

אגודת הסטודנטים, אוניברסיטת בר אילן (ע"ר)

הזמנה 07/2018

**הזמנה להציע הצעות לשכירת והפעלת בית קפה
חלבי בבניין בית הסטודנט**

יולי 2018

אגודת הסטודנטים אוניברסיטת בר אילן

הקדמה - הזמנה להציע הצעות לשכירת והפעלת בית קפה חלבי בבניין בית הסטודנט

אגודת הסטודנטים אוניברסיטת בר אילן (להלן: "האגודה") והחברה הכלכלית של האגודה – חברת בשן בר אילן שירותי ניהול בע"מ (להלן: "בשן") מזמינות בזאת גופים העומדים בתנאי הסף המפורטים בהזמנה שלהלן להציע הצעות לשכירת מתחם בבניין בית הסטודנט (בניין 107 בקמפוס אוניברסיטת בר אילן) לצורך הפעלת בית קפה חלבי/ מסעדה חלבית/ בר סלטים חלבי, והכל כמפורט במסמכי ההזמנה להלן (להלן: "ההזמנה").

את חוברת ההזמנה ניתן לקבל מחברת בשן באמצעות פניה מסודרת למשרדי החברה.

ישיבת הבהרות וסיור במתחם יערכו ביום 3.7.18 בשעה 12:00 במשרדי בשן בר אילן, משם יצא סיור למקום. יובהר כי השתתפות בישיבה זו ובסיור הינן **תנאי סף להשתתפות בהזמנה**.

לצורך השתתפות בישיבה ובסיור נדרש המציע להירשם בטלפון 03-6354535 או במייל office@bashan.org.il

האגודה ו/או בשן יהיו זכאיות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, לערוך מפגשים וסיורים יזומים נוספים.

ניתן להפנות שאלות הבהרה ביחס להזמנה באמצעות משלוח מייל בלבד (בכתובת office@bashan.org.il), ולכל המאוחר עד ליום 6/7/18 בשעה 12:00 (נא לציין בכתורת המייל: "הזמנה להציע הצעות לשכירת והפעלת בית הקפה – שאלות הבהרה").

האגודה ו/או בשן רשאיות בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי ההזמנה, ביוזמתן ו/או בתשובה לשאלות המשתתפים. במקרה כזה השינויים, ההבהרות והתיקונים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה.

האגודה ובשן יפרסמו עד ליום 10/7/18 הבהרות ו/או תשובות לשאלות ו/או שינויים ותיקונים במסמכי ההזמנה באתר האינטרנט של האגודה (בכתובת office@bashan.org.il).

יובהר כי כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה למי מהמשתתפים ו/או נציגיהם, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב תחייבנה את האגודה.

את ההצעות יש להפקיד במעטפה סגורה, נושאת את ציון מספר הזמנה (07/2018), ולמסרה במסירה ידנית בתיבת המכרזים של האגודה במשרדי בשן בר אילן עד ליום 18/7/18 בשעה 12:00.

משלוח ההצעה בדואר או הגשתה בכל דרך אחרת שאינה הגשה פיזית, אינם עונים על דרישות ההזמנה. הצעה שלא תמצא, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים במועד האמור, לא תמנה בין ההצעות המשתתפות בהזמנה זו.

האגודה ו/או בשן רשאיות להאריך את המועד להגשת הצעות בהודעה בכתב למשתתפים (לפי פרטי ההתקשרות שמסרו) ו/או באותו אופן שבו פורסמה ההזמנה.

ההתקשרות עם הזוכה טעונה אישור הגורמים המוסמכים באגודה, בבשן ובאוניברסיטת בר אילן (להלן: "האוניברסיטה").

האגודה ובשן אינן מתחייבות לקבל את ההצעה בעלת הציון הגבוה ביותר או כל הצעה שהיא.

לפרטים נוספים יש לפנוץ לגב' ניבה אנדורן בטלפון 052-8940170 או במייל niva@bashan.org.il.

כל הזכויות במסמכי ההזמנה שמורות לאגודה ו/או לבשן, והמציעים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי ההזמנה אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במסגרת ההזמנה כאמור.

דניאל תייר
יו"ר האגודה

תוכן עניינים

מסמך א' - תנאי ההזמנה

מסמך ב' - הצהרת והצעת המציע

מסמך ג' - נוסח תצהיר בדבר קיום דיני עבודה

מסמך ד' - חוזה שכירות ונספחיו

נספח 1 - תשריט שטח המושכר

נספח 2 - אישור ביטוח עבודות השוכר- עבודות מעל 250,000 ₪

נספח 3 - אישור ביטוחי קבע של השוכר

נספח 4 - נוסח ערבות להסכם השכירות

מסמך א' - תנאי ההזמנה

1. כללי

- 1.1. האגודה ובשן מזמינות בזאת גופים העומדים בתנאי הסף המפורטים בהזמנה שלהן, להציע הצעות לשכירת מתחם בבניין בית הסטודנט (בניין 107 בקמפוס אוניברסיטת בר אילן) למטרת הפעלת בית קפה חלבי/ מסעדה חלבית/ בר סלטים חלבי, ובתנאי שיחזיק/שתחזיק תעודת כשרות (להלן: "**בית הקפה**").
- 1.2. המתחם המוצע להשכרה ממוקם בבניין בית הסטודנט והינו בשטח של כ-30 מ"ר ברוטו, בהתאם לתשריט המצורף כנספח א' לחוזה שכירות (להלן: "**המושכר**"), והכל על פי התנאים המפורטים להלן.
- 1.3. ההתקשרות עם הזוכה בחוזה השכירות הינה לתקופה של 3 שנים (להלן: "**תקופת ההתקשרות המקורית**").
- 1.4. לזוכה תהיה נתונה האופציה להאריך את תקופת ההתקשרות המקורית ב-3 תקופות נוספות לכל היותר, כל אחת בת שנה (להלן: "**תקופות האופציה**"), והכל בכפוף לתנאי חוזה השכירות (ר' **מסמך ד'** להלן), ובלבד שסך ההתקשרות הכולל עם הזוכה לא יעלה על 6 שנים.
- 1.5. בכפוף לאישור הזוכה על ידי הגורמים המוסמכים באגודה ובבשן, ובכפוף לעמידת הזוכה בכל תנאי ההצעה וחובה השכירות שמכוחה, יקבל הזוכה את המושכר במצבו הקיים (as is).
- 1.6. תנאי מתלה לבחירת זוכה מכוח ההזמנה ו/או לחתימת האגודה ובשן על חוזה השכירות הוא קבלת אישור מהאוניברסיטה, המאשרת את מימוש השכירות לצורך הפעלת בית הקפה. לא התקבל אישור כאמור, עומדת בפני האגודה ובשן זכות הברירה לבטל את ההזמנה ו/או לדחות את מועד חתימת ההסכם עד לקבלת האישור כאמור, הכל לפי שיקול דעתן הבלעדי, ולמציע לא יהיו כל טענות, דרישות ותביעות כלפי האגודה ו/או בשן ו/או האוניברסיטה ו/או מי מטעמן. למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה כאמור, הזוכה לא יהיה זכאי להחזר הוצאות ו/או פיצוי כלשהו.
- 1.7. הזוכה ידאג, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, לשיפוץ המושכר ולהתאמתו למטרת הפעלת בית הקפה, לרבות השגת כל אישור ו/או היתר ו/או רישיון הנדרשים על פי דין למטרת הפעלת בית הקפה.
- 1.8. לצורך כך, תוך 14 ימי עסקים מיום קבלת האישור הרשמי על הזכייה בהזמנה, מתחייב הזוכה להגיש לאגודה ולבשן, תכנית מפורטת לביצוע השיפוצים וההתאמות במושכר (להלן: "**תכנית השיפוץ**") לצורך קבלת אישורן ואישור האוניברסיטה.
- 1.9. לרשות האגודה ובשן יעמדו 14 ימי עסקים לצורך העברת התייחסותן לתכנית השיפוץ המוצעת, כאשר בידיהן תעמוד הברירה אם למסור את הערותיהן ו/או תיקוניהן ו/או אישורן ו/או סירובן ביחס לתכנית. במסגרת זו יוסמכו האגודה ובשן לדרוש כל מסמך ו/או אישור, הנוגע לתכנית השיפוץ.
- 1.10. ככל שנמסרו הערות ו/או תיקונים לתכנית השיפוץ, מתחייב הזוכה להגיש תכנית שיפוץ מתוקנת תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות ו/או התיקונים, לפי העניין.
- 1.11. לא הגיש הזוכה תכנית שיפוץ ו/או תכנית מתוקנת במועדים הקבועים לעיל, תהיינה רשאויות האגודה ובשן לבטל את זכייתו של הזוכה בהזמנה, על כל המשתמע מכך, ובמקרה כזה תהיינה רשאויות להתקשר עם כל מציע אחר ו/או לבטל את ההזמנה ו/או לפעול בכל דרך אחרת שתיראה להן ראויה, לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 1.12. רק במידה וינתן האישור לביצוע תכנית השיפוץ, ובתאום עם הזוכה, יחתמו האגודה ובשן על

הסכם השכירות מכוח הזמנה זו, ובמועד זה ייכנס הסכם השכירות לתוקפו.

1.13. תוך 5 ימי עסקים מיום חתימת הסכם השכירות על ידי האגודה, מתחייב הזוכה להמציא לאגודה ולבשן את נספחי חוזה השכירות כשהם מלאים וחתומים.

1.14. מיד לאחר המצאת המסמכים האמורים, יקבל הזוכה מידי האגודה ובשן את החזקה בבית הקפה.

1.15. הזוכה מתחייב כי מיום קבלת החזקה בנכס בפועל מכוח הסכם השכירות, ועד 60 יום לכל היותר, יסתיים השיפוץ ויחל בית הקפה בפעילותו השוטפת.

2. תנאי סף

רשאים להגיש הצעה בהליך זה גופים אשר במועד הגשת ההצעות עומדים בכל התנאים המצטברים שלהלן:

2.1. המציע השתתף בישיבה ובסיוור במתחם.

2.2. המציע הינו יחיד או חברה או שותפות. למען הסר ספק יובהר כי ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת. ככל שהמציע הינו חברה או שותפות, עליו לצרף להצעתו אסמכתא בעניין האישיות המשפטית של המציע ובעניין זהות מורשי החתימה, חתומים ומאושרים על ידי עו"ד.

2.3. הצעת המציע ביחס לשווי דמי השכירות החודשיים בשנת השכירות הראשונה לא תפחת מ- 4000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ כדין.

לא מילא מציע אחר איזה מהתנאים המפורטים לעיל, רשאיות האגודה ו/או בשן, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע, או לחלופין לבקש כי ישלם ו/או יתקן ו/או יבדיר איזה מהנתונים שבהצעתו ו/או המסמכים שצורפו לה, לרבות פרטים, נתונים ומסמכים מהותיים.

3. מסמכים ואישורים נדרשים

בנוסף לאסמכתאות ואישורים המפורטים בסעיף 2 לעיל, נדרש המציע להגיש את המסמכים הבאים, כשהם מלאים במקומות המתאימים, חתומים בתחתית כל עמוד באמצעות מורשי החתימה וחותרת המציע, וככל הנדרש גם מאושרים בחתימת עו"ד/רו"ח:

3.1. מסמכי ההזמנה הבאים:

א. הקדמה – הזמנה להציע הצעות לשכירת והפעלת בית קפה חלבי בבניין בית הסטודנט

ב. מסמך א' – תנאי ההזמנה

ג. מסמך ב' – הצהרת והצעת המציע

ד. מסמך ג' – תצהיר בדבר קיום דיני העבודה

ה. מסמך ד' – חוזה השכירות ונספחיו

3.2. פרופיל המציע, הכולל, בין השאר, פרטים אודות:

א. רקע אודות ניסיון ופעילות המציע בתחום בתי הקפה ו/או המסעדות.

ב. רקע אודות פריסת סניפים ארצית של המציע, ככל שקיימת.

ג. רקע אודות איתנותו הפיננסית של המציע.

- 3.3. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבוניות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, על שם המציע.
- 3.4. אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור, על שם המציע.
- 3.5. אישור עדכני משלטונות המס על היותו של המציע עוסק מורשה.
- 3.6. תשריט סכמתי ותיאור של תכנון בית הקפה המיועד והתפריט לבית הקפה המיועד.

הבהרות ביחס להגשת המסמכים והאישורים

- 3.7. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי ההזמנה, מבלי לבצע בהם כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או הסתייגות שהיא, ויצרף להצעתו את כל המסמכים שעליו לצרף כאמור לעיל.
- 3.8. ערך המציע שינוי, תיקון או הסתייגות מכל מין וסוג שהוא, במסמכי ההזמנה (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהינה האגודה ו/או בשן רשאיות, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו, או לראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור. בכל מקרה יחייב את הצדדים הנוסח הרשמי של מסמכי ההזמנה.
- 3.9. לא צירף המציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאיות האגודה ו/או בשן, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע, או לחלופין לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או הנתונים המפורטים בה, וכן רשאיות האגודה ו/או בשן להתעלם מפגמים שאינם מהותיים, לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 3.10. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהשתתפות בהזמנה זו, תחולנה על המציע, ועליו בלבד.

4. בדיקת ההצעות ודירוגן

בדיקת ההצעות תיערך בשני שלבים כמפורט להלן:

- 4.1. **שלב א' – בדיקת שלמות הצעת המציע.** מציעים אשר הצעתם תימצא שלמה, ואשר יעמדו בתנאי הסף, יעברו לשלב ב'. הצעה אשר תוגש לא שלמה, רשאיות האגודה ובשן לפוסלה, על פי שיקול דעתן הבלעדי.
- 4.2. **שלב ב' – דירוג המציעים שעמדו בתנאי הסף לפי שני פרמטים, כדלקמן:**
- א. **איכות המציע** (עד 15 נקודות).
- ב. **גובה דמי השכירות** (עד 85 נקודות).
- 4.3. הדירוג ייעשה לפי אמות המידה שלהלן:

א. איכות המציע

מספר	תיאור	משקל מקסימלי
3	1.1 ניסיון המציע בהפעלת בתי קפה ו/או מסעדות עבור ניסיון של שנתיים רצופות בין השנים 2012-2018 נקודה אחת . עבור כל שנת ניסיון נוספת (בין השנים 2012-2018) נקודה אחת נוספת עד למקסימום של 3 נקודות נוספות.	
4	1.2 מראה המקום המציע יצרף תשריט סכמתי ותיאור של תכנון בית הקפה המיועד.	

חתימה וחותמת:

	בנוסף רשאי המציע לצרף תצלומים של בתי קפה ו/או מסעדות אחרים שהופעלו ו/או מופעלים על ידו ב-7 השנים האחרונות. על סמך ההתרשמות מהנתונים, יינתנו ברכיב זה עד 4 נקודות לפי שיקול דעתן הבלעדי של האגודה ובשן.	
5	1.3 תפריט בית הקפה המציע יפרט את תפריט המוצרים שימכרו על ידו בפועל בבית הקפה, לרבות גודל, הרכב ועלות המוצרים (כולל מע"מ). על סמך ההתרשמות מהנתונים, יינתנו ברכיב זה עד 5 נקודות לפי שיקול דעתן הבלעדי של האגודה ובשן, בהתייחס למגוון, גודל, הרכב ועלות המוצרים בתפריט המציע.	
3	1.4 התרשמות מהמציע במסגרת ראיון נציג המציע יוזמן להתייצב לראיון עם נציגי האגודה ו/או בשן. במסגרת הראיון יהיה המציע רשאי להציג המלצות וכל מידע רלוונטי אחר אודותיו. על סמך ההתרשמות מהנתונים, יינתנו ברכיב זה עד 3 נקודות לפי שיקול דעתן הבלעדי של האגודה ובשן, וזאת בהתאם להתרשמותן מרצינותו, מאיתנותו ומאיכות השירותים המסופקים על ידו.	

ב. גובה דמי השכירות המוצע עבור בית הקפה

מסקל מקסימלי	תיאור	
85	הצעת דמי השכירות הגבוהה ביותר (ללא מע"מ) תיזכה לציון 85. יתר ההצעות יקבלו ציון באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר, לפי הנוסחה הבאה: $\text{ציון ההצעה} = 85 \times \frac{\text{הצעת השכירות הנבחרת}}{\text{ההצעת השכירות הגבוהה ביותר}}$	גובה דמי השכירות

4.4. הציון הסופי של ההצעה יחושב על בסיס חיבור מס' הנקודות שקיבל המציע בכל אחד מהפרמטרים הנבחרים.

4.5. על המציע להתחשב בהצעתו בכל ההוצאות הנדרשות לצורך אספקת השירות, לרבות ביצוע התאמות במבנה, שיפוץ המבנה, ציוד בית הקפה, העסקת העובדים ותשלום כל זכויותיהם הסוציאליות כדן, הנפקת רישיונות ו/או היתרים על פי דין, תשלום מיסים וכל הוצאה אחרת.

4.6. בכל מקרה, המציע לוקח אחריות מלאה על תחשיביו ועל רכיבי הצעתו, ויהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה כלפי האגודה ו/או בשן ביחס לשיעור הוצאותיו ו/או הכנסותיו בפועל בקשר עם הפעלת בית הקפה.

4.7. האגודה ו/או בשן רשאיות לא להתחשב בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל מחירה, תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי ההזמנה, באופן שלדעתן מונע את הערכת ההצעה כדבעי.

4.8. האגודה ו/או בשן רשאיות שלא לדון בהצעה ו/או לפסול הצעה, אם יש להן יסוד סביר להניח שהמציע פעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי ההזמנה ו/או שכוונתו היתה להוליד שולל על ידי שגיאות שנעשו במתכוון ו/או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, ו/או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא ההזמנה ו/או על הנחות בלתי נכונות.

4.9. האגודה ו/או בשן רשאיות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, לדון עם המשתתפים בפרטי הצעתם, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות (לרבות מאזנים, דו"חות מע"מ

ודו"חות ניכויים), עד לשביעות רצון המלא, על מנת לבחון את המציע והצעתו במסגרת שיקוליהן כאמור.

4.10. אי הגשת מסמך/ים ו/או אי השלמת פרטים מקום בו נדרשה השלמה ו/או כל שינוי ו/או תוספת שייעשו במסמכי ההזמנה ו/או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין ע"י שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי ו/או בכל דרך אחרת, עלול לגרום לפסילת ההצעה ו/או להשלמתה ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שייקבעו ע"י האגודה ו/או בשן על פי שיקול דעתן הבלעדי.

5. הודעה על הזכייה וההתקשרות

5.1. ככלל, יבחרו האגודה ובשן בהצעה שתהיה היעילה והמיטיבה ביותר עבורן, על פי שיקול דעתן הבלעדי, והן אינן מתחייבות לקבל את ההצעה בעלת הציון הגבוה ביותר או הצעה כלשהי.

5.2. האגודה ובשן רשאיות להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה. מובהר בזאת מפורשות, כי לא תהא למציע כל דרישה - כספית ו/או אחרת - מהאגודה ו/או מבשן, בקשר עם כל האמור לעיל ו/או עקב אי קיבול ההצעה ו/או ביטול ההזמנה.

5.3. עם קביעת הזוכה בהזמנה תימסר לזוכה הודעה בכתב על זכייתו (להלן: "ההודעה").

5.4. למען הסר ספק, אין לראות בתוצאות ההזמנה משום התחייבות של האגודה ו/או של בשן להתקשרות עם הזוכה.

5.5. ההתקשרות עם הזוכה טעונה אישור הגורמים המוסמכים באגודה, בבשן ובאוניברסיטה, ותיעשה בהתאם לנוסח חוזה השכירות, וכמובן בכפוף לייתר תנאי ההזמנה.

5.6. מציע אשר הצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב.

6. ביטול ההליך

6.1. האגודה ובשן רשאיות לבטל הליך זה ו/או לצאת להליך הזמנה חדש, מכל סיבה שהיא ובהתאם לשיקול דעתן הבלעדי, לרבות במקרה שההצעות המתקבלות יהיו בלתי סבירות ו/או שהמציעים לא יעמדו בדרישות הסף ו/או שהמציעים לא יאושרו על ידי האוניברסיטה ו/או כתוצאה משיבוש בלתי צפוי בלוחות הזמנים, בעיות תקציב וכיוצא באלה.

6.2. במידה והחליטו האגודה ובשן על ביטול ההליך הנ"ל, ישלחו למציעים הודעה בכתב על ביטולו, ולא תהא למי מהמציעים כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי האגודה ו/או בשן ו/או כלפי האוניברסיטה.

6.3. האגודה ובשן אינן מחויבות לבחור זוכה כלשהו מבין המשתתפים בהזמנה. ככל שיסברו האגודה ובשן שלא התקבלה הצעה יעילה ומטיבה מספיק עבורן ו/או עבור ציבור הסטודנטים - רשאיות הנ"ל לבטל את ההזמנה.

6.4. האגודה ובשן רשאיות לבחור זוכה שני, לכל מקרה בו הסכם השכירות עם הזוכה הראשון לא יחתם ו/או לא יבוצע מכל סיבה שהיא. המציעים מוותרים בזאת באורח בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד האגודה וכנגד בשן בעניין זה, על כל הקשור, הכרוך והנובע הימנו.

7. ערכאה שיפוטית

7.1. בית המשפט בתל אביב יהיה בעל סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל סכסוך או מחלוקת שענייננו בהזמנה דנא.

דניאל תייר
יו"ר האגודה

מסמך ב' – הצהרת והצעת המציע

לכבוד

אגודת הסטודנטים אוניברסיטת בר אילן (להלן: "האגודה")
וחברת בשן בר אילן שירותי ניהול בע"מ (להלן: "בשן")

ג.א.נ.,

אנו הח"מ, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה, ולאחר שהבנו ושקלנו את תנאי ההזמנה וחווה השכירות על נספחיו, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. קראנו בעיון, בחנו בקפידה והננו מסכימים לכל האמור במסמכי ההזמנה והגשנו את הצעתנו בהתאם.
2. אנו מסכימים לכל האמור במסמכי ההזמנה ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי הבנה ו/או אי ידיעה ביחס למסמכי ההזמנה ו/או חוזה השכירות ו/או נספחיהם.
3. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל תנאי ההזמנה, וכי הצעתנו עונה על כל הדרישות שבמסמכי ההזמנה.
4. הגשנו את הצעתנו בהתאם לאמור במסמכי ההזמנה ובהסתמך על הבדיקות שערכנו. בידינו כל המידע הדרוש לנו, אנו מסכימים לכל האמור במסמכי ההזמנה, ולא נציג כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
5. בדקנו, לפני הגשת הצעתנו, את כל הנתונים המתייחסים למתחם בית הקפה, שטחו וטבעו, ואת כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע מלוא התחייבויותינו עפ"י מסמכי ההזמנה, את החוקים, הדרישות והנהלים של כל הרשויות המוסמכות, לרבות בתחום התכנון והבנייה ובתחום רישוי העסקים.
6. הננו מאשרים כי קביעת התפריט ומחירו בבית הקפה וכן דמי השכירות בהצעתנו נקבעו על ידינו, על פי תחשיבים שערכנו, והינם באחריותנו הבלעדית, וכי אין ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור לעיל ו/או עם הצעתנו.
7. ידוע לנו כי היה ונבחר כזוכים בהזמנה, תהיה זכייתנו כפופה ומותנית באישור האוניברסיטה, הכל כמפורט במסמכי ההזמנה, ובכל מקרה לא תהיה לנו כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה נגד האגודה ו/או נגד בשן ו/או נגד האוניברסיטה אם זכייתנו לא תאושר מכל סיבה שהיא.
8. בכפוף לאמור במסמכי ההזמנה אנו מצהירים כי המושכר מתאים למטרותיו ולמטרות השכרת והפעלת בית הקפה ומודעים ומאשרים כי המושכר יועבר אלינו במצבו כיום (AS-IS) ומתחייבים שלא להעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין מצב המושכר. כמו כן אנו מתחייבים לבצע שיפוצים והתאמות במתחם בעצמנו ועל חשבוננו, בהתאם לכל דין, והובהר לנו כי כל עבודות השיפוץ וההתאמה יבוצעו רק לאחר קבלת אישור האגודה ובשן ובמידת הצורך גם האוניברסיטה, כמפורט במסמכי ההזמנה.
9. הננו מתחייבים כי במשך כל תקופת ההתקשרות, נקיים אחר הוראות כל דין ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות ו/או האוניברסיטה ו/או האגודה ו/או בשן, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת, ללא כל תמורה נוספת שהיא.
10. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים עפ"י מסמכי ההזמנה, ואנו מקבלים על עצמנו לשכור את המושכר על פי הצעתנו להזמנה, המפורטת להלן. אנו מקבלים על עצמנו לבצע את כל ההתחייבויות והתנאים הכלולים בהזמנה בלא כל הסתייגות.
11. הצעה זו מוגשת ללא כל קשר ו/או תיאום עם משתתפים אחרים במכרז.
12. יש לנו את כל האמצעים הטכניים, המקצועיים, כוח האדם וכל הציוד הנדרש והמתאים וכן כל ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי כל דין, על מנת לשכור את המתחם, על מנת להפעיל בו את בית הקפה, ועל מנת לבצע את הוראות ההזמנה במועדים הנקובים במסמכי ההזמנה, ואנו מתחייבים לעשות כן באם נזכה בהזמנה.

חתימה וחותמת:

13. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול ו/או לשינוי, ותהא תקפה במשך 90 (תשעים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות. ידוע לנו, כי האגודה רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 60 (שישים) יום נוספים, וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשנידרש, תיפסל הצעתנו.

14. אנו מסכימים, כי האגודה ובשן תהינה זכאיות, אך לא חייבות, לראות בהצעתנו זו משום הצעה בלתי-חוזרת כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, וכי האגודה ובשן תהיינה רשאיות לראות בהצעתנו וקבלתה על ידן חוזה מחייב ביננו לבינן.

15. היה והצעתנו תתקבל ותאושר על ידי הגורמים המוסמכים, והיה והאגודה ובשן יחתמו על חוזה השכירות, אנו מתחייבים להפקיד בידי האגודה ובשן תוך 5 ימי עסקים את נספחיו חוזה השכירות כשהם מלאים וחתומים, וכן נתחיל בשכירת מתחם בית הקפה ביום שהאגודה ובשן יורו לנו.

16. הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המציע בשמו מוגשת ההצעה, אנו זכאים לחתום בשם המציע על הצעה זו, חתימתנו מחייבת את המציע ואין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

17. הצעת המציע

17.1 מובהר כי בהגשת הצעתו מביע המציע הסכמתו לכל תנאי ההזמנה ולכל האמור במסמכי ההזמנה, ובכלל זאת לכל תנאי הסכם השכירות.

17.2 למען הסר ספק, מובהר ומודגש בזאת כי על המציע להתחשב בהצעתו בכל ההוצאות הנדרשות, בין המיוחדות ובין הרגילות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בשכירת ובהפעלת בית הקפה, לפי תחשיביו, לרבות עלות שיפוץ המבנה והתאמתו למטרת השכירות על פי תנאי ההזמנה, לרבות עלות העסקת העובדים ותשלום כל זכויותיהם הסוציאליות כדין, עלות הנפקת רישיונות ו/או היתרים על פי דין, תשלום מיסים, רכישת ותחזוקת ציוד, כלי רכב, ביטוחים, התקשרות עם ספקי משנה, אחריות ושירות מלאים בהתאם לאמור בהסכם וכיו"ב, וכל הוצאה אחרת.

17.3 בכל מקרה, המציע לוקח אחריות מלאה על תחשיביו ועל רכיבי הצעתו, ויהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה כלפי האגודה ו/או בשן ו/או האוניברסיטה ביחס לשיעור הוצאותיו ו/או הכנסותיו בפועל בקשר עם הפעלת בית הקפה.

17.4 הצעת המציע ביחס לגובה דמי השכירות:

לגוף ההצעה:

בשנת השכירות הראשונה דמי השכירות החודשיים יעמדו על _____ ₪ (ובמילים: _____) לחודש, ובצירוף מע"מ כדין, לתקופה של 12 חודשים.

יוזכר כי בהתאם לתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.3 לעיל, הצעת המציע ביחס לשווי דמי השכירות החודשיים לא תפחת מ-4000 ₪ לחודש ובצירוף מע"מ כדין.

17.5 מנגנון עליית שווי דמי השכירות:

א. לאחר תום שנת השכירות הראשונה, תחול תוספת של 500 ₪ בחודש (בתוספת מע"מ) לדמי השכירות החודשיים וזאת למשך שנתיים, היינו למשך שנת השכירות השנייה ולמשך שנת השכירות השלישית.

ב. בתום תקופת ההתקשרות המקורית, וככל שהוחלט על מימוש תקופת/תקופות האופציה, תחול תוספת חד פעמית של 5% (בתוספת מע"מ) בשווי דמי השכירות החודשיים ביחס לשווי השכירות בשנת השכירות השלישית, וזאת עד לתום תקופת ההתקשרות.

חתימת המציע

תאריך

אישור עו"ד - להגשת הצעה ע"י תאגיד או שותפות

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ מספר זיהוי _____
(להלן: "המציע") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצעה
זו דלעיל ועל כל יתר מסמכי ההזמנה וההצעה ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-
_____ אשר יש בחתימתם בכדי לחייב את המציע, כי המציע הינו
תאגיד קיים או שותפות קיימת, כי התקבלו אצל המציע כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי על
פי כל דין לחתימת המציע על ההצעה, וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המציע.

חותמת + חתימת עוה"ד

תאריך

אישור עו"ד - להגשת הצעה ע"י יחיד

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן: "המציע")
מאשר בזה כי ביום _____ חתם בפני המציע על הצעה זו.

חותמת + חתימת עוה"ד

תאריך

מסמך ג' - נוסח תצהיר בדבר קיום דיני עבודה

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני עושה תצהיר זה בשם _____ מספר זיהוי _____ (להלן – "הגוף" או "המציע") המבקש להגיש הצעה להזמנה של האגודה ובשן.
2. הנני משמש/ת כ _____ במציע ואני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם הגוף.
3. בתצהירי זה, משמעותם של המונחים "בעל זיקה" ו- "עבירה" כהגדרתם בסעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976 (להלן- "החוק"), תחת הכותרת "קיום דיני עבודה – תנאי לעסקה עם גוף ציבורי". אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של מונחים אלה וכי אני מבין/ה אותם.
4. הנני מצהיר בזאת כי עד ל"מועד ההתקשרות" (כהגדרתו בסעיף 2ב לחוק) המציע ובעל זיקה אליו לא הורשע בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות (עבירה לעניין זה - עבירה עפ"י חוק עובדים זרים התשנ"א-1991 או עבירה שנעברה לאחר יום 31.10.2002 עפ"י חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987); או, לחלופין, המציע או בעל זיקה אליו, הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות (עבירה לעניין זה - עבירה עפ"י חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 או עבירה שנעברה לאחר יום 31.10.2002 עפ"י חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987), אולם במועד האחרון להגשת הצעות בהזמנה, חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
5. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפני, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

חותמת + חתימת עוה"ד

תאריך

מסמך ד' – הסכם שכירות

שנערך ונחתם ברמת גן ביום ____ חודש ____ שנת ____

בין:

1. אגודת הסטודנטים בר-אילן ע"ר 580001980

שכתובתה לצרכי הסכם זה אוניברסיטת בר אילן-בניין 107, רמת גן,

5290002

(להלן: "המשכירה")

מצד אחד

לבין:

ח.פ.

מרחוב

טל' _____; פקס _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל ואוניברסיטת בר אילן (להלן: "האוניברסיטה") הינה בעלת הזכויות במבנה מס' 107 הממוקם בשטח האוניברסיטה והידוע בשם 'בית הסטודנט' (להלן: "הבניין");

והמשכירה קיבלה הרשאה מותנית להתקשר עם השוכר בהסכם מחייב ביחס למתחם המיועד לפעול בבניין כבית קפה חלבי / מסעדה חלבית / בר סלטים חלבי, בתנאים המפורטים בהסכם זה (להלן: "המושכר" ו/או "בית הקפה");

והמשכירה פרסמה הזמנה להציע הצעות לשכירת מתחם לצורך הפעלת בית קפה (להלן: "ההזמנה") הכל כמפורט במסמכי ההזמנה ובהסכם זה להלן;

והשוכר, לאחר שקרא את מסמכי ההזמנה, הבין את דרישות המשכירה, את צרכיה ואת התנאים הפיסיים והכלכליים לשכירות הגיש את הצעתו והצהיר כי הוא מעוניין לשכור את החנות בתנאי ההזמנה וההסכם.

והואיל ועל יסוד הצעתו והצהרותיו החליטה המשכירה לקבוע את הצעתו של השוכר כזוכה בהזמנה ולחתום עימו על הסכם שכירות זה;

והואיל והשוכר מצהיר ומאשר כי ראה ובחן את המושכר, וכן בדק את מצבו הפיזי, ההנדסי, המשפטי והתכנוני, כמו גם את מיקומו וסביבתו, וכי מצא את כל אלה מתאימים לו מכל הבחינות;

והואיל והשוכר מוכן להתחייב לקבל את המושכר על פי התנאים, הסייגים וההגבלות המפורטות בהסכם זה וליטול על עצמו ההתחייבויות האמורות בו והוא מצהיר כי הוא בעל הניסיון והידע הנדרשים לצורך כך;

והואיל והמשכירה מוכנה להשכיר לשוכר את המושכר על פי תנאי הסכם זה, ובלבד שהשכירות לא תהיה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר, התשל"ב-1972 (או כל חוק אחר שעניינו דיירות מוגנות), ובר הרשות מסכים לכך;

חתימה וחתימת:

והואיל וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם המשפטיים כמפורט בחוזה שכירות זה להלן.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובחזקת תנאיו.
- 1.2. כותרות וכותרות המשנה בהסכם זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו של ההסכם.
- 1.3. במקרה של סתירה או אי התאמה בין ההסכם לבין נספחיו יהא האמור בהסכם עדיף על האמור בנספחים, אלא אם נאמר אחרת.

2. הצהרות הצדדים

- 2.1. המשכירה מצהירה כי היא זכאית להשכיר את המושכר בכפוף להרשאת ולהסכמת האוניברסיטה לשוכר, כי אין כל מניעה לעשות במושכר שימוש למטרת השכירות כמפורט להלן, וכי אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית להשכירו לשוכר ולקיום התחייבויותיה שעל פי הסכם זה.
- 2.2. המשכירה מצהירה כי היא לא התקשרה ו/או לא התחייבה בהסכם סותר להסכם זה ולא תתחייב בעתיד בהסכם שכזה.
- 2.3. השוכר מצהיר על ידיעתו כי התקשרות הצדדים בהסכם זה נעשית על סמך זכייתו בהזמנה, על פי ההצעה שמסר במסגרת ההזמנה, והוא מתחייב לעמוד בהצעתו כפי שפורטה במסגרת **מסמך ב'** להצעה ("הצהרת והצעת המציע").
- 2.4. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהסכם זה מעניק לו זכות שכירות בלתי מוגנת, בשטח המושכר בלבד ולמטרת השכירות בלבד, כי אין לו ולא תהינה לו זכויות כלשהן בשטחים אחרים בבניין או בשטחים הציבוריים שבבניין או בשטחים מחוץ לבניין, למעט זכות מעבר למושכר.
- 2.5. השוכר מצהיר בזאת כי בדק היטב את המושכר ואת מערכותיו, הן בעצמו והן באמצעות בעלי מקצוע מומחים מטעמו, לרבות פיזית, תכנונית, הנדסית ומשפטית, ומצא את המושכר ואת מערכותיו מתאימים לו ולצרכיו מכל הבחינות, והוא מוותר בזאת על כל טענה של פגם, קלקול, ליקוי ו/או אי התאמה, בין למטרת השכירות ובין בכלל. להסרת ספק מובהר בזאת כי השוכר שוכר את המושכר במצבו as is מכל הבחינות ללא יוצא מן הכלל.
- 2.6. השוכר מצהיר כי אין ולא יהיה בינו ו/או עובדיו ו/או מועסקיו לכל צורך שהוא, לבין האגודה ו/או בשן ו/או האוניברסיטה כל יחסי עובד מעביד, ויפעל בכל דבר ועניין במסגרת הסכם זה והוראותיו כשוכר וקבלן עצמאי; יובהר כי אין בכוונת הצדדים להחיל על השוכר ו/או על מי מטעמו יחסי עובד-מעביד.
- 2.7. ידוע לשוכר שאי נכונות הצהרותיו בחוזה זה ו/או מסירת פרטים לא נכונים ו/או השמטת פרטים יזכו את המשכירה במלוא הסעדים העומדים לה לפי חוזה זה ועל פי כל דין, לרבות ביטול החוזה ותשלום פיצויים.
- 2.8. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבית הקפה ימוקם באוניברסיטה, שהיא בעלת צביון דתי, והוא מתחייב שלא לפגוע באופיה הדתי ו/או ברגשות הדתיים של ציבור הסטודנטים והעובדים באוניברסיטה. בנושא זה תחייב עמדת הנהלת האוניברסיטה, והשוכר מתחייב למלא אחר הוראותיה.

חתימה וחותמת:

2.9. השוכר מצהיר כי אין לו כל התנגדות לבניית קומה/ות נוספת/ות ו/או ביצוע עבודות שיפוצים בבית הסטודנט מעל בית הקפה, ובלבד שהבניה תאפשר את המשך פעילותו השוטפת של בית הקפה.

3. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

3.1. השוכר מצהיר במפורש כי השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שייחקק בעתיד, המגן על שוכר או על דייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקוניהם וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים על השכירות, השוכר, המושכר ועל הסכם זה.

3.2. השוכר מצהיר כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר - אם ייעשו - אינם ולא ייחשבו כתשלום דמי מפתח, וחוק הגנת הדייר לא יחול על הסכם זה.

4. מטרות השכירות

4.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר למטרת הפעלת בית קפה חלבי / מסעדה חלבית / בר סלטים חלבי בלבד (להלן: "**בית הקפה**"), וכי הנ"ל יחזיק בתעודת כשרות בת תוקף, כדי לשרת את הסטודנטים, המרצים, עובדי האוניברסיטה ויתר הלקוחות.

4.2. השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות, אלא אם קיבל מהמשכיר אישור לשם כך מראש ובכתב.

4.3. השוכר מתחייב להפעיל את בית הקפה ומערכותיו השונות באופן תקין ושוטף לאורך כל תקופת ההסכם.

4.4. השוכר מתחייב לבצע את השירותים מושא חוזה זה במקצועיות, ביעילות ובדייקנות לפי השיטות המקצועיות המקובלות, על פי הנחיותיו של נציג המשכיר ובתיאום עימו באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומתאימים.

4.5. השוכר יבחר ויעסיק עובדים מיומנים ומתאימים לתפקיד, וידריכם לנהוג באדיבות, בשירותיות וביושר כלפי קהל הלקוחות.

4.6. השוכר ידאג שעובדיו יופיעו לעבודה בבית הקפה בלבוש המכבד את צביונה הדתי של האוניברסיטה.

4.7. המשכיר ו/או האוניברסיטה תהיינה רשאיות לדרוש מהשוכר לפטר ו/או להפסיק את עבודתו של עובד בבית הקפה לאחר הנמקת דרישה זו. השוכר מתחייב לפטר ו/או להפסיק את עבודת העובד בתוך 30 ימים ממתן הדרישה. כל החבויות במקרה זה, לרבות הכספיות, יחולו על השוכר בלבד.

4.8. השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר ולא להתיר לאחרים להשתמש בו ו/או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד למטרת השכירות כמפורט לעיל, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המשכיר בכתב ומראש. בכל מקרה של התרת שימוש כאמור ע"י המשכיר, השוכר יישאר

אחראי כלפי המשכירה לקיום כל התחייבויותיו שלפי הסכם זה ולכל נזק שעלול להיגרם לה ו/או לבית הקפה כתוצאה מהשימוש כאמור.

4.9. בשל צביונה הדתי של האוניברסיטה, בית הקפה יהיה סגור בימי שבת, בחגי ישראל ובתשעה באב.

4.10. השוכר מתחייב להשיג בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו, את כל האישורים והרישיונות הדרושים לניהול עסקו כחוק במושכר, אם וככל שיידרשו, לרבות (ולא למעט) רישיון עסק, רישיון משרד הבריאות, היתר לשימוש חורג וכיוצ"ב. השוכר מתחייב להפעיל ולנהל את עסקו במושכר על פי כל דין ולפי דרישות הרשויות המוסמכות במשך כל תקופת השכירות, וכן לא לעשות במושכר כל שימוש חורג ולא לנהל בו עסקים שאינם מותרים לפי כל דין ו/או עסקים שאינם מוסריים ו/או אינם ראויים.

4.11. מובהר כי למשכירה ו/או לאוניברסיטה ו/או למי מטעמם אין ולא תהיה כל אחריות שהיא לקבלת או אי קבלת היתר ו/או אישור ו/או רישיון נדרשים, ו/או ביחס לפעילות במושכר ולהתאמתה לדרישות כל רישיון ודין.

4.12. בלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב כי ככל שרשות כלשהי תעלה כלפיו דרישה כלשהי, ללא יוצא מן הכלל, לגבי המושכר ו/או השימוש בו ו/או אופן ניהול פעילותו של השוכר במושכר, לרבות דרישה להפסקה מיידי של כל פעילות במושכר, ישתף השוכר פעולה באופן מלא עם כל דרישה כאמור ויפעל למלאה באופן מיידי, לרבות תוך הפסקת פעילות במושכר ו/או פינוי המושכר מכל אדם וחפץ (ככל שיידרש לעשות כן).

4.13. היה ומסיבה כלשהי ועל אף האמור לעיל יחולו ו/או יוטלו על המושכר ו/או בקשר אליו תשלומים כלשהם (לרבות קנסות) בגין היעדר רישוי לכל עסק שיופעל במושכר ו/או שימוש חורג שנעשה בו ו/או מכל סיבה אחרת התלויה בשוכר, יישא השוכר לבדו בכל התשלומים האמורים.

5. תקופת השכירות

5.1. המשכירה משכירה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר את המושכר מהמשכירה לתקופה של 36 חודשים (3 שנים), החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "**תקופת ההתקשרות המקורית**").

5.2. בכפוף לאישור האוניברסיטה, לשוכר ניתנת בזאת אופציה להאריך את תקופת השכירות ל-3 תקופות נוספות לכל היותר, כל תקופה בת שנה לכל היותר, עד לתקופה מצטברת של 3 שנים נוספות (להלן: "**תקופות האופציה**") כך שסך ההתקשרות הכולל עם השוכר, לרבות תקופת ההתקשרות המקורית, לא יעלה על 6 שנים.

5.3. תנאי מקדים והכרחי למימוש תקופת/תקופות האופציה, הוא כי השוכר קיים במלואן ובמועדן את כל התחייבויותיו, ועמד בכל התשלומים שלפי הסכם זה בתקופת ההתקשרות המקורית ו/או בתקופת/ות האופציה הקודמות.

5.4. כל אחת מתקופות האופציה תיכנס לתוקפה בהודעה בכתב מהשוכר למשכירה, אשר תינתן עד 4 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית, ורק לאחר שהמשכירה אישרה את דבר קבלתה.

5.5. למען הסר ספק, מובהר כי אם יבטל השוכר את ההסכם במהלך תקופת השכירות ו/או כל אחת מתקופות האופציה הנ"ל ו/או יעזוב מיוזמתו את המושכר מכל סיבה שהיא, הרי שמבלי לגרוע

משאר התרופות ו/או הסעדים שיגיעו למשכירה במקרה זה, יהא על השוכר למלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה כאילו עודנו שוכר את המושכר לכל דבר ועניין, לרבות בכל הנוגע לחובתו לשלם בגין המושכר דמי שכירות, ארנונה, תשלומים שוטפים החלים עליו על פי הסכם זה וכיוצ"ב.

6. שיפוצים, שינויים והתאמות במושכר

- 6.1. השוכר מצהיר כי המושכר מתאים למטרותיו ולמטרות הפעלת בית קפה כהגדרתו לעיל וכי הוא מודע ומאשר כי המושכר יועבר אליו במצבו כיום (AS-IS), ומתחייב שלא להעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין מצב המושכר.
- 6.2. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי במושכר, שלא להוסיף כל תוספת, שלא להרוס כל חלק מהמושכר, ו/או מתקן ממתקניו, ושלא להרשות להתיר כל שינוי ו/או תוספת ו/או שיפוץ ו/או הריסה, לרבות שינויי מבנה, צורה, או כל שינוי ו/או תיקון במושכר או מחוצה לו, אלא אם קיבל את הסכמת המשכירה והאוניברסיטה לכך מראש ובכתב.
- 6.3. המשכירה תהיה זכאית למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד לסעיף 6.2 לעיל, וכן להרוס ולסלק כל שינוי, תוספת ו/או שיפוץ שיעשו שלא כאמור בסעיף זה, והכל על חשבונו של השוכר.
- 6.4. מובהר כי לצורך הקמת בית הקפה במושכר, מתחייב השוכר לבצע עבודות שיפוץ ו/או התאמה במושכר (להלן: "השיפוץ") וכן לרכוש על חשבונו את כל הציוד והמכשור הנדרשים לצורך הפעלת בית הקפה, וזאת רק לאחר שקיבל על כך אישור מראש ובכתב מהמשכירה ומהאוניברסיטה. מוסכם כי תכנית השיפוץ המאושרת תצורף כנספח להסכם השכירות דנן, ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 6.5. בכפוף לקבלת אישור המשכירה והאוניברסיטה לשיפוץ כאמור, ובכפוף לחתימת המשכירה על הסכם השכירות ומסירת החזקה במושכר לשוכר, יהא רשאי השוכר לבצע במושכר את השיפוץ על מנת להתאימו למטרת השכירות, וזאת במועד המוסכם על המשכירה ובתיאום עמה.
- 6.6. מוסכם כי המשכירה תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנות מפקח מטעמה שיפקח על ביצוע העבודות ויהיה בעל סמכות ליתן לשוכר ו/או לכל מי מטעמו (לרבות מבצעי העבודות בפועל) הוראות והנחיות לגבי ביצוע העבודות, אשר תחייבנה את השוכר ואת כל מי מטעמו כאמור.
- 6.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במהלך תקופת השיפוץ, יחולו על השוכר כל הוראות הסכם זה, ותשלום כל התשלומים החלים על המושכר ו/או על השוכר לפי ההסכם ו/או הדין, לרבות תשלום החשבונות השוטפים ביחס למושכר (כגון חשבונות חשמל ומים), ולרבות תשלום דמי השכירות החודשיים.
- 6.8. אם ידרש אישור ו/או היתר ו/או רישיון ו/או אביזר ו/או מתקן הנדרשים על פי כל דין או נוהג לביצוע עבודות כלשהן במסגרת עבודות השוכר, תחול על השוכר החובה לקבלם כדין, בטרם יחל בביצוע העבודות, ועל חשבונו הבלעדי, וכן תחולנה עליו כל ההוצאות הקשורות בכך.
- 6.9. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצרכי הפעלתו, וכי המשכירה אינה אחראית כלפיו לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור לצורך שימוש במושכר.
- 6.10. המשכירה תשתף פעולה ותחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת אישורים כאמור בסעיף 6.8, בכפוף לכך שעבודות השיפוץ אושרו על ידה כאמור בהסכם זה, בכפוף להתאמתן להוראות כל דין, וכל עוד לא תוטל על המשכירה כל חבות מכל מין וסוג מעבר לזו שנטלה על עצמה במפורש בהסכם זה.

6.11. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר מתחייב לקבל גם את אישור משרד הבריאות לפעילותו במושכר (ככל שיש בכך צורך) וכן לבצע את כל העבודות וההתאמות הנדרשות במושכר בהתאם לדרישות הרשויות, לרבות (אך לא רק) לעניין מערכת הביוב במושכר, התקנת מפריד שומנים, התקנת מנדף, התקנת ספרינקלרים, הדברת מזיקים וכל דרישה נוספת מכל רשות אחרת, באחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, והכול בתיאום ובאישור המשכירה, ובכפוף להוראות ההסכם בדבר ביצוע עבודות השוכר במושכר.

6.12. מוסכם ומובהר כי ככל וחלה על פי הדין חובת הנגשה של המושכר בשל זהות השוכר ו/או אופי פעילות השוכר במושכר, יחולו על השוכר כל הוראות הדין לעניין ההנגשה וכל הוצאות ההנגשה יחולו על השוכר. מובהר כי השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לה בנושא ההנגשה.

6.13. השוכר, והוא בלבד, נושא במלוא האחריות, מכל סוג שהוא, לטיב עבודות השיפוץ וההתאמה, לרבות בדק ותחזוקה של העבודות.

6.14. השוכר מתחייב בזאת כי במהלך תקופת ביצוע העבודות יגרום לסילוק עודפי החומרים והאשפה ופסולת בניה בתום כל יום עבודה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מיד עם כל דרישה לכך מאת המשכירה. מיד עם גמר העבודות, ינקח השוכר את מקום העבודות ואזור המושכר ויסלק ממנו את כל מתקני העבודות, החומרים המיותרים ואשפה מכל סוג שהוא לשביעות רצון ובהתאם להוראות המשכירה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי מכולות הפינוי ימוקמו על פי הנחיות המשכירה.

6.15. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, ככל וקיימות הוראות מיוחדות על פי כל דין לסילוק הפסולת, לרבות הוראות המשרד להגנת הסביבה, מתחייב הקבלן לסלק את הפסולת בהתאם להנחיות הללו ובהתאם להנחיות המשכירה כפי שתינתנה מעת לעת.

6.16. הזוכה מתחייב כי מיום קבלת החזקה בנכס בפועל מכוח הסכם השכירות, ועד 60 יום לכל היותר, יסתיים השיפוץ ויחל בית הקפה בפעילותו השוטפת (להלן: **"המועד המוסכם לסיום השיפוץ"**).

6.17. השוכר, והוא בלבד, יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לו ו/או למשכירה במקרה והשוכר לא ישלים את ביצוע השיפוץ עד למועד המוסכם לסיום השיפוץ, ובלבד שהעיכוב לא נובע ישירות ממעשה או מחדל של המשכירה.

6.18. מובהר בזאת כי אין באי עמידה של השוכר בהתחייבותו/יו כאמור בסעיף זה לעיל כדי לדחות את ו/או לעכב את המועדים הקבועים בהסכם זה לרבות תקופת העבודות ו/או תקופת ההסכם.

6.19. מובהר כי אין בתכנון ו/או ביצוע עבודות התאמה ו/או שיפוץ מכל סוג ובכל מועד, בכדי לגרוע מחובתו של השוכר בתשלום כלל התשלומים המפורטים בהסכם זה, והשוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים המפורטים בהסכם זה במועדם וללא תלות בביצוע עבודות כאמור ו/או בהשפעתן על הפעלת המושכר.

6.20. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שייגרם למושכר ו/או לכל רכוש אחר ו/או לצד ג' כלשהו בקשר עם ביצוע עבודות השיפוץ, והוא ידאג לערוך ביטוח של עבודות אלו וכל הכרוך בהן כנגד כל הסיכונים המקובלים, ולעניין זה תחולנה כל הוראות סעיף 11 להלן.

6.21. בלי לגרוע מהאמור, השוכר יפצה/ישפה את המשכירה בגין כל נזק שייגרם בקשר עם ביצוע עבודות השיפוץ, לרבות אם המשכירה תיתבע בגין נזק כאמור וייתכן נגדה פסק דין שביצעו לא

עוכב, כאשר הפיצוי/השיפוי יהיה בגין כל הוצאה של המשכירה שתהיה קשורה לכך ולרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד, ובלבד שהמשכירה מסרה לשוכר הודעה מתאימה על כל תביעה כאמור, ונתנה לשוכר אפשרות סבירה להתגונן מפניה. לענין זה יהוו מסמכי המשכירה, לרבות חשבוניותיה, ראיה לכאורה.

6.22. למען הסר ספק, הוראות סעיף 6, על כל סעיפי המשנה שלהם, יחולו בשינויים המחוייבים לאורך כל תקופת ההתקשרות, לרבות על שינויים ו/או שיפוצים עיתיים ו/או עתידיים שייבקש השוכר לבצע במושכר.

7. דמי השכירות החודשיים

7.1. בהתאם להצעת המציע במסגרת ההזמנה **(מסמך ב' - "הצהרת והצעת המציע", בסעיף 17.4)** דמי השכירות החודשיים יהיו בשווי כדלקמן:

א. **בשנת השכירות הראשונה** (החל מיום _____ ועד ליום _____), ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות חודשיים שיעמדו על _____ ש"ח בחודש, (ובמילים: _____), ובצירוף מע"מ כדן, למשך 12 חודשים.

ב. **בשנת השכירות השניה** (החל מיום _____ ועד ליום _____), תחול תוספת של 500 ₪ לחודש (בתוספת מע"מ) בשווי דמי השכירות (ביחס לשוויים בשנת השכירות הראשונה), כך שהשוכר ישלם למשכירה דמי שכירות חודשיים שיעמדו על _____ ש"ח בחודש, (ובמילים: _____), ובצירוף מע"מ כדן, למשך 12 חודשים.

ג. **בשנת השכירות השלישית** (החל מיום _____ ועד ליום _____), ימשיך השוכר לשלם למשכירה דמי שכירות חודשיים כפי שוויים בשנת השכירות השניה, והם יעמדו על _____ ש"ח בחודש, (ובמילים: _____), ובצירוף מע"מ כדן, למשך 12 חודשים.

ד. **בתקופת/בתקופות האופציה** (ככל שהוחלט על מימושה/ן) תחול תוספת חד פעמית של 5% (בתוספת מע"מ) לשווי דמי השכירות (ביחס לשוויים בשנת השכירות השלישית), כך שהם יעמדו על _____ ש"ח בחודש, (ובמילים: _____), ובצירוף מע"מ כדן, למשך 12 חודשים.

7.2. במועד חתימת המשכירה על הסכם השכירות, יעביר השוכר לידי המשכירה 12 המחאות שוות עוקבות ומעותדות ל- _____ לכל חודש קלנדרי לשנה על שם השוכר בלבד, ולפקודת _____ בלבד, וזאת עבור שנת השכירות הראשונה.

7.3. ייתר ההמחאות (לאחר תום שנת השכירות הראשונה) יועברו בהתאמה מהשוכר למשכירה בתחילת כל שנת שכירות רלוונטית עבור אותה שנה (או חלק ממנה), ובשינויים המחוייבים.

7.4. יובהר כי דמי השכירות, הן בתקופת ההתקשרות המקורית והן בתקופות האופציה (ככל שימומשו) יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"מדד הבסיס" לצורך חישוב דמי השכירות הינו המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות בהזמנה לקבלת הצעות, דהיינו יום _____, **"ו'המדד הקובע"** לענין כל תשלום יהיה המדד הידוע במועד ביצוע כל תשלום בפועל. בסוף כל שנת שכירות תחשב המשכירה את ההפרשים שחלו בכל חודש בשנה החולפת במדד, ותעביר את התחשיב כאמור לשוכר, אשר ישלם למשכירה את ההפרשים תוך 14 ימים ממועד ההודעה כאמור. מובהר כי לא יחושבו הפרשי הצמדה במקרה ובו המדד הקובע ירד מתחת למדד הבסיס.

7.5. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות למשכירה במשך כל תקופת השכירות ובגין כל תקופת השכירות, ללא כל תנאי, בין אם עשה בפועל שימוש במושכר ובין אם לאו.

7.6. השוכר לא יהיה רשאי להפחית ו/או לקזז מדמי השכירות, מכל סיבה ו/או עילה שהן.

8. תשלומים נוספים ומסים

8.1. החל מיום תחילת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר, בנוסף לדמי השכירות, את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, המיסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים ו/או אחרים, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורשיונות מכל סוג שהוא, הנוגעים למושכר ו/או הפעלתו ו/או החזקתו - בין שאלה ידועים וקיימים במועד חתימת הסכם זה ובין שאינם ידועים ו/או שיוטלו בעתיד.

8.2. על אף האמור בסעיף 8.1. לעיל, מוסכם כי במידה שיוטל בקשר למושכר מס על בעלי נכסים (בתור שכאלה) שאינם מחזיקים, כגון מס רכוש, יחול אותו מס על המשכירה וישולם על ידה.

8.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.1. לעיל, יישא השוכר החל מיום תחילת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות, בין אם החזיק ו/או השתמש בפועל במושכר ובין אם לאו, בכל התשלומים בגין ארנונה וכן בגין אספקת מים, חשמל, גז, טלפון (כולל בגין ההתחברות/התקשרות לרשת הטלפון), ביוב, מיחשוב (כולל בגין ההתחברות/התקשרות לרשת מחשבים), מס עסקים, אגרת שילוט, אגרת אשפה, אגרת שמירה, כבלים, לוויין, סולר/דלק להסקה, אחזקת שטחים ומתקנים משותפים, וכל הוצאה אחרת, ככל שתהיה, הקשורה לשימוש השוטף במושכר ו/או במערכותיו ו/או בקשר עם הפעלתו.

8.4. מיד לאחר החתימה על הסכם זה מתחייב השוכר להודיע בכתב לרשות המקומית, לחברת החשמל ולחברת המים על שכירתו של המושכר על ידו, ולהעביר על שמו, על חשבונו, את חשבון הארנונה, החשמל והמים בגין המושכר.

8.5. השוכר מתחייב להציג בפני המשכירה מפעם לפעם, על פי דרישתה של המשכירה, את כל העתקי הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על-ידו התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה ו/או כי אכן העביר את החשבונות הרלוונטיים, כאמור לעיל, על שמו.

8.6. בתום תקופת השכירות יחזיר השוכר, על חשבונו, את חשבון הארנונה לשם המשכירה או לשם כל מי שתורה המשכירה.

8.7. למען הסר ספק מובהר כי השוכר יהיה מנוע מלבקש פטור מארנונה בגין נכס ריק במהלך כל תקופת השכירות ו/או תקופות האופציה.

8.8. השוכר ישא בכל תשלום של דמי תמלוגים ו/או תשלום הנובע מזכויות יוצרים לכל גוף בגין הקרנת סרטים ו/או השמעת מוזיקה ו/או שימוש ביצירה מוגנת בשטח בית הקפה, ככל ויושמעו ו/או יוצגו בבית הקפה.

9. החזקת וניהול מושכר

9.1. בלי לגרוע מהוראות הסכם זה, מוסכם כי :

9.1.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן קפדני וזהיר, לתחזק אותו באופן שוטף ולשמור על ניקיונו ועל מצבו התקין בכל עת, באופן יום-יומי ועל חשבון השוכר.

9.1.2. השוכר מתחייב להימנע מגרימת כל נזק ו/או קלקול במושכר ולתקן על חשבון השוכר את כל הנזקים ו/או הקלקולים ו/או הפגמים שיהיו ו/או ייגרמו למושכר ו/או למערכותיו ו/או לסביבתו (כולל לשטחים הציבוריים, הגם שאינם חלק מהמושכר) ו/או שיתהוו מכל סיבה שהיא במושכר ו/או במערכותיו ו/או בסביבתו במהלך תקופת השכירות, והכל עקב פעילות השוכר במושכר, מיד לאחר גילויים.

9.1.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 9.1.1 ו- 9.1.2 לעיל - השוכר מתחייב להקפיד הקפדה יתירה על ניקיון המושכר וסביבתו, הגישה אליו וכל הקשור אליו, ולדאוג כי כל אלה יהיו נקיים לחלוטין, תוך וידוא כי הגישה למושכר תהיה תמיד חופשית לחלוטין ונקיה מכל חפץ ו/או מכשול כלשהם. למניעת ספק מובהר, כי אסור לשוכר להעמיד מחוץ למושכר ארגזים, כלי אריזה ומיטלטלין כלשהם.

9.1.4. השוכר מתחייב לא לעשות שימוש כלשהו במדרכות, בכבישים ובכל שטח ציבורי אחר שמחוץ למושכר והנמצאים במתחם שבו נמצא המושכר, אלא למטרה שלשמה נועדו.

9.1.5. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי כל שימוש מצידו בשטחים הציבוריים המהווים חלק מהבניין שבו מצוי המושכר, ייעשה ביחד עם דיירים נוספים במתחם, וזאת תוך תיאום עם אותם דיירים ולמטרת פריקה וטעינה בלבד. בלי לגרוע מהאמור, השוכר מתחייב שלא לאחסן בכל שטח ציבורי כנ"ל ציוד ו/או מיטלטלין כלשהם.

9.1.6. השוכר לא יהיה רשאי להציב במושכר ו/או בכניסה לו ו/או בבניין שבו הוא נמצא מודעות ושלטים כלשהם, אלא אם קיבל לכך את אישור המשכירה והאוניברסיטה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת כל ההיתרים והרשיונות הנדרשים לכך מכל הרשויות המוסמכות. למניעת ספק מובהר, כי המשכירה רשאית להתנות את מתן הסכמתה לתליית כל מודעה ו/או שלט כאמור בהתאמת צורתם, גודלם וצבעיהם לדוגמא שתקבע המשכירה.

9.1.7. על השוכר להשתמש במושכר באופן שלא יגרום לרעש בלתי סביר וכן לא יגרום נזק, טרדה ו/או אי נעימות לשוכרים אחרים בבניין.

9.1.8. על השוכר לשמור על תקנות הבניין וסדריו, כפי שייקבעו מעת לעת על ידי המשכירה.

9.1.9. פינוי האשפה מהמושכר ייעשה באחריות השוכר ועל חשבונו.

9.1.10. השוכר מאשר כי הובהר לו כי בבניין שבו מצוי המושכר יכול ותבוצענה עבודות שיפוץ ו/או בנייה שונות וכי יכול והדבר יגרום להפרעות, והוא מסכים לכך ומוותר מראש על כל טענה בגין הפרעות אלו. המשכירה תעשה כל מאמץ כדי שההפרעה כאמור, אם תהיה, תהיה מזערית ככל שניתן.

9.1.11. השוכר מתחייב למלא את חובותיו ונהלי האוניברסיטה בענייני בטיחות, ניקיון ופינוי זבל, הדברה, חניות וכל הקשור לנושאים תפעוליים ולוגיסטיים בקשר למושכר.

9.2. המשכירה תהיה אחראית אך ורק לפגמים ו/או קלקולים קונסטרוקטיביים במבנה המושכר, וכן לפגמים ו/או קלקולים במערכותיו (ובלבד שאינם נובעים ממעשה או מחדל של השוכר ובתנאי שנעשה במושכר שימוש רגיל וסביר), ולפגמים/קלקולים אלה בלבד, והיא תתקן כל פגם/קלקול כאמור תוך זמן סביר בהתחשב בסוגו ובטיבו. יובהר כי האמור בסעיף זה לא יחול על עבודות, תוספות ושינויים שבוצעו/יבוצעו ע"י השוכר במושכר, ואחריות השוכר לעבודות, תוספות ושינויים אלה, וכן לקלקולים ו/או פגמים הנובעים מהם וכן לבלאי שיהיה בהם, תהיה בלעדית ומוחלטת.

9.3. לא עמד השוכר בהתחייבויותיו על פי האמור בסעיף 9.1, על תתי סעיפיו, תהיה המשכירה רשאית, אך לא חייבת, להיכנס למושכר ו/או לסביבתו ולבצע בעצמה את הפעולה שלא בוצעה (תיקון פגמים, ניקיון וכו'), על חשבון השוכר. השוכר מתחייב לאפשר למשכירה להיכנס למושכר ו/או לסביבתו ולבצע בו ו/או בסביבתו כל פעולה כאמור, ולהחזיר למשכירה תוך 7 ימים את ההוצאות שנשאה בהן לצורך ביצוע האמור.

9.4. בלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לאפשר למשכירה ו/או מי מטעמה להיכנס למושכר ולבקר בו, בכל זמן מתקבל על הדעת ובתיאום מראש עם השוכר, במטרה לבדוק את מצב המושכר ואת מילוי כל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - את מילוי התחייבויות השוכר עפ"י סעיף 9.1 לעיל, על תתי סעיפיו.

10. אחריות ושיפוי

10.1. השוכר לבדו יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שייגרמו לכל אדם ולכל צד שלישי שהוא, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - המשכירה ו/או מי מטעמה ולרבות עובדי השוכר, מבקריו, אורחיו, לקוחותיו וכיוצ"ב, בקשר עם שימוש השוכר במושכר.

10.2. כן יהיה השוכר לבדו אחראי לכל נזק שייגרם לרכוש כלשהו, לרבות למושכר עצמו, והכל בקשר עם שימוש השוכר במושכר, בין שנגרם ע"י השוכר ו/או מי מטעמו (לרבות עובדי השוכר, מבקריו, לקוחותיו, אורחיו וכיוצ"ב) ובין שנגרם ע"י כל אדם או גורם אחר.

10.3. השוכר ישפה את המשכירה בגין כל סכום שתידרש לשלם מכוח פסק דין שביצעו לא עוכב שיינתן בתביעה שתוגש נגדה בגין הנזקים המצויינים בסעיפי משנה 10.1 ו- 10.2 לעיל, ובלבד שהמשכירה מסרה לשוכר הודעה מתאימה עם קבלת התביעה ונתנה לשוכר אפשרות סבירה להתגונן מפניה.

השיפוי ייעשה לאלתר ויכלול גם הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד. לעניין זה יהוו מסמכי המשכירה, לרבות חשבונותיה, ראיה לכאורה. להסרת הספק, בכל מקרה כאמור תהיה המשכירה זכאית להגיש הודעת צד ג' נגד השוכר ו/או חברת הביטוח שלו.

10.4. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו את הביטוחים כמפורט בנספחים להסכם זה.

11. ביטוחים

11.1. השוכר אחראי כלפי המשכירה וכלפי כל צד שלישי לכל אבדן, פגיעה או נזק שייגרמו לגופו של כל אדם ו/או לרכושו של כל אדם וכל תאגיד לרבות המשכיר ו/או מי מטעמו, לשוהים ולמבקרים במושכר, לעובדי השוכר ולכל אדם אחר אשר ימצא בתחומי המושכר או בסביבתו, עקב מעשה או מחדל רשלניים שלו ו/או של עובדיו ו/או של הבאים מטעמו בקשר לפעילותו על פי הסכם זה.

11.2. השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל דמי נזק שהמשכיר עלול להיתבע לשלם או שיאלץ לשלם עקב נזק בגינו אחראי השוכר כאמור בסעיף 11.1 לעיל, לרבות הוצאות משפטיות ואחרות שיהיו כרוכות בהגנה מפני תביעות כאמור. לעניין זה יהוו מסמכי המשכיר, לרבות חשבונותיו, ראיה מכרעת. להסרת הספק, בכל מקרה כאמור יהיה המשכיר זכאי להגיש הודעת צד ג' כנגד השוכר ו/או חברת הביטוח שלו. המשכיר מתחייב להודיע לשוכר על כל תביעה או דרישה שתומצא לו כאמור מיד עם קבלתה וכן לאפשר לשוכר להתגונן כנגד הדרישה או התביעה בין בעצמו ובין ביחד עם המשכיר.

11.3. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו את הביטוחים כמפורט בנספחים להסכם זה.

12. פינוי

12.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או תקופת/ות האופציה (ככל שמומש), או עם סיומה על פי הוראות הסכם זה אף בטרם תמה תקופת השכירות, לפי המועד המוקדם יותר, ולהחזיר את המושכר למשכירה כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, כשהוא במצב טוב, נקי, תקין וראוי לשימוש, למעט בלאי שהינו תוצאה של שימוש רגיל וסביר, אך בכל מקרה כאשר המושכר תקין וראוי לשימוש וכל מערכותיו פועלות ותקינות.

12.2. לעניין סעיף זה, "פינוי" פירושו מסירת מפתחות המושכר למשכירה לאחר מילוי כל הוראות הסכם זה בקשר עם מצב המושכר ומסירתו, במלואן ובמועדן, וכן מילוי כל יתר התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, לרבות - אך בלי לגרוע מכלליות האמור - תוך המצאת אישורים על תשלום ארנונה, מים, חשמל וכל יתר התשלומים השוטפים החלים על השוכר על פי הוראות הסכם זה.

12.3. המושכר יימסר למשכירה כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, ותיקון שנעשו בו, בתנאי שבוצעו באישור המשכירה. השוכר יהא רשאי בתום תקופת השכירות להוציא מהמושכר את כל הפריטים אשר אינם מחוברים לו בחיבור של קבע.

12.4. למניעת ספק מובהר בזאת, כי המשכירה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להורות לשוכר להשאיר במושכר גם כל שינוי/עבודה (או כל חלק של שינוי/עבודה) כפי שהוא שביצע במושכר שלא באישור המשכירה, ובמקרה כזה כל השינויים/העבודות האמורים יהיו שייכים למשכירה, מבלי שהשוכר יהיה רשאי לדרוש ו/או לקבל עבורם תשלום כלשהו.

12.5. מובהר בזאת כי כל הוצאה ותשלום אשר בוצעו ע"י השוכר לצורך שיפוצים ו/או בניה ו/או שינויים כאמור וכן עצם הקביעה כי הללו עוברים לבעלות המשכירה, לא ייחשבו בשום מקרה כתשלום דמי מפתח ו/או תשלום כלשהו המזכה את השוכרת באיזושהי הגנה על-פי חוקי הגנת הדייר ו/או תחליף לתשלום כל אחד מהתשלומים המפורטים בהסכם זה. מובהר כי סעיף זה הינו תנאי עיקרי בהסכם והפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך.

12.6. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המשכירה לתבוע את נזקיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר, כי אם לא יפנה את המושכר כאמור בסעיף 13.1 לעיל, יחולו התנאים הבאים:

12.6.1. השוכר ישלם למשכירה בגין התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, סכום השווה ל-פי שלושה מדמי השכירות החודשיים, וזאת בגין כל חודש או חלקו. השוכר מצהיר כי סכום זה נקבע והוסכם בין הצדדים כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש, אשר הוערכו על ידי הצדדים בשיקול דעת מראש כסכום הנזק הסביר הנגרם למשכירה אך ורק עקב אי-פינוי המושכר במועד.

12.6.2. השוכר ישלם את כל התשלומים, המסים, ההוצאות ודמי הניהול, וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וזאת, מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר. אין בקבלת הסכומים המפורטים לעיל כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי התקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

13. התחשבות סופית

13.1. עם סיום תקופת השכירות ו/או עם ביטולו של הסכם זה כדון, תיערך התחשבות סופית בין המשכירה והשוכר. 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 הפינוי בפועל, נפרעו ע"י השוכר כל התשלומים לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר המתייחסים לתקופת השכירות.

13.2. התחשבות זו תיערך גם ביחס להצמדת דמי השכירות למדד המחירים לצרכן, כמפורט וכמוסכם בסעיף 7.4 לעיל.

14. ערבויות ובטחונות

14.1. להבטחת מלוי כל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, תוך 5 ימי עסקים מיום חתימת הסכם השכירות על ידי המשכירה, ובכל מקרה לפני קבלת החזקה במושכר, על השוכר להפקיד בידי המשכירה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, ערוכה לטובת המשכירה כמוטבת, ואשר תהיה בתוקף עד שלושה חודשים לאחר תום תקופת השכירות, לרבות שלוש תקופות האופציה, בסך של 60,000 (שישים אלף) ₪, כשהסכום האמור צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (או כל מדד אחר שיבוא במקומו), כאשר מדד הבסיס לעניין זה הוא המדד הידוע נכון למועד חתימת החוזה (להלן: "**הערבות הבנקאית**"). הערבות הבנקאית תשמש בידי המשכירה כבטחון לביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

14.2. מוסכם, כי במקביל לכל העלאה בדמי השכירות, בהתאם למנגנון העלאה הקבוע **במסמך ב'** – ("הצהרת והצעת המציע"), יעודכן סכומה של הערבות הבנקאית, כך ששיעורה יעמוד בכל עת על סכום שאינו נמוך מ- 3 חודשי שכירות (בתוספת רכיב המע"מ), ובכל מועד של העלאת דמי השכירות כאמור, מתחייב השוכר להמציא למשכירה ערבות בנקאית בסכום מוגדל כנ"ל, בהתאם.

14.3. מוסכם, כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבויות בנקאיות כאמור לעיל אשר תוקפן יהיה לשנה אחת בלבד, אך במקרה זה יהיה על השוכר לדאוג לחידוש הערבויות הבנקאיות כאמור מדי שנה, והאחריות המלאה והבלעדית לחידוש הערבויות ולהוצאות החידוש תחול עליו בלבד ועל חשבונו בלבד.

14.4. כן מובהר כי השוכר ישא בכל הוצאה הנחוצה לתיקון הערבות ו/או שמירתה בתוקף. לא דאג השוכר להארכת הערבות ומסירת הערבות המוערכת למשכיר בתוך זמן סביר לפני פקיעתה, תהא המשכירה רשאית לממש את הערבות.

14.5. לא דאג השוכר לקיומה של ערבות בנקאית בתוקף בידי המשכירה בכל זמן נתון, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם השכירות, על כל המשמעויות הנגזרות מכך על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

14.6. מוסכם בזאת, כי המשכירה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לממש/לחלט את הערבות הבנקאית, בין על מלוא סכומה ובין על כל חלק ממנה, וזאת בכל מקרה של הפרת הסכם זה ע"י השוכר ו/או אי פינוי המושכר ע"י השוכר במועד ו/או בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לשם גביית אותם סכומים או תשלומים המגיעים ו/או אשר יגיעו למשכירה עפ"י הוראות הסכם זה, לרבות - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור - במקרה של אי תשלום דמי שכירות ו/או אי תשלום תשלומים שונים החלים על השוכר עפ"י הסכם זה (כולל פיצויים מוסכמים).

14.7. היה והמשכירה מימשה/חילטה את הערבות הבנקאית במלואה או בחלקה, והשכירות נמשכה, יהיה השוכר חייב, כתנאי להמשך השכירות, להמציא/להשלים למשכירה ערבות בנקאית במקום זו שמומשה/חולטה, וזאת לא יאוחר מ- 7 ימים לאחר שנדרש ע"י המשכירה לעשות כן.

14.8. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין במימוש/חילוט הערבות הבנקאית ע"י המשכירה משום פגיעה בכל זכות אחרת ו/או סעד/תרופה אחרים העומדים לרשותה כלפי השוכר מכוח הסכם זה ו/או עפ"י הדין, בכל מקרה של הפרת ההסכם ע"י השוכר.

14.9. הערבות הבנקאית תוחזר לשוכר 60 ימים לאחר שהוכח, אחרי סיום השכירות על פי הסכם זה, כי השוכר מילא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה וכן כי השוכר פינה את המושכר במועד והחזיר אותו למשכירה כשהוא במצב טוב, נקי, תקין וראוי לשימוש בהתאם להוראות הסכם זה, וכן כי השוכר המציא בצורה מסודרת וברורה אסמכתאות רשמיות כי כל התשלומים שהוא חייב בהם עפ"י הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, נפרעו במלואם ובמועד.

14.10. בנוסף לבטוחה כאמור, ימציא השוכר שני ערבים אשר יחתמו על ערבות אישית לכל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה כמפורט בנוסח הערבות המצורף **בנספח 4** להסכם.

15. הפרות, תרופות וביטול ההסכם

15.1. הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, וזאת גם אם מוקנים בהסכם זה סעד או תרופה ספציפיים להפרה כזו.

15.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מזכותה לפיצויים בשיעור גבוה יותר ו/או לכל סעד אחר, הרי במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר, תהיה המשכירה זכאית לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש בסך השווה ל- 6 (שישה) חודשי שכירות, כערך ביום ההפרה, וזאת בין אם בחרה המשכירה בקיום ההסכם ובין אם בחרה בביטולו. הצדדים מצהירים כי הם רואים בסכום האמור פיצוי מוסכם והולם לנזק שהצדדים רואים אותו כתוצאה המסתברת של הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על-ידי השוכר.

15.3. כל הפרה של השוכר מההפרות המפורטות להלן תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה :

15.3.1 הפרה כלשהי של הוראות אחד או יותר הסעיפים הבאים : 4.1, 7, 8, 14 להסכם זה, על כל סעיפי המשנה שלהם.

15.3.2 איחור של למעלה מ- 7 (שבעה) ימים בתשלום כלשהו שהשוכר חייב לשלמו על-פי הוראות הסכם זה.

15.3.3 כל הפרה אחרת של הסכם זה, אשר המשכירה נתנה אודותיה הודעה בכתב לשוכר, והשוכר לא תיקן אותה תוך 14 ימים מיום משלוח ההודעה.

15.4. מבלי לגרוע מהסעדים/תרופות דלעיל, כל איחור בתשלום כלשהו על-ידי השוכר יישא, החל מיום האיחור הראשון, ריבית פיגורים כאמור בסעיף 5(ב) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, בתוספת של 5% ריבית לשנה.

15.5. מבלי לגרוע מהסעדים/תרופות דלעיל, הפר השוכר את התחייבותו לפנות את המושכר בהתאם להוראות סעיף 12 לעיל, על כל תת סעיפיו, יהיה השוכר חייב לשלם למשכירה בגין כל יום של איחור בפינוי, כפיצוי מוסכם מראש ומבלי שהמשכירה תצטרך להוכיח את נזקה, סכום שהינו שווה ערך לכפל דמי השכירות היומיים שהשוכר אמור לשלם באותה עת (צמוד למדד), וזאת עד לפינוי המלא בפועל בהתאם להוראות הסכם זה. הצדדים מצהירים כי חישבו ומצאו כי

הסכום האמור הוא פיצוי נאות לנזק שייגרם למשכירה עקב אי פינוי המושכר או האיחור בפינויו.

15.6. מבלי לפגוע בשאר הסעדים/התרופות העומדים לרשות המשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, נותן בזה השוכר את הסכמתו לכך שהמשכירה תהיה רשאית לעכב כל מטלטל וכל דבר שהוא השייך לשוכר אשר יהיו במושכר בתום השכירות, בין אם הסתיימה במועד המקורי שנקבע לכך ובין אם הסתיימה קודם לכן מכל סיבה שהיא, וזאת עד למילוי כל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה בקשר לזכות העיכוב של המשכירה כאמור.

15.7. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל, כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל תרופה ו/או סעד אחרים העומדים לזכות המשכירה בגין אי פינוי המושכר, לרבות בזכותה של המשכירה לתבוע את פינוי המושכר וכן לתבוע, בנוסף לסכום היומי הנקוב לעיל, את הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם זה ו/או את הנזקים האחרים שנגרמו לה עקב אי פינוי המושכר על פי הוראות הסכם זה.

15.8. המשכירה תהיה רשאית (אך לא חייבת), על פי החלטתה ושיקול דעתה הבלעדי, לבטל הסכם זה, לסיים את השכירות על פיו אף לפני המועד שנקבע לכך בהסכם, ולדרוש מן השוכר לפנות לאתר את המושכר בהודעה מוקדמת בת 7 (שבעה) ימים ולהחזיר את החזקה בו לידיה, בכל אחד מן המקרים הבאים:

15.8.1. אם השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית.

15.8.2. אם בית משפט ימנה באופן זמני או קבוע מנהל נכסים או כונס או נאמן על רכושו של השוכר, והשוכר לא הגיש בקשה לביטול המינוי בתוך 30 יום ממועד החלטת בית המשפט על המינוי, ובתנאי שאם הגיש השוכר בקשה כאמור הוא ימשיך לשלם, בין בעצמו ובין ע"י מי מטעמו (לרבות הכונס או מנהל העסקים או הנאמן) את כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם, לרבות את דמי השכירות.

15.8.3. אם ניתן צו עיקול על רכושו של השוכר, והעיקול לא הוסר תוך 60 ימים מיום הטלתו.

15.8.4. אם השוכר עזב את המושכר ו/או יחדל להשתמש במושכר או ישתמש בו למטרה אחרת מזו המצויינת בהסכם זה.

15.9. מבלי לפגוע בזכויות המשכירה על פי הסכם זה ו/או בשאר התרופות/הסעדים העומדים לרשותה עפ"י כל דין ו/או עפ"י הסכם זה, תהיה המשכירה זכאית, בכל מקרה של הפרת ההסכם כמצויין לעיל וכן בכל אחד מן המקרים המפורטים בסעיף משנה 15.8 לעיל, לקבל מן השוכר את כל ההוצאות, לרבות שכ"ט עו"ד, ההפסדים והנזקים שנגרמו לה כתוצאה מכך, בין שנגרמו באופן ישיר ובין שנגרמו בעקיפין.

15.10. בלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 15.9 לעיל מובהר, כי האמור באותו סעיף מתייחס גם - במקרה של ביטול הסכם זה ו/או עזיבת המושכר ע"י השוכר והכנסת שוכר/ים חלופיים למושכר או כל חלק ממנו - לאובדן ו/או חסר דמי שכירות (כולל הפחתה בדמי השכירות שישולמו ע"י כל שוכר/ים חלופיים שייכנסו/ למושכר וכולל בגין תקופת "גרייס" שתינתן לאותו/ם שוכר/ים), דרישה לביצוע שיפוצים/התאמות במושכר (כולל חלוקתו) ע"י כל שוכר/ים חלופיים כאמור וכיוצ"ב.

16. העברת זכויות

16.1. מובהר ומוסכם, כי במשך כל תקופת השכירות ו/או קיומו של הסכם זה, השוכר לא יהיה רשאי לעשות את המעשים המפורטים להלן, אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב מאת המשכירה או אם הדבר מתיישב עם שימוש סביר במושכר על פי מטרתו: למסור את המושכר, לשעבד/למשכן את זכויותיו בו, להשכירו (לרבות בשכירות משנה) ו/או להעביר את זכויותיו בו, להרשות לכל אחר להשתמש בו, בין ברשיון ובין בדרך אחרת, לשתף אחר בהחזקת המושכר או

בשימוש בו או בהנאתו ממנו - והכול בין שמדובר במושכר כולו ובין בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין במישרין ובין בעקיפין.

16.2. המשכירה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, למכור ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעביר ו/או להסב בחלקן או במלואן את זכויותיה במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או את זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או חלקן, והכל בתנאי שזכויות השוכר לפי הסכם זה לא תיפגענה.

16.3. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם המשכירה, לאפשר למשכירה להציג ולהראות את המושכר בכל עת לכל מי שהיא מבקשת להעביר לו את זכויותיה וכן לשוכר חלופי (לקראת תום השכירות), ובנוסף לכך מתחייב השוכר לחתום על כל מסמך שיתבקש על ידי המשכירה, אם יתבקש, לאישור ו/או לביצוע האמור בסעיף זה.

17. ביצוע התחייבויות השוכר

17.1. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה לעיל, כל אימת שמוטלת על השוכר על-פי הסכם זה חובה לבצע פעולה ו/או עבודה כלשהי ו/או לשלם תשלום כלשהו והשוכר לא ביצע את הפעולה או העבודה או התשלום האמורים עד המועד הנקוב לשם כך בהסכם זה, ובהיעדר מועד כאמור - עד המועד הנקוב לשם כך בדרישה בכתב שיקבל מהמשכירה - אזי תהיה המשכירה רשאית, אך לא חייבת, לבצע את הפעולה ו/או העבודה ו/או התשלום במקום השוכר ועל חשבון השוכר, וזאת בין בעצמה ובין על-ידי אחרים.

17.2. במקרה כאמור בסעיף משנה 17.1 לעיל חייב השוכר לשלם למשכירה, מיד לפי דרישתה, את כל הסכומים ו/או ההפסדים ו/או הנזקים שהמשכירה שילמה ו/או נשאה בהם ו/או שנגרמו לה בקשר לביצוע הפעולה ו/או העבודה ו/או התשלום האמורים, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מהמועד שבו נשאה המשכירה בהוצאה ועד למועד החזר מלוא הסכום על-ידי השוכר בפועל. לעניין זה יהוו מסמכי המשכירה, לרבות חשבוניותיה, ראיה מכרעת.

18. כללי

18.1. לכל תשלום המשולם על ידי השוכר בהתאם להסכם זה יוסיף השוכר במעמד התשלום מס ערך מוסף כחוק ויקבל עבורו חשבונית מס כדין. היה ויחול שינוי בשיעור המע"מ ותחול חובה לשלם הפרש כלשהו, ישלם השוכר למשכירה הפרש זה תוך 7 ימים מקבלת דרישת המשכירה.

18.2. חל תשלום כלשהו על השוכר בהתאם להסכם זה, לרבות תשלום דמי נזק כלשהם, אשר לא נקבע לגביו מועד תשלום בהסכם זה, תשלומו יחול בתוך 7 ימים מיום משלוח ו/או מסירה ביד של הודעה בכתב על כך מאת המשכירה.

18.3. השוכר לא יהיה רשאי לקזז שום סכום המגיע לו לטענתו מהתשלומים אותם הוא חייב לפי הסכם זה.

18.4. חייב השוכר למשכירה כספים כלשהם על פי הסכם זה, ייזקף כל סכום שישולם למשכירה ע"י השוכר, אף אם סכום זה נועד למטרה אחרת, לפי הסדר הבא: מס ערך מוסף, החזר הוצאות המשכירה, ריבית, הפרשי הצמדה וקרן החוב.

18.5. כל תשלום החל על השוכר על פי הסכם זה ייחשב כמבוצע רק אם נפרע בפועל, ומועד ביצועו ייחשב כמועד פירעונו בפועל.

18.6. שום ויתור, ארכה, השתהות, הנחה, או הימנעות מפעולה, בין בכלל ובין במקרה מסויים, מצד מי מהצדדים להסכם זה, לא ייחשבו כויתור כלשהו על זכויות על פי ההסכם. בנוסף, הסכמה

מטעם מי מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.

18.7. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שביניהם בקשר עם השכירות על פי הסכם זה וכי לכל הצעה, התחייבות, פרסום ו/או מצג, אשר נעשו לפני חתימת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי בהסכם זה, לא תהיה כל נפקות.

18.8. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

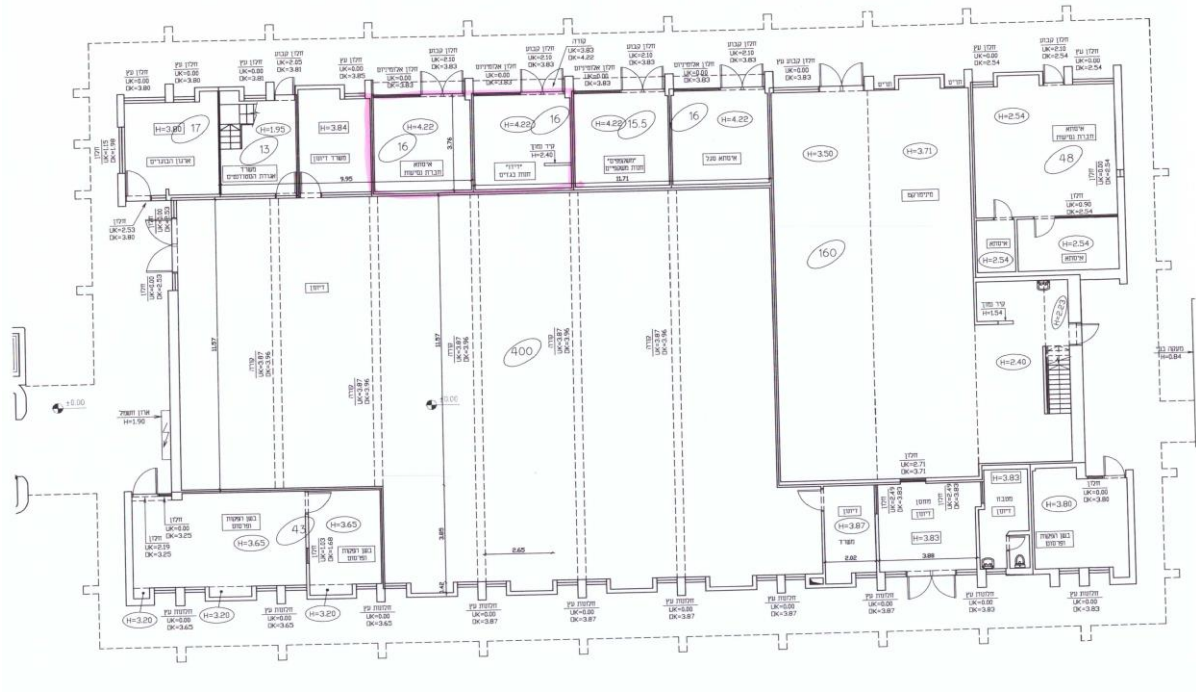
18.9. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל מחלוקת בין הצדדים ו/או בכל עניין הקשור להסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין, תהיה לבית המשפט המוסמך בתל אביב, ולאף בית משפט אחר לא תהיה סמכות לדון בכל מחלוקת/עניין כאמור.

18.10. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורך הסכם זה כמפורט במבוא להסכם ומתחייבים להודיע האחד למשנהו על כל שינוי בכתובות הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו עפ"י הכתובות המפורטות לעיל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 3 ימים מיום שנמסרה למשלוח במשרד הדואר, ואם נמסרה ביד - עם המסירה.

18.11. השוכר מאשר הופעת הלוגו שלו ו/או צילום המושכר בפרסומים, במדיה הכתובה ובמדיה האלקטרונית של המשכירה ושל האוניברסיטה.

_____	_____	_____
בשן	האגודה	
המשכירה		השוכר

נספח 1 - תשריט שטח המושכר
(ר' השטח המסומן בצבע ורוד בלבד)



נספח 2: אישור ביטוח עבודות השוכר - עבודות מעל 250,000 ₪

תאריך: _____ / _____ / _____

לכבוד

אגודת הסטודנטים אוניברסיטת בר אילן (להלן: "האגודה")
וחברת בשן בר אילן שירותי ניהול בע"מ (להלן: "בשן")
א.ג.נ.,

הנדון: _____ ("השוכר")

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום _____ ועד ליום _____ ("תקופת הביטוח") וכן במשך תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים ערכה חברתנו ביטוח עבודות קבלניות (פוליסה מס' _____) על שם השוכר, קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה), המשכירה וחברת הניהול, בין היתר בכל הקשור לשכירת נכס בבניין ברח' _____ (להלן בהתאמה: "הבניין" או "המושכר"), המבטח את העבודות המבוצעות על ידי השוכר או על ידי מטעם השוכר ("העבודות") כמפורט להלן.

1. **פרק 1 – ביטוח במתכונת "כל הסיכונים"** המבטח את העבודות במלוא ערכן מפני אבדן או נזק הנגרם במשך תקופת הביטוח. פרק זה כולל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכירה וחברת הניהול ומנהלי ועובדי המשכירה או חברת הניהול וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק הנגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח עבודות קבלניות או בפוליסה לביטוח אש מורחב, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. כן כולל הפרק הרחבה מפורשת בדבר כיסוי לרכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים בגבול אחריות בסך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים חדשים).

2. **פרק 2 - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגין חבות הנובעת מהעבודות בגבול אחריות כמפורט להלן. הפרק כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. בפרק מצוין במפורש כי רכוש המשכירה נחשב לרכוש צד שלישי, למעט רכוש המבוטח בפרק א'. גבול האחריות: _____ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה¹.

הפרק כאמור מורחב לכלול את הנושאים הבאים: תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי; נזקי גוף הנובעים משימוש בציד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה

3. **פרק 3 - ביטוח אחריות מעבידים** המבטח חבות כלפי מי מהמועסקים בביצוע העבודות בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב העסקתם כאמור, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

כללי

א. הפוליסה דלעיל קודמת לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המשכירה ועל-ידי חברת הניהול ואנו מוותרים על כל טענה או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המשכירה או ביטוחי חברת הניהול.

ב. הפרת תנאי והתנאות הפוליסה בתום לב על-ידי המבוטח, לא תגרע מזכויות המשכירה או מזכויות חברת הניהול לקבלת שיפוי על פי הפוליסה.

ג. הפוליסות לעיל לא תבוטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי המשכירה ולידי חברת הניהול 30 יום מראש.

ד. על השוכר האחריות הבלעדית לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות לעיל ונושא בהשתתפות העצמית החלה על פי הפוליסות כאמור.

הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

_____ (חתימת המבטח)	_____ (חותמת המבטח)	_____ (שם החותם)	_____ (תפקיד החותם)
---------------------	---------------------	------------------	---------------------

¹ גבול האחריות יהא בסכום השווה לסך 8,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

חתימה וחותמת:

נספח 3: אישור ביטוחי קבע של השוכר

תאריך: _____

לכבוד

אגודת הסטודנטים אוניברסיטת בר אילן (להלן: "האגודה")
וחברת בשן בר אילן שירותי ניהול בע"מ (להלן: "בשן")

א.ג.נ.,

א.ג.נ., הנדון: _____ ("השוכר")

הננו מאשרים בזאת כי ערכנו על שם השוכר את הביטוחים המפורטים להלן למשך תקופת/ות הביטוח שצוינה/נו ליד הביטוחים כאמור ("תקופת הביטוח"), בין היתר בכל הקשור לשכירת נכס בבניין ברח' _____ (להלן בהתאמה: "הבניין" או "המושכר").

1. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או עבור השוכר (שלא באמצעות המשכירה, חברת הניהול או מי מטעם המשכירה ו/או חברת הניהול), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה וכלפי חברת הניהול וכלפי עובדי ומנהלי המשכירה או חברת הניהול, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח מורחב לכסות את אחריות השוכר בקשר עם עבודות בניה, הרחבה המבוצעות עבורו במושכר במלוא ערכן. הביטוח מורחב לשפות את המשכירה ו/או חברת הניהול בגין אחריות למעשיו או מחדליו של השוכר וכל הפועלים מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

2. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: _____ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². הביטוח מורחב לשפות את המשכירה ואת חברת הניהול בגין אחריות שתוטל על מי מהם עקב מעשה או מחדל של השוכר, בנוסף, הפוליסה מורחבת לכסות את חבות המבוטח כלפי צד שלישי בקשר עם עבודות בניה הרחבה ושיפוץ, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

3. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התשי"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המשכירה ואת חברת הניהול היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר לרבות קבלנים וקבלני משנה.

4. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים)] למשכיר ולחברת הניהול עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה וכלפי חברת הניהול וכלפי עובדי ומנהלי המשכירה או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

כללי

² גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך \$ 10,000 כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

חתימה וחותמת:

- א. הפוליסה/ות הנ"ל קודמת/ות לכל ביטוח הנערך על ידי המשכירה או על ידי חברת הניהול ואנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי המשכירה או ביטוחי חברת הניהול.
- ב. הפוליסה/ות לא תבוטל/נה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר למשכיר או לחברת הניהול הודעה על כך בדואר רשום 30 יום מראש.
- ג. על השוכר בלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסה/ות וחובת הנשיאה בהשתתפות העצמית על-פיהן.
- ד. נוסח הפוליסות לא יפחת מנוסח "ביט".
- הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.**
- בכבוד רב,

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חותמת המבטח)

(חתימת המבטח)

נספח 4 - נוסח ערבות אישית להסכם השכירות

לבין

כתב ערבות אישית להסכם שכירות בין

אנו הח"מ מצהירים ומאשרים בזאת כי קראנו והבנו את הוראות הסכם השכירות (להלן: "הסכם השכירות") וכי הוסכם עם השוכר כי ימציא למשכיר את ערבותו והתחייבותו של כל אחד מאתנו לסילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו למשכיר לפי הסכם השכירות ואנו הסכמנו לערוב ולהתחייב כלפיכם, ביחד ולחוד, לפי האמור להלן.

אי לזאת, בתור בטוחה לסילוק המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לכם מאת השוכר לפי הסכם השכירות או בקשר עמו, אנו הח"מ ערבים ומתחייבים בזה כלפיכם, כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, בערבות והתחייבות מוחלטת לסילוק מלא ומדויק בזמני הפירעון, של כל סכומי קרן דמי השכירות, תשלומי הריבית, ההוצאות, הסכומים הנובעים מהפרשי הצמדה וכל יתר הסכומים המגיעים ושיגיעו לכם לפי הסכם השכירות או בקשר עמו או הנובעים ממנו (להלן וביחד: "הסכומים הנערכים").

אנו מצהירים בזה כלפיכם כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד כי:

- כל אחד ואחד מאתנו מתחייב בזה לשלם לכם מיד לפי דרישתכם הראשונה בכתב ומדי פעם בפעם, כל סכום מתוך הסכומים הנערכים אשר לא סולק לכם על-ידי השוכר במועדו, מבלי שיהיה עליכם לבסס או להוכיח את דרישתכם.
- כל אחד ואחד מאתנו מתחייב בזה לשלם לכם כל סכום שתדרשו מאתנו לשלמו לפי כתב ערבות והתחייבות זה, מבלי שתהיו חייבים להגיש תביעות משפטיות ו/או אחרות נגד השוכר או כל צד אחר ו/או לנקוט בצעדים אחרים כל שהם נגד השוכר או כל צד אחר ו/או לממש איזה שהן בטוחות או ערובות שקבלתם ו/או שתקבלו באיזה זמן שהוא מהשוכר או ממי שהוא אחר בקשר עם הסכומים הנערכים, בטרם שתדרשו ו/או תתבעו מאתנו ו/או מאת מי מאתנו, תשלום כל שהוא לפי כתב זה.
- כן מוותר בזה כל אחד ואחד מאתנו על הצורך בכך שקודם לכן תדרשו מאת השוכר קיום חיוב כלפיכם. אתם תהיו רשאים לדרוש ו/או לתבוע מאתנו או מאת מי מאתנו, תשלום כל סכום שיגיע לכם לפי כתב זה, בבת אחת או בחלקים ומדי פעם בפעם, הכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי. אף אם נקטתם בצעדים כלשהם, משפטיים או אחרים, לשם גביית הסכומים הנערכים, או הגעתם להסדר עם השוכר או עם חלק מהנערכים, בדבר תשלום חלק או כל הסכומים הנערכים, או אם הפחתתם את הסכומים הנערכים ו/או אם ויתרתם על תשלום חלק מהסכומים הנערכים ו/או אם נתתם ארכה ו/או דחייה ו/או קבעתם מועדי תשלום חדשים של הסכומים הנערכים או כל חלק מהם, לא יגרע הדבר מהתחייבות של כל אחד ואחד מאתנו לשלם לכם מיד ולפי דרישתכם הראשונה כל סכום שתדרשו מאתנו לשלמו לפי כתב ערבות והתחייבות זה, ואף אחד מאתנו לא יהיה רשאי לדחות ביצוע תשלום סכום זה לכם עד לתוצאות הצעדים שנקטתם כאמור. ערבותנו זו תחול גם על כל שינוי, תיקון, תוספת, נספח, הסכמה, הארכת תוקף וויתור להתחייבויות השוכר עליהם יוסכם בין השוכר לבין המשכירה.
- ערבות זו תחול בין אם הנני ערב יחידי בכתב ערבות זה ובין אם קיימים ערבים אחרים בו, כאשר בכל מקרה הנני ערב ביחס ולחוד למלוא חיובי השוכר עפ"י הסכם זה.
- כל הודעה שתשלח על-ידכם אל מי מאתנו בדואר רגיל לפי הכתובת המופיעה להלן, שתחשב גם ככתובתו של כל אחד מאתנו לצורך מסירת כתבי בית הדין, כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות מזמן שהמכתב הכולל את ההודעה הושט בדואר.
- אנו וכל אחד ואחד מאתנו מסכימים כי בית משפט המוסמך כפי שנקבע בהסכם השכירות יהיה מקום השיפוט לכל עניין הנובע מהסכם זה.
- קראנו את נוסח כתב הערבות והבנו את משמעות החיובים המוטלים עלינו על פיו ובידענו ובהבינו את משמעות הדבר, אנו חותמים על כתב הערבות.
- כל אחד מאתנו מוותר בזה על הצורך במשלוח התראות כלשהן בקשר לכל דבר הנובע מכתב זה.

ולראיה באנו על החתום ביום

1. שם הערב	2. שם הערב
ת.ז.	ת.ז.
כתובת	כתובת
חתימה	חתימה
הריני מאשר שהנ"ל חתם בפני, _____ לאחר שזוהה על פי ת.ז. מספר _____. תאריך: _____	הריני מאשר שהנ"ל חתם בפני, _____ לאחר שזוהה על פי ת.ז. מספר _____. תאריך: _____
חתימה	חתימה

חתימה וחתימת: