

המרכז למורשת יהדות אתיופיה

מכרז פומבי מס' 002/2022

לשכירות של נכס

המרכז למורשת יהדות אתיופיה מכח חוק **המרכז למורשת יהדות אתיופיה, התשע"ב-2012** (להלן: "**המרכז**" או "**המזמין**"), מעוניין לשכור נכס בשטח של כ- 400 מ"ר נטו בעיר ירושלים, אשר ישמש משרדיו של המזמין, למשך שנתיים עם אפשרות הארכה של שנתיים נוספות.

1. כללי

המרכז הינו גוף ידע ממלכתי ומרכזי, אשר מטרתו לפעול לחקר תרבותה ומורשתה של קהילת יהודי אתיופיה בישראל ולהוות מרכז תרבותי למוסדות, גופים, עמותות ויזמים פרטיים העוסקים בתרבותם של יהודי אתיופיה ברמה המקומית והארצית. במסגרת מכרז זה, המרכז מבקש לקבל הצעות לשכירות מבנה למשך שנתיים עם אפשרות הארכה של שנתיים נוספות. המציע יידרש לביצוע עבודות ההתאמה, בהתאם לסעיף 3.3 שלהלן, ולבקשת המזמין.

2. הגשת ההצעה

- 2.1. ההצעה תוגש עד ליום 08.01.2023 בשעה 16:00.
- הצעות שלא יימצאו בתיבת המכרזים בתאריך ובשעה הנ"ל לא תובאנה כלל לדיון.
- 2.2. את ההצעה בשלמותה, לרבות נספחיה, יש להגיש כשהיא חתומה על ידי המציע **בכל עמוד ועמוד**, במעטפת המכרז כשהיא סגורה, לתיבת המכרזים שבמשרדי המזמין בכתובת יגאל אלון 126, תל אביב.
- 2.3. אין לציין על המעטפה את פרטי המציע או סימן זיהוי חיצוני אחר.
- 2.4. מציע המעוניין להציע יותר מנכס אחד, חייב להגיש הצעה נפרדת לכל נכס המוצע על ידו.
- 2.5. אין למחוק, לתקן, לגרוע, להוסיף או לשנות את מסמכי המכרז, ההסכם ונספחיו או כל תנאי מתנאיו או להתנות הצעתו בכל תנאי שהוא, בין בגוף המסמכים הנ"ל ובין מחוצה להם, במסמכים נוספים כלשהם ובכל דרך שהיא.
- 2.6. ועדת המכרזים תראה כל שינוי, מחיקה, גריעה או הוספה או הוספת תנאי שיעשו כאמור, משום הסתייגות המציע מתנאי המכרז ותהא רשאית לפסול הצעה כזו ו/או להתעלם מההסתייגויות ו/או לבקש מהמציע להגיש הצעה ללא הסתייגויות.

3. תנאי סף להשתתפות במכרז

על ההצעה ו/או על המציע (בהתאם להקשר הדברים) לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן וכן לצרף להצעה את כל המסמכים והאישורים המוכיחים באופן ברור את העמידה בתנאים אלו:

- 3.1. על המציע להיות אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל; אם המציע הוא תאגיד – תאגיד הרשום במרשם המתנהל על פי דין בישראל.
- 3.2. הנכס בעל טופס 4 מאושר על פי חוק וייעודו למשרדים על פי התב"ע התקפה.
- 3.3. שטח מינימלי של 350 מ"ר, הכולל חלוקה או מאפשר חלוקה כדלקמן:
- חדרי משרדים עבור 10 עובדים;
 - חדר ישיבות היכול להכיל עד 15 אנשים;
 - חלל המאפשר קיומה של ספרייה/ארכיון;
 - חלל גדול לתצוגות;
 - אולם התכנסות היכול להכיל עד 50 איש.
- 3.4. הנכס מחובר לתשתיות חשמל, מים ותקשורת.
- 3.5. הנכס מותאם לאנשים עם מוגבלויות, בהתאם לדרישות הדין.
- 3.6. בנכס קיימים שירותים ומטבחון.
- 3.7. בנכס קיים מיזוג אוויר בכל חדר או מזגן מרכזי.
- 3.8. חניה ומחסן (חדרון המיועד לאחסון).

4. מסמכים שיש לצרף להצעה

- 4.1. כל המסמכים הנדרשים להוכחת עמידת המציע בדרישות הסף הנ"ל.
- 4.2. מפת מדידה של הנכס ומיקומו (גוש, חלקה, כתובת).
- 4.3. מסמך מעודכן למועד הסמוך למועד הגשת ההצעה, המהווה ראיה לטיב זכויות המציע בנכס (כגון נסח רישום, חוזה עם מנהל מקרקעי ישראל, אישור זכויות חתום ועדכני מהחברה המשכנת וכו'). ככול שמדובר במציע שאינו הבעלים של הנכס, יצרף המציע גם הסכם שכירות/הסכם ברשות/הסכם הרשאה תקף וחתום על ידי המציע ובעל הזכויות בנכס.
- 4.4. תשריט מאושר של הנכס ומפרט טכני של הנכס ותרשים הסביבה.
- 4.5. צילום של המבנה המוצע מבפנים ומבחוץ.
- 4.6. גובה התשלום הנדרש לארנונה לשנת המס הנוכחית.
- 4.7. אם חלים על הנכס דמי ניהול הנגבים על ידי חברת ניהול להחזקתו וניהולו של הרכוש המשותף, על המציע לצרף את נוסח הסכם הניהול ואופן קביעת דמי הניהול.
- 4.8. כל מסמכי המכרז מלאים וחתומים על ידי המציע, לרבות טופס ההצעה ונוסח הסכם השכירות. מסמך הנדרש אישור רו"ח או עו"ד יש לצרפו מאושר כנדרש.
- 4.9. הודעות הבהרה ו/או מענה לשאלות הבהרה מטעם המזמין, ככל שיהיו, כשהם חתומים בתחתית כל עמוד.
- 4.10. אם ההצעה מוגשת באמצעות מתווך, יש לצרף ייפוי כוח מאושר בידי עו"ד מאת בעל הזכויות בנכס.
- 4.11. אישור מפקיד שומה או מרו"ח, המעיד כי המציע מנהל פנקסי חשבונות ורשימות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975.

- 4.12. תעודה תקפה בדבר היות המציע עוסק מורשה לצרכי מע"מ.
- 4.13. יש לצרף את כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976, לרבות אישור ניכוי מס במקור וניהול ספרים כדין.

5. הליך הבהרות

- 5.1. החל מיום הפצת המכרז ועד ליום **01.01.2023** בשעה **16:00** רשאים המציעים לפנות למזמין באמצעות דואר אלקטרוני yosi@moreshete.org.il ולהעלות כל בקשה להבהרה או שאלה הקשורה במכרז או בהתקשרות שתבוא בעקבותיו.
- 5.2. יש לוודא קבלת הפנייה בטלפון שמספרו: 03-6881280.
- 5.3. התייחסויות המזמין במסגרת הליך ההברות יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל המציע לצרפם להצעת, כאשר הם חתומים על ידו.

6. אמות המידה לבחירת ההצעה

6.1. ציון איכות (30%)

אמות המידה לבחירת ההצעה המתאימה ייבחנו על פי המפורט להלן:

מס"ד	אמת מידה	אופן בחינת אמת המידה	אחוז
1	מיקום הנכס המוצע	מיקום הנכס בסמיכות למסלולי תחבורה ציבורית – עדיפות לתחנה המרכזית בעיר או רכבת קלה (יילקחו בחשבון: סוג התחבורה, תדירות התחבורה ומרחק התחנות מן הנכס)	15%
2	זמינות הנכס	המועד המוצע למסירת הנכס, לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות	10%
3	חניה	חניה למינימום 3 רכבים	5%

6.2. הצעת המחיר (70%)

המציע שהצעתו תהיה הזולה ביותר יקבל את מלוא הניקוד לפי רכיב זה ויתר המציעים יקבלו ניקוד יחסי אליו. הערך הכספי של ההצעה יחושב על פי חיבור התשלומים הבאים המתבקשים עבור חודש אחד: המחיר המבוקש ע"י המציע למ"ר נטו, בצירוף דמי ניהול למ"ר נטו, בצירוף עלות חניה לרכב יחיד, בצירוף דמי תיווך (אם נדרש).

7. משא ומתן

מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר במכרז זה, למזמין זכות לנהל משא ומתן עם הזוכה לאחר בחירתו.

8. ביטול זכייה או הודעת זכייה

8.1. המזמין שומר לעצמו את הזכות לבטל זכייה ו/או הודעת זכייה, בין היתר כאשר:

- א. המציע לא חתם על ההסכם תוך 7 ימים.
- ב. המציע לא עמד בהתחייבויותיו לפי המכרז.
- ג. המזמין קיבל מידע על המציע, ההצעה, או תוכנה, אשר היה משפיע על החלטתו, אילו היה בידיו לפני ההחלטה בדבר זכיית המציע בהתקשרות.
- ד. קיים ספק סביר אם המציע יוכל או יהיה ערוך במועד לבצע את ההסכם, על פי לוחות הזמנים שנדרשו.
- ה. יובהר כי המזמין לא יהיה אחראי לתשלום כל פיצוי למציע בגין כל נזק שנגרם בהסתמך על או בהקשר להודעת הזכייה, שבוטלה כאמור.

8.2. חזרת מציע מהצעתו במכרז ו/או אי חתימתו על ההסכם או ההזמנה בתוך פרק הזמן הקבוע במכרז, יהוו הפרת חוזה לכל דבר ועניין. הפרת חוזה כאמור תקנה למזמין זכות, על פי בחירתו:

- א. קבלת פיצוי מוסכם בשיעור של 5% משווי הצעתו במכרז.
- ב. קבלת פיצוי על פי דין בגין כל הנזקים הישירים והעקיפים שנגרמו לו, בין אם לפני החתימה על ההסכם או ההזמנה, ובין אם לאחר החתימה על ההסכם או ההזמנה ובטרם החל המציע בביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם או ההזמנה.

בכבוד רב,

המרכז למורשת יהדות אתיופיה

נספח א – ההצעה

לכבוד

המרכז למורשת יהדות אתיופיה

(להלן: המזמין)

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז מס' לקבלת הצעות לשכירות נכס משרדים במרכז השטח הגיאוגרפי של

העיר ירושלים

אנו הח"מ _____, מס' חברה/זהות _____ שכתובתנו היא _____, מצהירים, מסכימים ומתחייבים בזה כלפיכם כדלקמן:

1. קראנו בעיון את הצעתכם למשתתפים במכרז, את כל מסמכי המכרז ואת ההסכם על כל נספחיו (להלן - מסמכי המכרז).
2. הננו מצהירים כי הבנו את כל מסמכי המכרז על פרטיהם, ובחנו את כל התנאים והנסיבות הקשורים בהשכרת נכס המשרדים למרכז למורשת יהדות אתיופיה (להלן: **המרכז**), וכן את כל הגורמים האחרים הרלבנטיים והעשויים להשפיע על קיום התחייבויותינו.
3. בהתאם לאמור לעיל ולאחר שבחנו בחינה זהירה ומדוקדקת של כל תנאי ומסמכי המכרז והחוזה האמורים, לרבות לוח הזמנים ותנאי התשלום, הננו מגישים הצעתנו זו והרינו מתחייבים בזה להשכיר את הנכס להלן למרכז ולקיים את כל שאר התחייבויותינו, כולן ביחד, בהתאם למחירים שהננו מציעים בטפסי ההצעה שבמכרז (להלן: **התמורה ותנאי התשלום**).
4. אנו מסכימים כי המרכז יהיה חופשי לקבל או לסרב לקבל הצעה זו, ולשכור נכס משרדים מבעלי הצעה אחרת, כפי שיראה לו, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, כמפורט בהוראות למשתתפים במכרז, ואנו מתחייבים לקבל כל החלטה כאמור של המרכז.
5. אם הצעתנו תתקבל, הרינו מתחייבים בזה כלפיכם, כדלקמן:
 - 5.1. לחתום על כל מסמכי הסכם המכרז תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישתכם או בתוך פרק זמן אחר, כפי שייקבע על-ידכם.
 - 5.2. לא לתבוע תוספות כלשהן לתמורה המגיעה בשל השכרת הנכס למרכז.
 - 5.3. להעמיד את הנכס המוצע לשירות המרכז ו/או לביצוע עבודות התאמה לא יאחר מתוך _____ ימים מיום קבלת הודעת זכייה שתיתן על-ידי המרכז, ולבצע את ההתקשרות בהתאם לכל התנאים שבמסמכי המכרז וההסכם.
6. הננו מצהירים ומתחייבים, כי מיום חתימתנו על הצעתנו זו, מחייב אותנו ההסכם על כל המסמכים המצורפים אליו, כאילו היה חתום על-ידינו, וגם אם לא נחתום על ההסכם בכלל, תיחשב הצעתנו וקבלתה על-ידי המרכז בכתב, כחוזה מחייב בין המרכז לביננו, מבלי שהדבר יגרע מזכויותיו של המרכז, כמפורט במסמכי המכרז.

7. אנו מתחייבים, כי הצעתנו זו תהיה בתוקף ותחייב אותנו במשך 90 ימים מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות ו/או בתקופה נוספת כפי שייקבע על-ידי המרכז. במידה ובמהלך תקופה זו נידרש על-ידכם לקיים את כל התחייבויותינו שבהצעה זו, נעשה זאת ללא כל דיחוי.

8. מוצהר ומוסכם, כי נהיה מנועים מלהציג כל תביעות ו/או דרישות שתתבססנה על כל טענות של אי ידיעה וגם/או אי הבנה של תנאי המכרז או איזה מקרב מסמכי המכרז ואנו מוותרים מראש על כל טענות אלה.

9. אנו מצהירים כי אנו בעלי נכס העומד בכל הדרישות הרלוונטיות לתנאי המכרז.

10. בהתאם לכל המפורט במסמכי המכרז ובחוזה, הצעתנו הינה כדלקמן:

רכיב	הסכום למ"ר לא כולל מע"מ	הסכום למ"ר כולל מע"מ
עלות דמי שכירות לחודש		
עלות דמי ניהול לחודש		
עלות חניה לרכב יחיד (נא לציין מספר חניות)		
עלות דמי תיווך חד פעמית (ככל שישנה)		
סה"כ		

11. למען הסר ספק, ידוע ומוסכם עלינו כי לא תינתן לנו כל תמורה נוספת, לרבות הפרשי הצמדה וריבית.

12. הצעת המחיר המוגשת על ידנו מתייחסת לכל הנכס, לרבות לחניות והשטח המשותף (ככל שישנם).

ולראיה חתמנו, היום _____

שם המציע: _____, מס' חברה/זהות: _____

המוסמך לחתום בשם המציע: _____, ת"ז _____

חתימה וחותמת של המציע: _____.

נספח ב' – הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2022

ב ין : _____ מס' חברה/זהות _____

מהכתובת _____

(להלן: "המשכיר")

- מצד אחד -

ל ב ין : תאגיד מכוח חוק המרכז למורשת יהדות אתיופיה, התשע"ב- 2012

מהכתובת _____

(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

הואיל והמשכיר הוא בעל הזכויות בנכס בבניין ברחוב _____ בירושלים, הכולל _____ מ"ר ברוטו והידוע כגוש _____ חלקה _____ (להלן: **הנכס או המושכר**).

והואיל והמשכיר מצהיר כי למיטב ידיעתו, המושכר נקי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' כלשהי שיש בהם כדי לפגוע בזכויות השוכר על פי הסכם זה וכי אין כל מניעה חוקית, חוזית ו/או אחרת להשכרת המושכר לשוכר ע"פ תנאי ההסכם שלהלן;

והואיל והמושכר לא מוגן בשום צורה ואופן על פי **חוק הגנת הדייר (נוסח משולב)**, **התשל"ב - 1972** (להלן: **החוק**) ו/או על פי כל דין אחר המקנה הגנה כלשהי לדייר, כפי שחוקים ו/או דינים אלה הם בתוקף כיום וכפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

והואיל והשוכר לא שילם ואיננו משלם דמי מפתח בכסף ו/או בשווה כסף בגין הסכם זה ו/או בגין השכירות נשוא הסכם זה;

והואיל וברצון השוכר לשכור מהמשכיר, וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה קצובה, ובכפוף להוראות הסכם זה, באופן שיקבע להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והנספחים

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה, על כל הצהרותיהם והעובדות הכלולות בהם, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה גופו, ויפורשו כאילו היה תניה מתניותיו.
- 1.2. אלא אם צוין אחרת, בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה ו/או דו משמעות בין הוראה שבהסכם לבין הוראה המופיעה בנספח להסכם, תהא הוראת ההסכם עדיפה וגוברת, והוראת הנספח תפורש בהתאם להוראת ההסכם.

2. כותרות

כותרות ההסכם הנן לנוחות הצדדים בלבד ואין להיעזר בהן לשם פרוש ההסכם ו/או הוראותיו.

3. העדר תחולת חוק הגנת הדייר

- 3.1. מוסכם ומובהר כי השכירות נשוא הסכם זה הינה שכירות שאינה מוגנת על פי החוק ו/או על פי חוקי הגנת הדייר, כפי שחוקים אלה ו/או כפי שדינים אלה הם בתוקף כיום ו/או כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, וכי הוראות החוק אינן חלות ולא תחולנה בעתיד על השוכר ו/או לא תחולנה על השכירות לפי הסכם זה, ולא תקננה לשוכר הגנה כלשהי.
- 3.2. השוכר מצהיר בזאת מפורשות כי ידוע לו שהמושכר הינו נכס שנתפנה ו/או היה פנוי אחרי שנת 1968 וכמשמעו בחוק, ואין כל דייר הזכאי להחזיק בו.
- 3.3. למען הסר ספק מוסכם כי על השכירות ע"פ הסכם זה תחולנה ההוראות המתאימות ע"פ החוק, אשר נוטלות ומונעות מהשוכר הגנה כלשהי כדייר במושכר.
- 3.4. בהתאם לכך מצהיר השוכר כי לא שילם, אינו משלם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם בגין המושכר והשכירות לפי הסכם זה, וכדי להסיר כל ספק, מוסכם בין הצדדים, כי גם כל הוצאות, אם יהיו כאלה, בקשר לתוספות או לשיפורים ו/או שינויים ו/או תיקונים שיבצע, אם יבצע, השוכר במושכר, לא ייחשבו בשום פנים ואופן כתשלום על חשבון דמי מפתח.

4. התאמת המושכר

- 4.1. השוכר מצהיר כי ראה את המושכר, בדק אותו היטב, וכי הוא נמצא על ידו במצב תקין וטוב מכל הבחינות ומתאים לכל מטרתיו וצרכיו.
- 4.2. השוכר מוותר בזה במפורש על כל טענה או ברירה או תביעה בגין מוס, או פגם במושכר, למעט פגם מוסתר.
- 4.3. מוסכם בזה בין הצדדים, כי הוראות **סעיף 6 לחוק השכירות והשאיילה, התשכ"א - 1971** לא יחולו על שכירות זו, ובין היתר, כי השוכר לא יהיה זכאי בשום מקרה לטעון לאי התאמת המושכר מבחינת סוגו, תיאורו או מבחינה אחרת כלשהי.

5. הצהרות המשכיר

- 5.1. המשכיר מצהיר בזאת כי הינו הבעלים של המושכר.
- 5.2. עוד מצהיר המשכיר כי, למיטב ידיעתו, לא הוטלו צווי הריסה מכל מין וסוג שהוא ביחס לבניין בו נמצא המושכר או חלק ממנו ו/או צווים לאיסור השימוש בבניין או בחלק ממנו

ואין לרשויות המוסמכות כל עילה לבקש או לקבל צווים כאלו ו/או אחרים אשר יש בהם למנוע ו/או לגרוע מהשימוש של השוכר במושכר ע"פ תנאי ההסכם.

6. מטרת השכירות

השוכר מתחייב להשתמש במושכר למטרת משרד ולמטרה זו בלבד על פי ייעודו בעיריית תל אביב. השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר שימוש במושכר לכל מטרה אחרת.

7. תקופת השכירות

7.1. תקופת השכירות היא למשך שנתיים, החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: **תקופת השכירות המקורית**).

7.2. בכפוף לכך שהשוכר יקיים את כל התחייבויותיו ע"פ הסכם זה, לשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת של שנתיים, דהיינו, מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: **תקופת האופציה**) וזאת ע"י מתן הודעה מראש ובכתב על רצונו בכך 60 ימים לפני תום תקופת השכירות, ובלבד שהשוכר צירף להודעתו הנ"ל צ'קים עבור כל אחד מחודשי השכירות עבור כל תקופת האופציה.

7.3. השוכר יהא רשאי להביא הסכם זה לכלל סיום, מכל סיבה שהיא, בהתראה של 90 ימים למשכיר.

8. דמי השכירות

8.1. השוכר ישלם למשכיר עבור כל חודש שכירות של תקופת השכירות המקורית סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כחוק כנגד חשבונית מס כדין.

8.2. דמי השכירות בגין תקופת האופציה יעמדו על סך _____ ₪ בתוספת מע"מ.

8.3. דמי השכירות ישולמו חודש בחודשו מראש ביום הראשון בכל חודש. השוכר מתחייב בזה לשלם את דמי השכירות במועד ובאופן מדויק.

8.4. פיגור כלשהו בתשלום דמי השכירות יקנה למשכיר את הזכות לבטל מידית את ההסכם ללא כל התראה מוקדמת, ובמקרה זה, יהיה על השוכר לפנות מיד את המושכר ולהחזירו למשכיר, וכל זאת מבלי לפגוע או לגרוע מכל זכויות ו/או תרופה ו/או סעד נוספים המוקנים למשכיר על פי כל דין וע"פ הוראות הסכם זה בכלל וסעיף 13 בפרט.

8.5. מוסכם כי איחור בתשלום דמי השכירות של עד 14 ימים לא ייחשב בשום אופן כהפרתו של הסכם זה. איחור מעבר ל-14 ימים יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. התחייבויות השוכר

9.1. השוכר מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם במלואן.

9.2. ידוע לשוכר כי זכויותיו ע"פ ההסכם אינן ניתנו להעברה ו/או המחאה ו/או שיעבוד. לפיכך, השוכר מתחייב שלא למסור, לא להעביר ולא להשכיר את המושכר בשכירות משנה או כל חלק ממנו, וכן לא להרשות למישהו אחר זולתו ליהנות ממנו ו/או להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו, ו/או לא לשתף אחר בהחזקת המושכר או בחלק ממנו או להעביר לאחר

הזכות מהזכויות המוענקות לו ע"פ ההסכם ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר. המשכיר לא יתנגד להחלפת השוכר, אלא מטעמים סבירים הנוגעים לאיתנות פיננסית של השוכר החלופי כאמור בסעיף 7.3 לעיל.

9.3. שלמות ואחזקת המושכר

9.3.1. מבלי לגרוע באמור לעיל, מתחייב השוכר לשמור על שלמות המושכר, לעשות בו שימוש סביר וזהיר ולהחזיק את המושכר במצב תקין, נקי, וטוב כפי שקיבל אותו, ולהימנע מגרימת כל נזק וקלקול במושכר, במשך כל תקופת השכירות. השוכר מתחייב לצבוע את המוכשר בתום תקופת השכירות, ולהחזיר אותו למצב שהיה ביום חתימת הסכם זה על חשבונו ובאחריותו.

9.3.2. במקרה ויתהווה קלקול או פגם או נזק במושכר, השוכר מתחייב לתקן את כל הנזקים, הפגמים והקלקולים שייגרמו ו/או יתהוו במושכר, זאת למעט כל קלקול, נזק או פגם שנגרמו כתוצאה מבלאי סביר וכן ליקוי במבנה שהשוכר לא גרם ו/או פגמים נסתרים אשר יתגלו במושכר.

9.3.3. היה ואחד הצדדים להסכם זה לא תיקן כל קלקול, נזק, או פגם כאמור, שחלה עליו החובה לתקנו תוך זמן סביר, שמורה לצד השני הזכות, אך לא החובה, לבצע את התיקונים האמורים על חשבונו. חשבון התיקונים יועבר לצד החב בתיקון וחשבון זה יחייב ללא טענות ומענות בגין איכות התיקון ו/או מחירו, ועל הצד החב בתיקון לשלמו תוך שבעה ימים ממועד קבלת החשבון.

9.4. כמו כן, מובהר כי השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן כזה שלא יהווה כל מטרד ו/או יגרום לנזק ו/או רעש ו/או אי נעימות לשכנים.

9.5. השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים אשר חב בהם במועדם.

9.6. השוכר בלבד יהא אחראי לכל נזק גוף ו/או רכוש שיגרם לכל קרואיו ו/או לכל אדם אחר שימצא במושכר ו/או מחוץ למושכר ו/או יכנס למושכר בתקופת השכירות, לכל מטרה שהיא, כתוצאה מהשהות במושכר ו/או מהשימוש במושכר או באביזר מאביזריו והוא מתחייב לשפות ולפצות את המשכיר בגין כל תביעה, דרישה ו/או טענה בדבר נזקים כאלה מיד, על פי דרישתם הראשונה של המשכיר.

10. שינויים ושיפורים במושכר

10.1. השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי ו/או שיפור ו/או שיפוץ ולא לבצע במבנה המושכר כל תוספת, אלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש.

10.2. בכל מקרה של הכנסת תוספות או שיפורים ו/או שינויים ו/או תיקונים שנעשו בהסכמת המשכיר, יהיו השיפורים ו/או השינויים ו/או התיקונים ו/או התוספות רכושו הבלעדי של המשכיר, והשוכר לא יהיה רשאי לפרקם או לקחתם עמו בתום תקופת השכירות, ולא תהיה לו הזכות לתבוע מהמשכיר כל תמורה שהיא בגינם, למעט שינויים קוסמטיים וסבירים כגון תליית מדפים ותמונות ובלבד שהשוכר יחזיר את מצב הנכס לקדמותו עם תום תקופת השכירות.

10.3. אין באמור בסעיף 10.2 דלעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של המשכיר לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב לקדמותו, לסלק כל תוספת ו/או שינוי ו/או שיפור ו/או שיפוץ

שנעשו במבנה/מושכר, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר ועל חשבון השוכר. ככל שלא יוחלט אחרת על ידי המשכיר, בתום תקופת השכירות יחזיר השוכר את מצב המושכר כפי שהיה במועד חתימת הסכם זה, ומתחייב לבצע את השיפוצים הנדרשים לכך בצורה מקצועית.

10.4. במקרה ובוצעו אי אלו שינויים ו/או שיפורים ו/או תוספת ו/או שיפוצים במבנה המושכר (להלן: **עבודות**) שלא בהסכמתו של המושכר, אזי, מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לראות בכך הפרת ההסכם מצד השוכר ו/או בכל זכות אחרת שתקום לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, יהיה המשכיר זכאי:

10.4.1. להרוס את העבודות, לאחר מתן התראה מוקדמת של 15 יום לשוכר, ולבצע את כל התיקונים במושכר שיתחייבו מההריסה, על מנת להביא את המושכר למצבו לפני ביצוע העבודות, הכל על חשבון השוכר.

10.4.2. להשאיר בידיו ובקניינו את העבודות, והשוכר מסכים בחתימתו על הסכם זה שהעבודות יהיו לקניינו הבלעדי של המשכיר, מבלי שיגיע לו דבר מהמשכיר בגינן.

10.4.3. השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כלשהם או מודעות כלשהן על חזית המושכר או על איזה קיר חיצוני של המושכר או כל חלק חיצוני אחר, מבלי לקבל הסכמת חברת הניהול בכתב ומראש. חברת הניהול תהא רשאית להתנות מתן הסכמתו לתליית שלט, אם בכלל, בגודל השלט, מיקומו וצורתו.

10.4.4. השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר, ולא להעמיד כלים, ארגזים, חפצים, גרוטאות ומיטלטלין אחרים מחוץ למושכר, ולא לגרום כל מטרד, טרדה או אי נעימות ברשות הציבורית, ולהיות אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים והעירוניים לתשלום כל קנסות שהם, עקב אי קיום הוראות סעיף זה.

11. ביקורי המשכיר במושכר

השוכר יאפשר למשכיר ו/או לבאי כוחו לבקר ולהיכנס למושכר בכל זמן סביר בנוכחות השוכר, בכפוף למתן הודעה מראש ובתיאום עם השוכר, על מנת לבדוק אם השוכר מקיים את הוראות הסכם זה ו/או על מנת להראות את המושכר לאחרים, לרבות שוכרים פוטנציאליים, ו/או על מנת לבצע במושכר תיקונים שהוא זכאי לבצע עפ"י הוראות הסכם זה.

12. פינוי המושכר

12.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות המקורית, ו/או לכשהגיע ההסכם לקצו מחמת ביטול מטעם המשכיר בשל הפרת השוכר ו/או בשל כל סיבה שהיא, ולהחזיר את המושכר לידי המשכיר, כשהמושכר במצב תקין נקי ומסויד, וכשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ אשר שייכים לשוכר, למעט שיפורים ו/או שיפוצים ו/או שינויים שהמשכיר הסכים להם כאמור בסעיף 10 דלעיל.

12.2. במקרה והשוכר לא יפנה את המושכר או לא יחזירו למשכיר בתום תקופת השכירות או בהפסקתה כמוסכם, יחויב השוכר לשלם למשכיר סך בשקלים השווה לסך של _____ ₪, בגין כל יום של עיכוב בפינוי המושכר או בהחזרתו, בתור דמי שימוש

וכפיצויים קבועים, מוסכמים ומוערכים מראש. איחור מעל 7 ימים יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12.3. אין בתשלום הפיצויים המוסכמים הנ"ל כדי לפגוע או לגרוע מזכויות המשכיר על פי הסכם זה או על פי דין וכן מלתבוע ו/או לקבל פיצויים על נזקים גבוהים יותר, אם ייגרמו לו.

12.4. סכום זה הוסכם על הצדדים, לאחר חישוב ושקילה זהירים, והשוכר לא יטען ולא יהיה רשאי לטעון כי הסכום הנקוב בסעיף זה הוא מופרז או גבוה.

13. חברת ניהול

13.1. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי ניהול המושכר, תפעולם, אחזקתם, אספקת השירותים המשותפים השמירה בהם וכיוצא באלו נמסרו לידי חברת ניהול.

13.2. הפרת תנאי או התחייבות, הכלולים בהסכם הניהול על ידי השוכר אשר לא תוקנה תוך 10 ימים מיום קבלת התראה מחברת הניהול ו/או המשכיר תהווה הפרת הסכם שכירות זה ותקנה למשכיר את הזכות להפעיל כלפי השוכר כל התרופות והסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

13.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר לא יהא רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום דמי שכירות בל מקרה של טענה ו/או דרישה כלפי חברת הניהול בקשר למתן שירותים על ידה ו/או בקשר לכל דרישה ו/או טענה אחרת כלפיה ו/או בשל אי שימוש במושכר.

13.4. למען הסר כל ספק, הפרה יסודית של הסכם הניהול על ידי השוכר תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

14. תשלומים נוספים

14.1. בנוסף לדמי השכירות ותשלומים נוספים ע"פ הסכם זה, מתחייב השוכר לשלם את כל החשבונות, ההוצאות, ההיטלים השוטפים, המסים והתשלומים החלים על המושכר בגין השימוש בו במשך תקופת השכירות, וכן את הוצאות החזקתו של המושכר, לרבות אך לא רק, טלפון, שירות ניקיון, מים, חשמל, ארנונה עירונית, חברת ניהול.

14.2. השוכר ישלם את התשלומים הנ"ל אף אם החשבונות המתאימים יתקבלו לאחר תום תקופת השכירות, כל עוד יתייחסו החשבונות לתקופת השכירות.

14.3. התקנת קו טלפון תחול על השוכר בלבד, והקו יישאר בבעלות השוכר.

14.4. השוכר מתחייב לפעול בעיריית ירושלים על מנת להירשם כמחזיק המושכר בעירייה ולהיות אחראי לתשלום חשבונות הארנונה כלפי המועצה תוך 14 ימים מיום חתימה על הסכם זה. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

14.5. השוכר יהיה אחראי ישירות כלפי המשכיר לביצוע כל התשלומים דלעיל, על אף האמור בכל הוראת חיקוק או הוראת דין.

15. בטחונות

15.1. שיקים לביטחון .15.1

15.1.1. לשם הבטחת התחייבויותיו של השוכר בתקופת השכירות, יפקיד השוכר 3 שיקים לביטחון עבור ארנונה, מים וחברת ניהול חתומים על ידו משוך על החלק וללא זמן פירעון בצרוף הוראה בלתי חוזרת למשכיר ו/או בא כוחו למלא בהם את הסכומים הדרושים.

15.1.2. שיקים אלו ישמשו לביצוע התשלומים החלים על השוכר ואשר טרם נפרעו, וזאת בתנאי כי המשכיר פנה לשוכר לתשלום החוב והשוכר לא פרע את חובו תוך 7 ימים מיום מתן ההודעה.

15.2. פיקדון .15.2

15.2.1. יפקיד השוכר במעמד חתימת הסכם זה בידי המשכיר פיקדון מזומן בסך _____ ₪ + מע"מ, להבטחת כל התשלומים המוטלים על השוכר על פי הסכם זה דלעיל ולהבטחת פינוי המושכר בהתאם להוראות הסכם זה ולהבטחת ביצוע יתר התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

15.2.2. כמו כן, יפקיד השוכר בידי המשכיר שיקים דחויים בלתי סחירים להבטחת תשלומי דמי השכירות במלואם.

16. הפרות

16.1. על הוראות הסכם זה והפרתו יחולו הוראות **חוק החוזים (תרופות בשל הפרת**

חובה) התשל"א - 1970.

16.2. מוסכם בין הצדדים כי כל התנאים שבסעיפים 4,6,7,8,9,10,12,13,15 על כל תתי הסעיפים שבהם הם מעיקרי ההסכם, ולפיכך סעיפים יסודיים להסכם.

16.3. במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, יהיה רשאי המשכיר, בנוסף לכל תרופה אחרת המגיעה לו ע"פ הסכם זה ו/או על פי דין, להפסיק את השכירות לאלתר וללא הודעה מוקדמת, וזאת לאחר שהמשכיר נתן התראה לשוכר ארכה בת 14 ימים לתיקון ההפרה ו/או ההפרות, ואלה כאמור לא תוקנו, במקרה כאמור יהא רשאי המשכיר לפעול לפינוי המושכר על פי כל דין.

16.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי המשכיר יהיה רשאי לבטל את ההסכם גם בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

16.4.1. נפתחו הליכי פשיטת רגל ו/או פירוק כנגד השוכר, ולא בוטלו תוך 30 יום.

16.4.2. הוטל עיקול על השוכר ו/או רכושו, והעיקול לא הוסר תוך 30 יום.

16.4.3. מונה כונס נכסים על רכושו של השוכר, וההליך לא בוטל תוך 30 יום.

16.5. מבלי לפגוע או לגרוע בסעדי המשכיר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, הרי שבתום תקופת השכירות, בין במועדה ובין בגין הפרה יסודית של ההסכם, המשכיר יהיה זכאי לקבל מבית המשפט המוסמך צו מניעה במעמד צד אחד, ובלא המצאת ערבות, האוסר על השוכר או על כל הבא מכוחו או מטעמו להיכנס למושכר או לשהות בו, והכל לאחר מתן התראה בכתב של שבעה ימים מראש.

17. שונות

- 17.1. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי כל ויתור ו/או הנחה ו/או איחור בשימוש בזכות ו/או הימנעות מפעולה מצד אחד או מניעות כלשהי או ארכה כלשהי ו/או כל שינוי בתנאי הסכם זה לא יהוו ויתור על זכויותיו של אותו צד ולא יהיה להם תוקף אלא אם נעשו בכתב.
- 17.2. הצדדים מצהירים כי חתמו על הסכם זה מרצונם הטוב והחופשי, לאחר שקראו היטב את הוראותיו והבינו אותן כראוי.
- 17.3. מוסכם ומוצהר בין הצדדים במפורש כי המשכיר יהא רשאי לשעבד ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ע"פ הסכם זה לצד ג', ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר ע"פ הסכם זה.
- 17.4. הסכם זה מבטל כל זיכרון דברים ו/או הסכם אחר ו/או הסכמה ו/או מצג אחר שנעשו או קיימים בין הצדדים, במידה ונעשו או קיימים, לגבי המושכר נשוא הסכם זה.
- 17.5. היו יחידי השוכר, כהגדרתו בהסכם זה, יותר מאחד, יחייב חוזה את היחידים האמורים ביחד ולחוד. במקרה שאחד מיחיד השוכר יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, או אישור מכל סוג שהוא, בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, יהא רשאי היזם לראות בחתימתו כמחייבת את כל יחידי השוכר, וחתימת חוזה זה על ידי יחידי השוכר תיחשב לכל דבר ועניין כמתן הרשאה על ידי יחידי השוכר בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו- לחייב ו/או לזכות את יתר יחידי השוכר כאמור לעיל.
- 17.6. מוסכם בין הצדדים כי סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית לדון בכל תביעה בקשר לפירושו ו/או ביצעו ו/או הפרתו של הסכם זה מוקנית לבתי המשפט המוסמכים לכך בתל אביב.
- 17.7. כל הודעה שתשלח ע"י אחד הצדדים למשנהו תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום 72 שעות מעת המסירה למשלוח בדואר רשום לכתובת המופיעה בהסכם זה, בתום 24 שעות ממועד שיגורה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, ואם נמסרה ביד - עם המסירה בפועל.
- 17.8. במקרה של סגר ממשלתי אשר כתוצאה ממנו לא הייתה באפשרות השוכר להשתמש במושכר כי אז יהיה השוכר פטור מדמי שכירות בגין אותה תקופה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר