

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בירוחם ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

ב י ן

החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם בע"מ ח.פ. 6-149194-51

מת.ד. 1 בורנשטיין ירוחם

(להלן: "החברה ו/או המשכירה")

מצד אחד;

ל ב י ן

שם ו.ח.פ.

מרחוב

באמצעות מורשי החתימה מטעמה

ה"ה _____ ת.ז.

ה"ה _____ ת.ז.

(להלן: "המציע הזוכה" ו/או "השוכר")

מצד שני;

הואיל והמועצה המקומית ירוחם הינה המחזיקה הבלעדית בקשר למקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "המקרקעין") המצויים בכניסה לפארק ירוחם, והחברה מכוח היותה הזרוע הביצועית של המועצה מנהלת את הנכס עבור המועצה המקומית ירוחם.

והואיל ועל המקרקעין האמורים מצוי מבנה שמנוהל על ידי החברה הכלכלית (להלן: "המסעדה/מזנון");

והואיל והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 11/2021 בדבר השכרת והפעלת מסעדה/מזנון בפארק אגם ירוחם (להלן: "המכרז") בהתאם לתנאי המכרז והסכם זה; והמציע הזוכה אחרי עיון ובחינה זהירה של המכרז וההסכם על כל נספחיהם, הגיש לחברה הצעתו למכרז, והמציע הזוכה מבקש לקבל רשות שימוש כבר רשות במסעדה/מזנון לצורך מטרת השכירות כמפורט להלן;

והואיל וועדת המכרזים בהחלטתה מיום _____ המליצה על קבלת הצעתו של המציע הזוכה

לשכירת המסעדה/מזנון והפעלתו לצורך מטרת השימוש המפורטת במסמכי המכרז

והואיל והצדדים מעוניינים בקשירת יחסי שכירות חופשיים ביניהם שלא תחול עליהם הגנת חוק הגנת הדייר באיזו צורה שהיא;

והואיל והמציע הזוכה בדק את המושכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרת השכירות מכל בחינה שהיא;

והואיל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד ממנו.

2. נספחים

א. ההסכם כולל את הנספחים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

1. **נספח א'** - תשריט המסעדה/מזנון.

2. **נספח ב'** - מפרט המסעדה/מזנון

3. **נספח ג'**- אישור קיום ביטוח

4. **נספח ד'**- כתב ערבות בנקאית או של חברת ביטוח לקיום תנאי ההסכם
("ערבות ביצוע")

לשם הבהרה יצוין כי בכל מקרה בו נדרש השוכר למלא אחר הוראות הסכם זה, מתייחסים הדברים להסכם זה לרבות כל אחד מנספחיו, אלא אם צוין במפורש אחרת.

ב. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח ו/או נספחים להסכם תינתן עדיפות להוראות ההסכם.

ג. לשם הבהרה יצוין כי תשריט המסעדה/מזנון הינו כללי וניתן להתרשמות כללית בלבד. התחייבות המשכירה הינה להשכרת המושכר בלבד, כמובהר בסעיף 5.

ד. הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים להלן המשמעויות והפירוש הנזכרים לצידם:

"ההסכם" או "הסכם זה" או "הסכם השכירות"
הסכם שכירות זה על כל נספחיו.

"המשכירה"
החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם בע"מ.

"נציג המשכירה"
מי שימונה בכתב על ידי המשכירה, מעת לעת לשמש כנציג המשכירה לעניין ביצוע הוראות הסכם זה;

"המציע הזוכה ו/או השוכר"
יחד ולחוד, ולרבות נציגיו ו/או מורשיו ו/או שלוחיו ו/או הבאים מכוחו;

כהגדרתו **בנספחים א' וסעיף 5** ובהסכם זה.

"המושכר"

המקרקעין כהגדרתם להלן.

"המקרקעין"

כל השטחים בתחום המבנה, פנימיים וחיצוניים, אשר מיועדים לשמש משתמשים אחרים ו/או הציבור הרחב, לרבות אך לא רק, מעברים מקורים, שטחי פריקה וטעינה (ככל שיבנו), מדרגות, שבילים, דרכים, חדרי שירותים, מרחבים מוגנים וכל שטח אחר בהתאם לתוכניות או שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה.

"שטחים משותפים"

או **"שטחים ציבוריים"**

כהגדרתו **בסעיף 5**.

"שטח המושכר"

כהגדרתה **בנספח "ב"**.

"מטרת השכירות"

מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) הכולל פירות וירקות, המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או מדד כאמור אשר יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר, או כל מדד רשמי אחר.

"המדד"

כהגדרתו **בסעיף 8**.

"המדד הבסיסי"

כהגדרתו **בנספח "ב"**.

"מועד מסירת החזקה"

כהגדרתו **בנספח "ב"**.

"מועד תחילת תקופת השכירות"

דמי השכירות לתקופת השכירות והתקופות הנוספות כהגדרתם בסעיף 8 ובנספח ב' להלן.

"דמי השכירות"

3. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

א. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי על המושכר ועל השכירות על פי הסכם זה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והשוכר לא יהא דייר מוגן על פי חוק זה ו/או כל חוק אחר שיבוא להוסיף עליו או שיבוא במקומו.

ב. הצדדים מצהירים כי השוכר לא שילם למשכירה כל דמי מפתח או פרמיה אחרת בגין המושכר ו/או בגין הזכויות המוענקות לשוכר על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר - אם יעשו - ע"י השוכר אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן.

ג. בעת פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום שהוא, מהמשכירה ו/או משוכר חליפי לא כדמי מפתח ולא כתשלום עבור שיפורים או שינויים במושכר ולא בכל אופן אחר שהוא.

4. תקופת השכירות

א. השוכר מתחייב בזאת לשכור מהמשכירה את המושכר והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה בת שנתיים (24 חודשים) (להלן: "**תקופת השכירות**") וזאת בכפוף לתשלום דמי השכירות הנקובים בהסכם במלואם ובמועדם וקיום יתר התחייבויותיו של השוכר בהסכם זה על כל נספחיו.

ב. בתום תקופת ההתקשרות רשאית המשכירה (בלבד) להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 12 חודשים (להלן: "**תקופת האופציה**") ובסה"כ לשלוש תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת אשר בסיומן יבוא הסכם ההתקשרות בין הצדדים לסימו. המשכירה תודיע על רצונה בהארכת ההתקשרות למציע הזוכה, לפני תום תקופת השכירות המקורית או תקופת האופציה. יובהר כי מימוש תקופת האופציה נתון לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המשכירה ובתנאי שהשוכר עמד עד לאותו מועד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה על כל נספחיו, וכן המציא למשכירה, במעמד מתן הודעת ההארכה את כתב הערבות הבנקאית להבטחת מילוי חיוביו בתקופה זו, כנדרש בסעיף 13 להלן.

ג. **מועד פתיחת המסעדה/מזנון יהיה בהתאם להודעת המשכירה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.**

ד. יובהר כי בתקופת השכירות הראשונה יינתן לשוכר גרייס של חודשיים לצורך התארגנות בהם לא ישולמו דמי השכירות, כהגדרתם בהסכם השכירות (להלן: "**תקופת הגרייס**"). למען הסר ספק, במהלך תקופת הגרייס, למעט דמי השכירות, השוכר ישא בכל שאר התשלומים המפורטים בהסכם השכירות, לרבות כמפורט בסעיף 12. א להסכם ולרבות דמי שימוש.

ה. בכפוף להוראת סעיף 8 בדבר דמי השכירות אשר יחולו בתקופה האופציה תחולנה על תקופת האופציה הוראותיו של הסכם זה בהתאמה ובשינויים המחויבים בנסיבות העניין.

ו. השוכר אינו רשאי לקצר את תקופת השכירות ו/או האופציה, ללא קבלת הסכמתה המוקדמת של המשכירה לכך. הפסיק השוכר את השימוש במושכר מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת השכירות ו/או האופציה, על פי העניין, לא יהא בכך כדי לפטור אותו ממילוי איזה מחיוביו על פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא דמי השכירות והניהול במועדם.

ז. על אף האמור לעיל ובכל מקום אחר בחוזה זה, רשאים הצדדים בכל עת, להביא חוזה זה, כולו או מקצתו, לידי גמר, על ידי הודעה בכתב אשר תינתן לשוכר 90 יום מראש. הובא החוזה לידי גמר כאמור, ישלם השוכר למשכירה את התמורה המגיעה לה על פי החוזה בגין תקופת השימוש בפועל לשביעות רצונה המלאה של המשכירה עד למועד הפסקת ההתקשרות כמופיע בהודעת החברה. לשוכר לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בגין נזקים ו/או הפסדים שנגרמו לו, כולל עבור פגיעה במוניטין ואובדן רווחים כתוצאה מהפסקת השירותים והבאת החוזה לידי גמר כאמור.

5. פרטי המושכר

א. המושכר יפעל במבנה הכניסה לפארק אגם ירוחם בהתאם לשטח המסומן בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה.

ב. המושכר הינו שטח מבונה בגודל של כ-25 מ"ר, וכן שטח נוסף של כ-25 מ"ר נוספים בחצר המבנה, להעמדת שולחנות וכסאות. מיקום שטח החוף הינו על פי שיקול דעתה הבלעדית של המשכירה, כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח א', ובכל מקרה המשכירה רשאית לשנות את מיקום שטח החוף, בהודעה מראש של 14 ימים. השוכר יהא רשאי לקרות את שטח החוף בפרגולה ו/או בכל דרך אחרת תקנית, על אחריותו וחשבונו בלבד, לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב.

6. הצהרות השוכר

א. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ראה ובדק היטב את המסמכים הרלוונטיים לרבות התב"ע, תוכניות המתחם בו ממוקם המושכר, נספחי ההסכם וכל מסמך רלוונטי נוסף שמצא לנכון, ובפרט בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר, וכן בדק את המושכר.

ב. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא מודע לכל הדינים, ההוראות, הצווים, החובות והחויבים עפ"י כל דין וחיקוק בכל מה שנוגע לשימוש במושכר והפעלתו למטרתו כאמור בהסכם זה, וכי מוטלת עליו החובה והאחריות להשיג רישיון עסק להפעלת המושכר ולדאוג לחידושו מזמן לזמן לפי הצורך. השוכר ימציא למשכירה את הרישיונות הנדרשים על פי דין להפעלת המושכר מיד עם חתימת חוזה זה, כן מתחייב השוכר לא לפעול אלא לפי הרישיון או ההיתר כאמור, ובהתאם לתנאיו, ולשלם כל אגרה או תשלום חובה הנדרשים לשם השגת כל היתר ו/או רישיון ו/או על פיהם.

ג. יובהר כי כל הפעולות הדרושות לקבלת ההסכמה ו/או האישורים הדרושים יחולו על השוכר ובמקרה שלא תינתן הסכמה או אישור מאת כל רשות מוסמכת לשוכר, לא ייחשב הדבר בשום מובן כהפרת ההסכם, או תנאי מתנאיו ע"י המשכירה והמשכירה לא תהיה אחראית לנזקים כל שהם, אם יהיו לשוכר בגין אי קבלת הסכמה או אישור כלשהם כאמור. במידה והשוכר לא יקבל אישור מאת כל רשות מוסמכת תוך 60 יום מחתימת ההסכם לרבות לצורך הפעלת המסעדה/מזנון, המשכירה תהא רשאית להביא את ההסכם לידי סיום בהתראה בכתב ומראש של 14 ימים, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה בקשר לסיום ההסכם.

ד. השוכר מתחייב לנהל ספרי חשבונות בהתאם להוראות כל דין לרבות פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף ותקנות שהותקנו מכוחם.

ה. השוכר מצהיר ומאשר כי תוכניות המושכר מתאימות לצרכיו, וכי על יסוד הבדיקה שערך, מצא את המושכר מתאים לו ולמטרותיו ומניח את דעתו מכל הבחינות וללא כל סייג, וכי לא ידוע לו על כל מניעה לניהול סביר של העסק בגין עבודות הבניה במבנה ע"י המשכירה, ככל שתהיינה עבודות כאמור.

ו. לאור בדיקת השוכר מוותר בזאת השוכר על כל טענה מכל מין וסוג שהוא בדבר אי התאמת המושכר, השימושים המותרים בו, ו/או כל טענה אחרת המתייחסת למושכר, למטרת השכירות ולהתקשרותו בהסכם זה.

ז. יובהר כי ככל ויעסיק השוכר עובדים לצורך הפעלת המושכר, השוכר מצהיר, כי הינו וכי יהיה במשך כל תקופת הסכם זה המעביד הבלעדי של כל העובדים וכי כל העובדים מועסקים על ידיו כדן.

ח. השוכר מתחייב למלא בכל עת אחר הוראות כל דין בקשר להעסקת עובדים. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייב השוכר לשלם במועד כל תשלום אשר עליו לשלם לעובדים ו/או לרשויות המדינה ו/או לכל גורם אחר, מכוח דין, הסכם, הסדר קיבוצי או אחר, כללי או מיוחד, צו הרחבה, נוהג או מנהג, לרבות שכר-עבודה, ביטוח לאומי, חופשה שנתית, הבראה, גמול בגין שעות נוספות, הוצאות נסיעה, פיצוי

פיטורים וכיוצא באלה. מובהר בזאת כי הפרת הוראות חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987 תחשב כהפרת הוראות הסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מן העובדה שאין בין המשכירה לשוכר ו/או מי מטעמו יחסי עובד מעביד.

ט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב השוכר לסלק משטח המושכר לפי דרישת המשכירה ותוך זמן שייקבע לכך ע"י המשכירה כל עובד שנוכחותו מפריעה ו/או אינה רצויה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה.

י. השוכר מתחייב שלא לאחסן בשטח המושכר או בסמוך לו כל חומר המהווה או עלול להוות מטרד בטיחותי, תברואתי או אחר ו/או כל חומר שיש בו משום סכנה התלקחות ו/או התפוצצות או סכנה אחרת.

יא. השוכר מתחייב לא לעשות, לא להרשות ו/או לאפשר לאחר או לאחרים לעשות, ולמנוע עשיית כל מעשה בשטח המושכר או בסמוך לו העלול להוות או לגרום כל נזק, מפגע, מכשול, הפרעה או מטרד ליחיד ו/או לציבור ו/או למשתמשים במושכר ו/או למשכירה ו/או למבקרי ואורחי המושכר וכן כל מעשה שיש בו משום נזק או עלול לגרום לפגיעה בטובת הציבור או המדינה או בבטחונם.

יב. יובהר כי לצורך הפעלת המסעדה/מזנון יספק השוכר את כל הציוד שיהיה דרוש לשם הפעלת המסעדה/מזנון על חשבונו וזאת באישור מוקדם ובכתב ע"י המשכירה. כל ציוד שיוכנס ללא אישור בכתב, יחשב כהפרה יסודית של החוזה שתקנה למשכירה זכות להפעיל מיד את זכות לפנות את השוכר על פי הסכם זה ללא צורך בכל התראה.

יג. כל מקום שלפי הסכם זה מוטלת חובה על השוכר והוא אינו מקיימה, הרשות בידי המשכירה, לאחר שנתנה לשוכר התראה של 7 ימים, לעשות הפעולה בעצמה ו/או ע"י אחרים והשוכר מתחייב להחזיר למשכירה כל הוצאה שתוציא בביצוע החובה כאמור לעיל מיד עם דרישה ראשונה של המשכירה, שהאמור בה יהווה הוכחה מכרעת בין הצדדים לעניין כל הוצאה כאמור.

7. מסירת החזקה במושכר

א. תקופת השכירות תחל במועד מסירת החזקה במושכר, על פי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה (להלן: "תחילת תקופת השכירות").

במועד מסירת החזקה תיתן המשכירה לשוכר הזדמנות נאותה לבדוק את המושכר על כל חלקיו וכן ייערך פרוטוקול מסירה שייחתם ע"י שני הצדדים. קבלת חזקה במושכר על ידי השוכר מהווה הוכחה מכרעת לשביעות רצון המציע הזוכה מהמושכר וכן לכך כי המציע הזוכה ויתר על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות ו/או תביעה בגין ליקויים.

ב. קבלת חזקה במושכר על ידי השוכר, מהווה הוכחה מכרעת לשביעות רצון השוכר מהמושכר וכן לכך כי השוכר ויתר על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות ו/או תביעה בגין ליקויים שלא פורטו בפרוטוקול המסירה, למעט זכות לדרוש תיקונם של ליקויים ו/או פגמים נסתרים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה באותו מועד.

ג. למען הסר ספק יובהר, כי התחייבויות המשכירה הנכללות בפסקאות א-ג דלעיל כפופות לתנאי מוקדם כי השוכר ימלא, קודם לתאריך המסירה, את כל ההתחייבויות המוטלות עליו בהסכם זה על נספחיו, ואשר זמן ביצוען קודם ו/או מקביל לקבלת החזקה במושכר.

ד. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה המטילה על השוכר מילוי חיוב אחר כתנאי מוקדם למסירת החזקה, ימלא השוכר אחר החיובים הבאים לפני קבלת החזקה במושכר :

1. מידי שנה מראש, השוכר יפקיד בידי המשכירה המחאות דחיות לטובת החברה לכל חודש ביום ה-1 לחודש, לתשלום דמי השכירות כאמור בסעיף 8.

2. השוכר המציא למשכירה, על פי העניין, את כל הביטחונות הנדרשים ממנו בהסכם זה על נספחיו לשם הבטחת התשלומים השונים בהם הוא חב ומילוי יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

3. השוכר המציא למשכירה כל אישור - ככל ובמידה שזה יידרש מאת הרשויות המוסמכות לשם מסירת החזקה במושכר וניהול עסקו בה, הכל על פי הנחיית אותן הרשויות.

ה. השוכר מסכים ומאשר כי המשכירה תשחרר מכל אחריות כלפיו בקשר לשמירת המושכר, תיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו מחמת אי קבלתה על ידיו במועד, או חוסר שמירתו עליה.

ו. מותנה בזה, להסרת ספקות, כי לפני העמדת המושכר לרשות השוכר על ידי המשכירה בהתאם להסכם זה, כניסת השוכר ו/או נציגיו למושכר לצורך הכנסת ציוד ו/או לצורך ביצוע עבודות התאמה במושכר על ידי השוכר, תהא לאחר תיאום עם המשכירה.

8. תשלומים

א. דמי השכירות

1. דמי השכירות החודשיים בגין המושכר לתקופת השכירות הראשונה ולתקופת האופציה ישולמו בהתאם להוראות המפורטות להלן :

2. בתקופת השכירות הראשונה, סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ, בהתאם להצעת המציע הזוכה במכרז.

3. דמי השכירות יהיו צמודים למדד חודש _____ 2021 (להלן: "המדד הבסיסי"). בכל סוף שנה יחושבו הפרשי הצמדה שיעברו במרוכז ויחושבו לכל חודש בהתאם לעליה שתחול במדד בין המדד האחרון הידוע ביום ביצוע התשלום לבין המדד הבסיסי.

4. החברה תהא רשאית להעלות את דמי השכירות בגין תקופת האופציה, עד לגובה של 150% מדמי השכירות בתקופת השכירות הראשונה.

ב. דמי שימוש

ככל ויתגלה כי פעילות המסעדה/מזנון משיתה הוצאות מרובות של ניקיון השירותים תהיה רשאית המשכירה לגבות סכום של 400 ₪ לחודש, בהתראה מראש ובכתב של 30 ימים.

ג. מידי שנה מראש, השוכר יפקיד בידי המשכירה המחאות דחיות לטובת החברה לכל חודש ביום ה-1 לחודש, לתשלום דמי השכירות ודמי השימוש (ככל שהמשכירה תבחר לגבות מהשוכר דמי שימוש).

ד. לכל תשלום דמי השכירות ודמי שימוש (ככל שהמשכירה תבחר לגבות מהשוכר דמי שימוש), יתווסף מס ערך מוסף בשיעור החוקי כפי שיהא בתוקף ביום התשלום וזאת כנגד מסירת חשבונית כדין.

ה. סכום המע"מ ישולם בהמחאה שמועד פירעונה יהא זהה למועד בו חייבת המשכירה לשלם המע"מ לרשויות.

הפרת סעיף 8, על כל פסקאותיו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. שילוט

השוכר יהיה רשאי להתקין שלט אחד על המבנה במקום שייועד לכך ע"י המשכירה והכל בתיאום עם המשכירה. השוכר יודע כי על חזיתו של המבנה, תהיה רשאית המשכירה להציב שלטים של חברות אחרות.

10. שמירת המושכר, אחריות וביטוח

א. השוכר מתחייב לנהל את עסקו ולהשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ולשלם את הוצאות ניקיון המסעדה/מזנון, במצב תקין ושולם ולתקן על חשבונו בכל ההקדם כל קלקול או ליקוי או נזק שיגרמו למושכר עקב שימוש השוכר או מי מטעמו בה, להוציא בלאי סביר הנובע משימוש רגיל.

ב. המשכירה רשאית, אך לא חייבת, לבצע כל תיקון ו/או שיפוץ שיידרש לדעתה על מנת לשמור על מצבו התקין של המושכר לרבות תיקונים שצריכים להיעשות על חשבון השוכר על פי הסכם זה ו/או כל דין.

השוכר ישפה את המשכירה בגין כל סכום שישולם על ידה עבור תיקונים במושכר שהינם בתחום אחריותו בהתאם לתנאי הסכם זה מיד עם קבלת דרישתה של החברה ובלבד שנתנה החברה לשוכר, הודעה בכתב, 7 ימים לפחות מראש, והזדמנות לשוכר לתקן ולבצע את התיקונים בעצמו או ע"י מי מטעמו. מובהר כי רק במקרה שבו לא יתקן השוכר תוך 7 ימים תהא החברה רשאית לשלם עבור התיקונים (תוך מזעור הוצאות ככל שניתן). השוכר יהא אחראי באורח מלא ומוחלט לכל תאונה, פגיעה או נזק אחר מכל סוג שהוא אשר ייגרמו מסיבה כלשהיא לכל הנמצא או המשתמש במושכר - לגופו או לרכושו. וכן יהא אחראי לכל נזק אשר ייגרם לכל מי שיימצא בתחום המושכר- לגופו או לרכושו - עקב ו/או כתוצאה מהשימוש הנעשה במושכר.

ג. השוכר יהא אחראי באורח מלא ומוחלט לכל תאונה, פגיעה או נזק אחר מכל סוג שהוא אשר ייגרמו מסיבה כלשהיא לכל הנמצא או המשתמש במושכר - לגופו או לרכושו, וכן יהא אחראי לכל נזק אשר ייגרם לכל מי שיימצא בתחום הפארק - לגופו או לרכושו - עקב ו/או כתוצאה מהשימוש הנעשה במושכר.

ד. כן יהא השוכר אחראי לכל נזק שייגרם מסיבה כלשהיא לעובדיו ו/או לרכושם, ו/או לכל הבאים מטעמו, וכן לכל נזק שהוא אשר ייגרם כתוצאה מהשימוש במושכר למבנה המושכר, תכולתו, ולמבנה או ציוד אחר בתחום הכניסה לפארק כתוצאה ממעשה ו/או מחדל שלו ו/או מי מטעמו.

ה. השוכר מתחייב לתקן כל נזק ולפצות את המשכירה ו/או כל אדם בגין כל נזק אשר הוא אחראי לו כאמור בהסכם זה תוך זמן סביר מעת הגרמו או מעת שידרש לכך על ידי המשכירה, והוא ישפה את המשכירה לפי דרישתה הראשונה בגין כל סכום שתאלץ המשכירה לשלם לצד שלישי כלשהו, ואשר האחריות בגינו היא על השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות כל הוצאותיה האחרות ובכללן עלויות משפטיות ואחרות.

ו. מבלי לגרוע מאחריות השוכר ע"פ חוזה זה ו/או עפ"י כל דין - לפני מועד פתיחת עסקו של השוכר במושכר או לפני מועד הכנסת ציוד כלשהו למושכר - המוקדם מבין שני המועדים - מתחייב השוכר לערוך ולקיים למשך תוקפו של הסכם זה את

הביטוחים המפורטים בנספח "ג" (אשר יקראו להלן "ביטוחי השוכר"), אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, ולהמציא למשכירה אישור על עריכת הביטוחים.

ז. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על כל זכות תחלופי (שיבוב) כלפי החברה וכן כלפי המציע הזוכים האחרים (וכן כלפי המועסקים על ידי המפורטים לעיל), אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלופי, סעיף זה לא יחול לטובת אדם שגרם נזק מתוך כוונת זדון.

ח. השוכר יערוך מצידו ביטוח רכוש המבטח את המושכר, לרבות כל שיפור אשר נעשו ו/או ייעשו על ידי המציע הזוכה וביטוח תכולתו במלוא ערך כינונם וכן ביטוח אחריות כלפי צד ג' וביטוח חבות מעבידים. החברה לפי העניין, תקיים למשך תוקפו של הסכם זה את הביטוחים המפורטים בנספח "ג2" (אשר יקראו להלן "ביטוחי החברה"), אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין (חלי- לאישור, האם החברה/מועצה מבטחת את המבנה?)

ט. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה ו/או שוכרים אחרים ו/או דיירים אחרים במבנה, אשר בחוזי השכירות שלהם או בכל חוזה אחר המקנה להם זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי השוכר בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עפ"י הביטוחים שהתחייב לערוך והוא פוטר בזאת את המפורטים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

י. השוכר מתחייב לקיים את כל תנאי הביטוחים אותם התחייב לערוך כאמור בהסכם זה, ולשלם את דמי הביטוח בגין ביטוחיו במועד, לדאוג לכך שביטוחיו יהיו בתוקפם במשך כל תקופת ההסכם ולעשות כל פעולה כדי לממש את ביטוחיו בעת הצורך.

יא. על אף האמור, ללא צורך בכל דרישה מצד המשכירה, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכירה, לא יאוחר ממועד פתיחת עסקו של השוכר כמושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם במושכר המוקדם מבין שני המועדים - אישור בדבר עריכת ביטוחי המושכר.

יב. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת "אישור ביטוחי המושכר" כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לפתיחת עסקו של השוכר במושכר ו/או הכנסת נכסים כלשהם במושכר, והמשכירה תהא זכאית למנוע מן השוכר את פתיחת עסקו במושכר ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור כאמור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

יג. השוכר מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור עריכת ו/או הארכת הביטוח בידי המשכירה, 14 יום טרם מועד פקיעת הפוליסה, מדי שנת ביטוח וכל עוד חוזה זה בתוקף.

יד. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועד כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי חוזה זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו עפ"י החוזה גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה במושכר, בשל אי הצגת האישורים במועד.

11. ביצוע שינויים על ידי השוכר

א. השוכר לא יהא רשאי לבצע כל שינוי פנימי ו/או חיצוני במושכר, לרבות הוספת כל תוספת, ו/או הריסת כל חלק מהמושכר ו/או מתקן ממתקניו, ו/או ביצוע כל תיקון

ושיפוץ במושכר ו/או עיצוב במושכר ו/או סביבתו, ללא קבלת הסכמתה של המשכירה לכך מראש ובכתב. המשכירה תהיה זכאית להסכים לבקשת השוכר או לסרב לה, מסיבות כלשהן ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר זכויותיה של המשכירה, יהיה השוכר חייב להרוס כל שינוי או תוספת שבוצעו על ידו, אם בוצעו, בניגוד לאמור לעיל ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המשכירה למעט אם הוסכם אחרת על ידי המשכירה בכתב.

בכל מקרה בו תאשר המשכירה לשוכר לבצע במושכר שינויים ו/או תיקונים ו/או שיפוצים ו/או תוספות ו/או הריסות, תחול חובת מלוא התשלום בגין פעולות אלה על השוכר בלבד.

ג. השוכר מתחייב כי כל עבודה ו/או פעולה אשר תבוצע על ידו או על ידי מי מטעמו, לרבות עבודות התאמת המושכר, ו/או העבודות כמפורט בסעיף 11.א לעיל ו/או עיצוב ו/או סידור ו/או ריהוט ו/או קישוט המושכר, בין שהן מבוצעות לצרכיו ובין לכל צורך אחר, תבוצענה באופן שלא יהיה בהן כדי לגרום רעש או אי נוחות או מטרד לשוכרים האחרים או לציבור המשתמשים ו/או דייריו. מבלי לגרוע מאחריות השוכר כקבוע בהסכם זה יהיה השוכר אחראי לכל נזק מכל מין וסוג שהוא שיגרם למושכר על כל חלקיו, ובפרט למושכר ו/או למבנה הצפוני ו/או לחנויות אחרות בו ו/או לכל אדם בגין העבודות האמורות ו/או במהלכן, אם יגרם נזק כזה.

ד. השוכר יישא בעלות תיקון המושכר ו/או כל חלק מהמושכר, ככל ובמידה שזה יידרש כתוצאה מביצוע העבודות, וזאת מיד לאחר שדרשה זאת המשכירה.

כל התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות ו/או השיפוצים ו/או השיפורים שנעשו על ידי השוכר בתקופת השכירות בין בהסכמת המשכירה ובין שלא, בין בתשלום ובין שלא, וכל המחוברים למושכר יעברו עם תום תקופת השכירות לרשותה ולבעלותה של המשכירה והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ביחס אליהם. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר לא יהיה זכאי לכל תשלום שהוא בגינם, והם לא ייחשבו, בכל מקרה שהוא, כתשלום דמי מפתח בגין המושכר.

המחוברים לעניין סעיף זה הינם כל חפץ אשר מחובר בכל דרך שהיא לקירות המושכר, לרצפה או לתקרה, הן במישרין והן בעקיפין.

ה. השוכר מתחייב לאפשר למשכירה ו/או למי מטעמן להיכנס למושכר, כדי לבדוק את המושכר ו/או כדי לבצע בו עבודות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, סידורים טכניים, צנרת, ביוב, חשמל וכו'. אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המשכירה חובה לבצע כל פעולה שהיא.

ו. המשכירה תעשה כמיטב יכולתה על מנת שהנזק שיגרם לשוכר, אם יגרם, יהיה מועט ככל האפשר, וכי מצב המושכר יוחזר לקדמותו עם סיום העבודות.

הפרת סעיף 11, על כל פסקאותיו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. מיסים ותשלומים

א. במשך תקופת השכירות, מתחייב השוכר לשלם את כל המסים הארנונות ותשלומי חובה איזה שהם החלים על מי שמחזיק במושכר ו/או משתמש בו וכן חשבון שוטף עבור צריכת מים וחשמל [המונה יהיה על שם המציע הזוכה], כל אגרה, היטל, מס עסקים וחייבים איזה שהם החלים עליו על פי הדין בגין ניהול עסקיו, למעט כל מס, היטל, חיוב ו/או כל תשלום אחר כלשהו אשר מוטל ו/או יוטל על החברה/בעלים של נכס. יובהר כי ככל ולא יהיה ניתן להעביר את המונה של החשמל ו/או המים על שמו

של המציע הזוכה, החשבון יוגש למציע הזוכה ע"י החברה הכלכלית, ויחושב על פי קריאת מונה פנימי.

ב. היה והשוכר לא ישלם במועדו תשלום מן התשלומים החלים עליו על פי הוראות הסכם זה תהיה החברה רשאית לשלם כל תשלום כזה במקום השוכר ובלבד שנתנה לשוכר, הודעה בכתב, 7 ימים לפחות מראש בה הודיעה על כוונתה לעשות כן. מובהר כי זמן ההודעה מראש יהווה אפשרות לשוכר לתקן ורק באם לא יתקן השוכר תוך 7 ימים תהא החברה רשאית לשלם כאמור לעיל. השוכר ישיב כל תשלום כזה לידי החברה כשהסכום נושא ריבית והפרשי הצמדה מיום התשלום על ידי המשכירה ועד ליום ההשבה. השבת סכום התשלום כאמור תהא מיד עם דרישתה הראשונה בצרוף הוכחת תשלום ע"י החברה.

ג. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המשכירה מחויבות כלשהי לשלם איזה מבין המיסים המושגים על השוכר על פי הסכם זה.

כל מס שמוטל ו/או שיוטל על הבעלים של הנכס ככזה, היינו על המשכירה, יחול אך ורק על המשכירה והשוכר לא ישא בתשלום.

ד. השוכר מתחייב לשלם למשכירה או לגוף המוסמך בהתאם לדרישתה הראשונה של המשכירה את כל הסכומים הכרוכים בהתקנת מוני מים ו/או חשמל ו/או גז למושכר. (ככל ובמידה וייתקנו מונים כאלו).

13. ערבויות ובטחונות

א. להבטחת המילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה, ימסור השוכר לידי החברה, בד בבד עם חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית בלתי מותנית ובלתי חוזרת בנוסח המפורט בנספח ד' להסכם זה.

ב. סכום הערבות יהא על סך **6,000** ₪. הערבות תהא בתוקף ל-27 חודשים.

ג. עם מימוש הערבות כדיון, ימסור המציע הזוכה לחברה ערבות בנקאית חדשה חלף הערבות הבנקאית שמומשה, תוך 7 ימים מיום מימוש הערבות הבנקאית

ד. הערבות תוחזר בתום שלושה חודשים לאחר תום תקופת ההתקשרות, ולאחר שהמציא לחברה אישורים מתאימים על פירעון כל חובותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה.

ה. החברה רשאית לעשות שימוש בערבות הבנקאית כולה או חלקה ולפרוע מתוכה כל סכום לפי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת המוקנית לחברה על פי חוזה זה או על פי הדין.

הביטחונות כולם יהיו מצטברים, יתווספו זה לזה, ולא יגרעו בכל מובן ועניין זה מתוקפו של משנהו. למשכירה שיקול הדעת המלא והבלעדי במימוש הביטחונות - כולם או חלקם.

14. העברת זכויות

א. המשכירה תהא זכאית להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיה בקרקע וכן תהא זכאית לשעבד ו/או להסב ו/או להעביר את זכויותיה ואת חובותיה מכוח הסכם זה על נספחיו לכל אדם או גוף משפטי זולתה, מבלי שתצטרך לקבל את הסכמת השוכר לכך. החברה תעדכן את המציע הזוכה על הסבת הזכויות.

ב. השוכר לא יהא זכאי להעביר ו/או להסב ו/או למסור ו/או להשכיר (לרבות שכירות משנה) ו/או להחכיר ו/או למכור ו/או להמחות לאחר בצורה כלשהי, בין במישרין

ובין בעקיפין, את זכויותיו ו/או חובותיו עפ"י ההסכם - ו/או זכויותיו במושכר כולן או חלקן לכל אדם או גוף משפטי זולתו (להלן: "מקבל הזכות") אלא אם קיבל השוכר לכך את אישורה מראש ובכתב של המשכירה. ככל שיתברר כי השוכר הסב את זכויותיו ו/או חובותיו כאמור לעיל לגורם אחר ללא אישור המשכירה, יחויב הוא בפיצוי מוסכם, כאמור בהסכם זה ללא צורך בהוכחת נזק, וזאת מבלי לגרוע מזכות המשכירה לסיים מיידית את ההתקשרות.

ג. השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המושכר, ושלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנה, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, אלא אם קיבל השוכר לכך את אישורה מראש ובכתב של המשכירה.

הפרת סעיף 14 על כל תניותיו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. מטרת השכירות

א. השוכר שוכר בזאת את המושכר על מנת לנהל בו עסק כמוגדר בנספח ב' ולמטרה זו בלבד (להלן: "מטרת השכירות"), וזאת בכפוף לכך שיצטייד בכל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך על פי דין. השוכר ידאג לכך שהמושכר יפעל במשך כל תקופת השכירות.

ב. השוכר יהא רשאי לשנות את מטרת השכירות אך ורק בהסכמתה המוקדמת בכתב של המשכירה. יובהר כי כל הפעילות של השוכר בהתאם למטרת השכירות והסכם זה תבוצע בתוך השטח המושכר כהגדרתו בהסכם זה. ככל שהשוכר יהא מעוניין לקיים פעילות בהתאם למטרת השכירות, מחוץ לשטח המושכר, ו/או בשטחים המשותפים/ציבוריים הדבר יעשה בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של החברה ו/או מי מטעמה.

ג. אין בחתימה על ההסכם מצד המשכירה למטרת השכירות כדי לפטור את השוכר מחיובו לדאוג לקבלת הרישיונות וההיתרים הנדרשים לניהול עסקו, וכן אין בהסכמה זו משום יצירת מצג כלשהוא כלפי השוכר לפיו ניתן לנהל עסק למטרה זו על פי הוראות כל דין.

ד. השוכר מתחייב בזאת להימנע לחלוטין מניהול העסק במושכר כל עוד לא מצויים בידיו כל הרישיונות ו/או ההיתרים המתחייבים על פי כל דין בגין ניהול העסק.

ה. השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות. למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור השוכר מתחייב שלא לעסוק במושכר בכל עסק אחר או למכור במושכר מוצרים, מצרכים, סחורות או שירותים, מכל מין וסוג שהוא שאינם שייכים למטרת השכירות.

ו. הוראות הסכם זה בדבר מטרת השכירות הינן תנאי עיקרי בהסכם זה והפרתו תחשב להפרתו היסודית של ההסכם.

16. פינוי המושכר

א. השוכר מתחייב לפנות את המושכר מיד עם תום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של ההסכם ע"י המשכירה, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי, ובמצב טוב ותקין.

להסרת ספק מובהר בזאת כי כל המחוברים המצויים במושכר יישארו בו ולא יפונו ממנו, והכל למעט פריטים ייעודיים למושכר הניתנים לפירוק מבלי לפגוע במושכר, ברצפתו, בתקרתו, במערכת החשמל, ובמערכות המיזוג, האוורור והאינסטלציה במושכר.

השאיר השוכר במושכר לאחר פינויו ציוד ו/או סחורה ו/או אביזרים השייכים לו יהפכו אלה לרכוש המשכירה עם הפינוי ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

אין באמור בסעיף זה משום הסכמה של המשכירה כי השוכר ישאיר ציוד ו/או סחורה ו/או אביזרים במושכר כאמור.

ב. במידה ויתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, פגמים וליקויים אשר לא תוקנו על ידי השוכר עד לאותו מועד, ייחשב השוכר כאילו לא השיב את החזקה במושכר כנדרש. המשכירה תהא רשאית (אך לא חייבת) - מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שלה עקב הפרתו היסודית של ההסכם, לתקן הפגמים והליקויים, על חשבוננו של השוכר. השוכר מתחייב להחזיר למשכירה מיד עם דרישתה את כל הוצאותיה כאמור בצירוף ריבית בנקאית מירבית (ריבית על חריגה מקו אשראי) כפי שתהיה מקובלת בבנק לאומי לישראל, מחושבת ממועד הוצאתה של כל הוצאה כאמור ועד למועד השבתה בפועל.

ג. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ מיד עם תום תקופת השכירות, ו/או מיד עם ביטולו של ההסכם ע"י המשכירה, תנאי היורד לשורשו של הסכם זה, וקובעים בתום לב ולאחר הערכה זהירה את הסך השווה לכפל דמי השכירות החודשיים בגין כל חודש (או חלק יחסי ממנו) איחור כשהוא צמוד למדד, כפיצויים מוסכמים מראש לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו בפועל, כנדרש בהסכם זה וזאת בנוסף לכל הוצאה אחרת שתישא המשכירה ו/או נזק אחר שיגרם לה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

למען הסר ספק מצהיר השוכר כי אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בכל זכות שהיא של המשכירה בכלל ובזכותה למימוש הערבות הבנקאית ויתר הבטחונות שניתנו לה בפרט.

ד. אם השוכר יפר תנאי עיקרי בהסכם זה ו/או יפר את ההסכם הפרה יסודית ו/או אם יוצא כנגד השוכר צו פירוק ו/או אם תתקבל החלטה על פירוק השוכר ו/או על מינוי מפרק, כונס נכסים או מפרקים זמניים או קבועים לשוכר או אם ינתן צו כינוס נכסים כנגד איזה מנכסי השוכר, או אם ינתן צו עיקול כנגד נכסי השוכר, כולם או מקצתם, והצו ו/או ההחלטה לא יבוטלו תוך 30 יום מיום הוצאתו, תהיה המשכירה רשאית, בהודעה של 7 ימים מראש, לבטל הסכם זה ולסיים את תקופת השכירות על פיו, לתפוס ולהחזיר לעצמה את החזקה במושכר ולפנותה מכל המיטלטלין של השוכר, על אחריותו הבלעדית של השוכר לכל אובדן או נזק שייגרם לו, והשוכר נותן בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת למשכירה לעשות כן.

ה. השוכר מצהיר כי בכל מקרה בו לא יפנה בעצמו את המושכר במועד פינויו כנדרש, תהיה המשכירה ו/או מי מטעמה זכאים להיכנס למושכר, בכל עת שימצאו לנכון וללא צורך במתן הודעה מראש, ולפנות ממנו כל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר ו/או המשמשים אותו לצורך עסקו במושכר, ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון ובכלל זה לפתוח את המושכר, להחליף מנעולים, להציב שמירה, ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו להיכנס למקרקעין ולנהוג במושכר מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

1. המשכירה תהיה זכאית לבצע את הפינוי האמור בכל עת כפי שתמצא לנכון, ותהא זכאית להשתמש בעת הפינוי בכוח, במידת הצורך. המשכירה תהא זכאית לנהוג ברכוש ובציוד המצויים במושכר על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות פינויים אל מחוץ למרכז המסחרי ו/או אחסונם במקום שתמצא לנכון, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב בדמי שכירות ואחסון שיקבעו על ידי המשכירה, והשוכר מוותר מראש על כל טענה בקשר לגובה הסכום שיקב על ידי המשכירה.

2. עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבות סופית.

לצורך ביצוע ההתחשבות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד כי נכון ליום האישור נפרעו על ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.

3. תנאי לעריכת ההתחשבות הסופית הוא פינוי המושכר במועד על ידי השוכר.

4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכירה על פי דין או על פי הסכם זה.

17. הפרה ותרופות

א. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לענין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970 והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף זה.

ב. מבלי לגרוע מזכותה של המשכירה לכל סעד אחר, מוסכם בזאת במפורש כי איחור של למעלה מ-7 ימים בתשלום כלשהו מעבר למועד הנקוב בהסכם זה על נספחיו, תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תקנה למשכירה, בין היתר ומבלי לגרוע מכל סעד אחר, את הזכות לבטל את ההסכם ו/או למנוע את כניסתו של השוכר לחנות, ו/או לעכב את מסירת המושכר לידי, ו/או לדרוש פינוי של השוכר מהמושכר הכל לפי בחירת המשכירה.

ג. השוכר מתחייב בזאת כלפי המשכירה לדאוג להפעלתה התקינה, המלאה והשוטפת של המסעדה/מזנון במשך כל תקופת השכירות ו/או התקופות הנוספות, על פי העניין. אי הפעלת המושכר בפרק זמן כלשהוא העולה על שבעה ימי עסקים בשנה (ברציפות או ללא רציפות) במהלך תקופת השכירות תחשב להפרתו היסודית של ההסכם, ותקנה למשכירה, בין היתר, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, פיצוי מוסכם עבור כל יום נוסף בו יהא המושכר בלתי פעיל כאמור בשיעור של 50% נוספים מדמי השכירות היומיים הבסיסיים הקבועים כמובנם בהסכם זה כתוספת לדמי השכירות כמובנם בהסכם זה.

ד. מבלי לגרוע מזכותה של המשכירה לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא, על פי בחירת המשכירה, הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הריבית המרבית על משיכת יתר חריגה בחשבונות חח"ד הנוהגת באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ, והכל מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

ה. הודיעה המשכירה לשוכר על ביטול ההסכם עקב הפרתו על ידו, יחשב ההסכם כבטל בתוך 7 ימים ממועד משלוח ההודעה לשוכר, ואזי תהא המשכירה זכאית לפנות את השוכר ולמכור ו/או להשכיר את המושכר לכל מי שתמצא לנכון או לנהוג בה בכל דרך אחרת כפי שתמצא לנכון, הכל לפי שיקול דעתה.

ו. פעלה המשכירה כאמור, יחולו ההוראות כדלקמן:

1. במקרה בו תבטל המשכירה את ההסכם, יהא עליה להחזיר לשוכר את היתרה שתישאר מהכספים ששולמו לה, אם שולמו, על חשבון דמי השכירות ו/או הסכומים האחרים אותם חייב השוכר לשלם על פי הסכם זה על נספחיו לאחר ניכוי כל ההוצאות, לרבות הוצאות בפועל שיהיו למשכירה בגין ביטול ההסכם ומכירת ו/או השכרת המושכר לאחר, ובניכוי סכום הפיצויים הנקוב להלן, ו/או הנזקים וההפסדים שנגרמו לה בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר. היתרה, בניכוי כל הסכומים האמורים, תוחזר לשוכר בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית.

2. במקרה של הפרה יסודית של ההסכם על ידי השוכר המזכה את המשכירה בביטול ההסכם ישלם השוכר למשכירה, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, פיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור ששה חודשי שכירות, כשהם מוצמדים למדד המחירים לצרכן. סכום הפיצוי נקבע על ידי הצדדים כהערכה זהירה ובתום לב בהתייחס לנזקים הצפויים למשכירה כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם על ידי השוכר.

ז. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים א-ו לעיל, ומכל יתר התרופות המוקנות למשכירה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, הרי במקרה שהשוכר איחר במילוי אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, תהיה המשכירה זכאית לעכב את מילוי התחייבויותיה כלפי השוכר, עד למילוי התחייבויותיו ולפיצוי המשכירה בגין האיחור.

ח. במקרה והמשכירה לא תמסור לשוכר את המושכר בתאריך המסירה או בכל מועד אחר בו המשכירה רשאית למסור לשוכר את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה עקב אי מילוי איזה מההתחייבויות החלות על השוכר לפי הסכם זה, יהיה השוכר בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לחנות החל בתאריך שהמושכר אמורה היתה להימסר לידיו והוא ישא בדמי השכירות בגין תקופה זו וכן בהוצאות שמירת של המושכר אם תהינה כאלה, וישלם את חלקו בהוצאות החזקת הרכוש המשותף ובדמי הניהול.

ט. כל תשלום אשר ישולם על ידי איזה מהצדדים ואשר חובת תשלומו חלה על הצד השני יהיה הצד השני חייב להחזירו לצד המשלם תוך 7 ימים מיום דרישת הצד המשלם.

י. בכל מקרה בו תהא המשכירה זכאית לבטל את ההסכם, בין מכח הוראת ההסכם ובין מכח הוראת כל דין, תהא המשכירה זכאית לנתק לאלתר את המושכר מרשת הטלפונים ו/או מרשת החשמל ו/או ממערכת המזוג המרכזית ו/או ממערכת הביוב ו/או המים ו/או מכל מערכת וזאת בנוסף או במקום נקיטת כל אמצעי אחר אשר היא זכאית לו מכח הסכם זה ומכח כל דין.

לשוכר אין ולא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין הניתוק והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור.

- א. מוסכם בזאת כי השוכר מוותר על זכותו לקזז כספים המגיעים לו, לדעתו, מכספים שהוא חב למשכירה לפי הסכם זה ו/או נספחיו.
- ב. מוסכם בזאת במפורש כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו - משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בחוזה זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם כדין.
- ג. במקרה שמורשי החתימה של השוכר יחתם על כל מסמך, כתב, מכתב, הצהרה או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה, שינוי, תיקון, ביצוע או הנובע ממנו, תחייב חתימתם של מורשי החתימה מטעם השוכר. הוראה זו תחשב לכל ענין ודבר כמתן הרשאה בלתי חוזרת על ידי יחיד השוכר בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו, לחייב ו/או לזכות את יחיד השוכר כאמור לעיל.
- ד. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על ידי המשכירה, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על ידי המשכירה.
- ה. כל איחור על ידי המשכירה בשימוש בזכויותיה - לא ייחשב כויתור והמשכירה תהא רשאית וזכאית להשתמש בזכויותיה ו/או בכל חלק מהן, עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין, בכל מועד שתמצא לנכון.
- ו. למשכירה או לבאי כוחה תהיה הזכות להכנס לנכס בכל עת סבירה על מנת לפקח ולעמוד על מצבו ועל מידת שמירת הוראות הסכם זה ו/או על מנת לעשות את כל הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בהסכם זה או בכל דין והמצריכים כניסה לנכס, הכל בתאום עם השוכר.

19. סמכות שיפוט בלעדית

- א. מוסכם בזה במפורש בין הצדדים כי לבתי המשפט בבאר שבע סמכות השיפוט היחודית והבלעדית לדון בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בין הצדדים בהקשר להסכם זה על כל נספחיו.

20. כתובות הצדדים

- א. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי ההסכם כמצוין במבוא להסכם. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר בנכס. שינה צד לחוזה את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בדואר רשום והכתובת שצויינה בהודעה הנ"ל תהיה כתובתו לצורך ההסכם.
- ב. כל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שנמסרה למשרד הדואר למשלוח ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכירה

אימות עו"ד

אני הח"מ, מאשר בזאת כי חתימותיהם של _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____
על חוזה זה לעיל, הינה בהתאם למסמכי ההתאגדות של השוכרת _____
בע"מ (מס' חברה _____), וכי חתימותיהם כאמור מחייבות את השוכרת לכל דבר וענין
הנוגעים לחוזה זה.

חתימת עוה"ד

תאריך

החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם
מכרז מס' 11/2021

בדבר השכרת והפעלת מסעדה/מזנון בפארק אגם ירוחם

נספח א' - תשריט המסעדה/מזנון
[נא לצרף]

החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם
מכרז מס' 11/2021

בדבר השכרת והפעלת מסעדה/מזנון בפארק אגם ירוחם

נספח ב' להסכם שכירות מיום
מפרט המסעדה/מזנון

השוכר נדרש להפעיל ולנהל את המושכר על פי התנאים הבאים :

1. המושכר כמובנו בהסכם (להלן: "המסעדה/מזנון") ישמש כמסעדה וחנות נוחות למכירת מוצרי צריכה נפוצים כגון משקאות קלים, מזון, וציוד בסיסי כמפורט בהסכם זה בלבד ויופעל למטרה זו על ידי השוכר בלבד, בכפוף לתנאי הסכם זה.
 - א. המשכירה תהא רשאית לפקח מעת לעת על מחירי המוצרים אשר יימכרו על ידי השוכר במסעדה/מזנון ושומרת לעצמה את הזכות לדרוש את התאמת מחיר המוצרים למחירי השוק המקובלים.
 - ב. השוכר מתחייב להציג במקום בולט בכניסה למסעדה/מזנון בשפה העברית לוח מחירים בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין וכן להציב מחירים על כל מוצר שאיננו מופיע בלוח המחירים ומוצב למכירה, ולא לחייב ולא לקבל סכום כלשהוא העולה על זה הנקוב בלוח המחירים.
 - ג. יובהר כי ככל שהשוכר מעוניין למכור במסעדה/מזנון משקאות אלכוהולים, על השוכר להוציא לכך רישיון מתאים, כנדרש בהתאם לתנאי רישוי עסקים ולכל דין.
 - ד. השוכר מתחייב לאחסן את מצרכי המזון והשתייה לסוגיהם בתנאי אחסון בהתאם לתנאי רישוי עסקים ולכל דין.
2. שעות הפעילות:
- א. המסעדה/מזנון **מחויב** להיות פתוח ולשרת את לקוחות פארק אגם ירוחם, לפחות 6 ימים בשבוע, מתוכם שישי ושבת, בין השעות 00:00-15:00 לכל הפחות, לרבות בימי חג.
 - ב. המשכירה תהא רשאית להגביל את שעות הפעילות, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
 - ג. השוכר רשאי לפתוח את המסעדה/מזנון בשעות נוספות, מעבר לשעות המפורטות לעיל, בכל ימות השבוע ובכפוף להוראות לעיל, והוראות הדין.
 - ד. השוכר רשאי לשנות את ימי/שעות הפעילות רק לאחר קבלת אישור מכתב ומראש מאת המשכירה.
3. למען הסר ספק, סעיפים 1-3 הינם סעיפים יסודיים שהפרתם תקנה למשכירה זכות לביטול מידי של ההסכם, ופיצויים מוסכמים על סך 20,000 ₪ על כל הפרה. מובהר כי שני סעדים אילו הינם עצמאיים והמשכירה רשאית על פי שיקול דעתה לנקוט בכל אחד מהם בנפרד, מבלי לגרוע מזכויותיה לסעדים על פי דין, וכן לממש את הערבות הבנקאית.
4. סביבת המסעדה/מזנון ומפגעים
- א. השוכר יידרש להחזיק ולהפעיל את המסעדה/מזנון וסביבתו נקיים בכל עת, להתקין פחים ולדאוג לפנותם ככל שיידרש, ולפחות פעם אחת במשך היום וכן בסוף היום, ולשביעות רצונה של המשכירה.
 - ב. השוכר לא יציב כל מפגע/ציוד/עגלה וכולי בסביבת המושכר או בשטח הפארק ללא אישור מראש בכתב מהמשכירה.
 - ג. השוכר לא יתקין על המבנה שום פרט מבלי לקבל את אישורה של המשכירה מראש ובכתב.

- ד. השוכר יהא רשאי להשמיע מוזיקת רקע בלבד בווליום נמוך לשמירה על אווירת המקום והסובבים. המשכירה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, להנחות את השוכר מעת לעת, לרבות לגבי גובה הווליום, לרבות הדממת המוזיקה.
- ה. השוכר יהא רשאי להציב שלט אחד על המבנה באישור המשכירה מראש ובהתאם להנחיותיה בלבד. כל שילוט בשטח הפארק וסביבתו הינו בכפוף לאישורה של המשכירה מראש ובכתב.
5. השוכר אחראי לכך שכל עובדיו, מורשיו וכל אדם אחר מטעמו, המועסקים בהפעלת המושכר. יקיימו וימלאו במלואן את הוראות ההסכם ונספח זה, במידה שהן נוגעות להם.
6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה תגברנה ותחייבנה הוראות נספח זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

משכירה

החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם
מכרז מס'

בדבר השכרת והפעלת מסעדה/מזנון בפארק אגם ירוחם
נספח ג- נספח אישור בדבר קיום ביטוחים

[בעת הגשת ההצעה יש להגיש עם חתימת המציע בלבד]

החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם
מכרז מס' _____

בדבר השכרת והפעלת מסעדה/מזנון בפארק אגם ירוחם

נספח ד' - נוסח כתב ערבות בנקאית או של חברת ביטוח לקיום תנאי ההסכם ("ערבות ביצוע")

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם בע"מ
רח' בורנשטיין 903, ירוחם

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ.ש.ר. _____ (להלן: "המציע") אנו
ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 6,000 ₪, במילים (ששת אלפים שקלים חדשים)
(להלן: "סכום הערבות") בהתאם להצעת המציע במכרז מס' _____ בדבר השכרת והפעלת
מסעדה/מזנון בפארק אגם ירוחם (להלן: "המכרז").

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הערבות מיד עם הגעתה אלינו של
דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או
באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת המציע, בתביעה משפטית
או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב
כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו - ואנו מתחייבים בזאת למלא דרישתכם - תשלום כל הכספים
כאמור, בפעם אחת, או במספר דרישות שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מאותם הכספים בלבד,
ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

התחייבותנו זאת תישאר בתוקפה עד ליום _____ שהם 27 חודשים מיום קבלה סופית של
המושכר ועד בכלל.

על פי דרישתכם בכתב אנו נאריך את תוקף הערבות מעת לעת ובלבד שהדרישה תגיע אלינו לפני
תום תקופת הערבות או תום תקופת הארכתה, לפי העניין.

דרישה למימוש הערבות שתגיע בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי הערבות ולא תיענה.

דרישה למימוש הערבות תופנה לסניף הבנק בכתובת: _____

תאריך: _____ בנק _____

הערה: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים!