

**מסמך מס' 1 - תנאים כלליים והנחיות להשתתפות במכרז**

**מדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ)**

**מכרז פומבי מס' 02-2022 לשכירות ארוכת טווח של מבנה בתחום המדרשה (להלן: "המכרז")**

**כללי**

1. מדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ) בע"מ (להלן: "המדרשה") מזמינה בזאת את הציבור להגיש הצעות לשכירת מבנה בגודל כ-290 מ"ר כולל סככות (להלן: "המתחם" או "המושכר") בשטח המדרשה (להלן: "המקרקעין").
2. מטרת מכרז זה הנה קבלת הצעות משוכרים פוטנציאליים (להלן: "המציעים"), אשר מעוניינים בשכירת המתחם ובשימוש בשטחים הכלולים בו, בהיקף ובזמנים, כמפורט בתנאים המוגדרים בחוזה המכרז.
3. השימוש היחידי האפשרי במתחם הנו שימוש חוקי, לעסק בעל רישיון והיתרים כדן, אשר אינו פוגע ו/או מתחרה באחת מפעולותיה של המדרשה ו/או אינו נוגד את הערכים אותם מקדמת המדרשה והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המדרשה.
4. זכות השכירות במושכר וזכות השימוש, יינתנו למציע שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז בהתאם למפרט המצורף להסכם. הצעת המציע חייבת להתייחס לשני מרכיבי המכרז, קרי: לדמי שכירת המתחם ולמטרת השימוש בו.

**תקופת ההתקשרות**

5. תקופת השכירות והשימוש במתחם לפי מכרז זה הינה ל-60 חודשים (להלן: "תקופת השכירות"). המדרשה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את ההסכם בשתי תקופות אופציה נוספות בנות 12 חודשים כל אחת, ובסה"כ **לא תעלה תקופת השכירות על שבע שנים**. הארכת תקופת השכירות/השימוש, לתקופות האופציה, מותנית בשיקול דעתה הבלעדי של המדרשה, בכפוף לאמור בהסכם.

6. מסמכי המכרז הם:

- 6.1 מסמך מס' 1 - מסמך תנאים כלליים והנחיות להשתתפות במכרז, על כל נספחיו.
- 6.2 מסמך מס' 2 - חוזה המכרז (ההסכם), על כל נספחיו.
- 6.3 מסמך מס' 3 - טופס הצעת המשתתף במכרז.

**תנאי סף להשתתפות במכרז**

7. רשאים להשתתף במכרז מציעים - יחיד ו/או תאגיד - העומדים בתנאי הסף הבאים:
  - 7.1 מציע המנהל ספרים כנדרש עפ"י חוק עסקאות עם גופים ציבוריים והגיש עם הצעתו אישור בר תוקף בדבר ניהול ספרים וזכויות עובדים בהתאם לחוק זה.
  - 7.2 יחיד ו/או תאגיד שהוא/הם עוסק מורשה.

## שינויים במסמכי המכרז

8. המדרשה תהיה רשאית להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז. שינויים ו/או תיקונים כאמור, יכול שיוכנסו ביוזמת או בתגובה להתייחסויות מציעים. השינויים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויועלו לאתר האינטרנט של המדרשה. מובהר כי אין בכוונת המדרשה לפרסם השינויים בעיתונות ולפיכך מובהר כי על המציעים מוטלת החובה להתעדכן ולעקוב אחר הודעות המדרשה באתר האינטרנט שלה.

### הצעה ונספחיה:

9. הצעות המשתתפים במכרז תוגשנה אך ורק על גבי הטפסים המסומנים **כמסמך מס' 3** למסמכי המכרז.
- 9.1. ההצעות במכרז זה יוגשו ע"י כל מציע. על המציע לפרט על גבי הצעתו במסמך 3 את השימוש אשר הוא מתכנן לעשות במבנה במהלך כל תקופת השכירות.
- 9.2. להצעות המשתתפים יצורפו האישורים כדלקמן:
- 9.2.1. ערבות בנקאית לתקופת המכרז, לפי הנוסח האמור בנספח ב' למסמך זה.
- 9.2.2. אישור תקף כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.
- 9.2.3. אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.
- 9.2.4. לתאגיד - אישור על רישום התאגיד וכן אישור עו"ד או רו"ח על בעלי זכות החתימה בשם הגוף.
- 9.2.5. כל אישור, רישיון ו/או היתר הנדרשים לצורך ביצוע התחייבויותיו של המציע על פי הסכם זה.
- 9.2.6. כל מסמך ו/או אסמכתא שנדרשים על פי מסמכי המכרז השונים.
- 9.2.7. מסמכי המכרז, כולל חוזה המכרז (ההסכם), על כל נספחיהם, כשהם חתומים בכל עמוד ע"י המציעים.
- 9.2.8. כל אישור, רישיון ו/או היתר הנדרשים לצורך ביצוע התחייבויותיו של המציע על פי הסכם זה.
- 9.3. תוקף ההצעה יהיה ל - 120 יום מהמועד האחרון להגשת המכרז.
- 9.4. כל המסמכים יוגשו במעטפה סגורה עליה מצוין מספר ושם המכרז בלבד. את ההצעות יש להגיש במסירה אישית בתיבת המכרזים במשרדי הנהלת מדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ), אשר ממוקמים ברחוב עין אורחות 1 במדרשת בן גוריון, עד ליום 15.06.2022 בשעה 12:00. הצעה שלא תונח בתיבת המכרזים עד למועד זה, מכל סיבה שהיא, לא תשתתף במכרז ולא תועבר לבדיקת ועדת המכרזים.

### בחינת ההצעות

10. המדרשה רשאית שלא להתחשב בהצעה שאינה עונה על התנאים הקבועים במסמכי המכרז, או שאינה מתייחסת לאחד או יותר מהתנאים הקבועים בהם או שמוסיפה עליהם הסתייגות כלשהי.
11. המדרשה אינה מתחייבת לקבוע את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי, כהצעה הזוכה.
12. מובהר וידוע למציע כי המדרשה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול הצעת מציע, אם השימוש במושכר, על פי הצעתו של המציע, פוגע ו/או מתחרה באחת מפעילותיה של המדרשה ו/או השימוש במושכר אשר מציע המציע נוגד את הערכים אותם מקדמת המדרשה והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המדרשה.

13. ההצעות במכרז ייבחנו ע"י נציגים מטעם המדרשה, שייבחנו את עמידת ההצעות בתנאי הסף ואת המסמכים שיצורפו להצעות במכרז ויביאו את הנתונים בפני ועדת המכרזים של המדרשה, אשר תמליץ על ההצעה הזוכה.

14. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומכל סמכות הנתונה למדרשה לפי דין, לשם בחירה בין הצעות מחיר זהות, ככל שיוגשו כאלה וככל שתידרש בחירה ביניהן, תהיינה המדרשה רשאית לקיים הליך של הגשת הצעות מחיר חדשות במעטפות סגורות (הליך Best and Final), ו/או הליך של הגרלה, והכל לפי שיקול דעתה.

#### **סיוור מוקדם למציעים ועיון במסמכים**

15. הסיור יתקיים בתאריך ה-06.06.2022 בשעה 11:00 במבנה המוסך לשעבר אשר ממוקם באזור התעשייה שבמדרשת בן גוריון. מציע אשר יחפוץ לתאם מועד אחר לסיור יצור קשר בטלפון 054-4302292. מובהר כי לא ייערך ולא יפורסם פרוטוקול לסיור זה.

16. מובהר בזאת כי הסיור המוקדם אינו חובה. תוך כך, כל מציע אשר לא ייקח חלק בסיור, יהא מנוע מלהעלות כל טענה ביחס למושכר לרבות בדבר שטחו ו/או ביחס למתקנים השונים, דרכי הגישה אליו, מצבו הפיזי וכל טענה אשר ניתן היה לקבל הבהרות בעת סיור המציעים.

17. מובהר בזאת כי את המדרשה יחייבו כל האמור במסמכי המכרז בלבד ו/או כל שינוי שיפורסם באתר האינטרנט של המדרשה בכתובת [www.boker.org.il](http://www.boker.org.il) תחת לשונית "מכרזים".

#### **הודעה על תוצאות המכרז והתקשרות**

18. המדרשה תודיע לזוכה במכרז (להלן: "הזוכה") את דבר הזכייה בדואר אלקטרוני.

19. הזוכה יהיה אחראי להשלמת כל שנדרש בהתאם להוראות מסמכי המכרז לרבות אישור עריכת ביטוחים וערבות ביצוע תוך 10 ימים מיום שנדרש לכך ע"י המדרשה. תקופת החוזה תחל עד 7 ימים לאחר החתימה על הסכם השכירות.

#### **הסבת זכויות**

20. הזוכה לא יעביר ולא ימחה לאחר את זכויותיו במתחם ו/או על פי הסכם זה, או חלק ממנו ולא ירשה ו/או ימסור את החזקה ו/או השימוש במתחם ו/או בחלק ממנו, לכל אדם או גוף אחר, אלא אם קיבל את הסכמת המדרשה מראש ובכתב.

#### **אחריות ושיפוי**

21. הזוכה יהא אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש של הזוכה, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו, ו/או צד ג' אחר כלשהו, לרבות פעילויות הסמוכות למתחם ובשטח המדרשה, אשר ייגרמו עקב מעשי ו/או מחדלי הזוכה או מי מטעמו. המדרשה ו/או מי מטעמה, לא יישאו בשום אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש כאמור.

22. היה והמדרשה או גורם אחר מטעמה, ייתבעו על ידי הזוכה, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו ו/או צד ג' אחר כלשהו, בגין עילה כלשהי, פלילית, אזרחית, אשר יסודה בשימוש במתחם ו/או במילוי התחייבויות הזוכה עפ"י חוזה זה, יהא חייב הזוכה לפצות ולשפות את המדרשה בגין כל סכום אשר היא או גורם הקשור אליה יחויבו לשלם כאמור לעיל ובהוצאות שנגרמו לה בקשר עם הטיפול בתביעה. תנאי לחבות הזוכה

כאמור היא כי המדרשה תודיע לזוכה מוקדם ככל האפשר על קבלת כל תביעה כאמור, תאפשר לזוכה להתגונן בפניה ותשתף פעולה עם הזוכה לשם כך באופן סביר וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על הזוכה.

23. שיפוי המדרשה כאמור לעיל יבוצע בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד דרישתה הראשונה ובהתאם לה, בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למדרשה ו/או לצד ג', אשר המדרשה תחויב בהן והן באחריותו של הזוכה לפי הסכם זה.

#### ערבות בנקאית לתקופת המכרז

24. יחד עם הצעותיהם וכחלק בלתי נפרד מהן, ימסרו המציעים ערבות בנקאית אוטונומית לקיום הצעת המציע, על סך של 3,000 ש"ח. נוסח הערבות יהיה כאמור **בנספח ב'** למסמך זה.

24.1. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 31.07.2022.

24.2. המדרשה תהיה רשאית לחלט את הערבות במקרה והצעת המציע תיקבע כהצעה הזוכה והמציע יחזור בו מהצעתו ו/או בכל מקרה בו לא ניתן יהיה לממש את ההתקשרות עם המציע שהצעתו זכתה במכרז, בשל מעשה, מחדל או מצג שווא של מציע זה.

24.3. ערבות זו תוחלף בערבות ביצוע לתקופת החוזה, כאמור בחוזה המכרז.

#### שאלות ובירורים

25. כל פניה לשם קבלת תשובות לשאלות והבהרות תוגשנה בכתב באמצעות הדוא"ל לכתובת [ziv1.boker@gmail.com](mailto:ziv1.boker@gmail.com) עד ה- 07.06.2022 בשעה 16:00. השאלות יועברו על גבי קובץ וורד בלבד.

26. תשובות והבהרות המדרשה יפורסמו באתר האינטרנט של המדרשה לא יאוחר מתאריך 09.06.2022.

27. חובה על המציעים לצרף למסמכי המכרז המוגשים עותק מודפס וחתום על ידו/ם של תשובות והבהרות המדרשה.

דרור אלוני

מנכ"ל מדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ)

הריני לאשר כי קראתי ואני מסכים לכל האמור במסמך זה והנני מאשר זאת בחתימתו.

חתימת המציע

תאריך

נספח א' למסמך מס' 1 – ערבות לתקופת המכרז

לכבוד:

מדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ)

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס' \_\_\_\_\_

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 3,000 ₪, ובמילים שלושת אלפים ש"ח (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מאת המציע בקשר עם מכרז פומבי מספר 2022-02 לשכירת מבנה בגודל של כ-290 מ"ר כולל סככות במדרשה.
2. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך 7 ימים לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המציע הנ"ל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
3. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
4. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.
5. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 31/07/2022 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה עד ליום 31/07/2022 וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_

מסמך מס' 2 – חוזה המכרז

הסכם לשכירת מבנה בגודל של כ-290 מ"ר כולל סככות במתחם המדרשה

שנערך ונחתם במדרשה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה 2022

בין: מדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ)

מצד

(להלן: "המדרשה" או "המשכיר")  
אחד;

לבין: שם: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

**הואיל** והמשכיר הוא בעל הזכויות במבנה של המתחם אשר שימש בעבר כמוסך (מבנה בגודל של כ-290 מ"ר כולל סככות) במדרשה (להלן: "המתחם").

**והואיל** והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את שטח המתחם (להלן: "המושכר"), בהתאם למפורט בהסכם זה להלן ובתשריט המצורף כנספח א' ;

**והואיל** ולשוכר הובהר כי אפשרויות השימוש במושכר - בשל היות המבנה מבנה ציבור של המדרשה – מוגבלות לעקרונות הקבועים בהסכם זה להלן ולשימושים שיאושרו ע"י המדרשה בלבד ;

**והואיל** והצדדים מסכימים כי השכירות על פי הסכם זה תהיה בלתי מוגנת ולא יחול עליה חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, ו/או כל חיקוק אחר הנובע ממנו או שיבוא במקומו ו/או בנוסף לו ;

**לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

מבוא

1. כל האמור במבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו, מחייב את הצדדים כגוף ההסכם ויפורש יחד עם ההסכם.

2. כותרות הסעיפים בהסכם זה באות רק לצורך הנוחיות ואין בהן כדי להוות מכשיר פרשנות לאיזו מהוראות ההסכם.

3. הסכם זה לשכירת המתחם, הנו בהתאם לזכיית השוכר במכרז פומבי מס' 02-2022.

## נספחים

4. כל הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, מחייבים את הצדדים כגוף ההסכם ויפורשו יחד עם ההסכם.

5. נספחי החוזה:

- 5.1. נספח א' - תכנית המתחם המושכר בתוך מתחם המחסנים
- 5.2. נספח ב' - תנאי שימוש בשטחים המושכרים במתחם
- 5.3. נספח ג' - תרשומת מסירת המושכר
- 5.4. נספח ד' - אישור עריכת ביטוח
- 5.5. נספח ה' - ערבות בנקאית ביצוע

## המתחם

6. השטח שיעמוד לרשות השוכר אינו כולל חניות מוצמדות ו/או שטחים נוספים וכולל אך ורק את המסומן כ"מושכר" בתשריט המצורף בנספח א'.

7. השוכר מאשר בזאת, כי התקשר עם המשכיר כאמור בהסכם זה, לאחר שמצא את מבנה המתחם לרבות תכנית המתחם והשטחים המיועדים להשכרה בו, מתאימים למטרתו ולצרכיו וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה בהקשר זה וכן מוותר הוא על כל טענה מחמת פגם או כל טענה אחרת שהיא, למעט פגם נסתר שאינו ניתן לגילוי בבדיקה רגילה וסבירה.

7.1. המשכיר מבהיר, כי ביצע איטום לגג המבנה (למעט הסככות) וכל עניין איטום המבנה הינו ויהיה באחריות המשכיר;  
אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מהצהרת השוכר לעיל ו/או כדי לגרוע מחובת התחזוקה המוטלת על השוכר על פי הוראות המכרז והסכם זה.

## השכירות

8. המשכיר ישכיר לשוכר את המושכר וימסור לו את החזקה בהם והשוכר ישכור את המושכר ויקבל את החזקה בהם, בכפוף לתנאי השימוש בהם, כמפורט בנספח ב' המצורף להסכם זה, כאשר השכירות הנה בלתי מוגנת.

9. הצדדים מצהירים, מסכימים ומדגישים בזה כמפורט להלן:

9.1. כי במועד תחילת השכירות עפ"י הסכם זה אין ולא יהיה כל דייר הזכאי להחזיק במושכר וזאת מלבד זכויות השימוש הקיימות למדרשה כמפורט להלן.

9.2. כי השכרת המושכר תהא עבור דמי שכירות כמפורט בהסכם זה ללא תחולת חוקי הגנת הדייר ותקנותיו, קיימים ו/או עתידיים.

9.3. כי השוכר לא שילם ואינו משלם למשכיר כל דמי מפתח באיזו צורה שהיא בקשר עם השכרת המושכר ו/או השיפוצים או השקעות השוכר במושכר, או בכל עניין הקשור בהסכם זה.

9.4. כי כל שיפוצים ו/או השקעה שנעשו ו/או שיעשו על ידי השוכר במושכר, לאחר קבלת רשותו של המשכיר, מראש ובכתב, אם רשות כזו תינתן, לא יהיו ו/או ישמשו - בשום צורה שהיא - כדמי מפתח.

9.5. כי חוקי הגנת הדייר כלשהם, על כל תיקונייהם וכל חוק אחר המגן על דיירים, בין שהוא קיים ובין שיחוקק בעתיד - לא יחולו על המושכר והשימוש בו.

### מטרת השכירות ואופי הפעילות

10. מטרת השכירות היא שימוש בשטח האולם למטרה הבאה: (מטרת השכירות אותה הציע הזוכה, ואותה אישרה המדרשה כאמור במסמכי המכרז). השוכר מצהיר בזאת מפורשות כי לא יעשה שימוש במושכר לכל מטרה אחרת פרט לשימוש אשר אושר על ידי המדרשה.

### תקופת השכירות

11. תקופת השכירות הינה ל-60 חודשים, החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת השכירות").

### תקופת אופציה

12. המשכיר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את ההסכם בשתי תקופות אופציה נוספות בנות 12 חודשים כל אחת (בסה"כ לא תעלה תקופת השכירות על שבע שנים). הארכת תקופת השכירות / השימוש, לתקופות האופציה, מותנית בשיקול דעתה הבלעדי של המדרשה ובהודעה בכתב של 30 יום מראש לפני תום תקופת השכירות / תקופת האופציה.

13. השוכר לא יהא רשאי לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות. עשה כן - לא יהא בכך כדי לפוטרו מחובתו לשלם את דמי השכירות וכל תשלום אחר הקשור לשימוש במושכר על פי הסכם זה, בגין יתרת התקופה שעד תום תקופת השכירות.

### תשלומי השוכר

14. השוכר יישא בכל התשלומים הכרוכים בשימוש במושכר לרבות: אגרות, היטלי מים וביוב, תשלום חשמל, תקשורת, ניקיון, ארנונה, אגרת שמירה, רישיון עסק וכיוצ"ב. בנוסף, ישלם השוכר תשלומים כמפורט להלן:

15. תשלום דמי שכירות חודשי בסך \_\_\_\_\_ ₪ + מע"מ.

16. דמי השכירות ישולמו מדי חודש, בהמחאות מראש לפקודת **מדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ)**. המחאות לכל תקופת השכירות ו/או תקופות האופציה יועברו במרוכז, בתחילת כל תקופת שכירות ו/או תקופות האופציה בהתאמה, לידי המשכיר.

16.1. דמי השכירות ישולמו בתוספת מע"מ, כשעורו ביום התשלום.

16.2. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של פיגור בתשלום דמי השכירות ו/או איזה תשלום אחר אותו יחויב השוכר עפ"י הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר בגין כל פיגור כאמור ריבית אשר תהא הריבית הגבוהה ביותר אותו יגבה באותו זמן בנק לאומי לישראל בע"מ מלקוחותיו בגין משיכת יתר חריגה בלתי מאושרת וזאת לגבי כל תקופת הפיגור. איחור בתשלום שאינו עולה על 10 ימים, לא יהווה הפרה של הסכם זה, אך יישא ריבית פיגורים כמפורט לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות מזכירות האחרות של המשכיר עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות איזה דין וזכות המשכיר על פי האמור לעיל הנה בנוסף לכל סעד אחר לו הוא זכאי מכח הסכם זה ו/או לפי כל דין.



## התחייבויות השוכר

### כללי

17. השוכר מאשר, כי ראה, בדק ובחן ו/או שניתנה לו אפשרות סבירה לבדוק ולבחון, את המושכר, את התוכניות המתייחסות למושכר ולשימושים המותרים בו, את המפרטים המצורפים להסכם זה, את נסחי הרישום של הקרקע וכן את כל המידע הנוגע לזכויות המשכיר בקרקע וההסכמים הכרוכים בכך, את תכניות בנין עיר המתייחסות למושכר וסביבו. השוכר מאשר כי מצא את כל הפרטים הנ"ל מתאימים לו ולמטרותיו, לשביעות רצונו המלאה והוא מוותר על טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, כלפי המשכיר בגין פרטים אלה. כניסתו של השוכר למושכר תהווה אישור מצדו, כי ראה ובדק את המושכר, מיקומם את השימושים המותרים בו על פי הדין ומצא שהמושכר מתאים למטרותיו ולא יהיו לו כל טענות, מכל מין וסוג שהוא, בדבר אי התאמה או מום במושכר ו/או בשימוש המושכר ו/או ניהול עסקו במושכר.
18. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמושכר נמצא בשטחי מוסד חינוכי, עובדה אשר מחייבת נורמת עבודה שאין בה משום פגיעה בעבודת המשכיר ו/או בציבור באי המדרשה.
19. השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר למטרות ציבוריות ו/או פוליטיות.

### אחזקת המושכר והשימוש בו

20. השוכר מתחייב לשמור על שלמות המושכר ומערכותיו ולהחזיקם בכל עת, במצב תקין, נקי, טוב וראוי לשימוש בהתאם למטרות השכירות ולהימנע מגרימת כל נזק או קלקול במושכר או בכל חלק מהם. על השוכר לתקן על חשבונו כל נזק כאמור שיגרם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מוזמנים שלו.
- 20.1. אם השוכר לא יחזיק את המושכר כאמור בסעיף זה לעיל ו/או לא יתקן את הטעון תיקון במושכר, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה על מנת לתקן את הנזק וזאת על חשבון השוכר. המשכיר ו/או מי מטעמו יהיה רשאי להיכנס למושכר לצורך מימוש זכותו כאמור בסעיף זה, לאחר מתן התראה סבירה לשוכר. כל סכום שישולם ו/או יוצא על ידי המשכיר כאמור בסעיף זה, יוחזר על ידי השוכר, מיד עם דרישתו הראשונה.
- 20.2. השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש במושכר ו/או כל חלק מהם, באופן שכתוצאה ממנו יגרמו רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים עשן, אבק ושאר מפגעים החורגים ממסגרת הסבירות, בשים לב לאופי המושכר והמבנה בכלל ואופי סביבתו הקרובה בפרט.
- 20.3. השוכר מתחייב שלא להתקין ו/או להדביק ו/או לצייר ו/או לתלות כל שלטים, סימנים, או אמצעי פרסום כלשהם, על חזיתות המושכר או על כל חלק חיצוני של המושכר ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב. במקרה ולא יתקבל אישור כאמור יהיו המשכיר רשאי להסירם בכל דרך שיראו לנכון, על חשבון השוכר.
21. המשכיר יהיה אחראי לתקן ליקויים שיתגלו במבנה כמפורט בנוהל שימוש במתחם (נספח ב') ובלבד שמחובתו לתקנם על פי חוק. החובה לביצוע תיקונים כאמור לא תחול על ליקויים הנובעים מעבודות ושינויים שיבוצעו שלא באמצעות המשכיר ו/או מחומרים ומוצרים שנרכשו ע"י השוכר ישירות ו/או מחוסר אחזקה נאותה ו/או אחזקה רשלנית של המושכר ע"י השוכר ו/או מי מטעמו.
22. המשכיר יהיה אחראי לתיקון ליקויי תשתית נסתרים שיתגלו במבנה המושכר ובלבד שליקויים אלו לא נובעים משימוש בלתי סביר אשר עשה השוכר במושכר.

### גרימת מטרדים ו/או מפגעים

23. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כי פעילותו במושכר לא תגרום לרעש ו/או לכלוך ו/או להפרעה ו/או למטרד (להלן: "המפגע") ותיעשה בהתאם להוראות כל דין ובכל מקרה השוכר מתחייב לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו ועל השקט והוא יהיה האחראי הבלעדי כלפי המשכיר ו/או כל רשות מוסמכות ו/או כלפי צד ג' כלשהו בגין כל מפגע כהגדרתו לעיל. הפרת סעיף זה היא הפרה יסודית.

### איסור שינויים במושכר

24. השוכר לא יעשה ולא ירשה לאחרים לעשות כל שינוי פנימי ו/או חיצוני ו/או להוסיף כל תוספת בניה למושכר ולא להרוס כל חלק מהם, לא להתקין או להסיר כל אינסטלציה לחשמל, למים או מכל סוג אחר, ובכל חלק מהם, לא להתקין או להסיר מכל השייך לביוב או לחלק ממנו, לא להרכיב ולהתקין שלטים מסחריים למיניהם מבלי לקבל הסכמת המשכיר מראש ובכתב והמשכיר יהיה רשאי עפ"י שיקול דעתו המוחלט, למנוע ביצוע כל שינוי או תוספת כנ"ל בכל עת, לסלק או להרוס כל שינוי או תוספת אשר נעשו בניגוד לאמור בסעיף זה ובמקרה ויעשה זאת ישפה השוכר את המשכיר בכל עלויות הכרוכות בכך.

25. המשכיר יהא רשאי לסרב לביצועם של השינויים מטעמים סבירים, הנוגעים לבטיחות, למבנה הפרויקט, ומכל טעם סביר וענייני אחר.

26. בכל מקרה בו יאשר המשכיר לשוכר לבצע במושכר שינויים ו/או תיקונים ו/או שיפוצים ו/או תוספות כמפורט לעיל, חובת התשלום בגין פעולות אלה תחול על השוכר.

27. ניתנה רשות כאמור לגבי תוספות ו/או שינויים של קבע כאמור, יהיו שנויים אלה חלק בלתי נפרד מהמושכר ויחשבו לרכושו של המשכיר ובתום תקופת השכירות יהיה המשכיר זכאי להחליט אם ברצונו להשאיר שינויים אלה במקומם (מבלי שהדבר יזכה את השוכר בזכות לתשלום כלשהו או בכל זכות אחרת), או - לפי בחירתו - לחייב את השוכר להשיב את המצב לקדמותו. אין באמור בכדי לחייב באיזה צורה שהיא את המשכיר למתן רשות כאמור ואם ניתנה רשות - לא יהא בכל שינוי ו/או תוספת כאמור משום דמי מפתח איזה שהם והשכירות תישאר בלתי מוגנת.

28. השוכר מתחייב, כי כל עבודה ו/או פעולה אשר תבוצע על ידו או על ידי מי מטעמו, תבוצענה מבלי שיגרמו מטרד לבאי המדרשה לרבות שוכרים אחרים וכל ביצוע עבודות השינויים יבוצעו בתיאום עם המדרשה. השוכר יהיה אחראי לכל נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרם למושכר וגם ו/או למושכר אחר וגם/או לכל אדם בגין ביצוע העבודות הנ"ל, אם יגרם נזק כזה.

### כניסה למושכר

29. השוכר ירשה למשכיר ו/או למי שיבוא מטעמו, להיכנס למושכר בשעות סבירות לאחר תאום מראש, במטרה לבדוק את מצבו של המושכר ו/או לבצע תיקונים הדרושים במושכר ו/או בשטחים המשותפים, במטרה להראות את המושכר לשוכרים אחרים ובמטרה לבדוק אם כל תנאי ההסכם מתקיימים.

### רישיונות והיתרים

30. השוכר מתחייב להשיג, על חשבונו, את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסכמות לשם ניהול עסקו במושכר ולצורך קיום כל חובותיו בהתאם למטרות השימוש במושכר כקבוע בהסכם זה ובמשך כל תקופת השכירות. השוכר ידאג, משך כל תקופת השכירות, לחידוש הרישיונות וגם/או ההיתרים הנדרשים, כך שבמשך כל תקופת השכירות תתנהל הפעילות במושכר בהתאם לתנאי הרישיון ו/או ההיתרים.

אי קבלת רישיון ו/או חידוש כל רישיון ו/או היתר כנדרש לא ישמשו צידוק כלשהו לאי מילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, אי הצגת רישיונות בפני המשכיר, חרף דרישתו, תהווה עילה לסילוק השוכר לאלתר ו/או הגבלת שימוש השוכר במושכר.

31. השוכר מתחייב למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים ו/או אלה שיחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על השימוש בהם ועל העסק והפעולות שתבצענה בהם. יפר השוכר חובה זו, יפצה הוא את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לו עקב ההפרה.

32. השוכר מתחייב כי לא יועסקו על ידו בתקופת ההסכם עובדים זרים ללא התרים כדין וזאת בין במישרין ובין בעקיפין, בין אם על ידי השוכר עצמו ובין באמצעות מפעילים ו/או נותני שירותים שונים או כל גורם אחר עמו יתקשר השוכר. אי עמידה בהוראה זו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

### פרסום

33. כל פרסום שיבוצע ע"י השוכר, לרבות הצבת שלטים, בקשר עם פעילותו במושכר יבוצע לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מטעם המדרשה.

### הסבת זכויות

34. השוכר לא יעביר ולא ימחה את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק ממנו לאחר ולא ירשה ו/או ימסור את החזקה ו/או השימוש במושכר או בחלק מהם לכל אדם או גוף אחר אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

### מסירת המושכר

35. במועד המסירה תיחתם על ידי הצדדים תרשומת בנוסח המצורף בנספח ג' להסכם זה, (להלן: "התרשומת").

36. לא הופיע השוכר במועד המסירה או לא קיבל את המושכר לרשותו או לא היה זכאי לקבל את המושכר לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי - מבלי לפגוע בזכותו לראות מחדל כאמור כהפרתו של הסכם זה על ידי השוכר על כל התוצאות הנובעות מכך ומבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה כזו - להתייחס למושכר כאילו נמסרו לידי השוכר, במועד המסירה, לצורך כל עניין ודבר ומאז ואילך יהיה השוכר חייב בתשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים המגיעים ממנו לפי הסכם זה.

37. מועד כניסת השוכר למושכר ייקבע על ידי המשכיר ויותנה במתן בטחונות, כמפורט בהסכם זה להלן.

### התאמות ושינויים על ידי השוכר

38. השוכר יהא רשאי לבצע התאמות במושכר, אך זאת בהתאם לתנאים הבאים:

38.1. עבודות התאמה כאמור לעיל יבוצעו בהתאם לתכניות ומפרטים אשר יוגשו ע"י השוכר למשכיר לאישורו, לכל הפחות, שבועיים ימים לפני תחילת ביצוע עבודות ההתאמה ובכפוף לאישור המשכיר על גבי התוכניות והמפרטים.

38.2. המשכיר יוכל להתנגד לביצוע שינויים והתאמות במושכר, בכפוף לשיקול דעתו הבלעדי.

39. מבלי לפגוע באמור לעיל, הרי שכל שינוי, תוספת, שיפוץ, תיקון המחברים דרך קבע ו/או התקנת חיבורי קבע וכיוצא באלה, שייעשו ו/או יותקנו במושכר, ייחשבו לרכושו של המשכיר, מבלי שהשוכר יהיה זכאי לקבל בגינם סכום כלשהו מהמשכיר.
40. המשכיר רשאי, ללא צורך בהסכמה כל שהיא מטעם השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת בשטחים המשותפים ו/או בשטחים האחרים שבבעלותו במבנה, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי וכפי שימצא לנכון לעשות מפעם לפעם ובלבד שלא יהיה בביצוע השינוי או התוספת משום הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לשימוש במושכר ו/או שהשינוי או התוספת לא ימנעו המשך שימוש סביר במושכר.

### אחריות ושיפוי

41. **השוכר יהא אחראי לכל נזק שהוא, בין לנזק גוף בין לנזק רכוש, בין לנזק ממון ולכל נזק אחר** שייגרם למדרשה ו/או לכל גוף מטעמה ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל עובד, כתוצאה ממעשה ו/או ממחדל מצד השוכר, בין אם נגרם על ידו בין אם נגרם על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל הנתון למרותו, בין במישרין ובין בעקיפין, הנובע או הקשור לביצוע העבודה הקשורים נשוא חוזה זה ולפי כל דין.
42. השוכר בלבד יהא אחראי כלפי המדרשה לשפותה מיד על כל נזק שייגרם לה כתוצאה מפעולותיו ו/או ממחדליו ו/או בקשר לכל תביעה שתוגש נגד המדרשה, באם תוגש, ושעילתה נזק לאדם ו/או לרכוש כתוצאה מפעולותיו ו/או ממחדליו של השוכר בקשר להסכם השכירות.
43. במילוי התחייבויות השוכר עפ"י חוזה זה, יהא חייב השוכר לפצות ולשפות את המשכיר בגין כל סכום אשר המשכיר חויב לשלם כאמור לעיל ובהוצאות שנגרמו למשכיר בקשר עם הטיפול בתביעה. תנאי לחבות השוכר כאמור היא כי המשכיר יודיע לשוכר מוקדם ככל האפשר על קבלת כל תביעה כאמור ויאפשר לשוכר להתגונן בפניה וישתף פעולה עם השוכר לשם כך באופן סביר וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על השוכר.
- 43.1. שיפוי המשכיר כאמור לעיל יבוצע בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד דרישתו הראשונה ובהתאם לה, בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למשכיר ו/או לצד ג', אשר המשכיר יחויב בהן, והן באחריותו של השוכר לפי הסכם זה.

### ביטוח

44. מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או המכרז ו/או עפ"י כל דין, על המשכיר יחולו הוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ד'** ומהווה חלק ממנו. המפעיל יבצע על חשבונו את הביטוחים המפורטים בחוזה המכרז, וישאירם בתוקף לכל תקופת החוזה.

### סיום השכירות

45. בתום תקופת השכירות או בתום תקופת האופציה, לפי העניין, על השוכר לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה הבלעדית בהם לידי המשכיר, כשהם פנויים מכל חפץ ואדם.
- 45.1. במקרה והשוכר לא יפנה את המושכר בתוך 15 ימים מן המועד בו היה עליו לפנותו בהתאם להסכם זה, יהיה המשכיר, או הבא מטעמו, רשאי להיכנס למושכר בכל עת ובכל דרך שהיא ולתפוס את החזקה במושכר ללא ערעור או התנגדות מצד השוכר ויהיה רשאי לסלק את חפצי השוכר ואת חפצי כל אחד אחר מן המושכר ולאחסנם במקום שימצאו לנכון ולחייב את השוכר בכל ההוצאות שהתחייב בהם המשכיר בגין הפינוי, תפיסת החזקה במושכר, הוצאת החפצים ואחסנתם כאמור והכל מבלי

שיישא המשכיר באחריות כלשהי. כמו כן, יהא המשכיר רשאי במקרה כאמור, ללא צורך במתן התראה איזו שהיא, לנתק המושכר מזרם החשמל, הטלפון והמים, וכן להחליף המנעול בדלתות המושכר.

45.2. מוסכם בזאת על הצדדים כי במידה ובתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יהא השוכר חייב סכומי כסף כלשהם שהתחייב לשלם על פי הסכם זה למשכיר ו/או לצד ג' כלשהו בגין השימוש ואחזקת המושכר, לרבות, אך לא רק, דמי שכירות, ארנונה, מס ועד מקומי, אגרת שמירה, חשמל, מים ואגרת ביוב, יהיה המשכיר רשאי לתפוס כל ציוד, מיטלטלין ומלאי שימצאו במושכר ולנהוג בהם על פי שיקול דעתו המוחלט, לרבות מכירתם וזאת לשם הקטנת נזקיו, והשוכר יהיה מנוע מלטעון טענה כלשהי ולמנוע בדרך כלשהי מן המשכיר את תפיסת הציוד, המיטלטלין או המלאי. האמור לעיל יוכל להתבצע רק לאחר שנשלחה ע"י המשכיר לשוכר התראה בכתב ובדואר רשום - לשלם את החוב או החובות ואלה לא שולמו ע"י השוכר בתוך 15 יום ממועד קבלת מכתב ההתראה.

#### סיום מוקדם של ההתקשרות ופינוי המושכר

46. מבלי לפגוע ו/או לצמצם את זכויות המשכיר עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין ובנוסף לכל הסעדים הקבועים בו, מוסכם בזה כי קרות אחד או יותר מן המקרים הבאים ייחשב להפרת תנאי יסודי בחוזה זה אשר בגינו יהיה המשכיר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להביא את יחסי השכירות עפ"י חוזה זה לקצם ולדרוש את פינויו המידי של השוכר מהמושכר, לא לפני שמסר התראה בכתב של 15 יום לשוכר לתיקון ההפרה:

46.1. אם השוכר לא ישלם תשלום כלשהו החל עליו עפ"י הסכם זה במועדו ובשלמותו. פיגור עד 10 יום לא ייחשב פיגור, לצורכי סעיף זה בלבד ואולם אין בכך בכדי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה.

46.2. אם תוסבנה זכויות השוכר במושכר, כולן או חלקן, שלא עפ"י האמור בחוזה זה.

46.3. אם ימונה לשוכר כונס נכסים ומנהל (זמני או קבוע) והמינוי לא יבוטל תוך 30 יום.

46.4. אם תוגש בקשה לפירוק או למתן צו קבלת נכסים נגד השוכר והיא לא תבוטל תוך 60 יום.

46.5. אם השוכר ינהל במושכר עסק שלא בהתאם למטרות השכירות.

46.6. אם השוכר יפר או לא ימלא אחר תנאי יסודי אחר בחוזה זה ולא יתקן את ההפרה כאמור בחלופי 15 ימים מיום שיקבל התראה על כך בכתב.

#### פיצוי מוסכם

47. השוכר מתחייב לשלם למשכיר עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר והחזרתם למשכיר – אם לאחר סיום מוקדם של ההתקשרות כאמור ואם לאחר סיום תקופת השכירות במועדה – פיצוי מוסכם בש"ח השווה בערכו לדמי שכירות בגין שלושה ימי שכירות של המושכר עבור כל יום איחור, כאמור. האמור לעיל יחול רק לגבי איחור שמעל 3 ימים מהמועד שנקבע לפני המושכר. הפיצוי עפ"י סעיף זה הינו בנוסף לזכויותיו של המשכיר בהתאם לכל תרופה העומדת לזכותו עפ"י כל דין ובנוסף לכל האמור בהסכם זה.

#### הפרה ופיצוי מוסכם

48. הסעיפים המפורטים להלן הינם סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם זה: 9-11, 14-28, 34-43, 45.

48.1. הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), יחלו במלואם על חוזה זה.

48.2. הופר ההסכם הפרה יסודית ע"י השוכר וההפרה לא תוקנה ע"י השוכר בתוך 15 ימים מהיום בו נשלחה לו ע"י המשכיר התראה על ההפרה בכתב ובדואר רשום, בין אם בוטל ההסכם ובין אם לאו, ישלם השוכר למשכיר פיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש בסך השווה לשלושה חודשי שכירות, בתוספת מע"מ וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכיר מלתבוע ולקבל כל סכום גבוה יותר מהסך הנ"ל ו/או מזכותו לדרוש כל סעד אחר אשר הוא זכאי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

### ערבות בנקאית

49. לשם הבטחת ביצוען של כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה (לרבות, אך לא רק, הבטחת פינוי המושכר על ידי השוכר במועד, הבטחת הוצאות המשכיר בשל ביצוע עבודות ההתאמה בניגוד להוראות הסכם זה, הבטחת הוצאות המשכיר במקרה של אי עמידה בהתחייבויות השוכר, בין השאר בגין נזקים למושכר והבטחת תשלום דמי שכירות) וכן כל חלק מהן, יפקיד השוכר בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית לתקופה של עד 60 יום לאחר תום תקופת השכירות, בסכום השווה ל 6 חודשי שכירות עפ"י הסכם זה ובתוספת מע"מ עפ"י דין (להלן: "הערבות הבנקאית"). נוסח הערבות הבנקאית יהיה כאמור **בנספח ה'** להסכם זה.

50. במקרה של מימוש תקופת האופציה, כאמור לעיל, יהיה השוכר חייב לצרף להודעתו על מימוש תקופת האופציה, ערבות בנקאית חדשה, לתקופה של עד 60 יום לאחר תום תקופת האופציה, בסכום השווה ל 6 חודשי שכירות עפ"י הסכם זה ובתוספת מע"מ עפ"י דין. נוסח הערבות יהיה כאמור **בנספח ה'** לעיל, בשינויים המחויבים. במקרה של מימוש תקופת אופציה נוספת, יחול הסדר זה.

51. למען הסר ספק מוסכם בזה כי המשכיר יהיה רשאי לנכות או לקזז מתוך הערבות הבנקאית הנ"ל או לזקוף עליה כל סכום המגיע לו מאת השוכר ו/או שתשלומו מוטל על השוכר בהתאם לתנאי הסכם זה.

52. המשכיר מתחייב להחזיר את הערבות הבנקאית האמורה לידי השוכר אם ולאחר שיהא ברור כי השוכר מילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, פינה את המושכר והחזירו במצב תקין כאמור בהסכם זה ושילם את כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה.

53. אין באמור באיזה מהוראות סעיף זה כדי לפגוע באופן כלשהו בזכויותיו של המשכיר לפי כל דין, לרבות זכותו לאכיפת ההסכם ו/או לדרישת פיצויים גבוהים יותר, באם יהיו כאלו. האמור לעיל בא להוסיף על זכויות המשכיר ולא לגרוע מהן.

54. פרע המשכיר את הערבות הבנקאית מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר, תוך 7 ימים מיום דרישה, ערבות בנקאית חלופית בסכום הערבות הבנקאית שנפרעה.

55. מובהר בזאת כי תוקפו של הסכם זה מותנה בהמצאת הערבות הבנקאית כאמור לעיל.

### שונות

56. תנאי לתוקפו של כל שינוי ו/או ויתור ו/או השלמה של הוראה מהוראות הסכם זה, יהיה ביצועו בכתב וחתמתו כדין ע"י הצדדים.

**הודעות**

57. כתובות הצדדים לצורך המצאת הודעות ומסמכים לרבות כתבי בית דין הנן כמפורט במבוא להסכם זה.
58. כל הודעה ו/או מסמך ו/או כתב בית דין שיישלחו בדואר רשום מצד אחד למשנהו ייחשבו כאילו נתקבלו כעבור 72 שעות מעת מסירתם למשלוח במשרד הדואר.

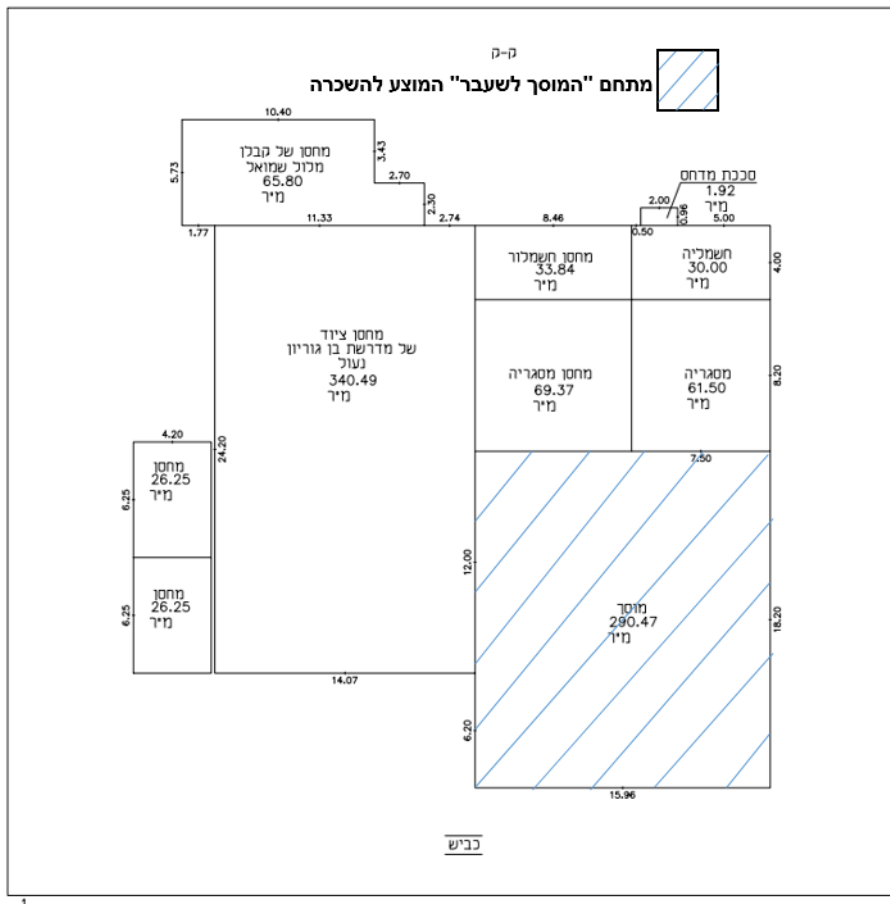
**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

תאריך:

\_\_\_\_\_ השוכר:

\_\_\_\_\_ המדרשה:

**נספח א' למסמך מס' 2 – המתחם המושכר בתוך מתחם המחסנים**





**נספח ב' למסמך מס' 2 - תנאי שימוש בשטחים המושכר במתחם**

א. כל האמור בנספח זה, בא להוסיף על הוראות חוזי המכרז.

**1. ניקיון:**

השוכר יהא אחראי באופן בלעדי על ניקיון כל שטחי המושכר.

**2. מערכות המושכר, מיזוג, חשמל ומאווררים:**

השוכר יהא אחראי באופן בלעדי על תחזוקת כלל מערכות המושכר אשר יותקנו על ידו. באחריות המשכיר לוודא תקינות המערכות המספקות חשמל ומים למתחם.

**3. התקנת מערכות או שינויים במבנה ע"י השוכר:**

כל התקנה או שינוי במבנה יהיה כפוף לאישור המשכיר בכתב. (כגון וילונות, מערכות שמע, טלוויזיה, קירות גבס, מחשבים ועוד).

**4. חלה חובה על השוכר לתחזק ולתפעל את המתחם והמערכות המותקנות בו עפ"י כל כללי הבטיחות המקובלים.**

נספח ג' למסמך מס' 2 – תרשומת מסירת המושכר

תרשומת פרוטוקול מסירה

ביום: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

הועבר המבנה לשוכר בהתאם לעקרונות שפורטו בהסכם על כל נספחיו.

הערות:

---

---

---

---

---

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

המדרשה: \_\_\_\_\_

השוכר: \_\_\_\_\_

### נספח ד' למסמך מס' 2 – אישור עריכת ביטוח

#### סעיף הביטוח

1. ללא כל דרישה מצד מבקש האישור, על הזוכה במכרז להמציא לידי מבקש האישור כתנאי לחתימה על הסכם זה ע"י המדרשה ובכל מקרה כתנאי מקדים לתחילת מועד השכירות, אישור קיום ביטוח, חתום בידי מבטחו של הזוכה במכרז בהתאם להוראות המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון 6-1-2019 להלן "אישור ביטוחי המבוטח". הזוכה במכרז מתחייב לוודא ולאמת עם מבטחו, את קיומם של ביטוחיו המפורטים בנספח זה להלן, לשביעות רצונו של מבקש האישור. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור ביטוחי הזוכה במכרז לבין האמור בנספח ביטוח זה, מתחייב הזוכה במכרז לגרום כמיטב יכולתו לשינוי ביטוחיו על מנת להתאימם להוראות נספח זה. מוסכם במפורש כי אין בעריכת ביטוחי הזוכה במכרז ו/או בהמצאת אישור ביטוחי הזוכה במכרז ו/או בבדיקתו ו/או באי בדיקתו ו/או בשינויו בכדי להוות אישור בדבר התאמתם של ביטוחי הזוכה במכרז למוסכם והדבר לא יטיל אחריות כלשהי על מבקש האישור ו/או על מי מטעם מבקש האישור ולא יצמצם את אחריותו של הזוכה במכרז על פי הסכם או על פי דין.

2. מובהר כי אי המצאת אישור עריכת ביטוחי הזוכה במכרז במועד או בהתאם להוראות הסכם זה, לא תגרע מהתחייבויות הזוכה במכרז על פי הסכם זה. הזוכה במכרז מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, על הזוכה במכרז לקיים את התחייבויותיו גם אם ימנע ממנו לעמוד בהסכם בשל אי הצגת אישור ביטוחיו כמפורט לעיל.

3. מוסכם בזאת, כי היקף הכיסוי הביטוחי וגבולות האחריות המפורטים בנספח זה להלן הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על הזוכה במכרז שאינה פוטרת אותו ממלוא חובתו על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

4. הזוכה במכרז יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מטעם מבקש האישור בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהמציא הזוכה במכרז. ככל שלדעת הזוכה במכרז קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחיו ו/או לערוך ביטוחים משלימים נוספים, על הזוכה במכרז לערכם ולהשלימם על חשבונו ובכל ביטוח נוסף או משלים ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף (שיבוב) לטובת מבקש האישור והבאים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

5. הזוכה במכרז מתחייב לקיים את כל תנאי ביטוחיו ולשלם את דמי הביטוח במועדם, לדאוג ולוודא שביטוחיו יהיו תקפים במשך כל תקופת ההתחייבות לקיימם וכן לעשות כל פעולה הנדרשת ממנו למימוש הביטוח בעת הצורך.

6. הזוכה במכרז פוטר בשמו ובשם הבאים מטעמו את מבקש האישור ואת הבאים מטעמו מכל אחריות לאובדן או נזק העלול להיגרם לרכושו ו/או לצידו של הזוכה במכרז ו/או לצידו המשמש אותו לצורך ביצוע עבודתו לרבות כלי רכב, נגררים וכלי שינוע כל שהם ובלבד שהפטור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

7. נספח ביטוח זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.

(DD/MM/YYYY) תאריך הנפקת האישור	אישור קיום ביטוחים לצורך מכרז		
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.			
מעמד מבקש האישור*	אופי העסקה*	המבוטח	מבקש האישור*
<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר:	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר:	שם	שם: <b>מדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ)</b>
		ת.ח.פ.	ת.ח.פ. <b>510658735</b>
		מען	מען <b>מדרשת בן גוריון, 8499000</b>

<b>כיסויים</b>							
<b>כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים</b> <b>יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'</b>	<b>גבול האחריות/ סכום ביטוח</b>		<b>ת. סיום</b>	<b>ת. תחילה</b>	<b>נוסח ומהדורת הפוליסה</b>	<b>מספר הפוליסה</b>	<b>סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח</b>
	מטבע	סכום					
ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) כיסוי בגין נזק טבע (313) כיסוי גניבה, פריצה ושרד (314) כיסוי רעידת אדמה (316) ראשוניות (328)		בערך כינון					רכוש
אחריות צולבת (302) קבלנים וקבלני משנה (307) ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) כיסוי לתביעות המל"ל (315) מבוטח נוסף מבקש האישור - (318) מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור (321) מבקש האישור מוגדר כצד ג' (322) ראשוניות (328) רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג' (329)		12 חודשים					אובדן תוצאתי
ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח (319) ראשוניות (328)	₪	20,000,000					אחריות מעבידים
ויתור על תחלוף - (319) כיסוי אובדן תוצאתי - (311) מבוטח נוסף - (321) ראשוניות - (328) תקופת הגילוי 6 חודשים							אחריות המוצר
אבדן מסמכים (301) דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע (303) ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) כיסוי אובדן תוצאתי (311) מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור (321) מרמה ואי ישר עובדים (325) פגיעה בפרטיות (326) עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח (327) ראשוניות (328) תקופת גילוי - 6 חודשים (332)							אחריות מקצועית
אחר							

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח א'): (הקודים המסומנים שייכים לפעילות מסויימת ולא בהכרח יהיו הקודים הנכונים של הזוכה.)

096  
031

ביטול/שינוי הפוליסה \*

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **30 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור  
המבטח:

\* **באישור ביטוח כללי** ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

**נספח ה' להסכם – ערבות לתקופת ההסכם**

לכבוד:

מדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ)

ערבות בנקאית אוטונומית מספר \_\_\_\_\_

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪) (להלן: "הסכום הבסיסי"), אשר יהיה צמוד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת הקבלן בקשר עם ביצוע חוזה על-פי מכרז מספר 2022-02 לשכירת מבנה בגודל של כ-290 מ"ר כולל סככות במדרשה.
2. הסכום הבסיסי, האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה לסטטיסטיקה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד שפורסם ב-15 בחודש מאי שנת 2022 (להלן: "המדד הבסיסי"). אם המדד האחרון, שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום, על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד החדש"), יהיה גבוה מן המדד הבסיסי, נשלם לכם לפי המדד החדש. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הבסיסי.
3. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך 7 ימים לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המפעיל ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למפעיל בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
4. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
5. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואיננה ניתנת לביטול.
6. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 31/08/2027 ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרישום מטה או לפקס: \_\_\_\_\_ עד ליום 31/08/2027 וכל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_

**מסמך מס' 3 - טופס הצעת המשתתף במכרז**

לכבוד:

מדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ)

**הנדון: הצעה לשכירת מקרקעין ולשימוש במסגרת מכרז פומבי 02-2022**

1. אני, הח"מ, לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה ויסודית את כל מסמכי המכרז שבנדון (להלן: "מסמכי המכרז") ולאחר שבדקתי וידועים לי כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים הנחוצים לצורך הגשת הצעתי זו, מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:
2. הבנתי והנני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז והצעתי זו מוגשת בהתאם ולא אציג כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה והנני מוותר בזאת מראש על כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כאמור.
3. בדקתי לפני הגשת הצעתי זו את כל נתונים העובדתיים והמשפטיים המתייחסים לביצוע חוזה המכרז בהתאם לדרישות כל מסמכי המכרז ואת כל הגורמים אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתי ו/או התחייבותי ואין ולא תהיינה לי כל תביעות או דרישות או טענות בעניין זה ואני מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור.
4. הנני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז שבנדון (להלן: "המכרז"), הצעתי זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז והנני מקבל על עצמי לבצע את חוזה המכרז על כל תנאיהם ובהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
5. הצעתי זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
6. הצעתי זו היא בלתי חוזרת ואיננה ניתנת לביטול או לשינוי, והכל בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
7. אני מסכים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתי זו ובקבלתה על ידיכם חוזה מחייב ביני לבינכם.
8. היה והצעתי תתקבל, אני מתחייב להמציא לידיכם בתוך 14 יום ממועד קבלת ההודעה על זכייתי את כל המסמכים ואת כל האישורים, כאמור במסמכי המכרז.
9. יש לי היכולת הפיננסית, הידע והמיומנות, הכישורים המקצועיים וכוח העבודה המיומן, לביצוע כל הנדרש ממני בהתאם להוראות שבכל מסמכי המכרז.
10. הצעתי זו הנה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, אני זכאי לתת בשם התאגיד על הצעה זו ואין כל מניעה משפטית, חוקית, חוזית, רפואית ו/או אחרת לחתימתי על הצעה זו.
11. אין בחתימתי על הצעה זו ובחתימתי על חוזה המכרז ובביצוע ההתחייבויות על פיו, משום פגיעה בזכויות צדדים שלישיים כלשהם.
12. לא הוגש נגדי ו/או נגד מנהל ממנהלי ו/או נגד עובד מעובדי כתב אישום בשל עבירה פלילית שיש עמה קלון.
13. הנני מנהל פנקסי חשבונות ורשומות כנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), תשל"ו-1976. מצ"ב אישור בר תוקף בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק הנ"ל.

14. בידי כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים, על פי כל דין ועל פי התנאים השונים שבמסמכי המכרז, לביצוע התחייבויותיי.
15. אם הצעתי זו תבחר הנני מתחייב לקיים את כל הוראות חוזה המכרז בהתאם להוראות ולתנאים שבמסמכי המכרז.
16. הנני מצהיר ומתחייב כי הצעתי זו הוכנה והוגשה על ידי לאחר שבדקתי היטב את ההיקף, המהות והתנאים לביצוע כל ההתחייבויות שיהיה עלי לקיים אם הצעתי תתקבל ומדרשת שדה בוקר בנגב (חל"צ) תתקשר עמי בחוזה המכרז.
17. **להלן הצעתי, המתייחסת לדמי השימוש:**
- דמי השכירות המוצעים על ידי בהתאם לחוזה המכרז (מסמך 2) עבור השימוש במושכר (מבנה בגודל 290 מ"ר כולל סכנות), כהגדרתו בהסכם השכירות המצ"ב: \_\_\_\_\_ ₪ + מע"מ לחודש.
- יובהר כי יהיה עליי לשלם דמי שכירות עבור 12 חודשי שכירות בשנה ללא קשר להיקף הפעילות בחודשים השונים.
19. רצ"ב האישורים והמסמכים הנספחים להצעה, בהתאם להוראות מסמך 1 למסמכי המכרז:
- 19.1 ערבות בנקאית.
  - 19.2 אישור תקף על ניהול ספרים כדין, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.
  - 19.3 אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.
  - 19.4 לתאגיד - אישור על רישום התאגיד וכן אישור עו"ד או רו"ח על בעלי זכות החתימה בשם הגוף.
  - 19.5 כל מסמכי המכרז כולל חוזה המכרז על כל נספחיו, כשהם חתומים בכל עמוד ע"י המציע.

#### חתימת המציע

שם המציע: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

פקס: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_