

**חברה כלכלית גוש עציון בע"מ**

מחלקת מכרזים

**מכרז פומבי**  
**מס' 2024/01**

**להשכרת מבנה המועצה האזורית גוש עציון**  
**לטובת שימושים שנועדו לצורכי ציבור**  
**בשכירות בלתי מוגנת**

**מועד אחרון למסירת ההצעות: יום ראשון ל' אדר א' 10.03.2024**

**בשעה: 14:00**

## החברה הכלכלית גוש עציון בע"מ

מכרז פומבי מס' 01/2024

להשכרת מבנה המועצה האזורית גוש עציון לטובת שימושים שנועדו לצורכי ציבור  
בשכירות בלתי מוגנת

### נספח א' - תנאים כלליים

1. המועצה האזורית גוש עציון (להלן: "המועצה") הסמיכה את החברה הכלכלית גוש עציון בע"מ – תאגיד עירוני בשליטת המועצה (להלן: "החברה"), לטפל עבור המועצה בהשכרת מבנה המועצה הישן, כמפורט להלן.

בהתאם לכך, החברה מבקשת בזאת הצעות מחיר לשם חתימה על הסכם שכירות בלתי מוגנת עם החברה והמועצה, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ביחס למגרש הידוע כמגרש 9200 עליו בנוי המבנה המשמש נכון ליום פרסום מכרז זה כמבנה המועצה האזורית גוש עציון, בגבעה הצהובה בגוש עציון, ואשר מתחמי המשרדים המיועדים להשכרה הינם **גוודל כולל של כ-1,853 מ"ר ברוטו**, ואשר כולל 4 קומות במבנה העיקרי וכן משרדים בבנייה קלה (לעיל ולהלן: "מבנה המועצה הישן" או "המבנה").

תקופת השכירות תחל 30 יום לאחר השלמת פינוי בניין המועצה הישן והעתקת פעילות המועצה למבנה החלופי הנבנה באזור התעשייה במגדל עוז. הצפי למעבר המועצה הוא בין חודש אפריל לחודש אוקטובר שנת 2027 (להלן: "המועד הקובע"). על אף האמור, תעמוד למועצה הזכות להודיע על הקדמת המועד הקובע, וזאת באמצעות הודעה בכתב אשר תישלח אל הזוכה 60 ימים מראש.

ככל שהמעבר יתבצע באיחור העולה על 6 חודשים ביחס למועד הקובע, כי אז:

א. תעמוד למועצה ולחברה מצד אחד ולזוכה מצד שני הזכות להודיע לצד השני, בכתב, כי הוא מבטל את הסכם השכירות, ולא יהיו לצדדים טענות כלשהן בגין כך זה על זה. הזכות לבטל את ההסכם כאמור, תעמוד לכל אחד מהצדדים למשך 30 ימים מהמועד בו נודע כי יהיה איחור העולה על 6 חודשים. ככל שדמי השכירות בגין מבנה המועצה הישן שולמו מראש, במקרה של ביטול ההסכם לפני תחילת השכירות בנסיבות המתוארות לעיל, הסכום ששולם על ידי השוכר יוחזר אליו במלואו, בערך נומינלי (ללא הצמדה וריבית).

ב. ככל שהסכם השכירות לא יבוטל בהתאם לסעיף א' לעיל, בגין איחור העולה על 6 חודשים מהמועד הקובע, השוכר יהיה זכאי לקבל מהמועצה, מידי חודש, דמי שכירות יחסיים ו/או כפי שיוסכם במשא ומתן שיתנהל בין הצדדים, בגין החודשים (מעבר ל-6 חודשים הנ"ל) בהם המועצה המשיכה לשהות במבנה.

2. על המציע לצרף להצעתו אישור תקף בדבר ניהול ספרים כחוק, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו – 1976. כמו כן, על המציע לצרף אישור תקף בדבר ניכוי מס הכנסה במקור.

3. היה המציע תאגיד, יצרף המציע תמצית רישום מרשם החברות/רשם השיתופיות, וכן אישור עו"ד /רו"ח בדבר שמות מורשי החתימה המוסמכים לחייב את התאגיד בחתימתם בצרף דוגמאות חתימה.
4. זכאים להשתתף במכרז יחידים, עמותות או חברות לתועלת הציבור המוכרות כמלכ"ר בהתאם לסעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה, ואשר הפעילות אשר הזוכה במכרז יבצע במבנה הולמת את הייעוד של המבנה בתוכנית בניין העיר כמגרש ומבנה המשמשים לצרכי חינוך ו/או לצרכי ציבור ("מגרש חוס").
5. כמו כן, יצרף המציע את המסמכים הבאים:
  - א) קבלה (מקור או צילום) המאשרת את התשלום עבור רכישת מסמכי המכרז.
  - ב) לגבי עמותה - אישור ניהול תקין של רשם העמותות המתייחס לעמותה.
  - ג) לגבי תאגיד - אישור מאת רשויות המס על כך שהתאגיד המציע הוא מלכ"ר כהגדרת סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה.
6. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית להגשה בסך 50,000 ש. הערבות תהיה בתוקף למשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות. במידה והמציע לא יחתום על הסכם השכירות תוך 10 ימים לאחר שקיבל הודעת זכיה במכרז, ולחלופין, לא ימציא ערבות ביצוע כנדרש בהסכם זה, כי אז תעמוד לחברה הזכות לחלט את הערבות ולבטל את זכייתו.
7. לא תתקבלנה הצעות על פיהן התמורה המוצעת על ידי המציע בגין דמי שכירות לתשלום מראש תהיה נמוכה מסך של 34,000 ש. לחודש בתוספת מע"מ (להלן: **"דמי השכירות החודשיים המינימליים"**). ככל שיוסכם על תשלום דמי השכירות במספר תשלומים, דמי השכירות שישלם המציע הזוכה בהתאם להצעתו יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.
8. התנאים המפורטים בסעיפים 4-7 לעיל הינם תנאי סף, מציע שלא יעמוד באחד מן התנאים הללו, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו והצעתו תיפסל על הסף.
9. המציע מתחייב כי אם יזכה במכרז יחתום על הסכם השכירות, כדוגמת הסכם השכירות המצורף למכרז זה ויגיש לחברה את הערבות והשיקים שעליו למסור כשוכר כקבוע בהסכם השכירות בתוך 10 ימים מיום ההודעה על הזכייה במכרז.
10. לא חתם המציע על הסכם השכירות ו/או לא הגיש את הערבות הנדרשת על פי הוראות המכרז והסכם השכירות בתוך 14 יום מיום משלוח ההודעה על הזכייה בדואר רשום, תהא רשאית החברה לחלט את הערבות הבנקאית האמורה בסעיף 6 לעיל, וכל קשר חוזי בין הזוכה לבין החברה או המועצה הנובע ממכרז זה, יהא בטל ומבוטל.

11. המבנה יושכר למציע ההצעה הגבוהה ביותר בהתאם לכללים הבאים:
- א. כל מציע יוכל להגיש את הצעתו הכספית לתשלום דמי השכירות בגין המבנה, באחת משתי החלופות שלהלן:
- (1) תשלום דמי שכירות חודשיים (בסכום שלא יפחת מדמי השכירות החודשיים המינימאליים כהגדרתם לעיל), וזאת מידי חודש לאורך כל תקופת השכירות;
- (2) תשלום מלוא דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות, בארבע פעימות שוות ורצופות מידי שלושה חודשים, במהלך שנת השכירות הראשונה.
- ב. לצורך החלטת ועדת המכרזים של החברה מהי ההצעה הגבוהה ביותר, מציע שיבחר בתשלום דמי השכירות מראש, בהתאם לאפשרות מס' (2) לעיל, הצעתו תזכה ל"בונוס" אשר יחושב בדרך הבאה:
- חלוקת הסכום הכולל שהוצע במספר חודשי השכירות;
  - הוספת "בונוס" לסכום שהתקבל מהחלוקה הנ"ל של בין 35% - התוצאה שהתקבלה לאחר חלוקת הסכום הכולל במספר החודשים והוספת הבונוס כאמור (להלן, בסעיף זה: "התוצאה"), תהיה הסכום שישקף את הצעתו הכספית של אותו מציע לצורך הליך התיחור בין ההצעות השונות.
  - להסרת ספק, לא תתקבל הצעה אשר התוצאה של הצעת המחיר שהוגשה במסגרתה, נמוכה מדמי השכירות החודשיים המינימאליים.
  - ג. למרות האמור, המועצה ו/או החברה רשאיות להחליט, לפי שיקול דעתן הבלעדי והקובע, שלא להשכיר את המבנה למגיש ההצעה הגבוהה ביותר, אם לפי דעתן הפעילות של מגיש ההצעה הגבוהה ביותר איננה משתלבת באופן נכון וראוי עם פעילותם של מוסדות החינוך והמוסדות הנוספים הפועלים במתחם בו מצוי המבנה.
12. מסמכי המכרז הם בהתאם לר"מ ומהווים חלק בלתי נפרד ממכרז זה:
- א. נספח א' - תנאים כללים
  - ב. נספח ב' - הצהרת המציע והצעת המחיר
  - ג. נספח ג' - ערבות בנקאית
  - ד. נספח ד' - הסכם שכירות בלתי מוגנת
  - ה. נספח ה' - ערבות אישית
13. על המציע לחתום בר"ת על כל עמוד ממסמכי המכרז המפורטים לעיל על נספחיהם, ובחתימה מלאה כולל חותמת במקומות המיועדים לכך.
14. הגשת ההצעה ע"י המציע מהווה אישור כי כל פרטי המכרז והוראותיו, וכן כל פרטי הסכם השכירות והוראותיו נהירים לו ומקובלים עליו.
15. הצעת המחיר תוגש על גבי נספח ב' בשני עותקים. המחירים ינקבו בשקלים חדשים.
16. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המציע.

17. החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, בין ביוזמתה בין בתשובה לשאלות המציעים. השינויים והתיקונים כאמור, יובאו בכתב לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז בדואר רשום או בדואר אלקטרוני עפ"י הכתובות שנמסרו ע"י רוכשי מסמכי המכרז, ויהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.

18. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה. המציעים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.

19. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להגיש **לחתימה אישית** במחלקת המכרזים שבמשרדי המועצה לפני הכנסת המעטפה לתיבת המכרזים, שבבניין המועצה בגבעה הצהובה לא יאוחר מיום 10.03.2024 בשעה 14:00.

המציע יידרש לשלם דמי השתתפות בסך 500 ₪ כולל מע"מ כדין עבור רכישת מסמכי המכרז, אשר לא יוחזרו בכל מקרה, דמי ההשתתפות ישולמו באמצעות העברה בנקאית בלבד לפקודת החברה הכלכלית גוש עציון בע"מ, להלן פרטי חשבון לשם רכישת מסמכי מכרז:

שם חשבון: חברה כלכלית גוש עציון בע"מ

מס' בנק פאג"י: 52

מס' סניף: 182

מס' חשבון: 765673

על רוכש המכרז לשלוח אסמכתא למייל [mankal-ec@gush-etzion.org.il](mailto:mankal-ec@gush-etzion.org.il) וכן למייל [Nehami@melocpa.co.il](mailto:Nehami@melocpa.co.il). לאחר קבלת האסמכתא תוציא החברה לרוכש חשבונית מס כמקובל.

עם האסמכתא יש להגיע למשרדי הגביה של המועצה, בימים א', ג', ה' – בין השעות 08:30-13:00 מענה טלפוני על ידי נציג המחלקה – 02-9939924/5 בימים: ב', ד', ה'. בין השעות: 08:30-13:00.

על המציע לצרף להצעתו קבלה על תשלום דמי רכישת המסמכים או אסמכתא על רכישת מסמכי המכרז.

20. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת פרט הטעון מילוי ו/או כל שינוי, תוספת או הסתייגות ממסמכי המכרז, בין אם נעשו בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי עלולים לגרום לפסילת ההצעה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של ועדת המכרזים של החברה.

21. החברה רשאית שלא להתחשב בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל מחירה, תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי המכרז באופן שלדעת החברה מונע הערכת ההצעה.

22. א) החברה שומרת לעצמה את הזכות לפסול הצעה בשל חוב קודם של המציע לחברה או למועצה.

ב) מציע שקיים לו חוב לחברה או למועצה נכון ליום הגשת הצעה, והחברה החליטה שלא לפסול את הצעתו, יחשב כמי שהתחייב לפרוע את חובו בתוך 7 ימים מיום שיודעו לו על זכייתו. אי פירעון החוב כאמור, ייחשב, בין השאר, הפרה של הוראות מכרז זה, לרבות, בין השאר, בכל הנוגע לזכות לממש את הערבות לצורך פירעון החוב.

ג) המועצה ו/או החברה רשאיות להחליט, לפי שיקול דעתן הבלעדי והקובע, שלא להשכיר את המבנה למגיש ההצעה הגבוהה ביותר, אם לפי דעתן הפעילות של מגיש ההצעה הגבוהה ביותר איננה משתלבת באופן נכון וראוי עם פעילותם של מוסדות החינוך והמוסדות הנוספים הפועלים במתחם בו מצוי המבנה.

23. החברה תיתן הודעה למשתתפים שלא זכו במכרז. להודעה תצורף הערבות שהומצאה על ידם במסגרת השתתפותם במכרז.

24. מובהר בזאת כי השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לכל הפעילות בתחום המבנה ויישא באופן בלעדי לפיצוי ושיפוי המועצה והחברה בגין כל נזק לצד שלישי שייגרם עקב השימוש או אגב השימוש במבנה.

25. מובהר בזאת כי השוכר יהיה אחראי לאחזקת המבנה ואביזריו ויישא בכל העלויות של תיקוני האחזקה השוטפים או בכל קלקול או נזק שיגרם למבנה ו/או תשתיותיו בשל מעשה או מחדל של השוכר.

26. א) החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז ו/או להימנע מלחתום על החוזה ו/או לא לבצעו מכל סיבה שהיא, בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי ו/או להנחית המועצה.

ב) אם תחליט החברה כאמור, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המועצה והחברה, למעט ההוצאות בגין רכישת טפסי המכרז שתוחזרנה לזוכה במכרז בלבד.

27. סיור מציעים, שהשתתפות בו חובה, יתקיים ביום 20.02.2024 בשעה 13:00 הסיור יתחיל בכניסה לבניין המועצה בגבעה הצהובה.

28. ידוע לשוכר כי תנאי לתוקפו של הסכם השכירות נשוא המכרז הוא קבלת אישור של הגורם המוסמך להסכם השכירות. היה והגורם המוסמך לא יאשר את ההתקשרות, כי אז יתבטלו מכרז זה והסכם השכירות מאליהם, ולשוכר לא תהיה כל טענה או תביעה כנגד המועצה או החברה או מי מטעמן. ככל ששולמו תשלומים על חשבון דמי שכירות בגין תקופת שכירות שלא יצאה לפועל הם יושבו לזוכה. כמו כן, ידוע לשוכר ומקובל עליו כי הסכם השכירות לא

ייכנס לתוקף עד לחתימתו על ידי מורשי החתימה של המועצה ושל החברה, וכי ככל שהללו לא יחתמו עליו לא יהיה לו כל תוקף, ולשוכר לא תהא כל טענה או תביעה נגד המועצה או החברה או מי מטעמן בגין כך.

29. ידוע לשוכר כי ככל שתבוא דרישה לתשלום דמי חכירה מאת רמ"י או גורם מוסמך אחר בגין המבנה, כי אז יהיה על השוכר לשלם למועצה את הסכום הנקוב בדרישת התשלום, לצורך תשלום הסך לרמ"י או לגורם המוסמך וזאת מיד עם קבלת דרישה לכך מאת רמ"י או מאת גורם מוסמך אחר.

---

ועדת מכרזים

חברה כלכלית גוש עציון בע"מ

לכבוד

**חברה כלכלית גוש עציון בע"מ**

א. ג. נ.,

**נספח ב' – הצהרת המציע והצעת המחיר**

1. אנו הח"מ, מצהירים כי קראנו והבנו את מסמכי המכרז והסכם השכירות, הוסברו לנו כל דרישות המועצה והחברה ביחס לשכירות נשוא המכרז, וכי לאחר שקיבלנו את כל המידע והפרטים הדרושים ו/או העשויים להשפיע על הצעתנו, הגשנו הצעה זו.
2. אנו מתחייבים, כי אם החברה תקבל את הצעתנו, נחתום על חוזה השכירות נשוא המכרז בתוך 10 ימים מיום שתינתן לנו הודעה בדבר זכייתנו, נמציא את הערבות הבנקאית לבטחון, כאמור במכרז ובהסכם השכירות, ואת כל יתר המסמכים שעלינו להמציא עפ"י מסמכי המכרז בתוך המועד האמור.
3. להבטחת קיום התחייבויותינו עפ"י תנאי המכרז, הרינו מצ"ב ערבות בנקאית אוטונומית בסך 50,000 ₪ עפ"י הנוסח המצ"ב למסמכי המכרז. ידוע לנו, כי אם לא נקיים איזה מהתחייבויותינו, תהא החברה רשאית לחלט את הערבות ולגבות את סכומה כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש.
4. מטרת השכירות תהיה \_\_\_\_\_ . המציע מתחייב בזאת כי בכל מקרה מטרת השכירות והשימוש במושכר יתאימו להוראות כל דין ובכלל זה להוראות התב"ע החלה על המושכר, ולהגדרת השטח כ"שטח חום".

**הצעת המחיר**

5. המחיר הנקוב להלן מבוסס על התנאים שבמסמכי המכרז ויהיה צמוד למדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על בסיס המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז. לסך הנ"ל יתווסף מע"מ.
- דמי השכירות המוצעים על ידינו יעמדו על סך \_\_\_\_\_ ₪ לחודש, ובסך הכל - \_\_\_\_\_ לכל תקופת השכירות בתוספת מע"מ.
- אנו נשלם את דמי השכירות (סמן את המודל הנבחר):
- חודשי - מדי חודש לאורך כל תקופת השכירות;
  - מראש - במהלך שנת השכירות הראשונה תשולם כלל התמורה עבור תקופת כל השכירות ב-4 פעימות שוות ורצופות מדי רבעון, ב=1 לחודש הראשון של כל רבעון;
- ידוע לנו כי מגיש הצעה במודל של תשלום דמי השכירות מראש, אזי לצורך הערכת הצעת המחיר שהוגשה על ידו - הצעתו תזכה ב"בונוס" כאמור בסעיף 11 למסמך התנאים הכלליים של המכרז.

שם המציע: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_  
 פקס: \_\_\_\_\_  
 כתובת: \_\_\_\_\_  
 תאריך: \_\_\_\_\_  
 חתימה + חותמת \_\_\_\_\_



**נספח ג' – ערבות בנקאית**

לכבוד  
חברה כלכלית גוש עציון בע"מ

א. ג. נ.,

**הנדון: ערבות בנקאית**

עפ"י בקשת \_\_\_\_\_ (להלן – "המבקשים"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד, כמפורט להלן (להלן – "הפרשי הצמדה"), וזאת בקשר עם השתתפותם במכרז מס' 2024/01 להשכרת המבנה הישן של המועצה האזורית גוש עציון לטובת שימושים שנועדו לצורכי ציבור בשכירות בלתי מוגנת ולהבטחת מילוי כל תנאי המכרז. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם, לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלום הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, כל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך הדרישות לא יעלה על הסכום הנ"ל.

"מדד" – משמעו מדד המחירים לצרכן (כללי), המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, עפ"י ערבות זו (להלן – "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש \_\_\_\_\_, שפורסם ביום \_\_\_\_\_, היינו, \_\_\_\_\_ נקודות (להלן – "המדד היסודי"), יהיו הקרן והפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצוין בדרישותיכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד \_\_\_\_\_ ועד בכלל. לאחר יום \_\_\_\_\_, ערבות זו בטלה ומבוטלת.

דרישה שתגיע אלינו אחרי \_\_\_\_\_, לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת: \_\_\_\_\_

בנק: \_\_\_\_\_ שם החותם ותפקידו: \_\_\_\_\_

כתובת מייל: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

## נספח ד' - הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בגוש עציון ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ תשפ"ד  
ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2024

**בין :**

המועצה האזורית גוש עציון  
באמצעות ראש המועצה והגזבר  
המורשים לחתום בשמה  
ולחייבה בחתימתם  
(להלן – "המועצה")

**לבין :**

החברה הכלכלית גוש עציון בע"מ  
ח.פ. 516849916  
באמצעות מורשי החתימה מטעמה  
(להלן : "החברה")

### מצד אחד

**לבין :**

\_\_\_\_\_ מס' תאגיד \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_  
מר \_\_\_\_\_  
המוסמכים לחתום בשמה ולחייבה בחתימתם  
(להלן – "השוכרת")

### מצד שני

**הואיל :** הואיל והמועצה מחזיקה במגרש 9200 לפי תוכנית בניין עיר מס' 405/6 ואשר נמצא בגבעה הצהובה בגוש עציון (להלן : "המבנה" או "המושכר");

**והואיל :** והחברה היא תאגיד עירוני הנשלט על ידי המועצה, והמועצה הסמיכה את החברה לטפל עבורה ומטעמה בכל הקשור בהשכרת המבנה ולהשכיר עבורה ומטעמה את המבנה ;

**והואיל :** וברצון המועצה והחברה להשכיר את המושכר לשוכרת ;

**והואיל :** והצדדים מצהירים כי ישאו בהתחייבויות החלות עליהם עפ"י הסכם זה ;

**והואיל:** והמועצה מצהירה כי היא רשאית עפ"י כל דין להשכיר את המבנה לשוכרת, לצורך מטרת השכירות, כאמור בהסכם זה, ובתנאי שהשכירות לא תהיה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, והיא מסכימה להשכיר את המושכר לשוכרת בכפוף לכך שלא תחול עפ"י הסכם השכירות הגנת חוק הגנת הדייר ובכפוף לכל שאר התחייבויות השוכרת על פי הסכם זה;

**והואיל:** והשוכרת מצהירה כי ידוע לה שהמשכירה מוכנה להשכיר את המושכר אך ורק בתנאי שהשכירות לא תהיה מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר ובכפוף ליתר התחייבויות השוכרת כאמור בהסכם זה, והשוכרת מסכימה לכך;

### **אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים להסכם זה כדלקמן:**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו וביסס להסכם.

### **2. אי-תחולת הגנת הדייר**

(א) השוכרת מצהירה בזאת, כי ידוע לה כי לאור האמור בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 ("החוק"), לא יחול על המושכר או על הסכם זה חוק הגנת הדייר ותקנותיו או כל חוק אחר ותקנותיו שיבואו במקומו.

(ב) השוכרת מצהירה כי היא מוותרת ו/או מנועה מלטעון כל טענה בקשר להיותה דיירת מוגנת שתעמוד בניגוד להצהרה הנ"ל בכל הליך משפטי או אחר.

(ג) השוכרת מצהירה בזאת, כי היא לא שילמה ולא התחייבה לשלם כל דמי מפתח או תמורה אחרת עבור זכות השכירות עפ"י הסכם זה, למעט דמי שכירות, אף אם שולמו מראש ע"י דמי השכירות, כאמור בהסכם זה, וכי בכל מקרה גם דמי שכירות ששולמו מראש לא ייחשבו כדמי מפתח או כתמורה אחרת בגין המושכר.

(ד) ידוע לשוכרת כי הסכם זה אינו יוצר ולא יצור כל יחסי שכירות בין הצדדים המוגנים ע"י החוק ו/או מכוחו ו/או מקנים זכות כלשהי לקבלת פיצוי או כל תמורה אחרת כנגד דמי מפתח לפי החוק או מכוחו או מכוח הוראת כל דין.

### **3. הצהרות והסכמות הצדדים**

(א) השוכרת מצהירה בזאת כי בדקה את המושכר וסביבתו - פיזית, משפטית ותכנונית - לרבות באמצעות אנשי מקצוע מטעמה, ומצאה אותו מתאים למטרתה וכי היא מוותרת על כל טענה של אי-התאמה למטרת השכירות ו/או פגם עפ"י כל דין, למעט פגמים נסתרים במושכר אשר החברה והמועצה ידעו עליהם מראש והסתירו אותם

מהשוכרת, באם קיימים כאלה, וכי היא מקבלת אותו במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה.

(ב) המשכירה משכירה בזאת לשוכרת, באמצעות החברה, והשוכרת שוכרת מאת המשכירה, באמצעות החברה, את המושכר לתקופה קצובה ובתנאים, כמפורט בהסכם זה להלן.

(ג) מוסכם על הצדדים כי הקשר של השוכרת בכל הנוגע לקיום השכם שכירות זה וליישומו יהיה עם החברה ובאמצעותה.

#### 4. מטרת השכירות

(א) השוכרת תשתמש במושכר אך למטרת השכירות כאמור במסמכי המכרז. השוכרת מצהירה ומתחייבת בזאת כי השימוש במבנה יתאים בכל עת לייעוד הנכס בתוכנית בניין העיר החלה על המבנה בלבד ולהוראות כל דין.

(ב) השוכרת מתחייבת להתחיל את פעילותה היעודית במבנה בתוך 6 חודשים מיום פינוי המבנה על ידי המועצה, ולהמשיכה לאורך כל תקופת השכירות.

(ג) זכות השימוש במושכר והזכות לשכירות בלתי מוגנת בכפוף להוראות הסכם זה, ניתנת לשוכרת בלבד. השוכרת מתחייבת שלא להעביר הסכם זה או איזו רשות או טובת הנאה הנובעות הימנו לאחר, וכמו"כ, לא להשכיר לאחר את המושכר הנ"ל או חלק הימנו ולא לשתף מישהו במושכר ולא למסור או להרשות לאחר שימוש במושכר הנ"ל או חלק הימנו, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת החברה מראש ובכתב, והחברה לא תסרב כאמור, אלא מטעמים סבירים, ובכל מקרה המושכר ישמש למטרות השכירות בלבד, ותוך שילוב נאות וראוי - על פי שיקול דעתן המוחלט של המועצה ו/או החברה - עם פעילות המוסדות הנוספים הפועלים במתחם בו מצוי המושכר.

(ד) השוכרת מתחייבת להשיג בעצמה ועל חשבונה ועל אחריותה את כל האישורים והרישיונות הדרושים לניהול המושכר ולשימוש בו על פי כל דין והיא מתחייבת לפעול במושכר לפי דרישות הרשויות המוסמכות.

(ה) החברה מתחייבת לחתום ו/או לבקש מהמועצה לחתום, לפי העניין, על כל מסמך אשר לשם קבלת אישורים ורישיונות כאמור נדרשת חתימת הבעלים של המבנה, ובלבד שכתוצאה מחתימות אלו לא תוטל על המשכירה או על החברה אחריות או חיוב כספי או חיוב אחר כלשהו. התנאים שבסעיף זה הינם מעיקרי הסכם זה ויורדים לשורשו.

5. תקופת השכירות

(א) השכירות עפ"י הסכם זה תהיה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, היינו תחל 30 ימים לאחר השלמת העתקת פעילות המועצה למבנה החדש המוקם עבורה באזור התעשייה מגדל עוז ותסתיים כעבור לפחות עשר שנים מהמועד האמור (להלן – **"תקופת השכירות"**).

הצפי למעבר המועצה הוא בין חודש אפריל לחודש אוקטובר שנת 2027 (להלן: **"המועד הקובע"**). על אף האמור, תעמוד למועצה הזכות להודיע על הקדמת המועד הקובע, וזאת באמצעות הודעה בכתב אשר תישלח אל השוכרת אל 60 ימים מראש. ככל שהמעבר יתבצע באיחור העולה על 6 חודשים ביחס למועד הקובע, כי אז:

1. תעמוד למועצה ולחברה מצד אחד ולשוכרת מצד שני הזכות להודיע לצדדים האחרים, בכתב, כי הוא מבטל את הסכם השכירות, ולא יהיו לצדדים טענות כלשהן בגין כך זה על זה. הזכות לבטל את ההסכם כאמור, תעמוד לכל אחד מהצדדים למשך 30 ימים מהמועד בו נודע כי יהיה איחור העולה על 6 חודשים. ככל שדמי השכירות בגין המושכר שולמו מראש, במקרה של ביטול ההסכם לפני תחילת השכירות בנסיבות המתוארות בסעיף זה לעיל, הסכום ששולם על ידי השוכר יוחזר אליו במלואו, בערך נומינלי (ללא הצמדה וריבית).
2. ככל שהסכם השכירות לא יבוטל בהתאם לסעיף א' לעיל, בגין איחור העולה על 6 חודשים מהמועד הקובע, השוכר יהיה זכאי לקבל מהמועצה, מידי חודש, דמי שכירות יחסיים ו/או כפי שיוסכם במשא ומתן שיתנהל בין הצדדים, בגין החודשים (מעבר ל-6 חודשים הנ"ל) בהם המועצה המשיכה לשהות במבנה.

(ב) במהלך תקופת השכירות ועל אף האמור בס' 5 (א) לעיל, רשאית החברה להודיע על הפסקת השכירות וביטול הסכם השכירות, וזאת בהודעה בכתב אשר תימסר לשוכרת לפחות שלושה חודשים לפני מועד הפינוי הנדרש. הודיעה החברה כאמור, השוכרת תשתף פעולה עם דרישת הפינוי, ולא יהיו כל טענות, דרישות ותביעות נגד החברה ו/או נגד המועצה בגין כך.

במקרה של ביטול הסכם השכירות כאמור בסעיף זה לעיל ושלא בגין הפרת הסכם השכירות על ידי השוכרת, וככל שהשוכרת כבר שילמה, מראש, את דמי השכירות בגין התקופה שנותרה על לתום תקופת השכירות - המועצה תשיב לשוכרת את החלק היחסי מדמי השכירות, בגין התקופה שנותרה עד לתום תקופת השכירות.

(ג) בתום תקופת השכירות או בכל מועד קודם לכן, באם השכירות הנ"ל תפקע או תבטל לפני כן לאור הוראות הסכם זה השוכרת מתחייבת בזאת לפנות את המושכר ו/או למוסרו לידי החברה במצב טוב כפי שקיבלה אותו, למעט בלאי סביר ו/או הנובע משימוש סביר.

6. דמי שכירות

- א) בתמורה להשכרת המושכר, תשלם השוכרת למשכירה סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_ ש"ח) למ"ר בתוספת מע"מ, ובסך הכל - \_\_\_\_\_ ₪ לחודש בתוספת מע"מ, כדמי שכירות חודשיים (להלן – "דמי השכירות").
- ב) דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות ישולמו ב \_\_\_\_\_ תשלומים שווים ורצופים, שהמועדים להעברתם לחברה יהיו \_\_\_\_\_.
- ג) דמי השכירות אשר לא שולמו מראש יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מהמדד שפורסם לאחרונה לפני חתימת הסכם זה ועד למדד שיפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל.
- ד) הצדדים מורים בזאת לשוכרת, באופן בלתי חוזר, לשלם את דמי השכירות לחברה, וזאת באמצעות העברה בנקאית לחשבון החברה שפרטיו הם: בנק \_\_\_\_\_, סניף \_\_\_\_\_, מספר חשבון \_\_\_\_\_, או לכל חשבון אחר עליו תורה החברה, בכתב ומראש.

7. מיסוי ותשלומים שונים

- א) מיסי עירייה (ארנונה), מס עסקים, אגרת שמירה, מס שלטים, אגרות אשפה ו/או מיסי ועד בקשר לשימוש במושכר, וכן תשלומי חשמל, מים וטלפון יחולו על השוכרת וישולמו על ידה, החל ממועד תחילת השכירות נשוא הסכם זה. השוכרת תעביר על שמה את כל החשבונות הרלוונטיים, לא יאוחר משבעה ימים לפני מועד תחילת תקופת השכירות.
- ב) השוכרת תציג לחברה את הקבלות בגין התשלומים השונים בכל עת לפי בקשת החברה.
- ג) ככל שתגיע דרישה מאת רמ"י או גורם מוסמך אחר לתשלום דמי חכירה בגין המגרש והמבנה שבו, כי אז יהיה על השוכרת לשלם את החלק היחסי מדמי החכירה בהתאם לשנות השכירות ביחס לתקופת החכירה המלאה. השוכרת תשלם את הסך לידי מי שהחברה תורה תוך 30 יום מקבלת דרישת התשלום מאת רמ"י או הגורם המוסמך כאמור.
- ד) מובהר בזאת כי הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות לכל דבר ועניין, והחברה ו/או המועצה תהיינה רשאיות להשתמש בכל זכות משפטית העומדת להן על פי דין ועל פי הסכם זה, לרבות, אך לא רק, מימוש הערבות הבנקאית.

**8. התחייבות הצדדים**

- (א) השוכרת מתחייבת באופן זהיר והוגן לשמור על ניקיונו ומצבו התקין, לתקן על חשבונה את כל הנזקים ו/או הקלקולים ו/או הפגמים שייגרמו למושכר ו/או שיתהוו בו, למעט בלאי עקב שימוש סביר ופגמים וקלקולים יסודיים המתהווים במושכר שלא כתוצאה משימושה של השוכרת ו/או מסיבות שלשוכרת אין כל נגיעה או שליטה עליהן.
- (ב) מובהר בזאת כי השוכרת תהיה אחראית לאחזקת המושכר ואביזריו ותישא בכל העלויות של תיקוני האחזקה השוטפים או בכל קלקול או נזק שיגרם למושכר ו/או תשתיותיו בשל מעשה או מחדל של השוכרת.
- (ג) השוכרת תהיה רשאית לבצע עבודות התאמה במושכר אך ורק בהתאם למה שיאושר לה על ידי החברה, מראש ובכתב. החברה תהיה רשאית לסרב לכל דרישה כני"ל לפי שיקול דעתה. מובהר בזאת כי החברה לא תסכים לשינויים כלשהם בקונסטרוקציה של המבנה. שינויים יאושרו רק לאחר שתוצג תוכנית אדריכלית מלאה המתייחסת לתיקון.
- (ד) כל שינוי כאמור, אם וככל שאושר מראש ובכתב על ידי החברה, יבוצע על ידי השוכרת – על חשבונה ובאחריותה המלאה, ואין בהסכמת החברה כאמור (ככל שתינתן) כדי להטיל על החברה או על המועצה אחריות כלשהי או חבות כלשהי או התחייבות לתשלום כלשהו הנוגעים לשינוי המבוקש. עם תום תקופת השכירות, תודיע החברה לשוכרת האם השוכרת נדרשת להשיב את המצב לקדמותו, כפי שהיה במועד תחילת תקופת השכירות. נדרשה השוכרת להשיב את המצב לקדמותו, תעשה זאת באופן מיידי – על חשבונה ובאחריותה.
- (ה) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכרת מתחייבת לא לבצע שינויים ותוספות במושכר הנוגעים במבנה (קונסטרוקציה) של המושכר והנוגעים לחזית המושכר, למעט הצבת שלט הנושא את שם השוכרת (ובכפוף לרישוי כדין ולתשלום אגרות כדין), אלא אם כן תקבל הסכמת החברה לכך בכתב ומראש.
- (ו) לאור גובה דמי השכירות, ולאור תקופת השכירות נשוא הסכם זה, השוכרת אחראית לתקן כל פגם שיימצא בנכס בתקופת השכירות, בין אם מדובר בליקוי הנובע מפגם סביר ובין אם לאו. השוכרת מצהירה כי בדקה את המבנה, כי היא יודעת שמדובר במבנה ישן אשר נעשה בו שימוש במשך שנים רבות על ידי המועצה, והיא בדקה את כלל מתקניו, ומקבלת את המבנה במצבו כפי שהוא. על כן, לא יהיו לשוכרת כל טענות או תביעות בקשה למבנה או מצבו, והיא מתחייבת לתקן כל ליקוי על חשבונה הבלעדי.

## 9. ביטוח ואחריות

- א. השוכרת תהא אחראית לכל המתרחש במושכר ותישא במלוא האחריות לכל נזק, אובדן או פגיעה, ברכוש או בגוף, שייגרמו לשוכרת או למי מטעמה, לחברה ולמועצה או למי מטעמן ולכל צד שלישי כלשהו.
- ב. השוכרת תבטח על חשבונה ועל אחריותה את תכולת המושכר וכן תדאג לביטוח נזקי צד שלישי בביטוח מפני כל הסיכונים המקובלים. החברה והמועצה יוגדרו כמבוטחות במסגרת הפוליסה, וחברת הביטוח תוותר על זכות שיבוב כלפיהן.
- ג. לפי בקשת החברה, תציג לפני השוכרת את המסמכים והפוליסות הקשורים להתחייבויות. החברה רשאית לדרוש מהשוכרת שינויים או שיפורים בפוליסות והשוכר תהא חייבת לרכוש כיסוי ביטוחי להנחת דעתה של החברה.
- ד. השוכרת מתחייבת בזאת לשפות את החברה ואת המועצה בגין כל טענה, דרישה או תביעה, של כל גורם שהוא, אשר יופנו כלפי החברה או המועצה או מי מטעמן, וזאת באופן מיידי ובהתאם לדרישת החברה.

## 10. פינוי המושכר

- בתום תקופת השכירות ו/או בכל מקרה של ביטול ו/או סיום השכירות לפני כן, בהתאם להוראות הסכם זה, חייבת השוכרת לפנות את המושכר ולהחזירו לידי החברה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ זר, וכשהוא צבוע ומסוייד לפי העניין, וללא כל השהייה או מניעה, וזאת במצב טוב, סדיר ותקין ובכפיפות לבלאי סביר עקב שימוש סביר. השוכרת חייבת לשלם את כל התשלומים החלים על המושכר והנובעים מתקופת השכירות כמוסכם עפ"י הסכם זה, וחייבת להמציא לחברה את כל האישורים והקבלות המאשרים זאת, כאמור בהסכם.
11. מוצהר כי אם מי מהצדדים לא ישתמש בזכויותיו הנובעות מהסכם זה או כל חלק מהן או ישתהה בשימוש בזכות, לא ייחשב הדבר לויתור שלו על זכויותיו לפי הסכם זה, ולא ישמש מניעה לתביעה על ידו, אלא אם כן נעשה ויתור זה במפורש ובכתב.
  12. המועצה והחברה תהינה רשאיות להעביר זכויותיה במושכר לאחר או לאחרים או לגוף משפטי אחר כלשהו, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכרת עפ"י הסכם זה.
  13. בכל מקרה ורשות שלטונית בעלת סמכות תורה לשוכרת להפסיק את פעילותה במבנה, תהיה השוכרת רשאית לקבל חלק יחסי מדמי השכירות ששילמה ביחס ליתר התקופה שמיום מתן הוראת הסגירה ועד מועד תום הסכם זה, ובלבד והחזירה את החזקה במושכר לידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה. על אף האמור, ככל שהוראת הרשות השלטונית תאפשר המשך פעילות השוכרת במבנה אך תתנה זאת במילוי תנאים על ידי השוכרת, השוכרת תהיה חייבת לעמוד בתנאים שנקבעו לה על פי חוק, ולא תהא רשאית לבטל את הסכם השכירות ולדרוש השבה יחסית של דמי השכירות.

14. השוכרת תאפשר לחברה לבקר ולבדוק את המושכר וכן תאפשר לחברה להציג את המושכר בפני שוכרים או רוכשים פוטנציאליים בכל עת בשעות העבודה המקובלות, בכפוף למתן הודעה טלפונית על כך שתימסר 24 שעות קודם למועד הביקור.

15. פרט לאמור בהסכם זה, לא תהיינה לשוכרת כל זכות ו/או תביעה בקשר למבנה, בנייתו ו/או הסיוע שניתן בקשר לכך.

## 16. תרופות

16.1 על הוראות הסכם זה והפרתו יחולו הוראות **חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)** התשל"א – 1970.

16.2 הפרת כל אחת מהוראות ס' 3, 5, 6, 8 להסכם זה או חלק מהן, תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

16.3 במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה, רשאית החברה והמועצה, בנוסף לכל תרופה אחרת המגיעה לה ע"פ הסכם זה ו/או על פי דין, להפסיק את השכירות לאלתר וללא הודעה מוקדמת, וזאת לאחר שהחברה נתן התראה לשוכרת ארכה בת 30 ימים לתיקון ההפרה ו/או ההפרות, ואלה כאמור לא תוקנו.

16.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי החברה רשאית לבטל את ההסכם גם בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

- א. נפתחו הליכי חדלות פירעון, מכל סוג שהוא, כנגד השוכרת, ולא בוטלו תוך 60 ימים.
- ב. הוטל עיקול על השוכרת ו/או רכושה, והעיקול לא הוסר תוך 60 ימים.
- ג. מונה כונס נכסים על רכוש של השוכרת, וההליך לא בוטל תוך 60 ימים.

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

16.6 היה והשוכרת הפרה איזה מהתחייבויותיה על פי הסכם זה, החברה תהיה רשאית להשלים בשטר הביטחון שבידיה תאריך פירעון, ולמסור השטר לשם גבייתו על ידי לשכת ההוצאה לפועל, ו/או ע"י מימוש הערבות הבנקאית דלעיל, והאמור בסעיף זה מהווה כתב הרשאה והסמכה בלתי חוזרת לחברה לפעול כאמור.

16.7 כמו כן, היה והמושכר לא יפונה ע"י השוכרת מיד בתום תקופת השכירות ו/או במועד שנדרשה כדין לפנותו, החברה תהא רשאית, ללא התראה, לתפוס בכל עת ואופן את החזקה במושכר, ולהחליף בו מנעול, ולאחסן את חפצי השוכרת על חשבונה של השוכרת, והשוכרת מנוע מראש להתנגד לכך.

16.8 בחתימתה על הסכם זה, מקנה השוכרת לחברה, בהרשאה בלתי חוזרת, את הזכות והרשות לפעול כמפורט בסעיף 16.7 לעיל, ומוותרת בזה מראש לחלוטין על כל טענות ומענות כנגד פעולה כאמור של החברה, המועצה או מי מטעמן.

16.9 אין באמור בסעיפים 16.7 ו- 16.8 לעיל כדי לפגוע באיזו צורה שהיא בזכויות החברה והמועצה להגיש תביעה משפטית נגד השוכרת לפינוי המושכר ו/או לביצוע תנאי ההסכם, ואין בכך כדי לפגוע בכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לחברה או למועצה.

## 17. בטחונות

### **17.1 ערבות בנקאית**

17.1.1 לשם הבטחת התחייבויות השוכרת בתקופת השכירות, תפקיד השוכרת בידי החברה את הערבות הבנקאית בהתאם להוראות מסמכי המכרז.

17.1.2 החברה והמועצה תהיינה רשאיות לעשות שימוש בערבות הבנקאית, כולה או חלקה, בכל מקרה בו, על פי שיקול דעתה של החברה, השוכרת הפרה איזה מהתחייבויותיה על פי הוראות הסכם זה ועל פי הוראות המכרז.

17.1.3 נעשה שימוש בערבות הבנקאית, כולה או חלקה, כאמור, תהיה השוכרת חייבת להעמיד לחברה ערבות בנקאית חדשה, לאלתר, בסכום המלא הנקוב בהוראות המכרז.

### **17.2 שטר ביטחון וערבות אישית**

17.2.1 כמו כן, תמסור השוכרת לחברה, במעמד חתימת הסכם זה, שטר ביטחון ע"ס \_\_\_\_\_ ש"ח, בחתימת השוכרת ובחתימת \_\_\_\_\_ ערבים טובים להנחת דעת החברה, וללא תאריך פירעון, להבטחת כל התשלומים המוטלים על השוכרת על פי הסכם זה דלעיל ולהבטחת פינוי המושכר בהתאם להוראות הסכם זה ולהבטחת ביצוע יתר התחייבויות השוכרת על פי הסכם זה.  
כתב הערבות האישית מצורף להסכם זה כנספח ה' וכחלק בלתי נפרד הימנו.

18. כללי

- (א) כל שינוי בתנאי הסכם זה טעון מסמך חתום בכתב ע"י כל הצדדים.
- (ב) כל הודעה מאחד הצדדים למשנהו, תשלח בדואר רשום עפ"י הכתובות המפורטות במבוא להסכם ותיחשב כאילו נתקבלה כעבור 5 ימי עסקים מיום השלחה בדואר רשום.
- (ג) הצדדים מסכימים בזאת, כי אם חילוקי הדעות שיתגלעו בין הצדדים בקשר להסכם זה, יובאו להכרעת בית-משפט. יהיה זה ביהמ"ש המתאים בירושלים, ולו בלבד תהא הסמכות לדון בכל הקשור להסכם זה.
- (ד) ידוע לצדדים ומקובל עליהם כי החברה פועלת כ"זרוע הארוכה" של המועצה, והיא מוסמכת לפעול, לרבות בשם המועצה, בכל הנוגע להסכם שכירות זה, יישומו וביצועו. השוכרת מוותרת בזאת על כל טענה לפי החברה לא רשאית ו/או לא מוסמכת לבצע, בכל הנוגע להסכם זה, פעולה כלשהי בשם המועצה או להיפך.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
השוכרת

\_\_\_\_\_  
החברה

\_\_\_\_\_  
המועצה

## נספח ה' - ערבות אישית

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_  
מ \_\_\_\_\_ טלפון מס' \_\_\_\_\_  
מקום העבודה \_\_\_\_\_ טלפון מס' \_\_\_\_\_ (ערב א').

ו - \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_  
מ \_\_\_\_\_ טלפון מס' \_\_\_\_\_  
מקום העבודה \_\_\_\_\_ טלפון מס' \_\_\_\_\_ (ערב ב').

שנינו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מאשרים כי קראנו את הסכם השכירות הנ"ל, בין המועצה האזורית גוש עציון (להלן: "המועצה") וחברה כלכלית גוש עציון בע"מ (להלן: "החברה") לבין \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר"), ואנו ערבים בזאת באופן אישי ונפרד בערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי או לביטול מכל סיבה שהיא. ערבותו של כל אחד מאתנו תהיה מלאה גם אם ערבותו של הערב האחר לא תעמוד ו/או תהיה פגומה.

ערבותנו זו היא בלתי מוגבלת בסכום ובלתי תלויה בטענות כלשהן של השוכר בקשר לחיוביו כלפי המועצה או החברה ואנו מתחייבים לשלם למועצה או לחברה בתוך 7 ימים מיום דרישתם הראשונה כל סכום שידרוש מעמנו מפעם לפעם, וזאת מבלי שיהא על מי מהם לבסס את דרישתו או לדרוש תחילה מהשוכר קיום חיוביו כלפיו, או לנקוט נגד השוכר בהליכי גבייה, או להוכיח שהשוכר הפר את התחייבויותיו כלפי המועצה או החברה, ומבלי שיצטרפו המועצה או החברה לממש בטוחה, שעבוד, משכון עיכבון או זכות אחרת.

הסכום האמור בדרישה יהא צמוד לממד המחירים לצרכן החל למן יום משלוח הדרישה ועד לתשלומו בפועל, וישא ריבית פיגורים בשיעור המרבי שתהא נהוגה באותה העת בבנק \_\_\_\_\_ לגבי חריגות בחשבון חוזר דביטורי וזאת מהמועד שצריך להתבצע התשלום ועד לתשלומו בפועל.

ערבותנו זו הינה בלתי חוזרת ותעמוד בתוקפה עד לקבלת אישור המועצה או החברה בכתב כי אנו משוחררים מערבותנו. כמו-כן בשום מקרה איש מאיתנו לא מהווה "ערב יחיד" או "ערב מוגן" כמשמעו בדין ובחוק הערבות, התשכ"ז-1967, ונהיה מנועים מלטעון אחרת. אנו מוותרים על כל הגנה על-פי חוק הערבות, תשכ"ז-1967 ככל שניתן להתנות על האמור בו, רבות שאנו מוותרים בזאת מראש על הדרישה האמורה בסעיף 8 לחוק הערבות תשכ"ז - 1967.

ערב ב'

ערב א'