לבניית הגלריות.

השלישי - תשלום דמי שכירות בגין בניית שטחי הגלריות.

שיעור דמי השכירות בגין תוספת הבניה לגלריות יעמוד על 30 ₪ למ"ר לחודש לא כולל מע"מ .

מובהר כי האחריות להוצאת ההיתר הבניה לתוספת גלריות תהיה על הזוכה ולא ינתן לזוכה החזר השקעות בגין בנייה זו.

**8.1.1 . בקומות 1-4 של המגדל בנויים משרדים (תעסוקה) המשתרעים על פני ארבע קומות לפי הפירוט הבא :**

בקומה ראשונה בנויים משרדים בשטח עיקרי של כ- 595 מ"ר לשטח זה מתווספים השטחים הבאים :

ממ"ק בגודל של 37 מ"ר , מחסנים בגודל 32.4 מ"ר שטחי שירות בגודל 241.6 מ"ר, שטח משותף 5.3 מ"ר **שטח מרפסת 162.3 מ"ר** .

**8.1.2 . בקומה שניה בנויים משרדים בשטח עיקרי של 646 מ"ר משרדים.**

לשטח זה מתווספים השטחים הבאים :

37 מ"ר ממ"ק, 32.4 מ"ר מחסנים

238.6 מ"ר שטחי שירות אחרים

5.3 שטח משותף

**8.1.3 . בקומה שלישית בנויים משרדים בשטח עיקרי של 759 מ"ר לשטח זה מתווספים השטחים הבאים :**

37 מ"ר ממ"ק

32.4 מ"ר מחסנים

259.5 שטחי שירות

5.3 מ"ר שטח משותף

**8.1.4 . בקומה רביעית בנוי מחסן להשכרה בשטח של 19.6 מ"ר.**

כמו כן קיימים בקומה הרביעית שטחי שירות בגודל של 72.6 מ"ר וכן שטח משותף 10.3 מ"ר .

8.1.5 . בנוסף לכל האמור לעיל בבעלות העירייה 61 מקומות חניה אשר יתחלקו בין המציעים השונים בהתאם לגודל הנכס המבוקש להשכרה למסחר 18 חניות ( 3 חניות לכל חנות) , למשרדים 13 חניות לקומה 1 , 14 חניות לקומה 2 ו- 16 חניות לקומה 3 .

8.1.6 . יודגש כי עבור כל חניה המציע הזוכה ישלם 400 ₪ לחודש בתוספת מע"מ במכפלת כמות החניות שצמודות לנכס בו זכה כמפורט בתנאי המכרז ונספחיו.

8.1.7 . מובהר כי בנוסף לשטחי השכירות קיימים שטחים משותפים במבנה המסחר והמשרדים אשר ימסרו לשוכרים השונים **ברמת גמר** כגון אך לא רק : לובי, שירותים לכל קומה וכו' השוכרים ישלמו כל אחד דמי ניהול מלאים בגין כל השטחים בהם יחזיקו לרבות שטחי שירות והחלק היחסי ברכוש המשותף כל אחד לפי חלקו היחסי ( בהתאם לגודל הנכס המושכר על ידו) , הכל בהתאם לתנאי השכירות ויתר התנאים במכרז זה ובכל נספחיו ומסמכיו.

בנוסף ישלם כל שוכר ארנונה בגין הנכס בו הוא מחזיק וזאת בהתאם לשומה שתוצא על ידי מנהל הארנונה בעירייה והכל בהתאם לכללי צו המיסים של עיריית בת-ים.

9. מובהר בזאת כי הבניה בנכס הינה ברמת מעטפת ( למעט השטחים המשותפים שהינם ברמת גמר) והזוכה ידרש לבצע שיפוץ בנכס לצורך השמשתו הכל בהתאם לתנאים המפורטים בנוסח חוזה השיפוץ והשכירות המצורף לחוברת זו (להלן – "חוזה").

הזוכה מתחייב לחתום על חוזה עם חברת הניהול אשר תבחר לניהול הבנין ולשלם באופן מיידי את מלוא דמי הניהול החלים על החלקים המושכרים לפי חלקו היחסי בנכס לרבות שטחים משותפים. לשוכר לא תהא כל טענה ו/ או תביעה ו/ או דרישה בקשר לגובה דמי הניהול וידוע לו כי אי חתימה על חוזה הניהול ותשלום דמי ניהול מהווה הפרה יסודית של תנאי החוזה אשר מקנה לעירייה זכות להורות על סילוקו מן הנכס בתוך 7 ימים ממועד משלוח ההתראה.

דמי הניהול ישולמו אף אם במועד חתימה על החוזה מול חברת הניהול טרם הסתיימו עבודות השיפוץ בנכס.

10. הזוכה יהיה רשאי לבצע עבודות התאמה במושכר לצורך התאמתו לשימושים המותרים על פי התב"ע. ההתאמות יבוצעו על ידי הזוכה, על חשבונו והכל בכפוף באישור מראש ובכתב מטעם העירייה.

11. ידוע למציע, כי הנכס כהגדרתו לעיל מצוי בתוך מגדל הכולל 33 קומות מגורים. המציע מתחייב לשמור על נוחות הדיירים, ולא להפריע בכל צורה שהיא לשימוש הדיירים בשטחים המיועדים למגורים ובשטחים המשותפים לשטחי המסחר והמשרדים ולשטחי המגורים.

המציע ער לכך שהעירייה ודיירי מגדל המגורים יחתמו על תקנון הבית המשותף, בו יסדירו, בין היתר, את כללי ניהול הבניין. העתק מתקנון הבית המשותף יימסר לשוכר בהקדם האפשרי לאחר אישורו, והמציע מתחייב לפעול בהתאם להוראות תקנון הבית המשותף ככתבו וכלשונו **ולא תהיה כל טענה בנושא זה למציע.**

ידוע למציע כי ייתכן והמגדל יעבור למערכת אשפה פניאומטית בעתיד, וככל שכך יוחלט על ידי העירייה ו/או נציגות המגדל, הוא מתחייב לפעול בהתאם להנחיות בעניין ולאפשר לנציגי החברה הפניאומטית להכנס לנכס בכל עת לבצע עבודות חיבור הנכס למערכת האשפה. מובהר כי אי שיתוף פעולה בנושא זה מהווה הפרה יסודית אשר תקנה לעירייה זכות לבטל את החוזה עם השוכר.

12. הזוכה יישא לבדו בכל הוצאה ו/או היטל ו/או אגרה ו/או מס ו/או תשלום, בין אם עירוניים ובין אם ממשלתיים, בגין ביצוע עבודות התאמה במושכר, מובהר כי בכל מקרה לא ינתן החזר הוצאות לשוכר בגין השקעות במושכר.

13. המציע יהיה רשאי להגיש הצעתו לשכירת כלל השטחים המפורטים לעיל או לשכירת חלק מהשטחים לפי ההנחיות הבאות :

13.1 המציע יכול להציע לכלל שטחי המסחר (6 החנויות בקומת הקרקע)+שטחי האחסנה בקומת הקרקע. מובהר כי לשטחים אלו יתווספו 18 חניות (למען הסר ספק על החניות יש לשלם בנוסף מחיר קבוע בנפרד בתעריף המפורט לעיל)

**או** הצעה לשכירות חנות אחת או יותר + מקומות חניה ( 3 לכל חנות -למען הסר ספק על החניות יש לשלם בנוסף מחיר קבוע בנפרד כמפורט לעיל)

כמו כן יכול המציע להציע הצעה לשכור את המחסן בקומת הקרקע בגודל של 11.2 מ"ר.

מובהר כי דמי השכירות המוצעים על ידי המציע אינם כוללים תשלום ארנונה ודמי ניהול וכל תשלומים אחרים החלים על השוכר, כגון אך לא רק אגרת שילוט, חשמל, מים, אגרת העמדת

כסאות ושולחנות וכו'. תשלום הארנונה ודמי הניהול ישולמו בנפרד על ידי כל שוכר בהתאם לחלקו היחסי של הנכס אותו הוא שוכרברכוש המשותף, בשטחי עזר ובשטחי השירות לרבות חניות.

חיובי הארנונה יתבצעו על פי צו הארנונה לעיריית בת – ים ושומת מנהל הארנונה.

13.2 המציע יהיה רשאי להגיש הצעה לשכירת כלל קומות המשרדים במבנה (3 קומות) לרבות 43 חניות (למען הסר ספק על החניות יש לשלם בנוסף מחיר קבוע בנפרד כמפורט לעיל).

**מובהר בזאת כי המציע אשר יזכה במכרז לשכירות כל 3 הקומות יהיה מחוייב לשכור את**

## המחסן

### בקומה הרביעית במחיר המינימום הקבוע בהצעת המחיר

**או** הצעה לשכירת קומת משרדים מלאה (קומה אחת או יותר) + שטחי אחסנה + חניות ( מספר החניות מפורט לעיל בהתאם לקומה המבוקשת, למען הסר ספק על החניות יש לשלם בנוסף מחיר קבוע בנפרד כמפורט לעיל).

**מובהר בזאת כי ככל הנוגע להצעות שיוגשו בקשר למשרדים תינתן העדפה למציע שיציע הצעה לשכירת כלל שטחי המשרדים כמפורט בהמשך מסמך זה, ראה הנחיות ותנאים למילוי ההצעה ואופן ביצוע העדפה .**

מובהר בזאת כי הזוכה ידרש לשלם דמי שכירות באופן מיידי ממועד מסירת הנכס לידיו עוד טרם סיום ביצוע עבודות השיפוץ בנכס שיושכר על ידו.

## התמורה לעירייה בגין המושכר

14. התמורה אותה ישלם הזוכה בגין המושכר הינה סכום ההצעה שהגיש כדמי שכירות לנכס בהתאם לתנאי מכרז זה, ואשר הוכרזה כהצעה הזוכה ע"י ועדת המכרזים של העירייה בהתאם לתנאי המכרז ובהתאם לכל הוראה ודין (להלן – "התמורה" או "תמורת הממכר"). תנאי התשלום של התמורה נקבעו בחוזה השכירות המצב מסומן נספח ה. החל מתום שנת השכירות הראשונה התמורה תוצמד למדד המחירים לצרכן בכל שנת שכירות כאשר המדד הבסיסי ממנו יוצמד המחיר יהיה מדד חודש נובמבר 2021 אשר יפורסם ביום 15.12.2021 למדד הידוע בתחילת כל שנת שכירות ; וכן הלאה בכל תקופת השכירות .



א. המציע שהצעתו תיבחר (להלן "היזם") מתחייב :

לשפץ על חשבונו את הנכס עפ"י פרורגמה שתוגש על ידו לאישור מהנדסת העיר בתוך 60 יום מיום הודעה על הזכייה.

הפרוגמה תכלול הצעה מפורטת לשיפוץ המבנה, מלווה בחו"ד של מהנדס קונסטרוקציה, בכפוף לדרישות חוקי התכנון הבנייה והרישוי. ההצעה תכלול פרוט עבודות, סוג וטיב חומרים מוצעים - אומדן ביצוע ולוחות זמנים לביצוע (להלן : "הפרוגמה").

שיפוץ הנכס יבוצע באופן שלא יחסום שטחים משותפים / חניונים. המציע ער לכך כי לאחר קבלת טופס 4, דיירי מגדל המגורים יחלו בקבלת הדירות ובמעבר, ומכאן החשיבות שלא לחסום במהלך שיפוץ הנכס / במהלך פעילות הנכס נתיבי גישה לבניין ולחניון, וכן את דרכי הגישה בתוך החניון.

ככל שעבודות ההתאמה יבוצעו טרם קבלת טופס 4 למגדל, הרי שיש לבצע את עבודות ההתאמה בתיאום מלא ומראש מול הקבלן המבצע באתר, ובכפוף להנחיות הקבלן

ב. המציע יגיש במסגרת הצעתו פירוט השימוש במבנה בתום שיפוצו וכן הצעה לתשלום דמי שכירות חופשית דמי שכירות מינימליים לחודש שכירות הכל כמפורט בהמשך.  
ג. יודגש כי דמי השכירות המינימליים הנקובים בטופס הצעת המחיר לא כוללים מע"מ על המציע להציע את הצעתו בחלק המיועד לכך במכרז .

ד. היזם מתחייב שהשיפוץ יבוצע ע"י קבלן רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה שסווגו, מתאים לעבודות השיפוץ והינו בעל מקצוע מיומן לעבודות הללו. ככל שהעבודות יבוצעו טרם קבלת טופס 4, העבודות יבוצעו בתיאום מלא ומראש מול הקבלן המבצע, דניה סיבוס והעירייה

.16 ההתקשרות עם היזם תהיה כדלקמן :

1.1. שלב א' - היזם יתחייב לבצע את השלבים הבאים :

א. להגיש בתוך 60 יום ממועד חתימה על החוזה למהנדסת העיר תוכנית לביצוע השיפוץ על פי הפרוגמה המאושרת לשימוש המוצע על ידו

ב. -קבלת אישור העירייה להשלים את השיפוץ, עפ"י חוזה השיפוץ תוך 180 יום מיום אישור הפרוגמה בכתב ל ידי מהנדסת העיר לשביעות רצון העירייה. –

**בשלב זה הזוכה יהיה במעמד בר רשות בלבד.**

**שלב ב' -1.** לאחר שעבודת השיפוץ הושלמה וקבלה את אישור העירייה והגורמים המוסמכים האחרים יתחיל להפעיל את הנכס בעצמו לתקופה של 60 חודשים .

2. הוצאת רשיון עסק לשימוש שהוצע על ידו ואושר במכרז, ככל שנדרש רשיון עסק לשימוש זה.

**בשלב זה הזוכה יהיה במעמד של שוכר בשכירות חופשית לתקופה קצובה.**

### **תקופת ההתקשרות**

1.2 העירייה מעוניינת להשכיר את המקרקעין ליזם לתקופה של 5 שנים מגמר שיפוצו על ידי היזם. יחתם בין העירייה לבין השוכר חוזה שכירות לתקופה של 60 חודשים.

לעירייה יהיה שיקול דעת בלעדי באם להאריך את תקופת השכירות עם השוכר לתקופה נוספת בת 5 שנים נוספות וזאת לאחר קבלת פניה בכתב מטעם היזם בבקשה בכתב לעירייה לפני תום 48 חודשי שכירות.

העירייה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקיום כלל תנאי ההסכם על ידי השוכר לפעול להארכת ההסכם לתקופה נוספת בת 60 חודשים בכפוף לתנאים המצטברים ( והמתלים) הבאים :

א. אישור מועצת העיר להארכת ההסכם ;

ב. אישור משרד הפנים להארכת ההתקשרות לחמש שנים נוספות בהתאם להוראת סעיף 188 לפקודת העיריות ;

ג. עדכון מחירי השכירות לגבי הנכס אותו שכר היזם לפי המנגנון הבא :

ככל הנוגע לשטח המשרדים דמי השכירות המינימליים יעודכנו באופן הבא :

קומה ראשונה :דמי השכירות המינימליים לחודש יהיו 53,400 ₪ לא כולל מע"מ.

קומה שניה :דמי השכירות המינימליים לחודש יהיו 54,000 ₪. לא כולל מע"מ

קומה שלישית : דמי השכירות המינימליים לחודש יהיו 61,700 ₪לא כולל מע"מ.

טרם הארכת הסכם השכירות תתבצע הערכת שמאי לדמי שכירות ראויים לשטחי התעסוקה . ככל והערכת השמאי תהיה גבוהה יותר מדמי השכירות המינימליים שצויינו לעיל, הרי שדמי השכירות יעמדו בהתאם להערכת השמאי .

למען הסר ספק דמי השכירות שישולמו לתקופת השכירות המוארכת יהיו דמי השכירות הגבוהים יותר .

למען הסר ספק בשום שלב מתקופת ההתקשרות הן הראשונה והן תקופת ההתקשרות המוארכת ככל שתהיה כזו לא יהיה זכאי השוכר להחזר השקעות במושכר.

ככל הנוגע לשטח החנויות – דמי השכירות המינימליים בתקופת ההארכה יהיו כדלקמן:

מחיר דמי שכירות לחודש מינימליים לתקופת 5 שנים הנוספות לא כולל מע"מ	שטח החנות במ"ר	
14,445	כ- 89.16	חנות 1
18,630	כ- 115.1	חנות 2
11,205	כ- 69.51	חנות 3
12,960	כ- 79.65	חנות 4
9,315	כ- 57.09	חנות 5
10,125	כ- 62.44	חנות 6

טרם הארכת הסכם השכירות תתבצע הערכת שמאי לדמי שכירות ראויים לחנויות ככל והערכת השמאי תהיה גבוהה יותר מדמי השכירות המינימליים שצוינו לעיל, הרי שדמי השכירות יעמדו בהתאם להערכת השמאי.

למען הסר ספק דמי השכירות שישולמו לתקופת השכירות המוארכת יהיו דמי השכירות הגבוהים יותר.

למען הסר ספק בשום שלב מתקופת ההתקשרות הן הראשונה והן תקופת ההתקשרות המוארכת ככל שתהיה כזו לא יהיה זכאי השוכר להחזר השקעות במושכר.

ככל הנוגע לשטחי גלריות- היה ויתווספו גלריות לחנויות הרי שדמי השכירות המינימליים לגלריות בתקופת השכירות של החמש שנים הנוספות יעמדו על 67 ₪ לכל מ"ר לחודש לא כולל מע"מ.

ככל הנוגע לשטח אחסנה עבור תקופת השכירות המוארכת – יכללו תוספת של 20% על המחיר לכל מ"ר אותו יציע היזם במכרז זה לשטח האחסנה.

ככל הנוגע למחיר חניה- יובהר כי מחיר לחניה תהיה בהתאם להערכת שמאי לדמי שכירות ראויים לחניה סמוך לתום תקופת שכירות הראשונה של החמש השנים ולא פחות מ- 400 ₪ לחודש בתוספת מע"מ עבור כל מקום חניה.

1.3. מובהר בזאת כי הזוכה יישא בכל העלויות הכרוכות בתכנון שיקום, שיפוץ והפעלת המבנה, בהתאם לפרוגרמה העבודות המפורטות בנספח לחוזה ההרשאה ואשר יוגשו בסמוך לחתימה על החוזה ולא יהיה זכאי בשום מקרה להחזר השקעות שבוצעו על ידו במושכר.

מובהר בזאת כי השוכר ידרש לשלם דמי שכירות החל מקבלת חזקה בנכס ללא קשר למצבו הפיזי של הנכס היינו תשלום דמי השכירות במלואם יחול גם בתקופת השיפוץ של הנכס על ידי השוכר.

1.4. בתום תקופת ההפעלה ימסור היזם לידי העירייה את המקום במצב טוב תקין ופעיל לרבות המערכות כגון: כריזה, מיזוג אוויר, כיבוי אש וכו', המבנים והמתקנים שהותקנו בו כשהם שלמים, נקיים, תקינים פועלים ומוכניים להפעלה וזאת ללא תמורה כלשהי.

הזוכה יהיה רשאי לקבל את הציוד שאינו קבוע ובלבד שהוצאת הציוד לא תפגע בחלק מהמבנה.

#### הצהרת היזם:

17.

א. הגשת הצעתו של היזם והשתתפותו כמוהן כהצהרה ואישור של היזם שכל פרטי ההתקשרות נשוא מכרז זה לביצוע עבודות השיפוץ, הפיתוח הסביבתי ההפעלה והחוזים המצורפים בזה ידועים לו והוא בעל הידע והמיומנות הכישוריים המקצועיים המימון וכח האדם המקצועי והניסיון הנדרש להפעלת העסק המבוקש והוא מסוגל לבצע מכל בחינה שהיא את העבודות והמטלות נשוא מכרז זה לרבות כל נספחיו.

ב. הגשת הצעתו של היזם תחשב ככוללת הצהרה מצידו כי סייר במקרקעין לרבות במבנה וסביבתו והוא מסוגל ומוכן מכל בחינה שהיא לקיים את החוזים של השיפוץ וההפעלה.

- ג. היזם אינו רשאי לשנות או למחוק דבר מהמסמכים שהועברו לרשותו.
- ד. העירייה רשאית לפסול כל הצעה של יזם שיתקן וישנה את פרטי ההתקשרות המוצעת בינו לבין העירייה.
- העירייה כמו כן רשאית לפסול שלא להתחשב בשום שינוי או הסתייגות שכלולה בהצעתו ואולם שיקול הדעת אם לפסול את הצעת היזם מסור לעירייה בלבד.

### המסמכים שעל היזם לצרף:

.18

- 1.5. על היזם להגיש 2 חוברות מכרז חתומות בכל דף ודף על ידו בלוויית כל מסמכי המכרז.
- 1.6. היזם יצרף להצעתו עותק שלם כולל כל הנספחים מכל מסמך שנמסר לו כשהוא חתום על ידו.
- 1.7. מסמכים מטעם רו"ח, בנקים או כל מסמך פיננסי אחר המעידים על יכולתו הכספית לממן את עלויות ביצוע הפרוגרמה המוצעת על ידו ולשימוש שהוצע על ידו.
- 1.8. מציע שהוא תאגיד יצרף צילום תעודת רישום עותק מתזכיר ותקנון, אישור עו"ד/רו"ח בדבר זכויות חתימה ופרטי האנשים המוסמכים לפעול בשם התאגיד ולחייבו.
- 1.9. אישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבון ותשלום חובות מס) התשל"ו לרבות אישור מפקיד השומה או רו"ח בדבר ניהול ספרי חשבונות על פי חוק מס הכנסה וחוק מע"מ התשל"ו 1975.
- 1.10. פרוטוקול סיור קבלנים חתום על ידי המציע.
- 1.11. עותק משאלות ותשובות הבהרה למכרז חתומים על ידו.
- 1.12. קבלה על רכישת מסמכי מכרז

1.13. ערבות בנקאית להשתתפות במכרז בנוסח ג 1 למסמכי המכרז

הערבות תהיה בתוקף עד ליום 1.2.21.

1.14. יזם שהצעתו תיבחר יוזמן לחתום על החוזים המצורף למסמכים אלה ויצרף לחוזה ערבות בנקאית ע"ס 50,000 ₪ להבטחת שיפוץ הנכס, ערבות ביצוע בסך של 17% משיעור דמי השכירות לשנה בתוספת מע"מ לפי התעריף שהוגש על ידו במסגרת הצעותו למכרז וערבות להבטחת תשלום דמי ניהול בסכום שנקבע במכרז ( בהתאם לסוג הנכס אשר זכה בו השוכר) הערבויות יוגשו בנוסח המצורף לחוברת מכרז זו.

במידה והיזם לא יחתום על החוזה ו/או לא ימציא את ערבות הביצוע תוך 14 ימים מן היום שיוזמן לכך תחולט הערבות שהוגשה לצורך השתתפות במכרז וזאת כפיצוי מוסכם מראש בגין אי מילוי התחייבותו הכלולה בהצעה.

#### 19. תוקפו של הסכם השכירות

א. מודגש בזאת כי תקופת השכירות וההפעלה תתחיל רק לאחר שהמזיע ישלים את עבודות השיפוץ לשביעות רצון העירייה. הסכם השכירות לא יכנס לתוקף אם עבודות השיפוץ לא יסתיימו תוך 180 יום אא"כ הוארכה תקופת השיפוץ בהסכמת העירייה **בכתב**. הארכה לא תעלה על 60 יום נוספים בלבד. מובהר כי אין בסעיף זה כדי לפגוע מזכותה של העירייה לגבות דמי שכירות מאת הזוכה מייד עם חתימה על חוזה השיפוץ והשכירות אע"פ שעבודות השיפוץ טרם החלו או הסתיימו.

ב. למען הסר ספק מועד סיום השיפוץ לשביעות רצון העירייה ייקבע בכתב ע"י מהנדס העירייה או מי מטעמה. אי עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם כמפורט בהסכם השיפוץ.

דמי השכירות ישולמו על ידי היזם בכל שנה ב-6 תשלומים שימסרו מראש על ידי הזכין בכל שנת שכירות על פי דרישת העירייה. בשנה הראשונה - השיקים ימסרו כבר במעמד חתימה על הסכמי השיפוץ והשכירות או בכל אמצעי תשלום אחר על פי הנחיית העירייה והזוכה יידרש לשלם עבור השכירות מייד ממועד מסירת הנכס לידי היינו במועד מסירת טופס אכלוס למבנה ועוד טרם סיום ביצוע עבודות השיפוץ בנכס שיושכר על ידו.

20. החל מתום שנת השכירות הראשונה התמורה תוצמד למדד המחירים לצרכן בכל שנת שכירות כאשר המדד הבסיסי ממנו יוצמד המחיר יהיה מדד חודש נובמבר 2021 אשר יפורסם ביום 15.12.2021; למדד הידוע בתחילת כל שנת שכירות ובכל תקופת הארכת השכירות
21. היזם ישא גם בתשלום דמי ניהול, ארנונה, מים, אגרת ביוב, חשמל ושאר ההוצאות המפורטות בחוזה השכירות, וכל תשלום אחר החל על דייר במבנה.  
להבטחת התשלומים הנקובים בסעיף זה יחתום היזם על הוראת קבע לעיריית בת - ים או בכל אמצעי תשלום אחר שהעירייה תורה לו.
22. העירייה אינה חייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. בחינת ההצעות תבוצע על פי הצעת המציע (הצעה לשכירת חלק מהנכס או כולו) כמפורט בפרק הצעת המחיר.
23. שאלות הבהרה ניתן להגיש עד ליום 12.10.21 שעה 13:00 לכתובת מייל [hanna\\_c@bat](mailto:hanna_c@bat) או [yam.muni.il](mailto:yam.muni.il) תשובות לשאלות הבהרה ינתנו לפונים השונים ויועלו לאתר העירייה. באחריות כל מציע להתעדכן באתר העירייה בקשר לתשובות הבהרה למכרז
24. טופס ההצעה
- היזם יגיש הצעתו לגובה שכ"ד המוצע על גבי הטופס הרצוף למסמך הוראות זה ומסומן **כנספח ב** ויצרף את כל **מסמכי המכרז** כמו כן, ימלא המציע את כל פרטי הטופס ונספחיו.
25. ערבויות

- 24.1 המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית צמודה (בנוסח המצורף למסמכי המכרז בלבד) ע"ס - 30,000 ₪ תוקף הערבות הינה עד ליום 1.2.22. הערבות תהא לטובת העירייה.
- נוסח הערבות הבנקאית מצ"ב ומסומן כנספח ג 1
- 24.2 הערבות תוחזר ליזם שהצעתו לא תיבחר וזאת לאחר שייחתם חוזה עם היזם שיבחר על ידי העירייה.
- 24.3 היזם שיבחר חייב לחתום על החוזים, להחזיר את החוזים חתומים תוך 7 ימים מיום ההודעה על הזכייה.
- מובהר כי הזוכה ידרש לשלם דמי שכירות החל ממועד מסירת החזקה בנכס ואע"פ שטרם החלו או הסתיימו עבודות השיפוץ לנכס ואין ולא תהיה לו כל טענה או תביעה בנושא זה.
- 24.4 לא החזיר היזם את החוזה חתום או לא המציא את הערבות לביצוע במועד האמור רשאית העירייה לחלט ערבותו אשר תשמש פיצוי קבוע ומוסכם מראש לפי שיקול דעתה הבלעדי ליזם לא תהיה שום תביעה או טענה או זכות לפיצוי עקב התקשרותה של העירייה עם יזם אחר במקומו.
- 24.5 אין באמור לעיל לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לעירייה כנגד היזם עקב הפרת התחייבויותיו שנטל על עצמו עם הגשת הצעתו למכרז.
- 25
- 25.1 להבטחת מילוי התחייבויותיו של היזם בחוזה השיפוץ יפקיד היזם לטובת העירייה ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז. ע"ס 50,000 ש"ח בנוסח מסמך ג'2 המצ"ב. הערבות תהא אוטונומית וניתנת לגבייה ללא תנאי על פי פנייה חד צדדית של העירייה לבנק. הערבות תושב לשוכר מייד עם אישור העירייה בכתב על מילוי כל תנאי השיפוץ בהתאם לפרוגרמה שתוגש על ידו.
- 25.2 להבטחת התחייבויותיו של היזם בחוזה השכירות וההפעלה יפקיד היזם לטובת עיריית בת-ים ערבות בנקאית בנוסח נספח ג(3) צמודה למדד המחירים לצרכן בבסיס המדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז ע"ס - 17% משיעור דמי השכירות לשנה לפי התעריף שהוגש על ידו במסגרת ההצעה הערבות תעמוד בתוקפה עד 60 יום מיום סיום ההתקשרות עם השוכר.
- 25.3 בנוסף יפקיד המציע לשכירת חנות ערבות בסך של 10,000 ₪ לכל חנות והמציע השוכר קומת משרדים יפקיד ערבות בסך של 30,000 ₪ לכל קומה וזאת להבטחת תשלום דמי הניהול לחברת הניהול שתבחר לניהול הבנין. הערבות תעמוד בתוקפה עד 60 יום ממועד סיום ההתקשרות עם השוכר. הערבות תהא בנוסח נספח ג' 4.



26. **הגשת ההצעות והמועדים**
- 25.4 המציע ידרש לרכוש את מעטפת המכרז תמורת סך של 2000 ₪ שלא יוחזרו. את מעטפת המכרז ניתן לרכוש באתר העירייה שכתובתו [www/bat-yam.muni.il](http://www/bat-yam.muni.il)
- 25.5 ההצעות הכוללות את כל המסמכים לרבות החוזים יוגשו חתומים על ידי היזם במעטפה סגורה.

27. **שינויים ותוספות**
- העירייה רשאית בכל עת ומידי פעם לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות וכן לשנות את תנאי ההשתתפות בהודעה ליזמים שרכשו את מסמכי ההשתתפות על פי פרטים שימסרו לעירייה בעת רכישת מסמכי המכרז.

28. **דו"ח ותשלום מסים**
- היזם יהיה חייב לטפל ולדווח על ההתקשרות בהתאם לכל דין ולשלם את כל המסים, החלים בקשר לביצוע החוזים נשוא מכרז זה.

29. **תשלום תכנון שיפוץ וכיו"ב**
- היזם ישא על חשבונו והוצאותיו בתשלום הוצאות תכנון שיפוץ פיקוח אגרות והיטלים וכל ההוצאות הנלוות נוספות לרבות חיבור לרשת החשמל, תקשורת מים וכיו"ב.

30. **הגשת הצעות מועדים**
- היזם ימלא ויחתום על החוזים ועל טופס ההצעה והנספחים ויסמן בראשי תיבות של חתימתו על שאר המסמכים. הערה שתירשם או שינוי בגוף מסמכי המכרז עלולה להביא לביטול ההצעה.

את ההצעה יש להגיש עד ליום 1.11.21 שעה 13:00 לתיבת המכרזים אגף מוניציפלי - חדר 214 קומה 2 עיריית בת ים רחוב נורדאו 17 בת ים .

### פללי

31. האמור בחוברת המכרז בלשון זכר מתייחס אף למציעה.
32. אסור למציע למחוק ו/או לתקן ו/או לשנות את המכרז, החוזים או נספח כלשהו.
33. העירייה רשאית לראות בכל שינוי, תיקון או הוספה שיעשו, משום הסתייגות המציע מתנאי המכרז, ולפסול את ההצעה.

**צביקה ברוט**

**ראש העיר**

**נספח ב' – הצהרה והצעת מחיר היזם**

לכבוד

עיריית בת-ים

א.ג.נ.,

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 35/21

**מכרז פומבי לשיפוץ והשכרת נכסים למסחר ותעסוקה בפרוייקט מגדל הים  
( מתחם בי/ 450 / 4 ) ( בשכירות בלתי מוגנת )**

**הנדון : הצעה לשיפוץ והשכרה של מבנה בגוש 7121 חלקה 58**

1. אני הח"מ מצהיר ומאשר כי קראתי בעיון והבנתי את כל מסמכי המכרז ואני מתחייב למלא אחר כל ההנחיות הכרוכות בהגשת פרוגרמה לתכנון, שיפוץ והפעלה של קומות המסחר והמשרדים במגדל הים במקרקעין הידועים כגוש 7121 חלקה 58 וכן למלא את כל התחייבויותי הכל בהתאם לתנאי המכרז לכל נספחיו ומסמכיו.
2. אני מאשר שסיירתי באתר המבנה המיועד לביצוע עבודות השיפוץ והפיתוח סביבתי הנני בעל המיומנות לבצע אותו לשביעות רצון העירייה בעצמי או באמצעות בעלי מקצוע.
3. הנני מאשר כי ידוע לי שלא תותר שכירות משנה של הנכסים אותם אשכור מידי העירייה ;
4. הנני מאשר כי ידועים ומובנים לי כל התנאים המשפיעים על ביצוע העבודות והתחייבויותי נשוא מכרז זה ואני מודע להשלכות על הצעתי והתייעצתי עם בעלי מקצוע מיומנים הבקיאיים בביצוע העבודה, הבינותי את היקף ההשקעות הכרוכות בביצוע השיפוצים את רמת וטיב החומרים הדרושים ואת ההוצאה המוטלת עלי ובהתחשב בכל האמור, קבעתי את הצעתי.

5. ידוע לי כי בכל מקרה לא אהיה זכאי לקבל החזר הוצאות בגין הוצאות השיפוץ במושכר ;
- 6.
- 6.1. הנני מאשר כי הנני בעל הידע, הניסיון והמומחיות להפעלת העסק המוצע על ידי כפוף לחוקי התכנון הבנייה ורישוי עסקים וכל דין אחר.
- 6.2. יש לי את היכולת הכספית לביצוע עבודות השיפוץ ולעמידה בכל התחייבויותיי לפי הסכם זה, לרבות תשלום הוצאות, מסים, דמי ניהול וכיו"ב.
- 6.3. אני מתחייב להתקשר עם קבלן רשום מהנדס רישוי לצורך התכנון לביצוע השיפוץ.
- 6.4. בדקתי את המבנה שנועד לשיפוץ וסביבתו בעזרת מומחים ומהנדסים לרבות חוות דעת של מהנדס קונסטרוקציה וידועים לי כל הנתונים כדי לבצע את העבודות לפי התכנון והשיפוץ בפועל שאזמין לצורך השמשת הנכס להפעלה לפי השימוש המוצע על ידי.
- 6.5. הנני מסוגל מכל בחינה שהיא לבצע את כל הדרישות ואת כל ההתחייבויות על פי הוראות מסמכי ההצעה, לרבות עמידה בלוח זמנים הקבוע במכרז לביצוע הפרוגרמה שתוגש על ידי לאחר הודעה על הזכייה במכרז ובהתאם ללוח הזמנים המפורט שיוגש על ידי במידה והצעתי תיבחר על ידכם.
7. אם הצעתי תיבחר על ידכם הנני מתחייב לבצע את העבודה ואת התחייבויותיי עפ"י כל התנאים שקבעתם לשביעות רצון העירייה או מי מטעמה.
8. אם הצעתי תתקבל על ידכם הנני מתחייב לבצע את הפעולות המפורטות להלן תוך 7 ימים מן היום שבו תודיעו לי שנבחרתי כיזם שיבצע את החוזה :-
- 8.1. לחתום על חוזה השיפוץ והשכירות ולהחזירו אליכם בתוך 7 ימים חתום כדין בצרוף פוליסת הביטוח הנדרשת.
- 8.2. להפקיד ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז. ע"ס 50,000 ש"ח להבטחת עבודות השיפוץ בנכס .

- 8.3. להמציא ערבות בנקאית חתומה על ידי בנק מוכר בישראל על סך- 17% משיעור דמי השכירות לשנה בהתאם לתעריף שיוגש על ידי במסגרת הצעת המחיר ;
- 8.4. להמציא ערבות עבור תשלום דמי ניהול : עבור שכירת חנות יפקיד ערבות בסך של 10,000 ₪ לכל חנות וערבות עבור כל קומת משרדים בגובה של 30,000 ₪ לכל קומה .
9. אני מצהיר שאם לא אבצע במועד את כל הפעולות והדרישות המפורטות בסעיף 8 לעיל אאבד את זכותי לבצע את החוזים ואתם תהיו רשאים **לחלט** את ערבותי ולהתקשר עם אחר.
- כמו כן, הנני מאשר כי בחילוט הערבות על ידכם, לא יהיה כדי לפגוע בכל זכות, סעד או תרופה שיעמדו לרשותכם עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי זו.
- במיוחד ומבלי לגרוע מן האמור תהיו רשאים לגבות ממני את הפרש המחיר שבין הצעתי לבין המחיר שתקבלו ממי שעמו תתקשרו לביצוע ההסכמים.
- ידוע לי כי מחירי השכירות שיוצעו על ידי יוצמדו למדד המחירים לצרכן החל מתום שנת השכירות הראשונה. התמורה תוצמד למדד המחירים לצרכן בכל שנת שכירות כאשר המדד הבסיסי ממנו יוצמד המחיר יהיה מדד חודש נובמבר 2021 אשר יפורסם ביום 15.12.2021 ; למדד הידוע בתחילת כל שנת שכירות ;
10. מצורפים בזה להצעתי :-
- 10.1. ערבות בנקאית צמודה ל המחירים לצרכן הידוע ביום האחרון להגשת הצעות שתוקפה עד ליום 1.2.22 בנוסח כמפורט בנספח ג(1)
- 10.2. אישור תקף על ניהול ספרים כחוק ורישום כעוסק לצורך מע"מ ומס הכנסה.
- 10.3. אישור רואה חשבון או עו"ד בדבר זכויות החתימה במקרה שמציע תאגיד.
- 10.4. מסמכים המעידים על יכולתי הכספית לממן את עלות ביצוע הפרוגרמה במוצע על ידי לצורך השימוש אותו אני מבקש להפעיל במקום.
11. התמורה החודשית המוצעת על ידי עבור שכירות המקרקעין לצורך ניהול עסק מסוג \_\_\_\_\_ ( נא לפרט את סוג העסק המבוקש ) מפורטת בנספח זה בטופס הצעת המחיר. על המציע להשלים את הצעת המחיר בהתאם לסוג הנכס אותו הוא מבקש לשכור .

12. ידועות לי כל ההוראות והתנאים בדבר חישוב התמורה ומועדי תשלומה כמפורט בהוראות ליזמים ובחווה השכירות.
13. הצעתי זו תחייב אותי והנה בלתי חוזרת למשך 120 יום מיום האחרון להגשת הצעות.
- עד לחתימת חוזים על ידי מורשי החתימה בעירייה וצרוף חותמת העירייה לא תיחשב הצעתי כמתקבלת על ידכם אף אם אקבל הודעה על קבלת הצעתי כזוכה במכרז.
14. תקופת השכירות תהיה ל-60 חודשים מיום השלמת הביצוע המלא של הפרוגרמה לשיעור רצון העירייה או מי מטעמה בכתב. תקופת השיפוץ בנכס תימשך לא יותר מאשר 180 יום מהיום שבו יוזמן הזוכה לחתום על הסכם ההרשאה.

### תנאים והנחיות למילוי הצעת המחיר

#### קומת הקרקע- שטח מסחרי

15.1 המציע יכול להציע לכלל שטחי המסחר +שטח האחסנה בקומת הקרקע ו- 18 חניות עליהן ישולם בנפרד בהתאם למחיר שנקבע בתנאי המכרז להלן.

או הצעה לשכירות חנות אחת או יותר + מקומות חניה ( 3 מקומות חניה לכל חנות) וכן להציע הצעת מחיר עבור המחסן בקומה הקרקע בטופס הצעת המחיר שלהלן.

מובהר כי דמי השכירות המוצעים על ידי המציע אינם כוללים תשלום ארנונה ודמי ניהול וכל תשלומים אחרים החלים על השוכר, כגון אך לא רק אגרת שילוט, חשמל, מים, אגרת העמדת כסאות ושולחנות וכו'.

תשלום הארנונה ודמי הניהול ישולמו בנפרד על ידי כל שוכר בהתאם לחלקו היחסי של הנכס אותו הוא שוכר ברכוש המשותף, בשטחי עזר ובשטחי השירות לרבות חניות.

חיובי הארנונה יתבצעו על פי צו הארנונה לעיריית בת – ים ושומת מנהל הארנונה.

#### קומות משרדים (ראשונה שניה ושלישית)

### אפשרות אחת הצעה לכלל שלושת קומות המשרדים

15.2 המציע יכול להציע לכלל קומות המשרדים במבנה (3 קומות) הכוללות 43 חניות וכן כלל שטחי שירות וכללהמחסנים המחיר לחודש אותו יציע המציע לשלושת הקומות יהיה מעל למחיר המינימלי של שלושת הקומות במצטבר. כמקשה אחת.

מציע שיבקש לשכור את כלל קומות התעסוקה ידרש לשכור גם את המחסן בקומה רביעית במחיר המינימלי הקבוע במכרז.

העיריית תעניק יתרון למציע לכלל קומות המשרדים בכך שתיתן בעת בחינת ההצעות והשוואתן מקדם של 5% למחיר לחודש שכירות אותו הציע המציע לשלושת הקומות, לצורך הבהרה ודוגמא בלבד באם הציע המציע 100,000 ₪ לחודש לכלל שטחי המשרדים בשלושת הקומות הרי המחיר עם המקדם לצורך השוואתו ליתר המציעים יהיה 105,000 ₪.

### אפשרות שניה- הצעה לשתי קומות

המציע יכול להציע הצעה לשתי קומות הכוללות מספר החניות אשר יוצמדו לשתי הקומות אותן בחר להציע. יובהר כי המחיר לחודש לשתי הקומות יהיה מעל למחיר המינימלי של שתי הקומות במצטבר. כמקשה אחת.

כמו כן הצעתו לשתי הקומות הינה מצרפית ולא ניתנת להפרדה, צירוף של שתי הקומות ולא.

כמו כן, ניתנת למציע אפשרות להציע הצעתו לכל אפשרות של 2 קומות לפי הטבלה שתפורט במסמך זה. כעדיפות ראשונה ובעדיפות שניה, -בכל אחת מהעדיפות יציין המציע מחירים לאותן שתי קומות שבחר הן בעדיפות הראשונה והן שתי הקומות שבחר בעדיפות שניה, המחירים שיוצעו יהיו מעל מחירי המינימום שצויינו לקומות בהן בחר. יובהר כי ניתן להציע מחיר שונה בין העדיפות, לדוגמא והבהרה בלבד :

מציע שהציע לקומות 1 ו-2 מחיר של 60,000 ₪ לשתי הקומות בעדיפות ראשונה, והציע הצעה לשתי קומות 2+3 של 65,000 ₪ בעדיפות שניה.

### אפשרות שלישית

המציע יכול להציע הצעה לכל קומה בנפרד, כאשר ניתנת האפשרות להציע הצעתו במספר עדיפויות. כך שגם באם והוא לא יזכה בקומה X שבחר בעדיפות ראשונה ניתנת למציע אפשרות להציע הצעתו לקומה אחרת בעדיפות שניה וכן עדיפות שלישית.

### שטחי אחסנה

מציע המעוניין לשכור מחסן דמי השכירות המינימליים. למי"ר שטחי אחסנה הממוקמים בקומות קרקע וקומה רביעית חושבו לפי שטח המחסן עצמו המפורט במכרז זה.

### אופן בחירת המציעים הזוכים

העירייה תבדוק את ההצעות בהתאם לאפשרויות שפורטו לעיל בהן בחרו המציעים להציע את הצעותיהם.

מכל אפשרות תבחר העירייה את ההצעות הגבוהות והטובות ביותר גם באם ההצעה הטובה ביותר אינה בעדיפות הראשונה של המציע באם מדובר בהצעת שתי קומות ו/או קומה אחת. כך שהעירייה לא מחוייבת לבחור בהצעת המציע בעדיפות הראשונה או בכל עדיפות אחרת שהציע..

למציעים אשר הציעו לכלל שלושת הקומות המשרדיות 1-3, ינתן מקדם יתרון במחיר לשכירות לחודש אותו הציעו לשלושת הקומות בשיעור של 5% מהמחיר אותו הציעו.

מובהר כי מציע המגיש הצעת מחיר לשכירת כלל קומות המשרדים יהיה מחוייב לשכור את המחסן בקומה הרביעית ואת כלל החניות המשוייכות למשרדים.

העירייה תבצע שקלול של ההצעות כך שתצרך מכל האפשרויות את ההצעות הטובות ביותר ותבנה את המצרך האופטימלי ביותר אשר יושווה למציע הטוב ביותר לכלל הקומות 1-3.

קומת הקרקע בחינת ההצעות לקומת הקרקע תעשה בנפרד מההצעות לקומות המשרד (1-3)

יצויין כי אין בהכרח כי ההצעה הכספית הגבוהה ביותר תבחר באם יתברר כי השימוש האופציונלי המוצע, בכל אפשרות האמורה, לעיל נוגד ועשוי לפגוע באופן מוחלט בדיירי הבניין ו/או מנוגד באופן מובהק לדרישות המכרז בכל הנוגע לאופן השימוש במושכר.

המחיר המינימלי למ"ר שטחי אחסנה – 35 ₪ לכל מ"ר לחודש לא כולל מע"מ כדין.

הצעה שתנקוב במחיר נמוך ממחיר המינימום שפורט לעיל תפסל על אתר.

מובהר כי דמי השכירות אינם כוללים דמי ניהול שישולמו על ידי השוכר בנפרד לפי חלק היחסי נכנס ובהתאם לדמי הניהול שיקבעו על ידי חברת הניהול של הבנין.

מובהר בזאת כי בנוסף לדמי השכירות המוצעים על ידו ידרש השוכר לשלם דמי שכירות עבור כל חניה בשיעור של 400 ₪ לכל חודש בתוספת מע"מ כדין

מציע אשר יבקש לבנות שטחי גלריה בחלק המסחרי ידרש לשלם דמי שכירות בגין שטחי הגלריה בסכום של 30 ₪ למ"ר לחודש לא כולל מע"מ.

**טבלת נתונים – מרוכזת לכלל קומות המשרדים ותשלום דמי שכירות המינימלי לחודש**

קומה	מס' חניות	שטחי משרדים	ממ"ק	מחסנים	שטחי שירות	שטח משותף	מרפסת	סה"כ שטח	סכום דמי שכירות לחודש מינימלי לא כולל מע"מ
קומה 3	16	759	37	32.4	259.5	5.3	0	1093.2	30,000
קומה 2	14	646	37	32.4	238.6	5.3	0	959.3	27,000



28,500	1073.6	162.3	5.3	241.6	32.4	37	595	13	קומה 1
--------	--------	-------	-----	-------	------	----	-----	----	-----------

**נספח ב' - טופס הצעת המחיר**

על המציע למלא את המחיר בטבלה הרלוונטית להצעתו ולחתום במקום המתאים ;  
אין למלא את כל הטבלאות אלא אך ורק את הטבלה הרלוונטית להצעת המציע !

**הצעה מחיר לשכירות שטח קומת הקרקע – מסחר או חלק ממנה**

מספר החנות	שטח החנות	מחיר דמי שכירות מינמליים לחודש לא כולל מע"מ	הצעת מחיר דמי שכירות לחודש לא כולל מע"מ	השימוש המוצע (ניתן לצרף מסמך נלווה מפורט)
1	89.16	11,200		
2	115.1	14,400		
3	69.51	8,700		
4	79.65	10,000		
5	57.09	7,200		
6	62.44	7,800		

- יוער כי לכל חנות 3 חניות בקומה 1- , עליהן ישלם המציע 400 ₪ לחודש בתוספת מע"מ לכל חניה.

בטבלה זו רשאי המציע להציע הצעתו לחנות אחת או יותר. עליו לסמן את החנות המבוקשת בשורה הנכונה ולציין את המחיר.

המחיר הינו לחודש שכירות, אין להציע הצעה הנמוכה ממחיר המינימום כפי שצויין לעיל, הצעה שתציע מחיר פחות ממחיר המינימום תפסל על אתר.

**הצעת מחיר לשטח המחסן בקומה המסחרית :**

הצעת המחיר סך שכירות לחודש לא כולל מע"מ	מחיר מינימום לש"ח לחודש לא כולל מע"מ	שטח לאחסון במ"ר	סוג קומה
	390	11.2	קרקע

חתימת המציע \_\_\_\_\_

**הצעת מחיר לקומות המשרדים 1-3**

**אפשרות 1- הצעות לכלל קומות המשרדים**

השימוש המוצע (ניתן לצרף מסמך נלווה מפורט)	סכום דמי השכירות המוצע לחודש שלושת הקומות לא כולל מע"מ	סכום דמי השכירות מינמליים לחודש לשלושת הקומות לא כולל מע"מ	מספר החניות לכלל שלושת הקומות	כלל קומות המשרדים 1-3
		85,500	43	

ראה טבלת נתונים בדבר כמות שטחי המחסנים, שטח משותף שטחי שירות ומרפסת בכלל שלושת הקומות.

חתימת המציע \_\_\_\_\_

**אפשרות שניה- הצעות לשתי קומות ביחד במספר העדפות**

צרופי 2 קומות	מספר החניות לכלל שתי הקומות	סכום דמי השכירות מינמליים לחודש לשתי הקומות לא כולל מע"מ	סכום דמי השכירות המוצע לחודש לשתי הקומות לא כולל מע"מ	נא לציין עדיפות ראשונה/ שניה*	השימוש המוצע (ניתן לצרף מסמך נלווה מפורט)
קומות 1+2	27	55,500			
קומות 2+3	30	57,000			
קומות 1+3	29	58,500			

- יוער כי אין הכרח לציין עדיפות ראשונה או שניה לכל מצרף של שתי קומות באם המציע מציע הצעתו למצרף אחד.
- כמו כן המחיר יהיה מעל מחיר המינימום שצויין לכל מצרף, אך ניתן להציע מחירים שונים בין מצרף למצרף.

חתימת המציע \_\_\_\_\_

**אפשרות שלישית - הצעה לכל קומת משרדים בנפרד**

מס' קומה	מספר החניות	סכום דמי השכירות מינמליים לחודש לא כולל מע"מ	סכום דמי השכירות המוצע לחודש לא כולל מע"מ	נא לציין עדיפות ראשונה/ שניה/ שלישית*	השימוש המוצע (ניתן לצרף מסמך נלווה מפורט)
1	13	28,500			
2	14	27,000			
3	16	30,000			

- יוער כי אין הכרח לציין עדיפות באם המציע מציע הצעה לאחת מהקומות בלבד.

- כמו כן יוער כי העירייה בשיקוליה בבחינת ההצעות הטובות ביותר עם המצרף האופטימלי ביותר לא בהכרח תתחשב בעדיפויות וייתכן כי תבחר בהצעת המציע לקומה מסויימת גם באם אינה בעדיפות ראשונה.

\*\*\* חתימת המציע \_\_\_\_\_

**אפשרות רביעית – הצעה לשכירות שטחי אחסון בקומת הקרקע ו/או קומה רביעית**

סוג קומה	שטח לאחסון במ"ר	מחיר מינימום לש"ח לחודש לא כולל מע"מ	הצעת המחיר סך שכירות לחודש לא כולל מע"מ
קומה 4	19.6	680	

ניתן להציע לשטחי המסחר לכל אחת מהקומות. על המציע לציין בשורה הנכונה את הצעתו.

חתימת המציע \_\_\_\_\_

**15. שם המציע:**

תיאורו :- אדם/חברה/שותפות או אחר נא לפרט :

ת.ז.ח.פ. ....

כתובת .....

טלפון .....

תאריך .....

חתימה .....

חתימת המציע

.....

במקרה שהמציע תאגיד פירוט בעלי המניות של התאגיד מופיעים במסמכי התאגיד.

שמות בעלי המניות: 1. שם..... 2. שם.....

ת.ז. .... ת.ז. ....

כתובת ..... כתובת .....

3. שם..... 4. שם.....

ת.ז. .... ת.ז. ....

כתובת ..... כתובת .....

נספח ג 1

ערבות בנקאית להצעת היזם

לכבוד

עיריית בת-ים

א.נ.,

הנדון : כתב ערבות מספר .....

1. על פי בקשה ..... (להלן : "היזם") בקשר להצעה לביצוע עבודות שיפוץ והפעלה של מבנה בגוש 7121 חלקה 58 הנני ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך - 30,000 ₪ בלבד, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד האחרון הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז.
2. סכום הערבות בתוספת הצמדה כאמור לעיל ישולם לכם על ידינו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. **תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום 1.2.22** וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו בסניפנו ..... לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
4. ערבו תנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק .....

סניף .....

נספח ג 2

**ערבות בנקאית להצעה לחוזה השיפוץ ולחוזה השכירות**  
**ותוקפה יחול לפחות 60 יום נוספים מעבר למועד סיום ההסכם**

לכבוד

עיריית בת-ים

א.נ.,

**הנדון : כתב ערבות מספר .....**

1. על פי בקשה ..... (להלן : "היזם") בקשר להסכם בין היזם לעיריית בת-ים ולהבטחת התחייבות היזם כלפיכם עפ"י החוזה, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד -50,000 ₪ (במילים : חמישים אלף ₪) בלבד, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד האחרון הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום ..... (120 יום מעבר לסיום ההסכם) וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו בסניפנו ..... לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבו תנו זו בטלה ומבוטלת.
4. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק .....

סניף .....

נספח ג 3

**ערבות בנקאית לחוזה השכירות**

לכבוד

עיריית בת-ים

א.נ.,

**הנדון : כתב ערבות מספר .....**

1. על פי בקשה ..... (להלן : "היזם") בקשר להסכם בין היזם לעיריית בת-ים ולהבטחת התחייבות היזם כלפיכם עפ"י החוזה, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד - \_\_\_\_\_ ₪ (במילים : \_\_\_\_\_ ₪) בלבד, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד האחרון הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום ..... (120 יום מעבר לסיום ההסכם) וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו בסניפנו ..... לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבו תנו זו בטלה ומבוטלת.
4. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק .....

סניף .....

נספח ג 4

**ערבות להבטחת תשלום דמי ניהול**

לכבוד

עיריית בת-ים

א.נ.,



הנדון: כתב ערבות מספר .....

1. על פי בקשה ..... (להלן: "היזם") בקשר להסכם בין היזם לעיריית בת-ים ולהבטחת התחייבות היזם כלפיכם עפ"י החוזה, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד - \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪) בלבד, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד האחרון הידוע במועד התשלום בפועל לעומת מדד הבסיס, כשמדד הבסיס הוא המדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום ..... (\_\_\_\_\_ מעבר לסיום ההסכם) וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו בסניפנו ..... לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבו תנו זו בטלה ומבוטלת.
4. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק .....

סניף .....

נספח ד'

הסכם הרשאה לשיפוץ על פי הפרוגרמה שמצורפת להצעת המציע

שנערך ונחתם בבת-ים ביום .....

<p><b>מצד אחד</b></p>	<p><b>עיריית בת-ים</b> <b>(להלן: "העירייה")</b></p>	<p><b>ב י ן :</b></p>
<p><b>מצד שני</b></p>	<p>..... .....</p>	<p><b>ל ב י ן :</b></p>
<p>ועיריית בת-ים היא בעלת הזכויות בחלק ממגרש 752 לפי תב"ע בי/4/450 הידוע כגוש 7121 חלקה 58 שעליהם בנוי מגדל מעורב למגורים תעסוקה ומסחר, כששטחי התעסוקה והמסחר במגדל הם בבעלותה של עיריית בת ים, בנויים ברמת מעטפת (כאשר השטחים המשותפים בכל קומה הינם ברמת גמר כמו גם החניונים), בשטח של כ- 3000 מ"ר (פירוט השטחים המדוייק מצ"ב מסומן "1" ו-61 חניות הדורש עבודות התאמה ושיפוץ יסודי ושינויים כפי שמסומן בתשריט (מסמך י"ז למסמכי המכרז) המצורף להסכם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן "הנכס")</p>	<p><b>הואיל</b></p>	
<p>הנכס מתואר באופן סכמטי בתרשים גרפי שאינו בגדר מפת מדידה המהווה נספח א' להסכם זה.</p>		
<p>והיזם מצהיר כי בדק את הנכס את מצבו הפיסי והמשפטי, השתתף במכרז שפרסמה העירייה לשיפוצו של הנכס עפ"י פרוגרמה שהגיש בהצעתו במכרז והוא מוכן לביצוע עבודות השיפוץ בהתאם להוראת ההסכמים המצ"ב למסמכי המכרז.</p>	<p><b>והואיל</b></p>	
<p>ובכפוף לשיפוץ המבנה לביצוע כל הפרוגרמה כמפורט בנספח ב' לחוזה בנכס וסביבתו על חשבון היזם והוצאותיו מוכנה העירייה להשכיר ליזם את הנכס בהתאם לתנאי החוזה לשכירות בלתי מוגנת המצורף לחוזה זה (להלן - "הסכם השכירות").</p>	<p><b>והואיל</b></p>	
<p>והוסכם כי השקעותיו של היזם בביצוע העבודות המפורטות בנספח ב' אינן בגדר תשלום דמי מפתח לעיריית בת-ים בגין הנכס.</p>	<p><b>והואיל</b></p>	
<p>ומוסכם כי ביצוען בפועל של ההשקעות על ידי היזם בנכס מהווה תנאי מתלה לזכות השכירות שתוענק ליזם מכוח חוזה זה.</p>	<p><b>והואיל</b></p>	

- והואיל** והיזם התחייב לשפץ את הנכס בכפוף לאישורה של העירייה או מי מטעמה.
- והואיל** ועד להשלמת ביצוע העבודות נספח ב' מחזיק היזם בנכס כבר-רשות אשר תסתיים מאליה אם היזם לא יקיים את התחייבויותיו לשיפוץ ושיקום המבנה והנכס המפורט בנספח ב' להסכם.
- והואיל** והיזם הינו בעל האמצעים ומומחיות לשיפוץ המבנה .
- והואיל** והיזם יהיה זכאי בתמורה להשלמת השיפוץ בנכס ולתשלום שכ"ד וארנונה והפקדת הערבויות וכן תשלום כל האגרות והמיסים החלים , כל שלב במועדו, להפעיל את הנכס במשך התקופה הקבועה בהסכם השכירות.

**לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים לאמור :-**

1. **כללי**
- א. המבוא לחוזה זה וכל מסמכי ההזמנה לקבלת הצעות ונספחיהם מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- ב. הכותרות לסעיפים הנן לנוחות הקריאה והתמצאות בלבד.
2. **הנכס**
- א. היזם מצהיר בזאת ומאשר כי ראה את המקרקעין לרבות המבנה הבנוי על הקרקע (בחוזה זה "הנכס"), ואת שטחי המסחר והתעסוקה המצויים תחת מגדל מגורים (על כל המשתמע מכך), בדק את מצבו הפיזי ומצא את הנכס מתאים וראוי לעבודות השיפוץ המתוכננות על ידו ומתאים למטרות ההפעלה לאחר השיפוץ והוא מוותר על כל טענת ברירה מחמת מום ו/או אי התאמה באשר לאתר.

- ב. העירייה מעמידה את הנכס לרשות היזם אך ורק לצורך ביצוע עבודות השיפוץ אשר תאושרנה מראש ובכתב ע"י העירייה.
- ג. אין ליזם רשות להשתמש הנכס לכל מטרה אחרת שהיא ואין ליזם רשות להשתמש בנכס ולהפעילו בעצמו או באמצעות אחר למטרתו עד לחתימת חוזה השכירות על ידי העירייה.
- ד. אין ליזם כל זכות עכבון לגבי אתר העבודות ו/או המבנה אף אם יגיעו לו כספים מן העירייה.
- ה. ליזם ידוע כי הוא מחוייב בתשלום דמי שכירות החל ממועד קבלת חזקה בנכס ובתשלום דמי ניהול אע"פ שעבודות השפוץ בנכס טרם החלו או הסתיימו.

### בדיקות מוקדמות והצהרות

3.

נוסף לאמור בסעיף 2'א' מצהיר בזאת היזם ומאשר :

- א. כי בדק את הנכס בעזרת מומחים (לרבות קבלת חו"ד של מהנדס קונסטרוקציה) לתכנון ולבניה בבדיקות מוקדמות, בדק את המבנה המיועד לשיפוץ המוצע על ידו וכן את חיבורי המבנה לתשתיות העירונית והאחרות, הסדיר את ביצוע העבודות מול הקבלן המבצע וקיבל את אישורו לכל עבודה המבוצעת על ידו ככל שמבוצעות טרם קבלת טופס 4) והוא מאשר כי הבין את פרוט העבודות טיבן וטיב החומרים המוצעים על ידו בלוחות הזמנים ועל פי אומדנים שהגיש המיועדת להתבצע במבנה וכן השיג את כל הידיעות העשויות להשפיע על השיפוץ.
- ב. היזם מאשר כי שכר את שירותיו של הקבלן, מתכנן - מהנדס רשומים כדין מיומנים לביצוע עבודות השיפוץ בהתאם לתכניות ולשביעות רצון העירייה או מי מטעמה, ולאחר תיאום מראש מול הקבלן המבצע דניה סיבוס באופן שלא יפגע ו/או יפריע לסיום עבודות הביצוע על ידי הקבלן המבצע.
- ג. היזם מצהיר כי ידוע לו שהעירייה אינה מחויבת כלפי המהנדס / מתכנן / ו/או קבלן שישכר על ידו בכל התחייבות שהיא וכי התמורה אמורה להשתלם לכל אחד מהם הינה על חשבוננו

בלבד ואף אחד מהם לא יהיה זכאי להיפרע מהעירייה ו/או מהמבנה בגין עבודות שביצע עבור היזם. כמו כן מתחייב היזם להחתים כ"א מבעלי המקצוע שיעסיק על התחייבות להימנע מלתבוע את העירייה בגין עבודות שיבצע עבור היזם באתר.

ד. היזם מצהיר ומאשר כי התחייבויותיו בחוזה זה הם כלפי העירייה לבצע את עבודות השיפוץ במיומנות ובמקצועיות.

ה. היזם לא יצא ידי חובתו בשכירת בעלי מקצוע למיניהם וימשיך להיות אחראי כלפי העירייה וגם לעבודת של בעלי המקצוע שישכור לביצוע הפרוגרמה המאושרת במלואה.

ו. מוסכם כי העירייה אינה צד למחלוקת או להתקשרות בין היזם לבין בעלי המקצוע למיניהם ואין בחתימת חוזה זה כדי להפכה לצד כאמור והיזם יישא בכל תביעה או דרישה שתידרש או שתתבע העירייה בגין ביצוע עבודות השיפוץ עבור היזם.

הערבות תכסה את העירייה בגין תביעות מסוג זה, אך אין באמור בזאת מלמנוע מהעירייה לנקוט בכל הסעדים והצעדים האחרים העומדים לרשותה.

ז. היזם מצהיר כי למד, הכיר והבין היטב, את מאפייני הנכס כולו וסביבתו, את הצורך בקבלת הסכמה מראש של הקבלן המבצע לביצוע העבודות ככל שמבוצעות טרם קבלת טופס 4, ושאר הנתונים הדרושים לביצוע חוזה זה וכל אלה הובאו בחשבון ההצעה שהוגשה על ידו.

ח. מוסכם מראש בין הצדדים כי היזם יהיה מנוע מלטעון כלפי העירייה כל טענה בדבר אי הבנת נתוני התכנון, נתוני הנכס והמבנה וסביבתם תוכניות הפיתוח והתשתיות הקיימות בנכס ובסביבותיו וכל פרטים נתונים או עובדות אחרות הכרוכות בביצוע חוזה זה.

ט. היזם מצהיר כי ידוע לו כי המבנה מצוי במגדל מגורים, וכי הוא מתחייב שלא ליצור מטרד ו/או הפרעה לדיירים המתגוררים בו, כי לא יתיר לעובדיו ו/או למבקריו ו/או מי מטעמו להכנס לשטחי מגדל המגורים (לובאים, פטיו, חדרי מדרגות, שטחים בהם מצויים מתקנים משותפים ו/או שטחים בהם מצויים מתקנים טכניים, למעט לצורך ביצוע עבודות תיקון / תחזוקה למתקנים הטכניים), וכי יפעל בהתאם להוראות חוקי העזר העירוניים. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות.

י. ידוע ליזם, כי למגדל טרם נערך תקנון בית משותף, וכי תקנון זה ינוסח במסגרת הסכמות שתיערכנה בין העירייה לבין הדיירים עפ"י הסכם השיתוף ביניהם כחלק מרישום הבית המשותף. היזם מצהיר, כי עם קבלת עותק מתקנון הבית המשותף, הוא מחוייב לפעול לפי הוראותיו, ולקיים את כל התחייבויות העירייה לפי התקנון. הפרת תקנון הבית המשותף

תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות. ליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ביחס לתקנון הבית המשותף.

**עבודות השיפוץ** .4

- א. היזם מתחייב כלפי העירייה לבצע את עבודות השיפוץ כמפורט בהצעה בפרוגרמה בהתאם להתחייבויותיו בחוזה בתכניות שיוכנו לפי העבודות המפורטות בנספח ב' לחוזה המהווים חלק בלתי נפרד ממנו. ועל פי הוראות שינתנו ע"י רשויות התכנון והבנייה, תשתיות לרבות כיבוי אש, הג"א, משרד הבריאות, חברת חשמל וכיו"ב וכן של עיריית בת-ים ו/או מי מטעמה.
- ב. היזם מתחייב כלפי העירייה לבצע את עבודות השיפוץ על חשבונו באמצעות בעלי מקצוע מיומנים ברמה מקצועית גבוהה ולשביעות רצונם של העירייה או מי מטעמה.
- ג. היזם מתחייב לקבל על חשבונו היתר בניה כדין (ככל שידרש) בגין עבודות השיפוצים, במידה והיתר כאמור דרוש על פי עמדת רשויות הרישוי ומוסדות התכנון.
- ד. היזם מתחייב לבצע על חשבונו את כל השינויים למבנה פרוט העבודות סוג וטיב החומרים שישתמשו בהם ואומדנים לביצוע לרבות לוחות זמנים והדרישות של מוסדות התכנון ולתקן את כל התכניות בהתאם לדרישותיהם.
- ה. היזם מתחייב בזאת להציג כל תכנית הפרוגרמה לפני ביצועה לאישור מראש ובכתב של העירייה לבצע כל עבודה רק בהתאם לתכנית השיפוץ כפי שתאושר על ידי המוסדות הממונים על היתרים ואישורים לעניין עבודות מסוג זה.
- ו. היזם מתחייב לשתף פעולה ולהישמע להוראות כל אדם שימונה מטעם העירייה לפקח על העבודות ואולם אין במינוי מפקח כדי לפטור היזם מאחריותו לפי הסכם זה.
- ז. ככל שעבודות השיפוצים תבוצענה לאחר קבלת טופס 4 לחלק המגורים, היזם מתחייב לבצע את השיפוצים באופן שלא יפריע לדיירים ולא יפגע בזכות השימוש שלהם בשטחי המגורים ו/או בשטחים המשותפים. בכלל זאת – לא ייחסמו דרכי גישה לכניסות המגדל ולחניון; לא יבוצעו עבודות מרעישות בין השעות 20.00 בלילה עד 7:00 בבוקר; לא יבוצע שימוש במערכות המשותפות עם הדיירים לצורך ביצוע השיפוצים – מים, חשמל, גז וכיו"ב

ח. ככל שהעבודות יבוצעו טרם קבלת טופס 4 יש לציין כי הזוכה יידרש לתאם את העבודות מול הקבלן המבצע, לקבל את אישורו מראש לביצוע העבודות, בתיאום מראש, בהתאם להוראות הסכם קבלן שנחתם עם דניה סיבוס. במקרה כזה, כאמור, מבוקש לפצל טופס 4 כך שלא יתעכב טופס 4 למגורים, וכי במהלך ביצוע העבודות, ככל שיהיו כאלו לאחר קבלת טופס 4 למגורים, העבודות יבוצעו באופן שלא יפריע לדיירים ולא יפגע בזכות השימוש שלהם בשטחי המגורים ו/או בשטחים המשותפים. בכלל זאת – לא ייחסמו דרכי גישה לכניסות המגדל ולחניון;

ט. לא יבוצעו עבודות מרעישות בין השעות 20.00 בלילה עד 7:00 בבוקר; לא יבוצע שימוש במערכות המשותפות עם הדיירים לצורך ביצוע השיפוצים – מים, חשמל, גז וכיו"ב].

#### 5. מילוי הוראות כל דין

א. היזם מתחייב למלא בדיוקנות ובקפדנות אחר כל הוראה ממנהל הפרויקט וכן אחר כל דין החל על ביצוע העבודות נושא השיפוץ ולנקוט בכל אמצעי הזהירות כדי למנוע מטרד ופגיעות לרבות גידור ושמירה בנכס וכן למלא אחר הוראות כל רשות מוסמכת בגין הנכס וכל הבנוי עליו לרבות כבודות והתארגנות והכנה המתבצעים מחוץ לשטח הנכס.

ב. כל אמצעי הזהירות יבוצעו על ידי היזם על חשבונו והוצאותיו.

ג. אם היזם לא יבצע את עבודות השיפוץ או חלק ממנה לפי התכניות ובהתאם לתכנון מראש מול הקבלן המבצע, רשאית העירייה לבטל הרשאתה ליזם לביצוע העבודות וזאת בנוסף לכל סעד העומד לעירייה בגין הפרת החוזה.

ד. במקרה של ביטול ההרשאה כאמור לא יהיה היזם זכאי להחזר כל או איזו הוצאה אשר ישקיע בעבודות השיפוץ.

#### 6. אחריות, נזיקין וביטוח

א. מיום תחילת ביצוען של העבודות ועד לסיומן ישא היזם באחריות מלאה לכל נזק, פגיעה או אובדן למבנה ו/או לעבודות בו ו/או למערכותיו מכל סיבה שהיא, לרבות כל פגעי טבע ואסונות למיניהם. ארע נזק כאמור לעיל, יתקנו היזם והקבלן את הנזק על חשבונם בהקדם האפשרי, באופן שלאחר התיקון יהא המבנה במצב תקין ומתאים בכל פרטיו לתכניות השיפוץ ובהתאם ללוח הזמנים המאושר.

ב. היזם אחראי לכל נזק וגם/או אובדן שיגרמו תוך כדי תכנון וגם/או ביצוע העבודות ובקשר לכך, לגופו וגם/או לרכושו של כל אדם, לרבות החלקים המיועדים למגורים, השטחים המשותפים, רכוש העירייה (להלן "העירייה") עובדיהן ומוזמניהן, בכלל זה היזם אחראי כלפי כל צד שלישי לפי פקודת הנזיקים האזרחיים, וגם/או לפי כל דין אחר, ויהיו חייבים לפצות את עיריית בת-ים או את הדיירים עפ"י דרישה ראשונה ועל חשבונם, על כל הוצאה עקב כל תביעה שתוגש נגד מי מהן בקשר לכך.

למען הסר ספק מובהר כי רק היזם יהיה אחראי לכל פעולות הבניה בין אם נעשו ע"י אנשים מטעמם ובין אם לאו.

ג. היזם אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם למערכות המשותפות במגדל בו מצוי המושכר, או לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב תיעול, עמודים וגם/או חוטי חשמל, קווי טלפון, טל"כ וצנרת כלשהם או מובילים אחרים, תוך כדי ביצוע הפרויקט, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי מראש - יתוקנו על חשבוננו באופן היעיל ביותר ולשביעות הרצון של העירייה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול בהם בתיאום עם חברת הניהול של הפרויקט, וככל שטרם מונתה, עם נציגות הפרויקט ומנהל הפרויקט, האחיים מרגולין. על היזם לוודא קבלת כל המידע בדבר מערכות ומובילים תת-קרקעיים גלויים וגם/או סמויים שבאתר - מידי הרשויות המוסמכות. **אין לראות במידע הנמסר במסמכי ההתקשרות מידע מלא ומושלם, ואין מידע זה כשלעצמו מטיל על העירייה אחריות כלשהי.**

ד. היזם מתחייב בזאת לשלם כל דמי נזק וגם/או פיצוי שיגיעו על פי כל דין לעובד וגם/או לכל אדם אחר שימצא באתר מכח תפקידו בקשר עם חוזה שיפוצים זה וגם/או ברשותו של היזם ו/או העירייה.

ה. היזם מתחייב לשפות ולפצות את העירייה בגין כל נזק שתתבע על ידי כל אדם בקשר לביצוע עבודות השיפוץ או כתוצאה מביצוען.

ו. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק (א)-(ה) לעיל היזם יבטח על חשבוננו הוא, לטובתו ולטובת עיריית בת-ים למשך כל זמן ביצוען של העבודות עפ"י חוזה זה - ועד לתום תקופת הבדק כאמור בסעיף 10 דלהלן - את מכלול הפרויקט, לרבות המבנה, החומרים, הציוד, המתקנים וכל דבר אחר שהובא לאתר לצורך הבניה, במלוא ערכם מזמן לזמן, בפני כל נזק וגם/או אובדן שהיזם



אחראי להם לפי תנאי חוזה זה וגם/או עפ"י הדין, והנובע מסיבה כלשהי, וכן את גופו וגם/או רכושו של כל אדם, לרבות עובדיו, ברי רשותו ועובדי העירייה בקשר עם העבודות.

ז. מבלי לגרוע מחיובי היזם עפ"י ס"ק (א)-(ה) דלעיל, היזם מתחייב לקבל, לפני עשיית כל פוליסת ביטוח כאמור בס"ק (ה) לעיל, את הסכמת העירייה בכתב לחברת הביטוח, לתנאי הפוליסה ולסכום הביטוח וכל זאת מבלי שיהא בכך להטיל על העירייה אף חלק מאחריותו של היזם לפי סעיף זה בכללו.

ח. בגדר האמור בס"ק (ז) דלעיל, היזם מתחייב להמציא לעירייה, במעמד חתימת חוזה זה, את פוליסת הביטוח על כל נספחיה בהעתק מקורי. על הפוליסה לכלול:

(1) **ביטוח "אחריות מעבידים"** - ביטוח שיכלול את כל העובדים שיועסקו על ידי היזם והקבלן בביצוע השיפוצים.

(2) **ביטוח מקצועי** - ביטוח שיכלול את גורמי התכנון, בתאום, ניהול, מעקב ופיקוח המועסקים ע"י העירייה בפיקוח על הביצוע.

(3) **ביטוח "כל הסיכונים - קבלנים"** - שיכלול בין היתר:

(א) את עיריית בת-ים אשר תרשם כמוטבה נוספת בפוליסה.

(ב) סעיף אחריות צולבת.

(ג) גבולות אחריותה של חברת הביטוח לא יהיו נמוכים מהסכומים הרשומים כדלהן:

(1) לתובע - בשווי - ₪ \_\_\_\_\_

(2) למספר תובעים במקרה אחד - בשווי שלא יפחת מהסכום של ₪ \_\_\_\_\_

צמודים בפסקה (1) דלעיל הנ"ל כפול במספר שיהיה מורכב מ-10 בתוספת מספר העובדים באתר מטעם היזם - במישרין ובעקיפין - בגדר העבודות בזמן הרלבנטי.

(ד) הפוליסה תכלול סעיף ביטוח בנוסח הבא: "מוצהר ומוסכם בזאת, כי תימסר הודעה על ידי חברת הביטוח לעיריית בת-ים 45 יום מראש לפני כניסת ביטוח הפוליסה לתוקף וגם /או לפני סיום תוקפה של הפוליסה". האחריות על הארכת הפוליסה וכל מה שנוגע אליה מוטלת על היזם.

- (ה) יצוין במפורש בפוליסה כי - "כל רכוש העירייה ו/או רכוש הדיירים ו/או הרכוש המשותף הינו בגדר רכוש צד ג' לפוליסה".
- (ו) הסכם הביטוח (הפוליסה) לא יאושר על ידי העירייה או מי מטעמה במידה והפוליסות שיומצאו לעירייה תמצאנה לקויות, חסרות או בלתי מתאימות.
- (ז) החליטה העירייה להגיש תביעה על פי פוליסת הביטוח - אזי, עפ"י דרישת העירייה - מתחייב היזם להצטרף לתביעה כתובע.
- (ח) תיקן או שילם היזם בעצמו את הנזק בשלמותו, ולשביעות רצונה של העירייה - יהא היזם זכאי לתבוע את כספי הביטוח.
- (ט) לא הסדיר היזם את הביטוחים אשר עליו לבצעם לפי הסכם זה, וגם/או לא הסדיר את תקופתו הנמשכת של כל ביטוח כזה - תהא העירייה רשאית - אך לא מחויבת באיזה אופן שהוא - לבצע את הביטוחים כאמור או איזה מהם תחתיו, ולשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, ולגבותם מהיזם בכל דרך הנראית לה לרבות קיזוז ובכל עת.
- לא תבוצענה עבודות כלשהן ללא קיום כיסוי ביטוחי בתוקף כאמור בסעיף זה לעיל על כל חלקיו.
- היזם לא יהיה זכאי להשתמש במושכר עד להחזרת כל תשלומי הפוליסות שישולמו על ידי העירייה.
- שימוש במושכר ללא ביטוח תקף יהווה הפרה יסודית של ההסכם שתקנה לעירייה זכות לפיצוי מוסכם וקבוע מראש בגובה - 30,000 ₪ צמוד למדד למחירים לצרכן הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז בנוסף לכל סעד אחר .

א. כל ההוצאות שיחולו בקשר לעבודות נושא חוזה זה ולהוצאות הכרוכות בקבלת היתרי הבניה - יחולו על היזם וישולמו על ידו והוא מתחייב לשלמם.

ב. מיום חתימת חוזה זה ואילך ישא היזם בכל תשלומי השכירות, חשמל, גז הארנונה, דמי ניהול אגרות מים ואגרות ביוב בקשר למבנה נושא החוזה ולאתר.

ג. היזם לא ישא בהיטלי פיתוח/תשתיות (מים, ביוב, תיעול, כבישים) לפי חוקי העזר לבת-ים המחושבים בעת הוצאת היתר בניה ככל שידרש היתר בניה לשיפוצים.

#### 8. לוח זמנים

א. ככל שידרש היזם יגיש בקשה להיתר בניה תוך 45 יום מחתימת חוזה זה הבקשה תוכן על ידי האדריכל/מהנדס על חשבון היזם.

בנוסף היזם יגיש בתוך 60 ממועד הודעה על הזכייה פרוגרמה לאישור מהנדס העיר הכוללת את כל מפרטי השיפוץ המבוקשים על ידו.

ב. היזם ישלים את דרישות הועדה המקומית לצורך קבלת ההיתר תוך 60 ימים מיום הדרישה.

ג. היזם ישלים את השיפוץ תוך 180 יום מיום חתימת חוזה זה.

#### 9. כוח אדם ותנאי עבודה

מבלי לגרוע מחיוביהם של היזם והקבלן עפ"י חוזה זה ומבלי להטיל איזו חבות על העירייה :-

א. היזם מתחייב לספק ולהעסיק על חשבונו הוא את כל כוח האדם המקצועי והאחר הדרוש לתכנון העבודות וביצוען.

ב. בכל עבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רשיון או היתר, על פי כל דין חייב היזם להעסיק רק מי שרשום או בעל רשיון או היתר כאמור, הכל לפי העניין ולשלם להם את שכרם הקבוע בחוק.

ג. היזם מתחייב כי בא כוחו המוסמך ויהיה נוכח בנכס ויהיה זמין במשך כל זמן העבודה - בזמן ביצוע העבודות בשעות העבודה הרגילות וכן כשיש צורך בכך, על מנת שהמפקח ומי מנציגי עיריית בת-ים יוכל לבוא עמו בדברים ולתת לו הוראות שהם רשאים לתת לפי חוזה זה ולפי כל דין.

ד. היזם מתחייב לקיים באתר שמירה קפדנית על תנאי בטיחות ותנאים לשמירת בריאות העובדים רווחתם וזכויותיהם כדרוש על פי הדין, ובאין דרישה חוקית - כפי שיידרש על ידי מפקח העבודה במובן חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד 1954.

ה. היזם מתחייב שיוסדרו לעובדים המועסקים בביצוע העבודות סידורי נוחיות ומקומות אכילה נאותים באתר, לרבות סידורים מתאימים לרחיצה, שירותים, אוכל, עזרה ראשונה וכן כל דבר אחר שהוא הכרחי לדעתו של המפקח ולשביעות רצונו.

#### 10. אחזקת המושכר

א. בגמר ביצוע העבודות, תיערך בדיקה ע"י מהנדס מטעם העירייה ו/או המפקח וכאשר יוכח לשביעות רצונו כי ביצוע השיפוץ והשיקום של הנכס הושלמו הוא יוציא תעודה בכתב על כך, רק עם הוצאת תעודה כאמור וקבלת העבודות ע"י העירייה ייחשב התנאי המתלה של שיפוץ ושיקום הנכס כמקויים.

ב. נתגלה וגם/או נתהווה במבנה, תוך כדי תקופת השכירות של הנכס, נזק או קלקול חייב היזם לתקן, להחליף וגם/או לבנות מחדש כל נזק חלק מבנה שנתגלו או נזק או קלקול כאמור, הכל לפי דרישות העירייה ולשביעות רצונה. הוא האמור ביחס לכל נזק או קלקול שייגרם ע"י היזם או ע"י מי מטעמו לשטחי המגורים ו/או לשטחים המשותפים ו/או למערכות המשותפות.

ג. כל ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבויות היזם לפי סעיף זה יחולו על היזם, לרבות במקרה בו העירייה תאלץ לבצען באמצעות צד ג' בגלל אי עמידת היזם בהתחייבויותיו.

ד. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה מתחייב היזם שבתום תקופת השכירות יהיה המבנה במצב טוב תקין ראוי לשימוש ובמקרה של קלקול או פגם יתוקנו אלו בעת החזרת המבנה לעירייה.

#### 11. העברת זכויות

- א. הרשאת העירייה ליזם עפ"י חוזה זה אינה ניתנת להעברה, להסבה, להמחאה או לסיחור והיזם לא יהא רשאי להעביר איזה מזכויותיו או התחייבויותיו על פי הסכם זה כולן או מקצתן לכל אדם אחר וגם/או למשכנן וגם/או לשעבדן .
- ב. באם היזם הינו תאגיד מכל מין או שותפות רשומה או בלתי רשומה, העברה לעניין ס"ק (א) דלעיל תכלול גם שינוי - לרבות שינוי מצטבר - באשר לרבע (25%) ויותר מהשליטה בתאגיד או בזכויות השותפות או ברכושה, בין אם נעשה בבת אחת ובין אם נעשה בחלקים.
- ג. מוסכם ומודגש בזאת בין הצדדים כי אין עיריית בת-ים חייבת כלפי בעלי המקצוע שלקח היזם לביצוע העבודות בכל התחייבות שהיא ואולם הפרת התחייבויותיו של בעלי המקצוע הללו לפי חוזה זה תטיל אחריות על היזם כלפי העירייה כאילו הפר היזם התחייבויותיו והיא תהיה רשאית לתבוע אותו בגין הפרות אלו.
- ד. למען הסר ספק כל התקשרות חוזית או התחייבות כלשהי כלפי המחזיקים האחרים בחלקה שעליה בנו הנכס תחשב הפרה יסודית של הסכם זה ותחייב את היזם בפינוי הנכס לאלתר בנוסף לפיצוי המוסכם בסעיף 12 ג' 3 להלן.

## 12. הפרת החוזים וסעדים

- א. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה תהיה העירייה זכאית, מבלי לגרוע מזכויותיה לכל תרופה או סעד אחרים עפ"י הסכם זה וגם/או עפ"י הדין, לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגובה המשוערך של הערבות הבנקאית כאמור להלן נכון ליום חילוטה ע"י העירייה. פיצוי מוסכם זה יהווה חלק מן הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 12 ג' 3.
- ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל, מוסכם בזאת בין הצדדים, כי גם איזה מהאירועים הבאים יחשב כהפרת החוזה ויזכה את עיריית בת-ים בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי הדין בכלל, ועפ"י ס"ק (א) בפרט, לאמור:
- (1) הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל על זכויות היזם על פי חוזה זה והעיקול וגם/או הפעולה האמורה לא הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד הטלתם.
- (2) מונה לנכסי היזם כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.

(3) היזם אם בהיותו תאגיד קיבל החלטה של פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהיזם בהיותו יחיד - הוצא נגדו צו קבלת נכסים או הוצא נגדו צו למינוי נאמן על רכוש, או שהיזם הגיע לפשרה וגם/או שהיזם פנה לנושיו למען יקבל ארכה וגם/או פשרה וגם/או למען הסדר אתם על פי פקודת החברות (נוסח חדש) תשמ"ג - 1983.

(4) התברר לעירייה כי הצהרה כלשהי שם היזם בהצעתו וגם/או בחוזה זה אינה נכונה או כי לא גילה לעירייה לפני חתימת חוזה זה עובדה שהיה בה כדי להשפיע על העירייה בהחלטתה לחתום על חוזה זה.

(5) הוכח להנחת דעתה של העירייה כי היזם הסתלק מביצוע החוזה.

ג. הפר היזם את החוזה - תהא העירייה זכאית לכל סעד ותרופה משפטית על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 ועל פי הדין, ומבלי לגרוע מהזכויות הנ"ל תהא העירייה זכאית לסעדים הבאים או לחלק מהם או לאיזה צירוף שלהם לאמור:

(1) לתבוע את אכיפת ההסכם .

(2) לבטל את ההסכם.

(3) לקבל מן היזם פיצויים מוסכמים וקבועים מראש על הפרת ההסכם בסכום של - 30,000 ₪ .

(4) לחלט את הערבות הבנקאית בנוסף לפיצויים המוסכמים הנקובים לעיל

(5) לתפוס את החזקה באתר ובעבודות שבוצעו עד אז באתר ולפנות את הציוד הנמצא עליהם למחסן ולאחסנו שם - הכל על חשבוננו של היזם.

(6) להשלים את ביצוע העבודות על ידי אחרים.

- (1) בחרה העירייה לבטל את ההסכם בגין הפרתו ע"י היזם - תיתן לו הודעה בכתב על כך (להלן: "הודעת הביטול").
- (2) עם קבלת הודעת הביטול יהיה היזם חייב לפנות לאלתר את האתר והבנוי עליו - או כל חלק ממנו כמפורט בהודעה - מכל אדם וחפץ, ולמסור את החזקה בהם לידי העירייה.
- ה. מבלי לגרוע באמור בסעי' 12(ד') לעיל, מוסכם כי אם בגלל עיכובים טכניים שאינם תלויים במפעיל יתעכבו ביצוע העבודה על היזם למרות שהיזם עשה ככל שביכולתו למנוע את העיכובים יודיע היזם בכתב לעירייה לפחות 10 ימים לפני תום המועד הנקוב את פרוט הסיבה לעיכוב.
- במקרה והסיבה תמצא מוצדקת ע"י העירייה יקבל היזם ארכה נוספת בכתב עד 60 יום בלבד להשלמת ביצוע העבודות. בתום מועד זה יחול סעי' 12 (ד) דלעיל.
- ו. סכומים אשר יגיעו מן היזם לעירייה יישאו ריבית והצמדה בשיעור השווה לריבית המרבית בתקופה הרלבנטית הנהוגה בבנק לאומי לישראל בע"מ על משיכות יתר לא מאושרות וזאת מן המועד שנקבע תחילה לביצוע התשלום ועד לסילוקו של התשלום בפועל או ריבית והצמדה כמקובל בגביית חובות העירייה לפי הגבוה מבין השניים.
- ז. הסכומים שיגיעו ליזם, אם יגיעו לאחר קיזוז הפיצויים יסולקו על ידי העירייה ב-10 תשלומים חודשיים שווים ללא ריבית והצמדה ממועד ההפעלה של הנכס ע"י יזם/שוכר חליפי שיתפוס את מקומו..

### 13. ערבות בנקאית

במעמד חתימתו של חוזה שיפוצים זה מוסר היזם לעירייה ערבות בנקאית בנוסח המצורף למסמכי ההצעה על סכום כולל של 50,000 ₪ צמודים למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד הידוע היום האחרון להגשת ההצעות למכרז וזאת להבטחת ביצוע התחייבויות היזם עפ"י חוזה זה.

הערבות הבנקאית כאמור תהא תקפה (לרבות בהארכתה - ובכפוף למימושה) עד לסיום הביצוע וההשלמה של התחייבויות היזם עפ"י חוזה זה. לאחר מכן תבטיח הערבות הבנקאית את התחייבויות היזם עפ"י חוזה השכירות בתקופת הניהול והתפעול לרבות 120 נוספים לאחר סיום תקופת השכירות.

בנוסף יפקיד הזוכה לשכירת חנות ערבות בסך של 10,000 ₪ לכל חנות והזוכה בקומת משרדים יפקיד ערבות בסך של 30,000 ₪ לכל קומה וזאת להבטחת תשלום דמי הניהול לחברת הניהול שתבחר לניהול הבנין. הערבות תעמוד בתוקפה עד 60 יום ממועד סיום ההתקשרות עם השוכר.

**14. קבלן עצמאי**

מוצהר בזאת בין הצדדים, כי היזם הינו קבלן עצמאי לכל צורך ולכל עניין, ואין בהסכם זה כדי ליצור בינו לבין העירייה יחסים של עובד ומעביד בכל צורה שהיא.

**15. שונות**

- א. עובדי עיריית בת-ים ו/או מי מטעמם ( לרבות קבלן התקנת המערכת הפניאומטית) רשאים להיכנס לאתר - לצורך מילוי תפקידיהם בכל עת.
- ב. בכל מקרה של הפרת חוזה זה על ידי היזם - כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, הקשורות, בכל הליך משפטי או אחר, שיינקט ע"י העירייה בקשר עם הפרה כזאת, לרבות כל האגרות ההיטלים ושכ"ט עוה"ד של העירייה יחולו על היזם ויוחזרו על ידו למוציאן, כשהן צמודות למדד המחירים לצרכן וכן יישאו ריבית ממועד הוצאתן ועד למועד השבתן בפועל.
- ג. שום ויתור, הנחה, דחייה, ארכה או הימנעות מפעולה במועדה מצד העירייה - לא יחשבו כויתור מצידה על איזה מזכויותיה על פי חוזה זה וגם/או על פי הדין ולא יפורשו כמניעות לתביעה מצידה כנגד היזם.
- ד. היזם מתחייב לחתום על כל המסמכים ואישורים הדרושים לשם ביצועו של חוזה זה.
- ה. הודעה על פי הסכם זה מצד לרעהו תישלחנה בדואר רשום, במסירה אישית או בפקסמיליה. כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא לחוזה זה תחשב כאילו נמסרה לנמען תוך 96 שעות ממועד דיוורה. כל הודעה שנשלחה מצד למשנהו



במסירה אישית או בפקסמיליה תיחשב כאילו נמסרה לנמען בתום יום עבודה שלם ממועד מסירתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

היזם

\_\_\_\_\_

ראש העיר

\_\_\_\_\_

חשב מלווה

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_

גזבר העירייה

\_\_\_\_\_ תאריך

נספח ה - הסכם השכירות

**חוזה לשכירות בלתי מוגנת**

שנערך ונחתם בבת-ים ביום .....

<b>מציא אחד</b>	<b>עיריית בת-ים</b> <b>(להלן: "המשכירה")</b>	<b>בין:</b>
	.....	<b>ל בין:</b>
	.....	
	.....	
<b>מציא שני</b>	<b>(להלן: "השוכר")</b>	
		<b>הואיל:</b>
	ועיריית בת-ים (להלן "העירייה") הינה בעלת הזכויות בחלק ממגרש 752 לפי תב"ע בי/450/4 הידוע כגוש 7121_חלקה 58 שעליו בנוי מגדל מעורב למגורים, תעסוקה ומסחר (להלן: "המבנה").	
		<b>והואיל:</b>
	ועיריית בת-ים היא בעלת זכויות החזקה בשטחי המסחר והתעסוקה (להלן - "המושכר")	
		<b>והואיל:</b>
	והשוכר השתתף בהליך להגשת הצעות לשכירת המושכר והוא מתחייב לשכור המושכר בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה ותנאיו.	
		<b>והואיל:</b>
	והוסכם והותנה מפורשות כי זכויותיו של השוכר על פי הסכם זה לא יקנו לו זכות דיירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ל"ב - 1972 ועל פי כל דין המקנה הגנה לדייר.	
		<b>והואיל:</b>
	והשוכר ביצע עבודות שיפוץ במבנה בהתאם לחוזה שיפוצים שנערך עמו בעקבות המכרז.	
		<b>והואיל:</b>
	והוסכם מפורשות כי ההוצאות לביצוע השיפוץ אינן מקנות לשוכר זכויות מוגנות עפ"י חוק הגנת הדייר ולא זכויות מעבר לאלה המוקנות לו בחוזה זה.	

**אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כלהלן:-**

מבוא

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד מן ההסכם עצמו.

**המושכר**

2.

א. המושכר מבנה בשטח של כ \_\_\_\_\_ מ"ר בקומה \_\_\_\_\_ כמפורט בתשריט (מסמך י"ז למסמכי המכרז) המצורף כנספח א' להסכם (להלן: "המושכר").

ב. השוכר מתחייב להשתמש בשטח המושכר אך ורק למטרות המותרות על פי חוזה זה ולא לערוך כל שינויים במושכר אלא באישור העירייה בכתב ומראש.

**השכירות ומטרתה**

3.

א. המשכירה משכירה בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכירה את המושכר בשכירות חופשית לא מוגנת, הכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה ותנאיו.

ב. השוכר מתחייב להשתמש במושכר לכל אורך תקופת השכירות, אך ורק לשימוש שאושר לו על ידי העירייה היינו לצורך \_\_\_\_\_ והכל כפוף לדיני התכנון הבנייה, חוק רישוי עסקים וחוקי העזר העירוניים.

ג. השוכר יהיה מנוע מהלשכיר את הנכס לשכירות משנה. הפרה של תנאי זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם ומקנה לעירייה זכות לביטול החוזה בתוך 7 ימים מרגע הודע הפרה.

ד. השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהמושכר מצוי במגדל מגורים (33 קומות), והוא מתחייב שלא ליצור מטריד ו/או הפרעה לדיירים המתגוררים בו, כי לא יתיר לעובדיו ו/או למבקריו להכנס לשטחי מגדל המגורים (לובאים, פטיו, חדרי מדרגות, שטחים בהם מצויים מתקנים

משותפים ו/או שטחים בהם מצויים מתקנים טכניים, למעט לצורך ביצוע עבודות תחזוקה או תיקונים למתקנים הטכניים), וכי יפעל בהתאם להוראות חוקי העזר העירוניים. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות.

ה. השוכר יפעיל את המושכר תוך הימנעות מגרימת מטרד ו/או רעש ו/או הפצת ריחות באופן המהווה מטרד ו/או סכנה בריאותית ו/או לכלוך וכי ידאג לכל סידורי התברואה והסידורים הסניטריים הנאותים הנדרשים כמתחייב על פי דין ויסלק פסולת, ריחות ומפגעים אחרים הנובעים מפעילותו במושכר.

ו. השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה יתרה על כל הנהלים וההוראות שייקבעו מעת לעת על ידי חברת הניהול בתוקף סמכותה (כפי שזו תיקבע בהסכמה בין הדיירים לבין העירייה), ובכפוף לתקנון הבית המשותף ולחוקי העזר העירוניים, ובכלל זה מבלי לפגוע בכלליות האמור, בקשר לשינוע של סחורות למושכר וממנו, ובפרט, ביחס לשעות ולדרכי הביצוע של כל אלו, וכן הוראות בקשר לפינוי אשפה ו/או גרוטאות ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ או כל הוראה בעניין דומה אחר. בנוסף, חל איסור על חסימת מעברים /דרכי גישה בחניון או בכביש הגישה אל החניון. הפרת הוראה זו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ז. המשכירה אינה אחראית להתאמת המושכר למטרותיו הנ"ל והשוכר מתחייב על חשבונו והוצאותיו לקבל את ההיתרים, הרשיונות והחיבורים הנדרשים.

אם מכל סיבה שהיא לא יקבל השוכר היתרים להשתמש במושכר לשימוש המבוקש על ידו יהיה עליו לשנות את השימוש לשימוש המותר עפ"י החוק והוא לא יהיה רשאי להפחית את דמי השכירות או לשנות את תנאי השכירות הקבועה בהסכם זה.

ח. בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר להחזיר את המושכר כאשר המושכר תקין ראוי לשימוש ומשופץ וכל עבודות השיפוץ במצב תקין למעט בלאי סביר כתוצאה משימוש רגיל.

## הגבלת זכויות

4.

א. הצדדים מסכימים ומצהירים בזאת מפורשות כי העסקה הנקשרת על פי חוזה זה אינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ותקנותיו ו/או כל חוק שיבוא במקומו.

- ב. כמו כן מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי על השכירות הנקשרת לפי חוק זה לא יחולו כל חוקים, תקנות צווים או הוראות המעניקים או שיעניקו לשוכר זכויות שאינן ניתנות לו על פי חוזה זה, או שיגבילו את זכות המשכירה לדרוש פינוי המושכר או שימוש בזכויותיו לפי חוק זה.
- ג. השוכר מצהיר בזה כי פרט, לתשלום הנקוב בחוזה ומהווה דמי שכירות עבור המושכר, אין הוא משלם למשכירה במישרין או בעקיפין דמי מפתח או כל סכומים אחרים או נוספים וכי המושכר לא הושכר בדמי מפתח.
- ד. מוסכם בזאת מפורשות כי לשוכר יהיו אך ורק הזכויות המוענקות לו במפורש לפי חוזה זה ואסור לשוכר לעשות כל פעולה או להשתמש בכל מקום אחר מחוץ למושכר, אלא אם הורשה לכך במפורש בידי מנכ"ל העירייה או מיופה כוחו בכתב ומראש.

### מצב המושכר

- 5.
- א. השוכר מאשר בזה כי בדק באופן יסודי של המושכר וסביבתו, ראה ובדק את המושכר וכל הקשור והמחובר אליו ומצאו מתאים למטרותיו, חתימתו של השוכר על חוזה זה ומהווה אישור לקבלת המושכר כאמור.
- ב. השוכר מצהיר כי בהתקשרותו זו התחשב בכל ההוצאות שנגרמו לו בביצוע עבודות השיפוצים ובכל ההשקעות וההוצאות שיגרמו לו לצורך התאמת המושכר למטרותיו במקרה שתמנע מכל סיבה שהיא ההתאמה נוטל השוכר את הסיכון להשתמש במושכר למטרה שהוצע על ידו במכרז אשר תשמור על העיקרון הבסיסי של אי פגיעה במהלך החיים הרגיל של העסקים ו/ או התושבים הגרים בסמיכות למושכר כפוף לכל חוק ודין וכן בגדר עסק מסחרי.

ג. אין המשכירה אחראית כלפי השוכר ולא תהא לשוכר כלפי המשכירה כל טענה או תביעה, בקשר לפוטנציאל הכלכלי שהופק מהמושכר ואפשרות הניצול האחרות שלו.

### תקופת השכירות

6. לעניין משך תקופת השכרת הנכס יחולו הוראות אלו :-

- א. תקופת השכירות הינה למשך 60 חודשים מגמר שיפוצו על ידי היזם/שוכר.
- ב. העירייה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי להאריך את תקופת ההתקשרות ב- 60 חודשים נוספים וזאת לאחר קבלת פניה בכתב מטעם היזם בבקשה בכתב לעירייה לפני תום 48 חודשי שכירות.
- העירייה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקיום כלל תנאי ההסכם על ידי השוכר לפעול להארכת ההסכם לתקופה נוספת בת 60 חודשים בכפוף לתנאים המצטברים ( והמתלים ) הבאים :

א. אישור מועצת העיר להארכת ההסכם ;

ב. אישור משרד הפנים להארכת ההתקשרות לחמש שנים נוספות בהתאם להוראת סעיף 188 לפקודת העיריות ;

ג. עדכון מחירי השכירות לגבי הנכס אותו שכר היזם לפי המנגנון הבא :

ככל הנוגע לשטח המשרדים דמי השכירות המינימליים יעודכנו באופן הבא :

קומה ראשונה : דמי השכירות המינימליים לחודש יהיו 53,400 ₪ לא כולל מע"מ

קומה שניה : דמי השכירות המינימליים לחודש יהיו 54,000 ₪. לא כולל מע"מ

קומה שלישית : דמי השכירות המינימליים לחודש יהיו 61,700 ₪ לא כולל מע"מ

טרם הארכת הסכם השכירות תתבצע הערכת שמאי לדמי שכירות ראויים לשטחי התעסוקה ככל והערכת השמאי תהיה גבוהה יותר מדמי השכירות המינימליים שצויינו לעיל, הרי שדמי השכירות יעמדו בהתאם להערכת השמאי .

למען הסר ספק דמי השכירות שישולמו לתקופת השכירות המוארכת יהיו דמי השכירות הגבוהים יותר .

למען הסר ספק בשום שלב מתקופת ההתקשרות הן הראשונה והן תקופת ההתקשרות המוארכת ככל שתהיה כזו לא יהיה זכאי השוכר להחזר השקעות במושכר.

ככל הנוגע לשטח החנויות – דמי השכירות המינימליים בתקופת ההארכה יהיו כדלקמן:

מחיר דמי שכירות לחודש מינימליים לתקופת 5 שנים הנוספות לא כולל מע"מ	שטח החנות במ"ר	
14,445	כ- 89.16	חנות 1
18,630	כ- 115.1	חנות 2
11,205	כ- 69.51	חנות 3
12,960	כ- 79.65	חנות 4
9,315	כ- 57.09	חנות 5
10,125	כ- 62.44	חנות 6

טרם הארכת הסכם השכירות תתבצע הערכת שמאי לדמי שכירות ראויים לחנויות ככל והערכת השמאי תהיה גבוהה יותר מדמי השכירות המינימליים שצוינו לעיל, הרי שדמי השכירות יעמדו בהתאם להערכת השמאי.

למען הסר ספק דמי השכירות שישולמו לתקופת השכירות המוארכת יהיו דמי השכירות הגבוהים יותר.

למען הסר ספק בשום שלב מתקופת ההתקשרות הן הראשונה והן תקופת ההתקשרות המוארכת ככל שתהיה כזו לא יהיה זכאי השוכר להחזר השקעות במושכר.

ככל הנוגע לשטחי גלריות- היה ויתווספו גלריות לחנויות הרי שדמי השכירות המינימליים לגלריות בתקופת השכירות של החמש שנים הנוספות יעמדו על 67 ₪ לכל מ"ר לחודש לא כולל מע"מ.

ככל הנוגע לשטח אחסנה עבור תקופת השכירות המוארכת – יכללו תוספת של 20% על המחיר לכל מ"ר אותו יציע היזם במכרז זה.

ככל הנוגע מחיר חניה- יובהר כי מחיר לחניה תהיה בהתאם להערכת שמאי לדמי שכירות ראויים לחניה סמוך לתום תקופת שכירות הראשונה של החמש השנים ולא פחות מ- 400 ₪ לחודש בתוספת מע"מ עבור כל מקום חניה.

- ג. מובהר כי בכל מקרה השוכר לא יהיה זכאי להחזר השקעות שבוצעו על ידו במושכר בין אם החוזה יוותר על כנו במשך 60 חודשים ובין אם יקוצר מכל סיבה שהיא לתקופה של פחות מ- 60 חודשים ובין אם יאורך לתקופה נוספת של 60 חודשים ;
- ד. מובהר כי אע"פ שתקופת השכירות מתחילה ממועד סיום השיפוצים במושכר יחוייב השוכר במועד קבלת חזקה בנכס ועוד טרם התחלה /סיום עבודות השיפוץ בנכס לשלם דמי שכירות ודמי ניהול עבור המושכר.

#### התחייבות הפעלה

.7

- א. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר לא יאוחר מאשר ביום ..... ולהפעילו למטרת \_\_\_\_\_ במשך כל תקופת השכירות.
- ב. השוכר מתחייב שעד למועד הקבוע להפעלת המושכר יהיה למושכר רשיון עסק תקף להפעלת המושכר.
- ג. אי הפעלת המושכר כמפורט בסעיף א מהווה הפרה יסודית של תנאי השכירות ותזכה את המשכיר בזכות לפנות את השוכר ו/או לגבות דמי שכירות כמתחייב מההסכם גם אם לא הפעיל את המושכר כלל החל מהמועד הקבוע בסעיף 7 (א).

#### פרסומת

.8

- א. השוכר מתחייב שלא לקבוע ושלא להרשות למישהו אחר לקבוע ו/או להדביק ו/או להציב ו/או לפרסם בצורה כלשהי על המושכר ו/או קירותיו ו/או בתחום המושכר, כל מודעה ו/או



שלט ו/או פרסומת בל צורה שהיא ללא הסכמת מנכ"ל העירייה בכתב ומראש (להלן - "הפרסומת") והכל בהתאם לכל דין והוראות חוק העזר לבת ים שילוט.

### שמירת ניקיון ותחזוקה שוטפת

9. השוכר מתחייב:

- א. לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו של המושכר, להחזיק את המושכר לאורך כל תקופת השכירות במצב טוב, נקי ותקין, ברמת ההולמת מגדל יוקרתי מודרני מהסוג של הבניין נשוא הסכם זה, לפנות כל פסולת מהמושכר וסביבתו למקומות המיועדים על פי דין ועל-פי תכניות הבניין, לרבות אך לא רק, להימנע מלהשליך פסולת צנרת הביוב של המגדל.
- ב. להציב פחי אשפה ו/או כלי קיבול לכל פסולת ו/או אשפה כפי שייקבע ע"י העירייה ו/או להציב פחים או כלי קיבול לכל פסולת לפי החלטת העירייה. בכל מקרה השוכר מתחייב לפנות את הפסולת לחדרי אשפה המיועדים לשטחי המסחר והתעסוקה בלבד, ובשום אופן לא לחדרי אשפה ו/או פחים המיועדים לחלק המגורים.
- ג. כי ידוע לו כי ייתכן והמגדל יעבור למערכת אשפה פניאומטית בעתיד, וככל שכך יוחלט על ידי העירייה ו/או נציגות המגדל, הוא מתחייב לפעול בהתאם להנחיות בעניין ולאפשר לנציגי החברה שמתקינה את המערכת להכנס למושכר בכל עת כדי לבצע עבודות התאמה והתקנה של המערכת.
- ד. השוכר מתחייב כי עובדיו ו/או מי מטעמו לא יכנסו ולא ישתמשו בשטחים הטכניים ו/או במדרגות החירום (למעט בשעת חירום) ו/או בשטחים השייכים למגדל המגורים, אלא בתיאום מראש עם נציגות המגדל / חברת הניהול / העירייה.
- ה. השוכר מתחייב לשמור על חזית חיצונית של המבנה כולל חידוש צבע חיצוני במידה ויווצר צורך לפי שיקול דעתה של העירייה והנחיות חברת הניהול.

### ארנונה, דמי ניהול, מים וחשמל

10. השוכר מצהיר ומתחייב כי יתקשר בהסכם ניהול עם חברת הניהול שתיבחר על ידי נציגות המגדל, ויקבל על עצמו את כל ההתחייבויות והחובות שייכללו בהסכם הניהול שייחתם, מבלי שתהיה לו כל טענה ו/או דרישה ביחס לזהותה של חברת הניהול שתיבחר על ידי

הנציגות / נוסח הסכם הניהול שיסוכם עם הנציגות / גובה דמי הניהול שייקבעו בסיכום עם נציגות המגדל, ויעמוד בהוראותיו של הסכם זה, כיתר הדיירים במגדל, ככתבו וכלשונו. אין ולא יהיו לשוכר כל טענות בקשר לגובה דמי הניהול שיושתו עליו על ידי חברת הניהול.

על השוכר יחולו כל תשלומי דמי הניהול שיקבעו על ידי נציגות הבנין ממועד קבלת חזקה במבנה ו/ או מהמועד שיחתם חוזה מול חברת ניהול.

כמו כן השוכר ישא בתשלומי הארנונה, חיבורי מים וביוב, אגרות מים וביוב, חיבורי חשמל, תשלומי צריכת חשמל המשתלמים וכל מס או אגרה המוטלים על המחזיק החל ממועד קבלת חזקה בנכס ועוד טרם התחלה / סוים עבודות השיפוצים בנכס.

11. מוסכם כי אי תשלום התחייבויות השוכר לעיריית בת-ים או למי מהגופים המנויים לעיל, כמפורט בסעי' 10 מהווה הפרה יסודית והחובות יישאו ריבית והצמדה וכן ריבית פיגורים והעירייה תהיה רשאית לחלט את ערבות הביצוע שניתנה על ידי השוכר כדי לשלם את החובות.

### איסור העברת זכויות

12.

א. השוכר מתחייב לא למסור ולא להשכיר את המושכר או כל חלק הימנו וכן לא להעביר את זכותו במושכר או בכל חלק הימנו לתקופת השכירות או חלק ממנה וכן לא להרשות למי שהוא אחר להשתמש במושכר או בחלק הימנו וכן לא לשתף את מי שהוא בהחזקת המושכר, או בשימוש בו או בהנאה ממנו, כל זאת בתמורה והן בלא תמורה, מבלי לקבל תחילה את הסכמת המשכירה לכך בכתב.

ב. אם השוכר הוא חברה או גוף משפטי אחר יהיו יחידיו השוכר ערבים לכל התחייבויותיו של השוכר.

ג. מוצהר בזה כי במקרה והשוכר הינו שותפות בין רשומה ובין בלתי רשומה, הרי במקרה של פרישה ו/או הוספת שותף, ובמקרה והשוכר הינו תאגיד - כל הקצאה ו/או העברת ו/או הקניית מניות ו/או שינוי בהרכב בעלי המניות אף ללא הקניית שליטה - ייחשב הדבר כהעברת השכירות כאמור, האסורה ללא קבלת הסכמת המשכירה מראש ובכתב.

ד. השוכר אינו רשאי לשעבד בכל דרך שהיא זכות מזכויותיו על פי חוזה זה או כל זכות שהיא לגבי המושכר אלא אם קיבל לכך את הסכמת המשכירה מראש ובכתב.

## אחזקת המושכר

.13

א. השוכר מתחייב לשמור ולהחזיק את המושכר ואת כל הקשור והמחובר אליו במצב טוב ומושלם ולתקן על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם לו תוך תקופת השכירות, לרבות תיקונים המצריכים עבודות בניה יסודית, והשוכר יהיה אחראי לשלמות המושכר ולכל נזק שייגרם לו.

ב. השוכר מתחייב לקיים ניקיון קבוע ושוטף במושכר וסביבתו במשך כל שעות הפתיחה ולדאוג שהמושכר וסביבתו יהיו נקיים מכל לכלוך.

.14

א. השוכר מתחייב שלא להציב שולחנות ו/או כסאות ו/או דוכנים ארעיים ו/או ליתן כל שרות שהוא מחוץ לתחומי המושכר, אלא בהסכמת מנכ"ל העירייה ו/או מי מטעמו בכתב ומראש ובכפוף להוראותיו ובהתאם להוראות חוק העזר לבת ים שמירת הסדר והנקיון ;

ב. למרות האמור בפסקה (א) לעיל מוסכם בזאת, כי אם העירייה תרשה לשוכר להציב מחוץ למושכר שולחנות או כסאות כדי לשרת את האורחים יחוייב השוכר באגרת הצבת כסאות על המדרכה בהתאם לתעריפים הקבועים בחוק העזר .

ג. אם השוכר יציב שולחנות וכסאות מחוץ למושכר **ללא הרשאה** בזמן כלשהו ואפילו הצבה חד פעמית ישלם הוא פיצוי קבוע ומוסכם מראש לעירייה בשיעור של 30% מדמי השכירות הנקובים בחוזה זה . הפיצוי המוסכם יחושב בתוספת הפרשי הצמדה ;

## חניון והשימוש בו

.15 במגדל חניון משותף לעירייה ולדיירים. חלק העירייה בחניון הינו קומה 1- ( וקומות 2- ו-3- השייכות במלואן לדיירים.

השוכר יהיה רשאי להשתמש אך ורק במקומות חניה \_\_\_\_\_ המסומנים בתשריט (מסמך י"ז למסמכי המכרז) ובשום אופן לא ישתמש השוכר בחניות הדיירים בחניון.

.16 חלקם של הדיירים בחניון יופרד במחסום / שער, אולם גם במידה והשער יאפשר מסיבה כלשהי כניסה לחלקם של הדיירים בחניון, אסור לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למבקרו בשום אופן להשתמש

בחניון הדיירים. ידוע לשוכר, כי חברת הניהול ו/או נציגות הבניין יהיו רשאים להטיל קנס בגין חניה במקום אסור בחניון, וזאת כתנאי ליציאת הרכב מן החניון.

17. בנוסף, ידוע לשוכר, כי חניון קומה 1- מהווה גישה לחניון הדיירים. בהתאם, השוכר מתחייב לדאוג לכך שנתבי התנועה בחניון 1-, אזור שער הכניסה והיציאה, וכן כביש הגישה לחניון תהיינה פנויות בכל עת, ולא ייחסמו בשום צורה.

18. בחניון תוצב מערכת ממוחשבת לניהול חניה בתיאום בין העירייה לבין הדיירים. השוכר יפעל מול העירייה ו/או מול חברת הניהול ו/או מול נציגות הבניין, לפי העניין, כדי לנהל כניסה ו/או יציאה לרכב/י השוכר לחניון, בהתאם למקומות החניה שיוסכמו בין השוכר לבין העירייה.

19. השוכר נדרש להנחות את כל עובדיו ו/או את מבקריו בכל הקשור לכללי השימוש בחניון, וזאת באמצעות הדרכה ו/או שילוט מתאים.

### איסור שינויים

20.

א. נאסר בזה על השוכר להוסיף ו/או לשנות ו/או לעשות כל פעולת בניה שהיא במושכר מבלי לקבל לכך את הסכמת המשכירה בכתב ומראש.

ב. כל שינוי, תוספת, בין קבועים ומחוברים באופן קבוע ובין באופן ארעי, משנעשו - יהיו רכוש המשכירה, אלא אם כן ניתן אישור לכך והותנה בו כי יהווה רכוש השוכר.

### תיקונים במושכר

21.

א. השוכר מתחייב לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בתיקונו של כל נזק ו/או קלקול שייגרמו למושכר ויהיה עליו לתקנם מיד לאחר התרחשותם. הוראות סעיף זה יחולו על נזקים וקלקולים מכל סוג ומין לרבות כאלה המצריכים עבודות בניה יסודיות, התחייבותו זו של השוכר תחול על נזקים וקלקולים שייגרמו בגלל כל סיבה לרבות פגעי טבע, חומרים פגומים, עבודה לקויה וכל סיבה אחרת שהיא.

- ב. כל נזק ו/או קלקול שייגרם על ידי השוכר ו/או מי מטעמו ו/או עובדיו ו/או מבקריו למערכות המגדל יתוקנו על חשבונו של השוכר, באופן דחוף, בתיאום מראש עם חברת הניהול.
- ג. לא יבוצעו התיקונים תוך הזמן הנקוב, תהיה המשכירה רשאית לבצע את התיקונים הנ"ל על חשבון השוכר והשוכר יהיה חייב להחזיר למשכירה את הוצאותיה כפי שיאושרו על ידי המנהל
- ד. חוב ההוצאות ישא פיצוי יומי מוסכם כמפורט בסעיף 25 ב' לחוזה.

### שמירת דינים והוראות

.22

- א. השוכר אחראי להוצאת כל היתר הדרוש לפי דיני התכנון והבניה וכן כל רשיון הדרוש לפי כל דין אחר, כדי לקיים את הפעולות שלמטרתה הושכר המושכר, אם הוצאת היתרים ורשיונות יחייבו ביצוע השקעות במושכר או בסביבתו יחולו כל ההשקעות על השוכר.
- ב. השוכר מתחייב למלא בקפדנות את הוראת כל דין בכל הנוגע לביצוע הסכם זה.
- ג. השוכר מתחייב כי ימלא באופן קפדני ומדויק אחר כל הוראה בהסכם הניהול ובתקנון הבית המשותף שיצורפו בהמשך. אי עמידה בהוראות אלו תקנה לעירייה את הזכות לבטל את הסכם השכירות.
- ד. מודגש בזה שאין העירייה אחראית להוצאת רשיונות ולמילוי של כל תנאים הדרושים לקבלת הרשיונות.
- ה. השוכר מתחייב למלא אחר הוראות פקחי העירייה.
- ו. השוכר מתחייב למלא ולקיים את כל ההוראות של המנהל בכל עניין הנוגע לניקיון המושכר וסביבותיו ולכל עניין הנוגע לבטיחות וכן לכל העניינים הקשורים בהתנהגות השוכר וכן במגעיו עם הציבור.

## אחריות לנזקים

.23

- א. השוכר יהיה אחראי ישירות ובאופן בלעדי לכל פגיעה, נזק או תביעה שתוגש ע"י כל אדם בגין כל מעשה או מחדל הכרוכים בביצוע הסכם זה ע"י השוכר וכן ניצול זכות השכירות על פי ההסכם.
- ב. השוכר מתחייב לפצות ולשפות את המשכירה בגין כל נזק או חיוב כספי שיוטל עליה ו/או שיהיו חייבים לשאת בו מחמת כל נזק שיוסב למושכר ו/או מחמת כל נזק ו/או פגיעה ו/או תביעה שתוגש כנגד המשכירה ע"י צד ג' כלשהו מחמת כל מעשה ו/או מחדל ו/או עילה שמקורה, בין במישרין או בעקיפין, בהסכם זה, ביצעו ע"י השוכר ו/או בשלוחיו ו/או באופן ניהול עסקו של השוכר על פי ההסכם.

## תניות עיקריות

.24

- א. התנאים המפורטים בסעיפים 30,3,7,9,10,11,12,13,15,20,22,25,28 תנאים שהפרתם ע"י השוכר תקנה למשכירה הזכות לבטל הסכם זה ללא צורך במתן הודעה מוקדמת מראש, הפרת תנאים אחרים תיחשב כהפרה יסודית המזכה את המשכירה בביטול החוזה. אם לאחר התראה בת 7 ימים לא תתוקן ההפרה או אם תוקנה ההפרה, והשוכר יחזור על ההפרה לאחר תיקונה.
- ב. ביטלה המשכירה את החוזה בשל הפרה יסודית של השוכר תהיה היא זכאית לפיצוי מוסכם בשיעור של 150,000 ₪ כן לחלט את הערבות, וזאת מבלי לגרוע מזכותה לתבוע פיצויים ו/או סעדים אחרים בנוסף לכל סעד ו/או תרופה המוקנית למשכירה.
- ג. אם המשכירה תבטל את חוזה השכירות כאמור בסעיף זה לעיל, תהיה היא רשאית להשכיר לאחר הביטול את המושכר לכל אדם ולפי כל תנאי שייראה לה ולשוכר לא תהיה זכות למנוע את השכרת המושכר לאחר וזאת מבלי לגרוע מזכותה לקבל הפיצוי. ביטול השכירות בשנה האחרונה לשכירות תחייב את השוכר בתשלום מלוא דמי השכירות לאותה שנה כפיצוי.

## פינוי

.25

- א. בתום תקופת השכירות או עם סיום השכירות קודם זמנה בנסיבות האמורות הסכם זה, חייב השוכר לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ ולהחזיר למשכירה את המושכר במצב טוב ותקין לשביעות רצונו של מנכ"ל העירייה או מי מטעמו.
- ב. אם השוכר לא יפנה את המושכר או אם לא יחזיר המושכר במועד שנקבע עפ"י הוראות חוזה זה לפינוי ישלם השוכר למשכירה פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסכום של ₪ 500 (חמש מאות ₪) לכל יום איחור בפינוי עבור 14 יום ראשונים ולאחר מכן ישלם השוכר פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסך של ₪ 1,000 (אלף ₪) לכל יום פיגור החל מן היום ה-15 ועד היום ה-29 ומן היום ה-30 ואילך יהיו הפיצויים המוסכמים בסך של 1,500 ₪ - ש"ח (אלף וחמש מאות ₪) לכל יום עד לפינוי המושכר וקיום התחייבויות השוכר בהתאם לחוזה זה.
- ג. הסכומים הנזכרים יוצמדו למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד הידוע בחתימת הסכם זה לעומת המדד שיהיה ידוע ביום ההפרה או במועד סמוך לו (להלן "יום ההפרה"),
- ד. למען הסר ספק הסכום שנקבע במועד חתימת ההסכם יהיה הסכום הקובע ולא יפחת גם אם המדד המחירים לצרכן יהיה שלילי ממועד זה עד לסיום תקופת הסכם זה.

### ערבות

.26 לביטחון פינוי המושכר והחזרת המושכר במועדו בהתאם להסכם, יפקיד השוכר בידי המשכירה ערבות בנקאית בנוסח **נספח ג(3)+ג(4)** צמודה למדד המחירים לצרכן על סך של \_\_\_\_\_ ₪ לפי המדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז שלפי הוראותיה ניתנת למימוש בכל עת על פי פנייתה של העירייה ללא כל תנאי או נימוקים.

בנוסף יפקיד השוכר ערבות בנקאית בסך של \_\_\_\_\_ להבטחת תשלום דמי הניהול.

ערבות זו ניתנת לחילוט ע"י העירייה בגלל הפרת התחייבויות כספיות ואחרות השוכר בהסכם זה ו/או בהסכמים האחרים שיש ו/או אשר יהיו לשוכר עם העירייה.

השוכר מתחייב להמציא למשכירה ערבות תקפה כמפורט בנספחים דלעיל עד לתום 120 יום מיום סיום ההסכם.

### העברת זכויות המשכירה

27. המשכירה רשאית להעביר את זכויותיה במושכר במשך תקופת השכירות וכן את זכויותיה כולן או מקצתן על פי הסכם זה למי שייראה לה מבלי להיזקק להסכמת השוכר. אך מותנה בזה של העברה לא תפגע בזכויותיו של השוכר על פי הסכם זה.

### התמורה

28.

השוכר יפקיד מראש ביום חתימת החוזים ( שיפוץ ושכירות ) את התמורה, ב- 6 שקלים עבור דמי השכירות לשנה הראשונה בסך של .....

(.....) שקלים חדשים+ מע"מ לכל תשלום

השוכר יחוייב בתשלום דמי שכירות החל ממועד קבלת חזקה בנכס ועוד טרם התחלת השלמת עבודות השיפוץ בנכס ואין ולא תהינה לו כל טענה או דרישה בנושא זה .

בכל תחילת שנת שכירות חדשה ולא יאוחר מיום \_\_\_\_\_ השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות השנתיים מראש עבור כל שנת שכירות ב- 6 תשלומים ע"ס של \_\_\_\_\_ ₪ + מע"מ בתוספת הצמדה למדד כאשר מועד המדד הבסיסי ממנו יוצמד המחיר יהיה מדד חודש נובמבר 2021 אשר יפורסם ביום 15.12.2021 למדד הידוע בתחילת כל שנת שכירות ; וכן הלאה בכל תקופת השכירות.

פיגור בתשלום איזה סכום שהוא לאחר המועדים הנקובים ישא פיצוי מוסכם בהתאם לסעיף 29 לחוזה זה.

### פיצויים מוסכמים

29.

מקום שנקבע בחוזה זה פיצוי קבוע ומוסכם לגבי הפרה מוגדרת יחול הפיצוי המוסכם הנקוב במפורש לאותה הפרה.



פיגור בתשלום כלשהו שיגיע למשכירה מאת השוכר, ישא פיצוי קבוע ומוסכם בשיעור של 0.1% (עשירית האחוז) ליום מן הסכום שבפיגור ממועד הפיגור ועד המועד של התשלום בפועל ובלבד שפיצוי זה לא יפחת מן החיוב המרבי שהיה מוטל על הסכום שבפיגור לפי הנהוג בבנק לאומי לישראל עבור משיכות יתר בלתי מאושרות והכולל חיובי ריבית, עמלות, הצמדות (בחוזה זה - "הפיצוי היומי המוסכם").

### ביטוחים

30. השוכר יבטח את עצמו את עובדיו ושלוחיו בביטוח צד ג' ובביטוח רכוש בסכום ובתנאים אשר יקבע היועץ המשפטי של עיריית בת-ים וירשום את עיריית בת-ים בתור מוטבת נוספת וכן יתווסף סעיף לפוליסה כי השוכר לא יוכל לבטל את הפוליסה משך כל תקופת הסכם זה. עותק מהפוליסה יומצא לעירייה לפני כניסת הסכם זה לתוקף.

### מניעות

31. היעדר תגובה ו/או הימנעות מנקיטת פעולה כלשהי ו/או מהפעלת כול כלשהי ו/או מהפעלת זכות כלשהי ו/או מתן ארכה כלשהי לא יירשבו ולא יתפרשו כויתור מצד המשכירה ו/או כעובדות היוצרות כנגדה מניעות ו/או השתק מחמת התנהגות או בדרך אחרת ביחסיה עם השוכר.

### כתובות והודעות

32. הודעות שיש לשלחן על פי הסכם זה או בקשר להסכם זה תשלחנה לפי הכתובות המצוינות במבוא להסכם ומכתב שיישלח בדואר רשום לפי הכתובת כמצוין בהסכם ייחשב לצורכי הסכם זה כמכתב שהגיע לתעודתו תוך 3 ימים מיום מסירתו לבית הדואר כדבר דואר רשום, אף אם יוחזר לשולחו מכל סיבה שהיא ו/או לא יגיע לתעודתו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

היזם

\_\_\_\_\_

ראש העיר

\_\_\_\_\_

תאריך

\_\_\_\_\_

גזבר העירייה

\_\_\_\_\_

תאריך

**ערבות לחיובים (במקרה והחותם תאגיד)**

אנו הח"מ :

..... ת.ז. .... שכתובתי .....

..... ת.ז. .... שכתובתי .....

..... ת.ז. .... שכתובתי .....

..... ת.ז. .... שכתובתי .....

ערבים בזאת כולנו יחד וכל אחד מאתנו לחוד לכל התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה השכירות ולכל פיצוי או תשלום שיחול כתוצאה מהפרת התחייבויות כאמור.

ערבותנו זו לא תיגרע ולא תיפגע על ידי כל ויתור, ארכה, פשרה, שתערוך המשכירה עם מי מהערבים האחרים וכן תוארך בכל מקרה שיוסכם בין המשכירה לשוכר.

המשכירה לא תהיה חייבת לפנות תחילה אל השוכר לפני מימוש התחייבויותיו כערב והיא תהיה רשאית לפנות בכל עת או תחילה אלי כערב.

**ולראיה באו הצדדים על החתום: -**

..... חתימת הערבים:

היום.....

.....

.....

אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני  
ה"ה \_\_\_\_\_ מורשי חתימה מטעם חברת \_\_\_\_\_

, עו"ד

נספח ו'

---

הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד הרשות ו/או לחבר מועצה

---

לכבוד

עיריית בת-ים

א.ג.נ.,

1. הנני המציע במכרז \_\_\_\_\_ ומצהיר בזאת כי עיריית - ים הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

1.1 סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:  
"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה, לעניין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".

1.2 כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע:  
"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית: לעניין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שיטה בו (ראה הגדרות "בעלי שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1 (1) (ב) ו- 2 (1) (ב))."

- 1.3 סעיף 174 (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כי :  
"פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה".
2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי :
- 2.1 בין חברי מועצת העירייה אין לי : בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.
- 2.2 אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
- 2.3 אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד ברשות.
3. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
5. אין כאמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122 א' (3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

\_\_\_\_\_ שם המציע:

נספח ז'

**– תצהיר בדבר העדר תאום הצעות**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מוסמך כדין לחתום על  
תצהיר זה בקשר עם הצעת \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף"),  
למכרז פומבי

מס' **35/21** \_\_\_\_\_ של עיריית - ים (להלן: "המכרז"), מצהיר  
בזאת כדלקמן:

1. אני מגיש הצעה במסגרת מכרז **35/21** \_\_\_\_\_
2. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המשתתף ומנהליו.
3. אני נושא המשרה אשר אחראי במשתתף להצעה המוגשת מטעם המשתתף למכרז.
4. המחירים המופיעים בהצעת המשתתף למכרז הוחלטו על ידי המשתתף באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם משתתף אחר או עם משתתף פוטנציאלי אחר.
5. המחירים בהצעת המשתתף למכרז לא הוצגו בפני כל גורם אשר מציע הצעות למכרז או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות למכרז.
6. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה למכרז.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למשתתף אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעת המשתתף למכרז.
8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
9. הצעת המשתתף למכרז מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז.
10. המשתתף לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון **(יש לסמן בעיגול את התשובה)**.  
אם לא נכון, נא פרט:
11. המשתתף לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תיאומי מכרזים – נכון / לא נכון **(יש לסמן בעיגול את התשובה)**. אם לא נכון, נא פרט:
12. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

תאריך המצהיר	שם המשתתף	שם המצהיר ותפקידו	חתימת
-----------------	-----------	-------------------	-------

### אישור

אני החתום מטה, עו"ד \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_ מאשר, כי ביום \_\_\_\_\_  
התייצב בפני \_\_\_\_\_ הנושא ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_ והמוסמך להתחייב בשם  
המשתתף ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ורק אותה וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי  
לעונשים הקבועים בחוק אישר באוזניי את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

\_\_\_\_\_

חתימת עו"ד

\_\_\_\_\_

תאריך

נספח ח - נוסח אישור על קיום ביטוחים

עבור עבודות קבלניות



תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס / המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור				
עיריית בת ים (המזמינה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל)		שם הקבלן:		מזמין עבודה			
ת.ז.ח.פ.		ת.ז.ח.פ.					
מען		מען					
תיאור העבודות:							
<b>כיסויים</b>							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (כולל תקופת הרצה 30 יום)	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
ש					ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות
ש		10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪					רכוש עליו עובדים
ש		10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪					רכוש סמוך

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	ש	10% מסכום הביטוח מינני 500,000 ₪					פינוי הריסות
313 כיסוי בגין נזקי טבע		10% מסכום הביטוח מינני 500,000 ₪					ציוד ומתקני עזר
314 כיסוי גניבה פריצה ושוד		10% מסכום הביטוח מינני 500,000 ₪					נזק ישיר ועקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
316 כיסוי רעידת אדמה		10% מסכום הביטוח מינני 500,000 ₪					הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, הוצאות שכר דירה והוצאות הכנת תביעה
318 מבקש האישור מבוטח נוסף		10% מסכום הביטוח מינני 500,000 ₪					אחסנה מחוץ לאתר והעברה יבשתית
324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור		10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ₪					רעד ויברציות והחלשת משען

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
302	פ	4,000,000			ביט		צד ג'
אחריות צולבת.							
307							
קבלנים וקבלני משנה							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור							
312 כיסוי נזק שנגרם							
315 תביעות המל"ל כתוצאה משימוש בצמ"ה							
318 מבקש האישור מבוטח נוסף							
322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'							
328 ראשוניות							
329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג							

304 הרחב שיפוי	₪	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
307 קבלנים וקבלני משנה							
309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור	₪	2,000,000			ביט כלל 2018		ביטוח אחריות מקצועית
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים							
328 ראשוניות	₪	2,000,000			ביט		ביטוח חבות מוצר
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							
302 אחריות צולבת							

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
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							
<p><b>פירוט השירותים:</b> (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):</p>							
<b>069</b>							
<b>ביטול/שינוי הפוליסה*</b>							
<p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.</p>							
<b>חתימת האישור</b>							
המבטח:							

**נספח ביטוחים עבור השכרת- שימוש במקרקעין**

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

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג	₪	4,000,000			ביט		צד ג'
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור	₪	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים

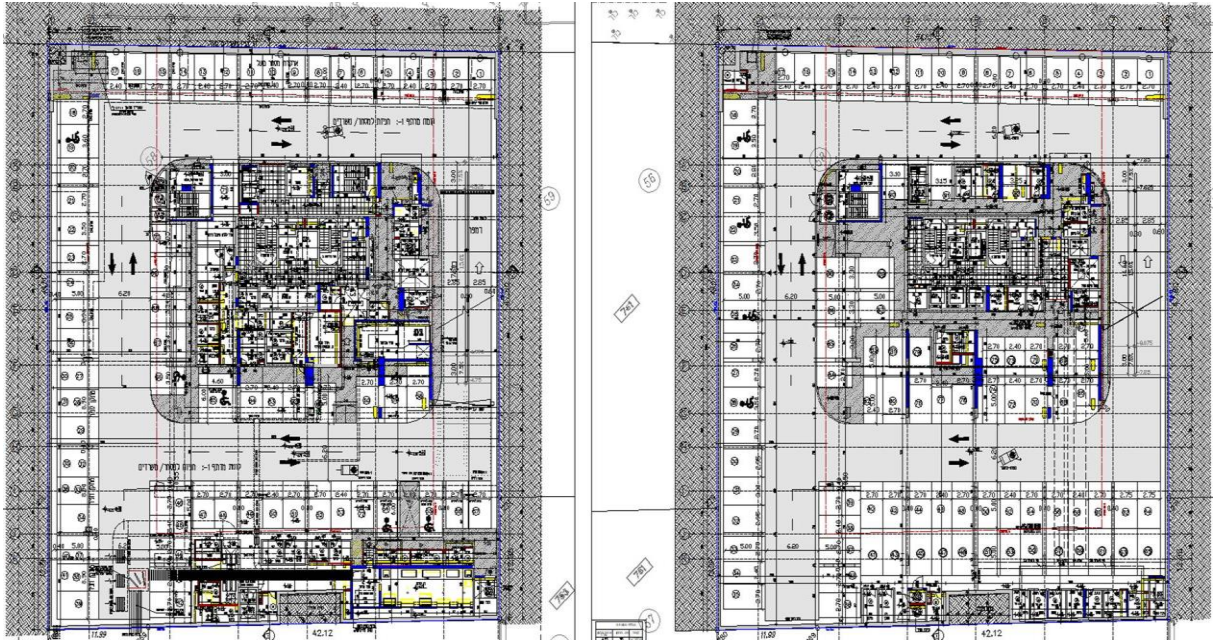
כיסויים							
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות	ש	רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים			ביט _____		ביטוח רכוש  <input checked="" type="checkbox"/> מבנה <input checked="" type="checkbox"/>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

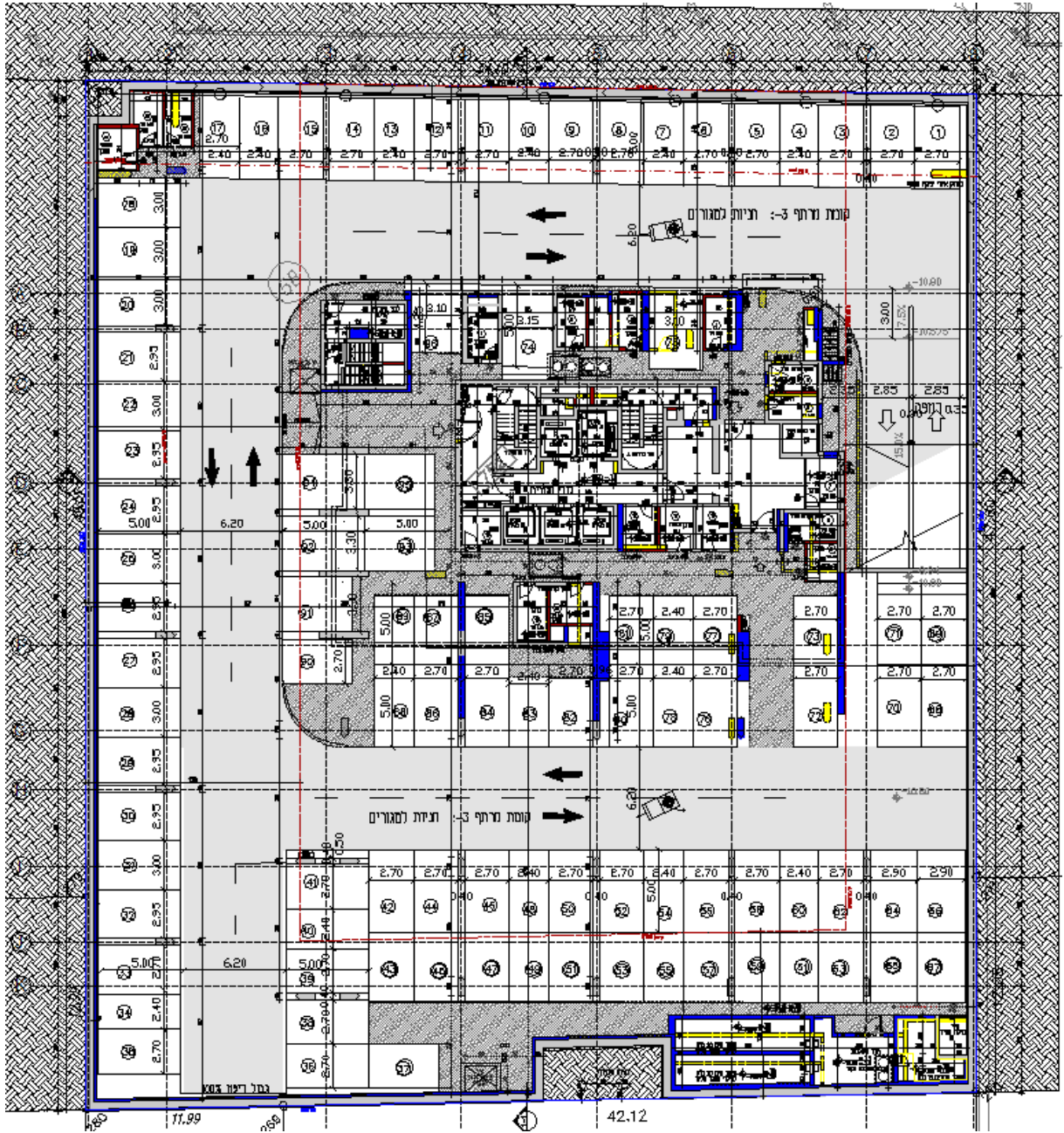




קומות מרתף

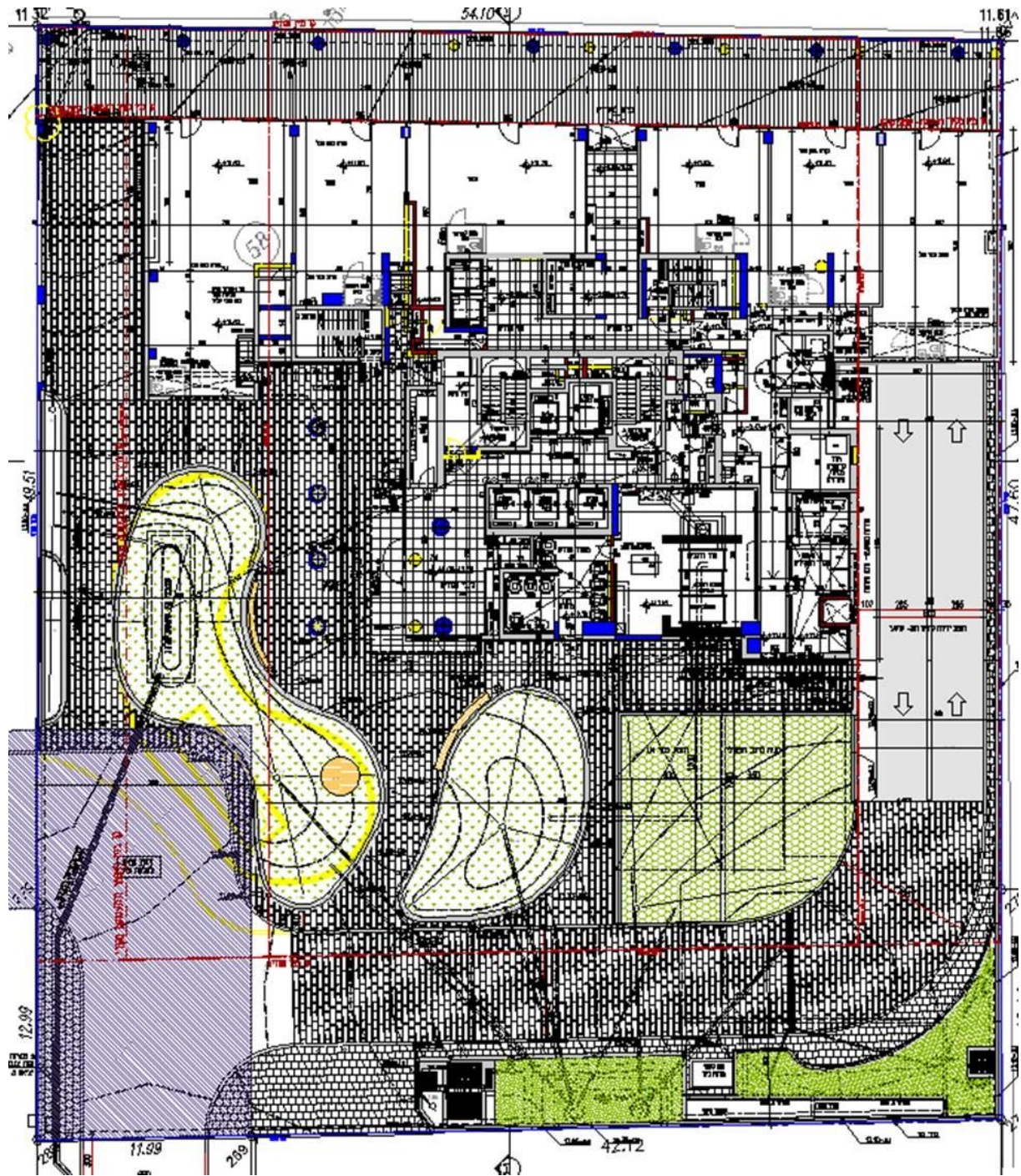
2-1-

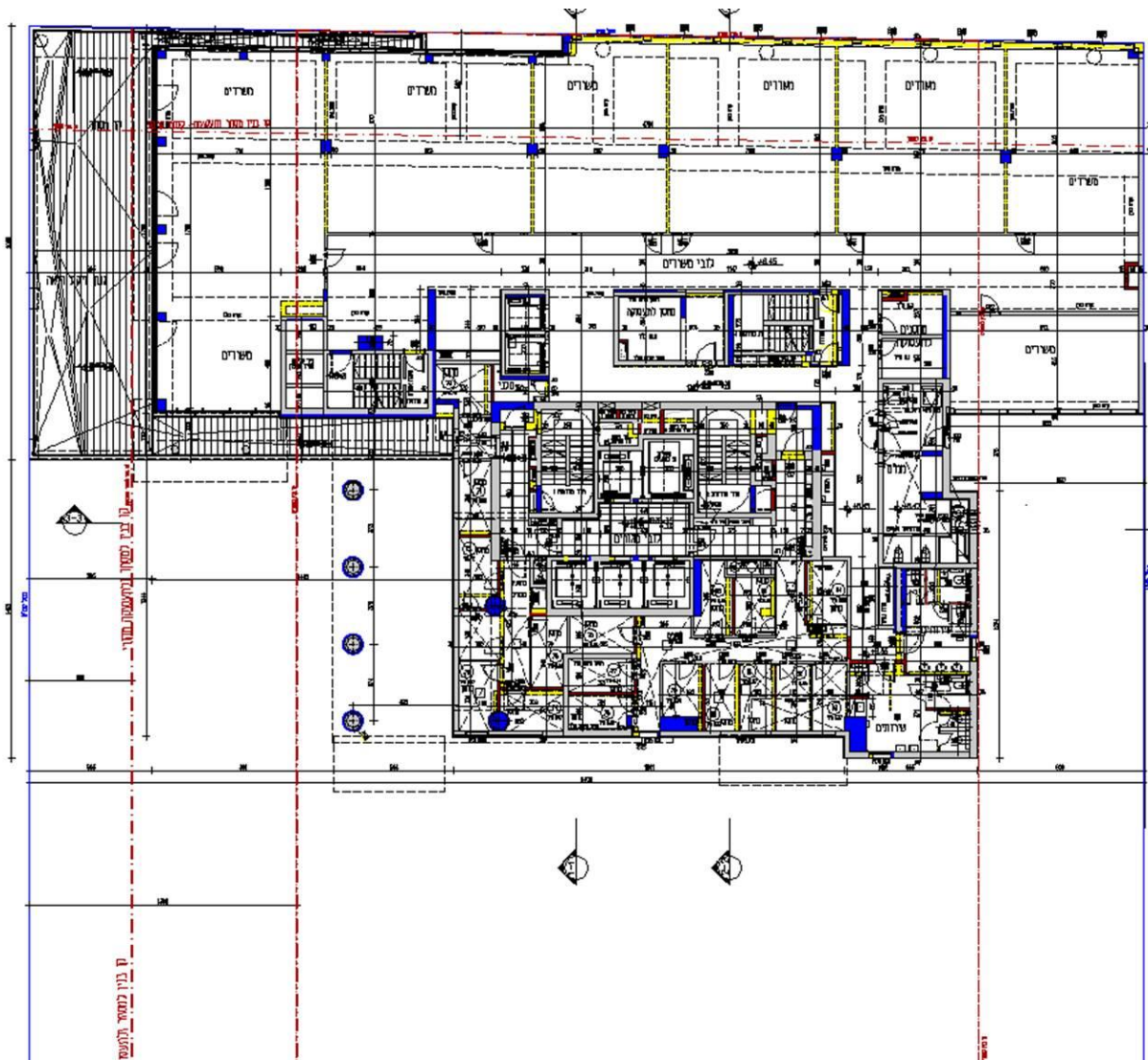




קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר לחזית







---

נספח י"ב

אישור מורשי חתימה

---

יצורף בידי מציע שהוא תאגיד / שותפות רשומה

לכבוד

עיריית - ים

נורדאו 17 בת ים

א.ג.נ.,

הנדון: אישור מורשי חתימה

הנני עו"ד / רו"ח של \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן - "המציע") במכרז פומבי מס' 35/21 של עיריית - ים (להלן - "המכרז").

כעו"ד / רו"ח של המציע הנני מאשר בכתב, כדלקמן:

1. מורשי החתימה של המציע במכרז הינם אלה:

גב' / מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

גב' / מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

החתימה על גבי הצעת המציע למכרז והמסמכים המצורפים להצעת המציע למכרז, הינה חתימתו המחייבת של המציע שנחתמה באמצעות מורשי החתימה שלו כאמור לעיל.

2. להלן דוגמה/אות של החתימה המחייבת של המציע לצורך התחייבויותיו הצהרותיו ומצגיו במסמכי המכרז:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. התקבלה במציע החלטה מחייבת להגשת ההצעה למכרז \_\_\_\_\_ של עיריית בת-ים, לפי כל דין ולפי מסמכי ההתאגדות שלו.

\_\_\_\_\_  
שם המבצע/רו"ח, מס' רישיון,

חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

נספח י"ג

**אישור רו"ח בדבר הון העצמי של המציע**

לכבוד

עיריית - ים

נורדאו 17 בת ים

א.ג.נ.,

**הנדון: אישור בדבר הון עצמי**

הנני רו"ח של \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן - "המציע") במכרז פומבי מס' 35/21 של עיריית - ים (להלן - "המכרז").

כ רו"ח של המציע הנני מאשר בכתב, כדלקמן:

ההון העצמי של החברה בשנת 2020 היה \_\_\_\_\_ לפי המפורט להלן:

\_\_\_\_\_  
/רו"ח, מס' רישיון,

חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך