

מכרז פומבי מס' 27/2026

השכרת שטחים במתחם ברחוב הרצוג

מסמכי המכרז



כל המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מ"מסמכי המכרז" ומחווה השכירות שיחתם

מסמך א' -

הזמנה להציע הצעות

נספח א'1 - טופס פרטי המשתתף ;

נספח א'2 - בטופס בחירת המושכר ;

מסמך ב' -

הצעת המשתתף על נספחיה :

נספח ב'1 - הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים ;

נספח ב'2 - הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 1ב2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים ;

נספח ב'3 - הצהרה בדבר העדר קירבה לעובד הרשות ו/או לחבר המועצה ;

נספח ב'4 - תצהיר אי תיאום הצעות ;

נספח ב'5 - נוסח ערבות הצעה ;

נספח ב'6 - תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה בהתאם לתקנה 22(ה1) ;

נספח ב'7/1 - תצהיר בדבר ניסיון והיקף פעילות המציע ו/או בעל השליטה במציע ;

נספח ב'7/2 - הצהרה לעניין איתנות פיננסית ;

נספח ב'8 - כתב ערבות אישית ;

נספח ב'9 - הצהרה לצורך מדדי האיכות .

מסמך ג' -

חווה שכירות על נספחיו :

נספח ג'1 - נסח מקרקעין לנכס ברחוב הרצוג ;

נספח ג'2 - תצלום מיקום הנכס ברחוב הרצוג ;

נספח ג'3 - תשריט הנכס ברחוב הרצוג ;

נספח ג'4 - נוסח ערבות בנקאית ;

נספח ג'6 - נספחי ביטוח.

עיריית עכו (להלן: "העירייה") מזמינה בזאת הצעות לשכירת שטחים במתחם ברחוב הרצוג בעיר עכו, הכל בהתאם לתנאי מכרז זה ונספחיו (להלן: "ההליך").

מדובר בשטח מסחרי חדש להשכרה בקומת קרקע, במיקום אסטרטגי על ציר תנועה ראשי ובסמיכות לבית ספר ומוסדות ציבור, המייצרים תנועת קהל רציפה לאורך שעות היום. הנכס נהנה מחשיפה גבוהה ונגישות מיטבית, ומתאים למגוון שימושים כמפורט במסמכי המכרז.

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש ברכישה מקוונת בקישור <https://www.akkomuni.il> תמורת תשלום בסך של 1,000 ₪ (כולל מע"מ), שלא יחזרו מכל טעם שהוא לכל חוברת מעטפה.

ניתן לעיין במסמכי המכרז, בתשובות לשאלות הבהרה ושינויים במסמכי המכרז באתר האינטרנט של העירייה <https://www.akkomuni.il>

את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון "מכרז פומבי מס' 27/2026 שכירת שטח/ים במתחם ברחוב הרצוג בעיר עכו" וללא כל כיתוב נוסף יש למסור ידנית ולהכניס לתיבת המכרזים אשר נמצאת בקומה השנייה במשרדה של גב' לימור ואנונו – אחראית מכרזים והצעות מחיר בבניין העירייה ברח' ויצמן 35 עכו לאחר שהוחתמה בחותמת נתקבל של העירייה.

את המסירה יש למסור במסירה ידנית בלבד עד ליום חמישי ה- 29.10.26 עד לשעה 13:00. הצעות אשר לא תוחתמנה בחותמת העירייה ותתקבלנה בתיבת המכרזים אשר במשרדי מזכירות העירייה מכל טעם שהוא עד למועד ולשעה הנקובים לעיל - לא תתקבלנה ולא תידונה.

הסיוור יערך כמפורט מטה בטבלת המועדים, ההשתתפות בסיוור אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה במכרז.

שאלות, הערות ו/או בקשות הבהרה ו/או תיקון בכל הנוגע למכרז זה ותנאיו ניתן להפנות בכתב לדוא"ל, carmith@akkomuni.il עד לא יאחר מיום 20.10.26 עד לשעה 13:00. באחריות הפונה לוודא קבלת המייל בטלפון מס': 04-9956262.

טבלת מועדים

השעה	תאריך	הסבר	
עד השעה 13:00	עד ליום חמישי 29.10.26	מסירה ידנית לתיבת המכרזים אשר במשרדי מזכירות העירייה, בבניין רח' ויצמן 35 עכו	הגשת הצעה
בשעה 13:00	ביום שלישי 13.10.26	מושכר הרצוג: המשתתפים ייפגשו בבית היימן, ברחוב הרצוג 16 *במידה ויידרש סיוור נוסף - יפורסם מועד נוסף באתר העירייה.	סיוור משתתפים
עד השעה 13:00	עד ליום שלישי 20.10.26	לתיבת דוא"ל: carmith@akkomuni.il בקובץ WORD	שאלות הבהרה

מסמך א'

להכניס למעטפה א'

הזמנה להציע הצעות

1. **מבוא**
 - 1.1. העירייה (להלן: "העירייה") מזמינה בזה הצעות מחיר למכרז פומבי לשכירת שטחים במתחם ברחוב הרצוג בעיר עכו (להלן: "המכרז").
 - 1.2. השטחים ברחוב הרצוג – מתחם שמריהו בירן (להלן: "מתחם ברחוב הרצוג"):
 - 1.2.1. שטח מסחרי חדש להשכרה בקומת קרקע, במיקום אסטרטגי על ציר תנועה ראשי ובסמיכות לבית ספר ומוסדות ציבור, המייצרים תנועת קהל רציפה לאורך שעות היום. הנכס נהנה מחשיפה גבוהה ונגישות מיטבית, ומתאים למגוון שימושים כמפורט במסמכי המכרז.
 - 1.2.1. שטחים מסחריים בנויים ברמת מעטפת כהגדרתם בהסכם מסמך ג' לאחר קבלת טופס איכלוס המצויים בגוש 18001, חלק מחלקה 116 מגרש 2002.
 - 1.2.2. השטח המוצע להשכרה הינו כ-706 מ"ר במפלס הקרקע והנפרסים על פני 5 שטחים נפרדים:
 - עיקרי 1 – בשטח של כ-72 מ"ר
 - עיקרי 2 – בשטח של כ-178 מ"ר
 - עיקרי 3 – בשטח של כ-252.6 מ"ר
 - עיקרי 4 – בשטח של כ-97 מ"ר
 - עיקרי 5 – בשטח של כ-107 מ"ר
- להלן ("המושכר") בהתייחס לכלל השטחים לעיל.
 - 1.2.3. ניתן לשכור את כלל השטחים, או שטח אחד, שני שטחים, שלושה שטחים או ארבעה שטחים או חמישה שטחים.
 - 1.2.4. מטרות השכירות במושכר הרצוג הן – משרדי מקצועות חופשיים, מרפאות, מרכז תעסוקה, מוקד שירות טלפוני, מוקד חירום טלפוני, מרכז הכשרה ולימודים, חדרי ישיבות וכל שימוש אחר אשר מותר על פי דין.
 - 1.2.5. המושכר אינו כולל מקומות חניה ועל עובדי, אורחי וספקי המשתתף לחנות אך ורק במקומות שיוגדרו לשם כך בשילוט / סימון מתיר או אוסר.
 - 1.2.6. דמי השכירות המוצעים לכל מ"ר של המושכר, לחודש לא יופחתו מ 65 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ כדין. **הצעה שתפחת מהמחיר הנקוב תיפסל!**

1.3. ביחס לכל אחד מהשטחים נשוא מכרז זה שישכור השוכר בנוסף לדמי השכירות, ישלם השוכר לעירייה דמי אחזקה בסך של 10 ₪ עבור כל מ"ר של המושכר.

דמי האחזקה יכללו: ניקיון השטחים המשותפים (ממ"ק, שירותים, חדר מדרגות) ככל שקיים, ניקיון ותחזוקת המעלית וכן אחזקת השטחים המשותפים במושכר, שימורם, חידושם, טיפוחם, סידום וצביעתם, וכן ביצוע עבודות גינון בשטחים שאינם מצויים בשטח המושכר. יודגש כי בנכסים נשוא מכרז זה אין מעלית והשטחים המשותפים הינם ממ"ק ושירותי נכים בלבד.

במידה ומציע זכה בזכות השכירות של כלל הנכסים במתחם, כמפורט בסעיף 1.2.2 לעיל, האחריות המלאה לניקיון, לתחזוקה ולאחזקת השטחים המשותפים תחול באופן בלעדי על השוכר ועל חשבוננו, במשך כל תקופת השכירות.

במקרה כזה, הנ"ל לא ייחוב בתשלום דמי אחזקה בנוסף על דמי השכירות.

מובהר כי במתחם קיימים שטחים משותפים בשטח כולל של כ-74 מ"ר. מציע שיזכה בזכות השכירות של כלל השטחים במתחם יחויב בדמי שכירות גם בגין מלוא השטחים המשותפים. במקרה שבו יושכרו השטחים במתחם למספר שוכרים, יחויב כל שוכר בדמי שכירות בגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים, בהתאם ליחס שבין שטח המושכר העיקרי שהושכר לו לבין כלל השטחים העיקריים שהושכרו במתחם.

1.4. לצורך השמשת הנכס לצרכיו וביצוע עבודות התאמה, כהגדרתן בהסכם מסמך ג' המצ"ב, תינתן לזוכה תקופת פטור מלא מדמי שכירות ואחזקה לתקופה של עד 6 חודשים מיום מסירת החזקה בנכס, הכל כמפורט בפרק התחייבויות הזוכה.

1.5. תנאי ההתקשרות בין העירייה לזוכה/ים במכרז יהיו על פי תנאי הסכם השכירות על נספחיו המצורף במסמך ג'.

יובהר כי בכל מקום המצוין המילה "זוכה" הכוונה היא גם ל"זוכים".

1.6. זכות השכירות שתוענק בהתאם להסכם הינה לתקופה של 5 שנים (להלן: **"תקופת השכירות הבסיסית"**), אשר תחילתה בתום תקופת ההתארגנות, בהתאם להוראות חוזה השכירות.

בנוסף לתקופה זו, ובכפוף לאישור מועצת העיר עכו ושר הפנים, תוקנה לשוכר זכות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות, כל אחת בת 5 שנים (להלן בהתאמה: **"תקופת האופציה הראשונה"**; **"תקופת האופציה השנייה"** ושתייהן ביחד- **"תקופת האופציה"**).

יובהר כי אישור מאת מועצת העיר עכו ושר הפנים הינו תנאי מתלה לעניין תקופות השכירות הנוספות, כמשמעותו בסעיף 27 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

1.7. העירייה רשאית בכל עת, ובלבד שתהא קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז.

השינויים והתיקונים כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז בדוא"ל לפי הפרטים שנמסרו על ידם וכן יפורסמו באתר העירייה.

- 1.8. עלות רכישת מסמכי המכרז 1,000 ₪ (כולל מע"מ), שלא יוחזרו מכל טעם שהוא. משתתפי המכרז ירכשו את מסמכי המכרז ברכישה מקוונת בקישור <https://h1.nu/1zxrH>.
את מסמכי המכרז יש להוריד מאתר העירייה [/ https://www.akko.muni.il](https://www.akko.muni.il)

2. מועד הגשת ההצעות:

- 2.1. את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון "מכרז פומבי 27/2026 לשכירת שטחים במתחם ברח' הרצוג בעיר עכו" וללא כל כיתוב נוסף יש למסור ידנית ולהכניס לתיבת המכרזים אשר בקומה השנייה בחדרה של גבי לימור ואנונו – אחראית מכרזים והצעות מחיר בבניין העירייה ברחוב ויצמן 35 עכו, לאחר שהוחתמה בחותמת נתקבל. באחריות המשתתף לוודא כי הפקידה בחדר מכרזים והצעות מחיר מקבלת את המעטפה מטעם העירייה וחותמת בשמה המלא על גבי המעטפה תוך ציון תאריך ושעת קבלת המעטפה.
- 2.2. את המסירה יש למסור במסירה ידנית בלבד עד ליום חמישי 29.10.26 עד לשעה 13:00. הצעות אשר לא תחתמנה כנדרש ותתקבלנה בתיבת המכרזים מכל טעם שהוא עד למועד ולשעה הנקובים לעיל - לא תתקבלנה ולא תידונה.

3. מועד סיור מושכר הרצוג :

- 3.1. סיור משתתפים ייערך ביום 13.10.26 בשעה 13:00.
- 3.2. המשתתפים ייפגשו בבית היימן ברחוב הרצוג 16 עכו
- 3.3. השתתפות בסיור אינה חובה ואינה מהווה תנאי למתן הצעה במכרז.
- 3.4. העירייה תהא רשאית לקבוע סיורים נוספים והודעה על כך תפורסם באתר האינטרנט של העירייה.
- סיכום הסיור/ ים יועלו לאתר האינטרנט של העירייה

4. שאלות הבהרה ועיון במסמכי המכרז

- 4.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז, באתר האינטרנט של העירייה [/ https://www.akko.muni.il](https://www.akko.muni.il)
- 4.2. שאלות, הערות ו/או בקשות הבהרה ו/או תיקון בכל הנוגע למכרז זה ותנאיו ניתן להפנות בכתב בלבד לסגנית מנהלת אגף הנכסים – הגב' כרמית חמו (להלן: "סגנית מנהל אגף הנכסים") לדוא"ל: carmith@akko.muni.il, עד לא יאוחר מיום שלישי 20.10.26 עד לשעה 13:00. באחריות הפונה לוודא קבלת המייל בטלפון מס': 04-9956262.
- 4.3. השאלות תועברנה בקובץ WORD בטבלה מסודרת לפי הדוגמא להלן:

מס' שאלה	נושא השאלה	העמוד והסעיף אליו מתייחסת השאלה	פירוט השאלה/ הבקשה
1.			
2.			

4.4. תשובות תימסרנה בכתב למשתתף הפונה. כמו כן - השאלות והתשובות יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה. באחריות משתתפי המכרז לעקוב אחרי תשובות והבהרות העירייה כפי שתופענה באתר העירייה.

4.5. עירייה אינה אחראית ולא תהיה מחויבת לכל תשובה, הבהרה או מידע שנמסרו בעל פה ו/או על ידי גורם כלשהו בעירייה, אלא אם ניתנו במסגרת מסמך הבהרות רשמי ו/או פרוטוקול סיור מציעים שפורסמו בספריית המכרז באתר האינטרנט של העירייה. מסמכים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויחייבו את כלל המשתתפים.

4.6. משתתף שלא יעביר את הסתייגויותיו ו/או בקשותיו להבהרה בהתאם להוראות לעיל יהיה מנוע לטעון טענות בדבר אי סבירות או אי בהירות, שגיאות או אי התאמות וכיו"ב במסמכי המכרז.

5. תנאים להשתתפות בהליך

במכרז זה רשאים להשתתף יחידים תושבי ישראל, שותפויות רשומות או תאגידים הרשומים כדין בישראל (להלן: "**המשתתף**" או "**המציע**") העומדים במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז בכל התנאים המפורטים להלן:

5.1. המציע או בעל מניות המחזיק בלפחות 25% מהמציע (להלן: "**בעל שליטה במציע**") בעל ניסיון של שנתיים במהלך השנתיים האחרונות הקודמות למועד הגשת ההצעות במתן שירותים בתחום נשוא הצעתו או תחום משיק קרוב.

לעניין סעיף זה, "**תחום משיק קרוב**" – תחום פעילות הדומה במהותו ובמאפייניו לתחום הפעילות שהמציע מבקש לקיים במושכר, ואשר הניסיון שנצבר בו רלוונטי באופן ממשי להפעלת הפעילות המוצעת במושכר.

5.2. המציע או בעל מניות המחזיק בלפחות 25% מהמציע (להלן: "**בעל שליטה במציע**") הינו בעל איתנות פיננסית כמפורט להלן:

5.2.1 בעל מחזור שנתי של לפחות 200,000 ₪ בכל אחת מהשנים 2024 ו- 2025.

או לחילופין:

5.2.2 בעל אמצעים כספיים נזילים של לפחות 200,000 ₪.

• לעניין סעיף זה, "**אמצעים כספיים נזילים**" – כספים ו/או פיקדונות כספיים העומדים לרשות המציע או בעל השליטה במציע, לפי העניין, הניתנים למשיכה ו/או למימוש באופן מיידי או בתוך תקופה שאינה עולה על 30 ימים, ואשר אינם משועבדים או מעוקלים.

• ככל שבעל האיתנות הפיננסית הינו בעל השליטה במציע ולא המציע עצמו, נדרש בעל השליטה במציע לצרף להצעה את **כתב הערבות האישית** המצורף **כנספח ב' 8** למסמכי המכרז. במסגרת ערבות אישית זו, יערוב בעל השליטה במציע לקיום ולמילוי מלוא התחייבויות המציע הזוכה על-פי ההסכם המצורף למכרז. הערבות האישית תהיה תקפה לכל משך תקופת ההתקשרות בין העירייה למציע הזוכה. ערבות אישית זו תהיה בנוסף לערבות הבנקאית שימסור הזוכה לעירייה לצורך הבטחת התחייבויותיו על-פי ההסכם.

5.3. על המציע להיות מי שמתקיימים בו תנאי סעיפים 2ב' ו-2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדן וייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות.

5.4. המציע שצירף ערבות בנקאית להשתתפות במכרז בהתאם להוראות סעיף 10 להלן ובנוסף **נספח ב' 5** למסמכי המכרז.

6. ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת (לא ניתן להגיש הצעות במשותף ע"י מספר מציעים/חברות) וכל המסמכים הנדרשים במכרז, לרבות הערבות, יהיו על שם המשתתף במכרז בלבד למעט מסמכים אשר בהתאם להוראות המכרז רשאים להיות על שם בעל השליטה במציע.. הצעה שתוגש על שם יותר מישות משפטית אחת – **תיפסל ולא תיבדק**.

7. ההצעה

7.1. המשתתפים במכרז רשאים להגיש הצעה לשכירות כלל השטחים המוצעים לשכירות או להגיש הצעה לחלק מהם (לרבות לשטח אחד). תשריט מושכר הרצוג מצורף **כנספח ג' 3** למכרז זה.

הרכב המושכר	סה"כ מ"ר
מושכר ברחוב הרצוג כל השטחים	706
עיקרי 1	72
עיקרי 2	178
עיקרי 3	252.6
עיקרי 4	97
עיקרי 5	107

7.2. החתימה על מסמכי המכרז והגשת ההצעה מהווה אישור של המשתתף כי קרא את מסמכי המכרז כולם, על נספחיהם, לרבות הסכם ההתקשרות, והוא מסכים לתנאים המופיעים בהם.

7.3. הצעת המשתתף תוגש ב - 2 עותקים אשר ימולאו בכתב יד ובעט. הצעה שמולאה בעיפרון – לא תידון.

7.4. על המשתתף לחתום על כל עמוד ממסמכי המכרז, לרבות הסכם ההתקשרות, בחותמתו ובחתימת מורשי החתימה בשמו.

על המשתתף למלא את טופס פרטי המשתתף כנדרש.

7.5. אי השלמת מקום הטעון מילוי במסמכי המכרז ו/או כל שינוי ו/או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת עלול לגרום לפסילת ההצעה.

7.6. הצעת המשתתף תוגש במטבע ישראלי בלבד. ההצעה תהיה בתוקף החל מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז ועד לתקופה של 120 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז זה. ככל שבדיקת ההצעות ו/או הליכי המכרז יימשכו מעבר לתקופה

האמורה, תהא העירייה רשאית להאריך את תוקף ההצעות לתקופה נוספת, לפי שיקול דעתה, ובלבד שתקופת תוקף ההצעות הכוללת לא תעלה על 180 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

8. בנוסף לכל המסמכים המצורפים למסמכי המכרז, על המשתתף לצרף להצעתו גם את המסמכים המפורטים להלן:

8.1 **לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הקבוע בפתיח לסעיף 5 לעיל** - על המשתתף לצרף אישור עו"ד מטעמו המאשר את סוג המשתתף יחיד תושב ישראל או תאגיד הרשום כדין בטופס פרטי המשתתף. בנוסף, **משתתף יחיד** יצרף צילום ת.ז ואישור מרשות המיסים על היותו רשום כעוסק מורשה על פי דין ו**משתתף שהינו תאגיד** יצרף הצהרה של עו"ד התאגיד על זכות החתימה בשם התאגיד ויצרף הוכחה על רישומו של התאגיד כדין (מסמך התאגדות). כמו כן יצרף תדפיס עדכני מרשם החברות המפרט את בעלי מניות בנוסף כל המשתתפים יצרפו:

1. אישור מרואה חשבון מוסמך או מפקיד השומה כי הינו מנהל ספרים כחוק.

2. אישור על ניכוי מס במקור מטעם פקיד השומה.

8.2 **לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הקבוע בסעיף 5.1 לעיל המשתתף יצרף –**

8.2.1 תצהיר בדבר ניסיונו של המשתתף או בעל השליטה במשתתף, לפי העניין במתן שירותים בתחום נשוא הצעתו או בתחום משיק קרוב, בנוסח המצורף **כנספח ב' 1/7** למסמכי המכרז, במסגרתו יפורטו, בין היתר, מהות הפעילות והשירותים שניתנו, תקופת מתן השירותים ומקום מתן השירותים.

8.2.2 כמו כן יצרף אסמכתאות להוכחת הניסיון המפורט בתצהיר, כגון הסכמי התקשרות, חשבוניות, אישורי רואה חשבון ו/או מסמכים אחרים המעידים על מתן השירותים ועל תקופת מתן השירותים, באופן שיש בו כדי להוכיח את עמידת המשתתף בתנאי הסף הקבוע בסעיף 5.1 לעיל.

8.3 **לצורך הוכחת עמידתו בתנאי סף 5.2 לעיל המשתתף יצרף –**

8.3.1 תצהיר בדבר עמידה בתנאי האיתנות הפיננסית, בנוסח המצורף **כנספח ב' 2/7** למסמכי המכרז, כשהוא מלא וחתום כדין.

8.3.2 ככל שהעמידה בתנאי הסף מבוססת על מחזור שנתי כאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, אישור רואה חשבון המעיד כי המשתתף או בעל השליטה במשתתף, לפי העניין, הינו בעל מחזור שנתי של לפחות 200,000 ₪ בכל אחת מהשנים 2024 ו-2025.

8.3.3 ככל שהעמידה בתנאי הסף מבוססת על אמצעים כספיים נזילים כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל, אישור מהבנק שבו מתנהל חשבונו של המשתתף או של בעל השליטה במשתתף, לפי העניין, המעיד כי עומדים לרשותו אמצעים כספיים נזילים בסך של לפחות 200,000 ₪, כהגדרתם בסעיף 5.2 לעיל. האישור יהיה נכון למועד שאינו מוקדם מ־30 ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

8.3.4 ככל שהעמידה בתנאי הסף מבוססת על איתנותו הפיננסית של בעל השליטה במשתתף ולא של המשתתף עצמו, כתב ערבות אישית בנוסח המצורף **כנספח ב'8** למסמכי המכרז, כשהוא חתום כדין.

8.4 לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הקבוע בסעיף 5.3 לעיל המשתתף יצרף -

1. הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנוסח המצורף **כנספח ב'1** למסמכי המכרז.

2. תצהיר לעניין העסקת אנשים עם מוגבלות לפי סעי' 1ב2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנוסח המצורף **כנספח ב'2** למסמכי המכרז.

8.5 כמו כן, יצרף המשתתף להצעתו את המסמכים הנ"ל :

1. הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד עיריית עכו ו/או לחבר מועצת עכו, בנוסח המצורף **כנספח ב'3** למסמכי המכרז.

2. תצהיר בדבר אי תיאום הצעות, בנוסח המצורף **כנספח ב'4** למסמכי המכרז.

3. משתתף המבקש ליהנות מהעדפת עסק בשליטת אישה, כקבוע בתקנה 22(ה1) לתקנות העיריות מכרזים, תשמ"ח-1987, יצרף אישור רואה חשבון ותצהיר של מחזיקה בשליטה בנוסח המופיע **כנספח ב'6** למסמכי המכרז.

4. סט מלא של כל מסמכי המכרז, לאחר שהושלמו בו כל הפרטים הדרושים להשלמה - חתומים על ידי המשתתף בכל עמוד ובכל מקום המיועד לחתימה.

5. לצורך בחינת מדד האיכות הקבוע בסעיף 14.3 (4) בהמשך, יצרף המשתתף תכנית פעילות ותכנית עסקית לתקופת השכירות הבסיסית (5 שנים). תכנית הפעילות תכלול, בין היתר, פירוט בדבר מהות הפעילות המוצעת והתאמתה למטרות השכירות, קהל היעד והיקף האוכלוסייה הצפויה ליהנות מהפעילות, מספר העובדים הצפוי להיות מועסק במושכר, שעות הפעילות, ייחודיות הפעילות ושיתופי פעולה קיימים ו/או מתוכננים. התכנית העסקית תכלול, בין היתר, תחזית הכנסות והוצאות ומקורות מימון לתקופת השכירות הבסיסית.

6. פרוטוקול סיכום סיור משתתפים - חתום על ידי המשתתף. (גם אם לא נטל המשתתף חלק בסיור כאמור).

7. כל תשובות העירייה להסתייגויות ו/או לבקשות ההבהרה, ככל שתהיינה כאלה - חתומות על ידי המשתתף.

8. תיקונים שהוכנסו על ידי העירייה במסמכי המכרז, ככל שהיו - חתומים על ידי המשתתף.

9. קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז על ידי המשתתף.

10. אישור בכתב של חברת ביטוח בישראל כי היה ויזכה המשתתף במכרז 27/2026 של העירייה תהא היא מוכנה לבטח את המשתתף בכל פוליסות הביטוח כמפורט באישורי הביטוחים המצורפים **כנספח ג'6** להסכם ההתקשרות (להלן: "**אישור הביטוחים**") ובהתאם לתנאים המפורטים באותו אישור.

האישורים יהיו חתומים על ידי חברת הביטוח ויצורף אליו, כחלק בלתי נפרד ממנו, נוסח אישור הביטוחים.

לחילופין ניתן לצרף את אישורי הביטוחים עצמו חתום על ידי חברת הביטוח.

מובהר בזאת כי על אישורי הביטוחים להיות בנוסח הנדרש **כנספח ג'6**, או בנוסח הנ"ל בצירוף הסתייגויות בלתי מהותיות (להלן "**הסתייגויות ביטוחיות**").

הסתייגויות מהותיות מאישורי הביטוחים, אשר לא אושרה מראש ובכתב על ידי העירייה, תביא לפסילת אישור הביטוחים.

משתתף המבקש להכניס באישורי הביטוחים הסתייגויות ביטוחיות ומבקש לאשרה מראש, בין כהסתייגויות שאיננה מהותית (שאינה חייבת אישור מראש) ובין כהסתייגויות מהותיות, רשאי לפנות בבקשה כתובה, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 4 לעיל ויפרט את מהותה והנוסח החדש המבוקש על ידו.

הסתייגויות ביטוחיות שאושרה בכתב בתשובת העירייה כקבוע בסעיף 4 לא תביא לפסילת אישורי הביטוחים. הסתייגויות ביטוחיות שאושרה כאמור הינה אופציונאלית ולא תחייב את המשתתפים האחרים לכלול את אותה הסתייגויות באישורי הביטוח שלהם.

הסתייגויות ביטוחיות אשר לא אושרה מראש ובכתב כאמור לעיל עלולה להביא לפסילת אישורי הביטוחים והעירייה תהיה רשאית להחליט, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, כי מדובר בהסתייגויות מהותיות אשר מחייבת את פסילת הצעת המשתתף.

החלטת העירייה בעניין זה סופית והיא איננה ניתנת לערעור.

10. להצעת המשתתף תצורף גם ערבות בנקאית, מקורית, אוטונומית, **בסך של 12,500 ₪ (שניים עשר אלף וחמש מאות) במדויק**, שהוצאה על ידי בנק בישראל, לבקשת המשתתף לפקודת העירייה בתוקף עד ליום **25.2.2027** (להלן: "**ערבות המשתתף**").

על ערבות המשתתף להיות בנוסח הערבות המצורף **כנספח ב'5** למסמכי המכרז. הצעה אליה לא תצורף ערבות בנוסח המדויק הקבוע כנספח ב'5 ו/או הצעה שלא תצורף אליה ערבות כלל תיפסל!

יש להגיש את הערבות המקורית ! אין להגיש העתק או צילום של כתב הערבות.

10.1 העירייה תהיה רשאית להגיש את הערבות לפירעון מידי בכל אחד מהמקרים הבאים:

1. כל אימת שהמשתתף נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.
2. כל אימת שהמשתתף מסר לעירייה מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק.
3. אם המשתתף חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
4. אם המשתתף, אחרי שנבחר כזוכה במכרז, לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז ו/או הפר איזה מהתחייבויותיו כל פי תנאי המכרז.

10.2 מובהר, כי חילוט הערבות, בכל מקרה, לא יגרע מזכותה של העירייה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה עקב קרות איזה מהנסיבות האמורות ו/או עקב הפרה של התחייבויות המשתתף כאמור וכן מוסכם כי סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, לא יחול על התקשרות על פי מכרז זה והוראותיו לא ישמשו לקביעת פיצויים מוסכמים במקרה של חילוט הערבות בשל הפרת ההסכם על ידי השוכר.

10.3 העירייה שומרת לעצמה את הזכות לנקוט בכל סעד משפטי אחר על פי הדין החל, מבלי שתוטל עליה הגבלה כלשהי בשל חילוט הערבות או מימושה.

10.4 העירייה תהיה רשאית, בהודעה שתימסר למשתתף טרם חלוף מועד תוקף הערבות, להאריך את תוקף ההצעה ואת תוקף הערבות, עקב התמשכות הליכי המכרז, מעבר למועד תוקף הערבות, בהתאמה להארכת תוקף ההצעה, ועד למגבלת 180 הימים שקבעת בסעיף 7.6. משתתף שסירב להאריך את הצעתו ו/או את ערבותו בהתאם לדרישת העירייה כאמור, תיפסל הצעתו והעירייה תהיה רשאית להמשיך בהליכי המכרז ולבחור לאחר מכן בהצעת משתתף אחר אשר הסכים לבקשתה להארכת תוקף הערבות, וזאת אף אם ההצעה שערבותה לא הוארכה כאמור, הייתה הצעה עדיפה.

הארכת תוקף הערבות משמעה הארכת תוקף ההצעה.

10.5 כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, תחולנה על המשתתף, אשר לא יהא זכאי להחזרן ו/או לשיפוי בגין כל מקרה שהוא ומכל טעם שהוא.

11. אופן הגשת ההצעות

1. ההצעות תוגשנה **במעטפה חיצונית** אטומה וסגורה, אשר תכלול בתוכה שתי מעטפות פנימיות אטומות ונפרדות, כמפורט להלן: **מעטפה א'** – עליה יציין המשתתף את מספר המכרז ואת הכותרת "מעטפה א'" בלבד. המשתתף ידפיס עותק של כל חוברות המכרז, לרבות כל ההודעות והעדכונים שיוצאו למסמכי המכרז (ככל שיוצאו), ישלים בהם את כל הפרטים הנדרשים, יחתום על כל עמוד ועמוד ויכניסם לתוך מעטפה זו.

2. כמו כן למעטפה זו יכניס המשתתף גם את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8.5 לעיל, את כל המסמכים הנדרשים להוכחת עמידת ההצעה בתנאי הסף, את ערבות המשתתף ואת כל המסמכים הנדרשים למתן ניקוד האיכות. **אולם, למעטפה א' לא יכניס המשתתף את מסמך ב' ההצעה הכספית.**

כל משתתף יסרוק את כל המסמכים של מעטפה א' **על גבי דיסק און קי** ויכניסו לתוך המעטפה.

משתתף אשר יכניס את מסמך ב' הצעת המשתתף למעטפה א' – הצעתו תיפסל.

3. **מעטפה ב' – עליה יציין המשתתף את מספר המכרז ואת הכותרת "מעטפה ב'" בלבד.** למעטפה זו יכניס המשתתף עותק אחד **מקור** של **הצעת המשתתף – מסמך ב'** בלבד, כאשר מושלם בו סכום דמי השכירות שאותם מציע המשתתף, וכן צילום/עותק נוסף של ההצעה הכספית (אין חובה לצרף מקור נוסף).

4. המעטפה החיצונית – תישא את מספר המכרז בלבד, ללא כל סימן מזהה נוסף, ותימסר לעירייה כמפורט בסעיף 2 לעיל.

12. בחינת ההצעות והודעה על הזוכה במכרז

1. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לפי שיקול דעתה הבלעדי לדרוש מהמשתתפים, כולם או חלקם, לפי הצורך, לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, להשלים ו/או לתקן בהתאם לדרישות המכרז כל מסמך ו/או אישור מהמסמכים ו/או האישורים אותם נדרש המשתתף לצרף להצעתו, בין היתר, לצורך עמידתו בתנאי הסף של המכרז.

דרישה כאמור, היא ותינתן, תאפשר תיקון ו/או השלמת המסמכים ו/או האישורים, תוך הזמן הקצוב שיקבע בה, אך לא מעבר לכך. **סעיף זה לא יחול על מסמך ערבות המשתתף.**

2. העירייה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההצעה ותנאיה. סבירות ההצעה תבחן ביחס לאומדן / לשמאות.

3. יובהר כי, תקופת השכירות הבסיסית בחוזה זה הינה ל- 5 שנים וזאת כמפורט בחוזה השכירות.

4. כמו כן יובהר כי תקופות השכירות הנוספות, כמפורט בחוזה השכירות ובמסמך ג', כפופות לאישור מועצת העיר עכו ואישור משרד הפנים, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות. המשתתף מוותר על כל טענה, זכות, דרישה ו/או עילת תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד עיריית עכו במקרה שתקופות השכירות הנוספות לא יאושרו על ידי

מי מהגורמים הנ"ל, ו/או אם האישור יותנה בתנאים שיש בהם כדי לשנות באופן מהותי את ההתקשרות בתקופת השכירות הנוספת, כפי שמפורט בחוזה השכירות.

5. בעת קביעת הזוכה במכרז, יוענק למרכיב האיכותי משקל של 30 נקודות ואילו להצעה הכספית יוענק משקל של 70 נקודות.

13. בחירת הזוכה תיעשה בהתאם לשלבים כדלקמן:

1. שלב א' : בשלב זה תפתח ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה") את מעטפה א' של הצעת המשתתפים במכרז ויבדקו המסמכים אשר צורפו למעטפה, שלמותם ונכונותם לרבות עמידתם של המשתתפים בתנאי הסף שנקבעו במכרז וזאת מבלי לגרוע מסמכות העירייה לבקש השלמת מסמכים כמפורט בסעיף 12.1 לעיל.

2. שלב ב' : צוות מקצועי המונה את מנכ"ל החברה הכלכלית לעכו בע"מ, מנהלת אגף נכסים בעירייה וסגן גזבר בעירייה (להלן: "וועדת איכות") יבחן את ההצעות ויביא לפני הועדה המלצה לעניין בדיקת ההצעות והניקוד בגין מרכיב האיכות המוצע. הפרמטרים לבחינת ניקוד האיכות מופיעים בטבלה שבסעיף 14.3 להלן. יובהר כי העירייה רשאית לשנות את הרכב וועדת האיכות בהתאם לשיקול דעתה לרבות הוספת משקפים.

3. שלב ג' : בשלב זה, תפתח הועדה את מעטפה ב' של ההצעות. ככל וההצעה לדמי השכירות, בתקופת השכירות הבסיסית תפחת מ- 65 ₪ למ"ר לחודש בעבור אחד מהשטחים תיפסל ההצעה כולה. לצורך חישוב הצעת המחיר, יוכפל המחיר המוצע למ"ר בשטח שלגביו הוגשה ההצעה. ככל שהמציע הגיש הצעה למספר שטחים, תחושב הצעת המחיר כסכום המצטבר של דמי השכירות החודשיים המוצעים בגין כלל השטחים שלגביהם הוגשה הצעתו. המחירים הנקובים אינם כוללים מע"מ.

4. שלב ד' : בשלב זה, תערוך העירייה שקלול לקביעת הניקוד הסופי של ההצעה לפי 30 נקודות למרכיב האיכות ו- 70 נקודות להצעת המחיר, ניקוד מרכיב המחיר יחושב על בסיס סך דמי השכירות החודשיים המוצעים, כפי שחושבו בהתאם לשלב ג' לעיל. ההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר תומלץ לוועדת המכרזים כהצעה הזוכה במכרז.

14. קביעת ההצעה הזוכה תיעשה על פי הנוסחה שלהלן :

Cm – סך דמי השכירות החודשיים של
ההצעה הנבחרת, כפי שחושב בהתאם לסעיף 13.3 לעיל.
Ci – סך דמי השכירות החודשיים הגבוה
ביותר מבין ההצעות הכשרות

1. במקרה של ציון משוקלל זהה, ועדת המכרזים תמליץ לקבל את ההצעה של עסק בשליטת אישה כזוכה ובלבד שלהצעה צורף אישור ותצהיר כנדרש בסעיף 8.5.3 לעיל. מבין ההצעות הזוהות אין הצעה של עסק בשליטת אישה ועדת המכרזים תמליץ לקבל את ההצעה הזוכה עפ"י ניקוד ציון האיכות הגבוה יותר מבין ההצעות הזוהות. היו ציוני האיכות זהים, יקבע הזוכה בהתאם להגרלה שתערוך העירייה. הודעה בדבר מועד עריכת ההגרלה, אופן עריכתה ותנאיה תימסר מראש למציעים הרלוונטיים, והם יהיו רשאים להיות נוכחים בהגרלה.

2. הצעה אשר הציון האיכות שיינתן לה יהיה פחות מ-20 נקודות (מתוך 30) תפסל, אלא אם כן תחליט וועדת המכרזים לפי שיקול דעתה ובשל המספר הנמוך של ההצעות שיעמדו בדרישה זו, להפחית את ציון המינימום האמור.

3. טבלת פרמטרים של ניקוד האיכות :

מס'	אמת המידה ואופן הניקוד	אופן ההוכחה	ניקוד מירבי
1	ניסיון מעבר לתנאי סף 5.1 : ניסיון המציע או בעל השליטה במציע, שעל ניסיונו הסתמך המציע לצורך עמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 5.1 לעיל, בהפעלת השירותים מעבר לשנתיים : בגין כל שנת ניסיון מעבר לשנתיים הנדרשות	המציע יפרט במסגרת נספח ב' 1/7 את ניסיונו או את השליטה של בעל השליטה במציע, שעל ניסיונו הסתמך לצורך עמידה בתנאי הסף שבסעיף 5.1 לעיל, לרבות סוג הפעילות, מקום ביצועה	5 נק'

	ותקופת הפעילות (חודש ושנה), ויצרף אסמכתאות להוכחת הניסיון המפורט.	בתנאי הסף 5.1 לעיל, במהלך 7 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, תינתן נקודה אחת, עד לניקוד מרבי של 5 נקודות.	
2	היקף השטחים שלגביהם מוגשת ההצעה : הניקוד יינתן בהתאם לסך השטח הכולל שלגביו מוגשת ההצעה כדלקמן : • 706 מ"ר – כלל השטחים 5 – נקודות . • מ"ר 400 ועד 706 מ"ר 4 – נקודות . • מ"ר 250 ועד 399 מ"ר 3 – נקודות . • מ"ר 150 ועד 249 מ"ר 2 – נקודות . • מ"ר 100 ועד 149 מ"ר 1 – נקודה . • עד 99 מ"ר 0 – נקודות.	בהתאם לסימון המציע בטופס בחירת המושכר המצורף כנספח א' 2 למסמכי המכרז. ככל שהמציע הגיש הצעה למספר שטחים, יחושב לצורך הניקוד סך שטחם המצטבר.	5 נק'
3	היקף פעילות קיימת – מספר סניפים פעילים : הניקוד יינתן בהתאם למספר הסניפים הפעילים שמפעיל המציע או בעל השליטה במציע, שעל ניסיונו הסתמך המציע לצורך עמידה בתנאי הסף שבסעיף 5.1 לעיל , הפעילים נכון למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז , בתחום הפעילות המוצעת במושכר או בתחום משיק קרוב, כדלקמן : • סניף אחד- 0 נק' • 2 סניפים – 3 נק'	המציע יפרט במסגרת נספח ב' 1/7 את הסניפים הפעילים נכון למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לרבות כתובת כל סניף ותחום פעילותו, ויצרף אסמכתאות המעידות על הפעלת הסניפים, כגון הסכמי שכירות, אישורי ארנונה, רישיונות עסק ו/או כל מסמך רשמי אחר המעיד על הפעלת הסניף נכון למועד האחרון להגשת	5 נק'

	ההצעות.	3 סניפים ומעלה – 5 נק'	
15 נק'		ראיון והתרשמות מתכנית הפעילות – עד 15 נקודות לצורך בחינת רכיב זה, תזמן ועדת האיכות את המציע לראיון. ככל שהמציע הינו תאגיד, יתייצב לראיון מנהל המציע ו/או נציג בכיר מטעמו הבקיא בפעילות המוצעת במושכר. ככל שהמציע הסתמך לצורך עמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 5.1 לעיל על ניסיונו של בעל השליטה במציע, יתייצב גם בעל השליטה לראיון. הוועדה תהא רשאית לקיים את הראיון במשרדי עיריית עכו או באמצעות היוועדות חזותית, בהתאם להזמנה שתשלח למציעים. לצורך הראיון יצרף המציע להצעתו תכנית פעילות ותכנית עסקית לתקופת השכירות הבסיסית (5 שנים), הכוללות, בין היתר, פירוט בדבר הפעילות המוצעת, קהל היעד והיקף האוכלוסייה הצפויה ליהנות מהפעילות, מספר העובדים הצפוי, שעות הפעילות, שיתופי פעולה, וכן תחזית הכנסות והוצאות ומקורות מימון. במסגרת הראיון תבחן ועדת האיכות את הפרמטרים הבאים, והניקוד יינתן כדלקמן: התאמת הפעילות	4

		המוצעת למטרות השכירות והיקפה – עד 3 נקודות . • היקף האוכלוסייה הצפויה ליהנות מהפעילות והיקף התעסוקה הצפוי – עד 3 נקודות . • ייחודיות הפעילות ותרומתה לעיר עכו – עד 3 נקודות . • היתכנות התכנית העסקית ויכולת המציע להפעיל את הפעילות לאורך תקופת השכירות – עד 3 נקודות . • התרשמות כללית מהמציע ומהפעילות המוצעת – עד 3 נקודות. כל אחד מחברי ועדת האיכות יעניק למציע ניקוד בכל אחד מהפרמטרים לעיל באופן עצמאי. הניקוד הסופי בכל פרמטר יהיה ממוצע הניקוד שניתן על ידי כלל חברי ועדת האיכות, וסך הניקוד המרבי בגין רכיב הראיון יהיה 15 נקודות. ההשתתפות בראיון הינה חובה. מציע שלא יתייצב לראיון במועד שנקבע ו/או לא יתייצב בעל השליטה במציע, מקום שבו נדרשה התייצבותו כאמור לעיל, תיפסל הצעתו ולא תידון.	
--	--	---	--

4. לזוכה במכרז תימסר הודעה על הזכייה בדוא"ל ו/או במכתב שישלח לכתובת שנמסרה על ידו במסמכי המכרז.

5. משתתף שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב.

15. מחויבויות הזוכה

1. על הזוכה יהא להמציא לעירייה, **תוך 10 ימים מקבלת ההודעה אודות זכייתו**:

2. שני (2) עותקים חתומים בחתימות מקוריות ומאושרים כנדרש של חוזה השכירות המצורף למכרז זה **כמסמך ג'.**

3. ערבות (להלן: "**הערבות הבנקאית**") צמודה למדד המחירים לצרכן (כללי), להבטחת קיום תנאי חוזה השכירות, בסך של 2 (שני) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כדין, בנוסח המצורף **כנספח ג' 4 לחוזה השכירות** שתוקפה עד 90 יום ממועד סיום ההתקשרות (או לתקופה של שנה, שתוארך בתנאים המפורטים בחוזה השכירות).

4. עמידת הזוכה במועד הקבוע בסעיף 15.1 לעיל תהווה תנאי לקבלת מלוא תקופת הפטור מדמי שכירות ודמי אחזקה (להלן: "**תקופת הגרייס**"), כמפורט להלן:

1. זוכה אשר ימציא את מלוא המסמכים, האישורים והבטחות הנדרשים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה, יהיה זכאי לתקופת גרייס של 6 חודשים ממועד מסירת החזקה בנכס.

2. זוכה אשר ימציא את מלוא המסמכים, האישורים והבטחות לאחר חלוף 10 ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה, אך לא יאוחר מחודש ממועד קבלת ההודעה, והעירייה הסכימה לקבלם באיחור, יהיה זכאי לתקופת גרייס של 5 חודשים בלבד ממועד מסירת החזקה

3. לא המציא הזוכה את מלוא המסמכים, האישורים והבטחות בתוך חודש ממועד קבלת הודעת הזכייה, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, לבטל את זכייתו, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לה לפי מסמכי המכרז והדין. החליטה העירייה שלא לבטל את הזכייה ולאפשר לזוכה להשלים את הנדרש, יהיה הזוכה זכאי לתקופת גרייס של 4 חודשים בלבד ממועד מסירת החזקה בנכס.

5. מסירת החזקה בנכס לזוכה תבוצע בתוך 7 ימים ממועד חתימת חוזה השכירות על ידי העירייה, ובלבד שהזוכה המציא לעירייה את כל המסמכים והאישורים הנדרשים בהתאם למסמכי המכרז והחוזה.

6. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 15.4 לעיל, משתתף שלא יעמוד ביתר התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, תהא העירייה רשאית לבטל את זכייתו בהודעה בכתב וכן לתבוע ממנו את כל הנזקים וההוצאות שנגרמו לה עקב הפרת התחייבויותיו.

7. בוטלה זכיית הזוכה במכרז, תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, להודיע על זכיית משתתף אחר במכרז.

16. מסמכי המכרז

מסמכי המכרז הינם רכוש העירייה וקניינה הבלעדי, והם נמסרים למשתתפים למטרת הגשת הצעות לעירייה במסגרת המכרז בלבד ואין למשתתף ו/או לכל אדם אחר רשות לעשות בהם שימוש כלשהו, מלבד שימוש לצורך הגשת הצעה במסגרת המכרז. מקבל מסמכי המכרז לא יעתיק אותם ולא ישתמש בהם אלא למטרת הגשת הצעתו.

אוהד שגב

ראש עיריית עכו

נספח א' 1

יש להכניס למעטפה א'

טופס פרטי המשתתף

פרטי המשתתף במקרה והמשתתף הינו יחיד

שם משפחה: _____, שם _____

פרטי: _____

מס' עוסק מורשה: _____ כתובת: _____,

טל: _____,

כתובת דואר אלקטרוני: _____.

תאריך

חתימה וחותמת המשתתף

אישור עו"ד/רו"ח – להגשת הצעה ע"י יחיד

אני הח"מ _____ עו"ד/ רו"ח של _____ ת.ז. _____

_____ (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי ביום _____ חתם

בפניי המשתתף על נכונות פרטיו לעיל.

תאריך: _____, חותמת: _____,

חתימה: _____

פרטי המשתתף במקרה והמשתתף הינו שותפות רשומה או חברה בע"מ

1. שם החברה / השותפות: _____

2. מען החברה / השותפות: _____

3. ח.פ. / מס' שותפות: _____

4. דרכי התקשרות עם החברה / השותפות: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

5. שם/ות מנהלי החברה / השותפות: _____

5.1 _____

5.2 _____
5.3 _____
5.4 _____

6. שם/ות בעלי המניות :

6.1 _____
6.2 _____
6.3 _____
6.4 _____

7. שמות מורשי החתימה ודוגמת חתימתם :

1. שם :	_____	דוגמת חתימה	_____
2. שם :	_____	דוגמת חתימה	_____
3. שם :	_____	דוגמת חתימה	_____
4. שם :	_____	דוגמת חתימה	_____

_____	_____
חתימה וחותמת	תאריך

אישור עו"ד – להגשת הצעה ע"י חברה בע"מ או שותפות רשומה

אני הח"מ _____, עו"ד/ רו"ח של _____ מספר _____
תאגיד _____ (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי המשתתף הינו שותפות
רשומה / חברה בע"מ _____ והינו תאגיד פעיל וקיים. כי נתקבלו אצל המשתתף כל
ההחלטות והאישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף ועל פי כל דין לחתימת המשתתף
על מסמכי המכרז ולהגשת הצעתו במכרז, וכי ביום _____ חתמו בפני על מסמכי ההצעה
ה"ה _____ ת.ז. _____ בשם המשתתף, כי חתימתם
מחייבת את המשתתף לכל דבר וענין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המשתתף ולחתום
בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שיידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל.

תאריך: _____, חותמת: _____, חתימה: _____

נספח א' 2יש להכניס למעטפה א'טופס בחירת מושכריש לסמן ב X את השטח שלגביו ניתנת ההצעה .

יובהר כי בטופס זה אין לציין את מחיר ההצעה ו/או כל נתון כספי אחר הנוגע להצעת המחיר. הצעת המחיר תוגש במעטפה ב' בלבד, בהתאם להוראות המכרז.

הרכב השטחים	סה"כ מ"ר	נא לסמן ב-X את השטח שלגביו מתייחסת ההצעה
כלל השטחים	706	
עיקרי 1	72	
עיקרי 2	178	
עיקרי 3	252.6	
עיקרי 4	97	
עיקרי 5	107	

מובהר כי השטחים המפורטים בטבלה לעיל הינם השטחים הידועים לעירייה במועד פרסום המכרז. השטח הסופי לצורך חישוב דמי השכירות ייקבע בהתאם למדידה הסופית שתיערך על פי הוראות סעיפים 8.5 (5.1) ו- (5.2) להסכם השכירות.

עוד מובהר כי השטחים המפורטים בטבלה אינם כוללים את השטחים המשותפים במבנה. הזוכה יחויב, בנוסף לשטח המושכר, גם בחלקו היחסי בשטחים המשותפים, בהתאם לשטח או לשטחים שיושכרו לו בפועל ובהתאם להוראות הסכם השכירות.

 חתימת המשתתף

מסמך ב'**להכניס למעטפה ב'****הצעה כספית של המשתתף**

אני הח"מ _____ ת.ז.ח.פ. _____ מצהיר, מסכים ומתחייב בזה כדלקמן:

1. להלן הצעתי למכרז פומבי 27/2026 (להלן: "המכרז") של העירייה (להלן: "העירייה") להשכרת שטחים ברמת מעטפת בגוש 18001 חלק מחלקה 116 מגרש 2002 ברחוב הרצוג בעיר עכו (להלן: "המושכר"):

הרכב השטחים	סה"כ מ"ר	מחיר שכירות מוצע למ"ר לחודש. בעמודה זו על המשתתף לכתוב את הסכום אותו הוא מציע עבור 1 מ"ר בש"ח לא כולל מע"מ
הרצוג כלל השטחים	706	_____ ₪ ל 1 מ"ר לא כולל מע"מ במילים: _____ ₪
עיקרי 1	72	_____ ₪ ל 1 מ"ר לא כולל מע"מ; במילים: _____ ₪
עיקרי 2	178	_____ ₪ ל 1 מ"ר לא כולל מע"מ במילים: _____ ₪
עיקרי 3	252.6	_____ ₪ ל 1 מ"ר לא כולל מע"מ במילים: _____ ₪
עיקרי 4	97	_____ ₪ ל 1 מ"ר לא כולל מע"מ במילים: _____ ₪
עיקרי 5	107	_____ ₪ ל 1 מ"ר לא כולל מע"מ במילים: _____ ₪

2. שימת לב המשתתפים כי מחיר המינימום במכרז הינו 65 ₪ לכל מ"ר מושכר לחודש, בתוספת מע"מ כדין. **הצעה הכוללת מחיר הנמוך ממחיר המינימום כאמור תיפסל !**

3. המשתתף ימלא את הצעת המחיר רק ביחס לשטחים שסומנו על ידו בטופס בחירת המושכר שבמעטפה א'. ביחס לכל שטח שלגביו מוגשת הצעה, יציין המשתתף את המחיר המוצע למ"ר לחודש ואת סך דמי השכירות החודשיים המוצעים, המתקבלים מהכפלת המחיר המוצע למ"ר בשטח המושכר המפורט בטבלה לעיל.
4. במקרה של אי התאמה בין המחיר המוצע למ"ר לבין סך דמי השכירות החודשיים שנרשם על ידי המשתתף, יגבר המחיר המוצע למ"ר, וסך דמי השכירות יחושב על ידי העירייה בהתאם.
5. מובהר כי השטחים המפורטים בטבלה לעיל הינם השטחים הידועים לעירייה במועד פרסום המכרז. השטח הסופי לצורך חישוב דמי השכירות ייקבע בהתאם למדידה הסופית שתיערך על פי הוראות סעיפים 8.5 ו-5.1) (5.2) להסכם השכירות.
6. עוד מובהר כי השטחים המפורטים בטבלה לעיל אינם כוללים את השטחים המשותפים במבנה. הזוכה יחויב, בנוסף לשטח המושכר, גם בגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים, בהתאם לשטח או לשטחים שיושכרו לו בפועל ובהתאם להוראות הסכם השכירות.
7. המחיר המוצע למ"ר בהצעת המשתתף יחול גם על חלקו היחסי של השוכר בשטחים המשותפים, אשר יתווסף לשטח המושכר לצורך חישוב דמי השכירות בהתאם למדידה הסופית ולהוראות הסכם השכירות.

חתימת וחותמת המשתתף

נספח ב' 1

להכניס למעטפה א'

תאריך: _____

לכבוד
עיריית עכו
עכו
א.ג.נ.,

הנדון: הצהרה בדבר קיום הוראות סעיף 22' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

1. הנני מצהיר בזאת כי אני ו/או התאגיד אשר אנוכי מייצג ו/או כל בעל זיקה לתאגיד אותו אני מייצג, המשתתף בהליך זה, לא הורשע או הורשעו (*יש להקיף בעיגול את החלופה הרלוונטית) ביותר משתי עבירות על פי סעי' 22' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ו/או כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
2. הנני מצהיר בזאת כי אני בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד והנני מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד.
3. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

שם המשתתף: _____ שם נותן התצהיר: _____
מספר ת.ז. / פ.ח.פ. _____ מס' תעודת זהות: _____
חתימת המשתתף: _____ חתימת נותן התצהיר: _____

אישור עו"ד

אני משמש כעורך הדין של _____, ת.ז. / פ.ח.פ. _____ (להלן: "המשתתף").

הנני מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ הינו בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד המשתתף בהליך הצעות המחיר והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד _____ פ.ח.פ. _____ *הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני, _____ עו"ד, במשרדי ברח' _____, מר/גב' _____ נושא ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

חתימה + חותמת עוה"ד

* סעיף 2 לאישור עוה"ד ימולא רק על ידי משתתף שהינו תאגיד

נספח ב'2

להכניס למעטפה א'

תצהיר

קיום הוראות סעיף 1/ב2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

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

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ ת.ז. / ח.פ. _____ שהוא המשתתף (להלן: "המשתתף") במכרז פומבי 27/2026 של העירייה.

אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המשתתף לאחר שבדקתי את הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות").

(סמן X במשבצות המתאימות):

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לא חלות על המשתתף.

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף והוא מקיים אותן.

במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף לסמן x במשבצת המתאימה:

☐ המשתתף מעסיק פחות מ-100 עובדים.

☐ המשתתף מעסיק 100 עובדים או יותר.

במקרה שהמשתתף מעסיק 100 עובדים או יותר על המשתתף לסמן X במשבצת המתאימה:

☐ המשתתף מתחייב כי ככל שיזכה בהליך יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמקרה הצורך, לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

☐ המשתתף התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא פנה כאמור ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו פעל ליישומן (במקרה שהמשתתף התחייב בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

ככל שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף הנני מתחייב בשם המשתתף להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

חתימת המצהיר

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי במשרדי
אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה
על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי
יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפניי על התצהיר דלעיל.

_____	_____	_____
חתימה	חותמת ומספר רישיון	תאריך

נספח ב'3

להכניס למעטפה א'

תאריך: _____

לכבוד
עיריית עכו
ויצמן 35, עכו

הנדון: הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד הרשות ו/או לחבר המועצה

1. הנני מצהיר בזאת כי העירייה הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

1.1 סעיף 122א(א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:

"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."

1.2 כלל 12(א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות הקובע:

"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית; לעניין זה, 'חבר מועצה' - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו (ראה הגדרות "בעל שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1(ב) ו-12(ב))."

1.3 סעיף 174(א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כי:

"פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה."

2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:

1. בין חברי מועצת העירייה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.

2. אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.

3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד ברשות.

3. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122 א(3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122א(א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

שם המשתתף: _____ חתימת המשתתף: _____

נספח ב' 4

להכניס למעטפה א'

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות

אני הח"מ _____ מס' ת.ז. _____ נושא משרה¹ אצל _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המשתתף") המגיש הצעה למכרז פומבי מס' 27/2026 אשר פורסם ע"י העירייה (להלן: "המכרז") מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המשתתף ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במשתתף להצעה המוגשת מטעם המשתתף במכרז זה.
3. פרטי הצעתו של המשתתף למכרז הוחלטו על ידי המשתתף באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם משתתף אחר או עם משתתף פוטנציאלי אחר.
4. הפרטים וההצעה הכספית המופיעים בהצעתו של המשתתף למכרז לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר משתתף הצעות במכרז זה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
5. המשתתף ו/או המצהיר לא היו מעורבים בניסיון להניא מתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתו של המשתתף למכרז.
6. המשתתף ו/או המצהיר לא היו מעורבים בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
7. הצעתו של המשתתף למכרז זה מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47א לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

_____	_____	_____	_____	_____
תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר ותפקידו	חתימת המצהיר

¹ כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

אישור עו"ד

אני החתום מטה, עו"ד _____ מאשר, כי ביום _____ התייצב/ה בפני מר/גב _____ והמוסמך/כת להתחייב בשם המשתתף והמוכר/ת לי אישית / אות/ה זיהיתי לפי ת.ז. מספר _____ ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ורק אותה וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אישר/ה באוזניי את נכונות הצהרתו/ה וחתם/מה עליה בפני.

תאריך

שם מלא + חתימה + חותמת

נספח ב' 5

להכניס למעטפה א'

תאריך: _____

לכבוד
עיריית עכו
ויצמן 35, עכו

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "המשתתף") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 12,500 ₪ (שנים עשר אלף וחמש מאות ש"ח) וזאת בקשר עם השתתפות המשתתף במכרז פומבי 27/2026 במתחם ברחוב הרצוג בעיר עכו.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, צמוד למדד המחירים לצרכן (כללי) בשיעור ההתייקרות בין המדד שפורסם עבור חודש אוגוסט 2026 לבין המדד שפורסם סמוך לפני יום תשלום סכום הערבות, תוך 14 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המשתתף בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתפים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 25.2.2027 ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי 25.2.2027 לא תענה.

לאחר יום 25.2.2027 ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה או בתקשורת ממוחשבת לא תחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

בנק

נספח ב' 6
להכניס למעטפה א'

אישור רו"ח לקיום תאגיד בשליטת אישה

במידה ולא יוגש התצהיר מטעם עורך דין והאישור מטעם רואה חשבון, משמעות הדבר שאין מדובר בעסק בשליטת אישה וטופס זה לא ניתן יהיה להשלמה מאוחר יותר

תאריך: _____

לכבוד
עיריית עכו
מרח' ויצמן 35
עכו

א.ג.נ,

הגדרות:

אמצעי שליטה – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981.
מחזיקה בשליטה – נושאת משרה בעסק אשר מחזיקה, בעצמה או יחד עם נשים אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ-50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק.
נושא משרה – מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל הכללי, מנהל עסקים ראשי וכל ממלא תפקיד כגון זה בעסק, אף אם תוארו שונה.
עסק – חברה הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה ולא הוצאו לציבור על פי תשקיף או שותפות הרשומה בישראל.
עסק בשליטת אישה – עסק שאישה מחזיקה בשליטה בו ואשר יש לה, ביחידות או עם נשים אחרות, את היכולת לכוון את פעילותו; ובלבד שהתקיימו התנאים א ו-ב באישור רואה החשבון לעיל.
קרוב – בן זוג, אח, הורה, צאצא, וכן הורה או בן זוג של כל אחד מאלה

אני גב' _____, מספר זהות _____, שם התאגיד _____, ע"מ _____, מצהירה בזאת כי העסק נמצא בשליטתי בהתאם לסעיף 2' לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 לעניין עידוד נשים בעסקים.

שם מלא	_____
חתימה	_____

אני עו"ד _____, מאשר בזאת כי העסק הינו בשליטת אישה כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א – 1981.

המחזיקה	בשליטה	בחברת	ע"מ	הינה	גב'
_____	_____	_____	_____	_____	_____
מספר זהות	_____	_____	_____	_____	_____

שם מלא	_____	חתימה	_____	חותמת	_____
כתובת	_____	טלפון	_____	_____	_____

בנוסף נדרש לצרף אישור מטעם רואה חשבון כי בעסק האישה מחזיקה בשליטה וכי לא התקיים אף אחד מהתנאים האלה:

- אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה – הוא אינו קרוב משפחה של המחזיקה בשליטה.
- אם שליש מהדירקטורים אינם נשים – אין הם קרובי משפחה של המחזיקה בשליטה.

נספח ב' 1/7
להכניס למעטפה א'

לכבוד

עיריית עכו

תצהיר בדבר ניסיון והיקף פעילות המציע ו/או בעל השליטה במציע

אני הח"מ, _____, ת"ז _____, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

הנני _____ אצל המציע _____ (להלן: "המציע"), ומוסמך/ת להצהיר בשמו.

הניסיון המפורט בתצהיר זה, לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 5.1 למסמכי המכרז, הינו ניסיון של:

☐ המציע

☐ בעל השליטה במציע, מר/גב' _____, ת"ז _____, המחזיק/ה ב- _____ % ממניות המציע.

1. המציע ו/או בעל השליטה במציע, לפי העניין הינו בעל ניסיון במהלך השנתיים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, במתן שירותים בתחום נשוא הצעתו או בתחום משיק קרוב, כהגדרתו בסעיף 5.1 למסמכי המכרז, כמפורט להלן:

תיאור הפעילות והשירותים שניתנו	תחום הפעילות	תקופת מתן השירותים (חודש ושנת התחלה וסיום)	מקום מתן השירותים
		מחודש _____ שנה _____ עד חודש _____ שנה _____	
		מחודש _____ שנה _____ עד חודש _____ שנה _____	
		מחודש _____ שנה _____ עד חודש _____ שנה _____	

ככל שהניסיון המפורט לעיל הוא בתחום משיק קרוב, יש לפרט את הקשר והרלוונטיות בין הניסיון האמור לבין תחום הפעילות שהמציע מבקש לקיים במושכר :

להוכחת הניסיון המפורט לעיל מצורפות לתצהיר זה אסמכתאות המעידות על מתן השירותים ועל תקופת מתן השירותים, כגון הסכמי התקשרות, חשבוניות, אישורי רואה חשבון ו/או מסמכים אחרים שיש בהם כדי להוכיח את הניסיון המפורט ואת העמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 5.1 למסמכי המכרז.

2. ניסיון נוסף לצורך ניקוד האיכות

לצורך ניקוד אמת המידה בדבר ניסיון המציע, כמפורט בסעיף 14.3 (1) למסמכי המכרז, יפרט להלן ניסיונו הנוסף של המציע או של בעל השליטה במציע שעל ניסיונו הסתמך המציע לצורך עמידה בתנאי הסף שבסעיף 5.1, בהפעלת הפעילות המוצעת במושכר או בתחום משיק קרוב, במהלך שבע השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, מעבר לשנתיים הנדרשות לצורך עמידה בתנאי הסף.

תיאור הפעילות והשירותים שניתנו	תחום הפעילות	תקופת מתן השירותים – חודש ושנת התחלה וסיום	מקום מתן השירותים
		מחודש _____ שנה _____ עד חודש _____ שנה _____	
		מחודש _____ שנה _____ עד חודש _____ שנה _____	
		מחודש _____ שנה _____ עד חודש _____ שנה _____	

להוכחת הניסיון הנוסף המפורט לעיל יצרף המציע אסמכתאות המעידות על ביצוע הפעילות ועל תקופת ביצועה. ניסיון שלא צורפה לגביו אסמכתא כאמור לא יובא בחשבון לצורך ניקוד האיכות.

מובהר כי תקופות ניסיון חופפות לא ייספרו במצטבר לצורך ניקוד אמת מידה זו, והניקוד יינתן בגין שנות ניסיון מלאות בלבד מעבר לשנתיים הנדרשות לצורך עמידה בתנאי הסף.

3. סניפים פעילים לצורך ניקוד האיכות

לצורך ניקוד אמת המידה בדבר היקף הפעילות הקיימת, כמפורט בסעיף 14.3(3) למסמכי המכרז, יפורטו להלן הסניפים הפעילים שמפעיל המציע או בעל השליטה במציע, שעל ניסיונו הסתמך המציע לצורך עמידה בתנאי הסף שבסעיף 5.1 לעיל, בתחום הפעילות המוצעת במושכר או בתחום משיק קרוב, ואשר פעילים נכון למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז :

כתובת הסניף	תחום הפעילות	מועד תחילת הפעילות	האסמכתא המצורפת

לצורך הוכחת הפעלת הסניפים יצרף המציע אסמכתאות המעידות על הפעלתם נכון למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, כגון הסכם שכירות, חיוב או אישור ארנונה, רישיון עסק ו/או מסמך אחר שיש בו כדי להעיד על הפעלת הסניף במועד האמור. ידוע לי ואני מסכים/ה כי העירייה תהא רשאית לאמת את הפרטים והנתונים שנמסרו בתצהיר זה ובאסמכתאות המצורפות לו, לרבות באמצעות פנייה לגורמים רלוונטיים, וכן לדרוש הבהרות ו/או אסמכתאות נוספות, לצורך בחינת עמידת המציע בתנאי הסף ו/או לצורך ניקוד אמות המידה לאיכות ההצעה, לפי העניין.

הריני מצהיר/ה כי כל הפרטים המפורטים בתצהיר זה ובמסמכים המצורפים לו נכונים ומדויקים.

שם חתימת המציע

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, _____, _____, לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

להכניס למעטפה א'

נספח 8'ב'

נוסח ערבות אישית

לכבוד

עיריית עכו (להלן: "העירייה")

הנדון: ערבות אישית

אני הח"מ, _____, ת"ז _____, המחזיק _____ (25% או יותר) מהון המניות של _____ (להלן: "המציע"), ולאחר שקראתי את מסמכי מכרז פומבי מס' 27/2026 להשכרת שטחים במתחם ברחוב הרצוג בעיר עכו ואת ההסכם המצורף לו, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

אני ערב בזאת, באופן אישי, מוחלט, בלתי חוזר ובלתי מסויג, לקיום ולמילוי מלוא התחייבויות המציע כלפי עיריית עכו על פי ההסכם, ככל שהמציע יוכרז כזוכה במכרז, לרבות מלוא התחייבויותיו הכספיות של המציע על פי ההסכם ו/או על פי דין.

ערבותי זו ניתנת בנוסף לכל ערבות בנקאית ו/או בטוחה אחרת שהמציע יידרש להעמיד לטובת העירייה, ואין במימושה או באי מימושה של בטוחה אחרת כדי לגרוע מתוקפה של ערבותי זו.

ערבותי תעמוד בתוקפה במשך כל תקופת ההתקשרות בין העירייה למציע, לרבות כל תקופת אופציה ו/או הארכה של ההסכם, ככל שתמומש, וכן ביחס לכל התחייבות שנוצרה בתקופת ההתקשרות ואשר טרם קוימה במועד סיומה.

אני מתחייב לשלם לעירייה כל סכום שהמציע חייב בתשלומו על פי ההסכם, וזאת בתוך 10 ימים ממועד קבלת דרישתה בכתב של העירייה.

העירייה תהא רשאית לפנות אליי מכוח ערבות זו מבלי שתידרש לפנות תחילה למציע ו/או לנקוט נגדו בהליכים כלשהם ו/או לממש תחילה ערבות, בטוחה או זכות אחרת העומדת לה.

ערבות זו לא תיפגע ולא תיגרע עקב שינוי, תיקון, תוספת או הארכה של ההסכם, לרבות מימוש תקופת אופציה, והכול בכפוף להוראות מסמכי המכרז וההסכם.

שם: _____ ת.ז.: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

אני, עו"ד _____ מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____ ולאחר שהובהרה לו/לה משמעות כתב הערבות האישית והתחייבויותיו/ה מכוחו, חתם/ה עליו בפניי.

עו"ד _____

מסמך ג'

להכניס חתום למעטפה א'

חוזה שכירות

שנערך ונחתם בעכו ביום _____ בשנת _____

עיריית עכו

ב י נ:

מרחוב ויצמן 35, עכו

טל': 04-9956263, פקס: 04-9956261

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

_____, ת.ז. / ח.פ.

ל ב י נ:

מרחוב _____

טלפון: _____, פקס: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני

והעירייה מחזיקה בזכויות של חלק מהמקרקעין הידועים כגוש 18001, חלק מחלקה 116, מגרש 2002 ברחוב הרצוג בעיר עכו כמפורט בחוזה זה להלן;

והואיל:

והעירייה מעוניינת להשכיר נכסים כהגדרת המושכר להלן, בהתאם להוראות חוזה זה, ובכפוף לכל דין;

והואיל:

והשוכר הגיש את הצעתו במכרז פומבי 27/2026 (להלן: "המכרז"), וועדת המכרזים של העירייה בשיבה מיום _____ המליצה על הצעת השוכר כהצעה הזוכה במכרז ורה"ע אישר המלצת הוועדה בהחלטתו מיום _____ כך שהעירייה הסכימה להתקשר עם השוכר בחוזה להשכרת המושכר, תמורת המחיר ובכפוף ליתר התנאים המפורטים בחוזה זה להלן;

והואיל:

והשוכר מצהיר ומאשר כי הינו בעל היכולת, האמצעים הכלכליים והאחרים הנדרשים לשם שכירת המושכר והכול בהתאם ובכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה;

והואיל:

והעירייה מעוניינת למסור לשוכר, והשוכר מעוניין לקבל מאת העירייה את המושכר לשימוש בהתאם למטרות ההסכם בלבד, למשך התקופה הקצובה הנזכרת להלן ולאחר תקופה בלבד, בתמורה ובתנאים המפורטים להלן, מתוך הסכמה מפורשת שחוק הגנת הדייר לא יחול על חוזה זה;

והואיל:

והצדדים מבקשים להסדיר תנאי ההתקשרות ביניהם בחוזה זה.

והואיל:

1. מבוא ופרשנות

1. המבוא לחוזה זה וכל הנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. במידה וקיימת סתירה או אי התאמה בין הוראה שבנספח כלשהו לחוזה לבין הוראה שבחוזה, תחייב ההוראה שבנספח.

2. כותרות חוזה זה הינן לנוחות המשתמש בלבד ולא ישמשו כלי לפרשנותו.

3. בהסכם זה:

בניין בנוי על מקרקעין הידועים בגוש 18001, חלק מחלקה 116, מגרש 2002 ברחוב הרצוג בעיר עכו;	"המבנה" או "הפרויקט" או "הבניין"
מכרז פומבי 27/2026 – השכרת שטח בבניין ברחוב הרצוג בעיר עכו;	"המכרז"
עיריית עכו	"העירייה"
חלק המבנה המושכר לשוכר, כמפורט בחוזה זה להלן;	"המושכר"
מי שמופיע במבוא להסכם זה;	"השוכר"
מר/גב' _____, ת"ז _____, המחזיק/ה ב- _____% ממניות השוכר, אשר על איתנותו הפיננסית הסתמך השוכר לצורך עמידתו בתנאי הסף במכרז.	"בעל השליטה בשוכר"
פקודת העיריות (נוסח חדש);	"הפקודה"
חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972	"חוק הגנת הדייר"
מנהלת אגף הנכסים בעירייה או מי שהוסמך לכך בכתב על ידה;	"נציג העירייה"
המטרה, אשר לשמה יעשה שימוש במושכר, כמפורט בחוזה זה להלן;	"מטרת השכירות"
התקופה במהלכה ישתמש השוכר במושכר, כקבוע בסעיף 11 להלן;	"תקופת השכירות"
התשלום החודשי אותו ישלם השוכר לעירייה בגין	"דמי השכירות"

השכרת המושכר, כקבוע בסעיף 12 להלן;

**"שטחים"
משותפים**

כלל השטחים, המתקנים והמערכות במבנה או במתחם בו מצוי המושכר, אשר אינם כלולים בשטח המושכר בלעדית לשוכר, ומשמשים או מיועדים לשימוש המשותף של כלל המחזיקים והמשתמשים במבנה או במתחם. בכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור: מבואות כניסה (לובי), מסדרונות, חדרי מדרגות, מעליות, פירי מעלית ומתקניהן, חדרי שירותים משותפים, ממ"ק חדרי אשפה, שטחי חניה משותפים, שטחי טעינה ופריקה, מתקני תשתיות (לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, מיזוג אוויר), מערכות גילוי וכיבוי אש, חדרי מכונות, גגות משותפים, שטחי גינון, חצרות משותפות וכל שטח אחר המיועד לשימוש משותף;

**"שטחים
ציבוריים"**

שטחים המצויים מחוץ לשטח המושכר, הפתוחים או נגישים לציבור הרחב, לרבות רחבות, שבילים, גינות, חצרות, מתקני ישיבה, מתקני תאורה, שילוט וכל שטח חיצוני אחר המיועד לשימוש הציבור;

"דמי אחזקה"

תשלום החודשי שישלם השוכר לעירייה בעבור ניקיון ואחזקה של השטחים המשותפים במושכר, לרבות שימורם, חידושם, טיפוחם, סידום וצביעתם, וכן ביצוע עבודות גינון בשטחים שאינם מצויים בשטח המושכר אך מיועדים לשימוש כלל המחזיקים;

**"מדד המחירים
לצרכן" או "מדד
המחירים"**

מדד המחירים לצרכן כללי המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואם יופסק פרסום מדד זה אזי יבוא במקומו מדד אשר ייקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כמדד שבא במקומו, ואם לא ייקבע, אזי יבוא במקומו המדד שיהיה מקובל בבנק ישראל כמדד שבא במקומו, הכל בין אם אלה בנויים על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הנ"ל ובין אם לאו;

"גורם הניהול"

כל גוף, חברה, תאגיד או ישות אחרת, לרבות החברה הכלכלית לעכו בע"מ שאליה תעביר העירייה את זכויותיה, כולן או חלקן, ו/או את סמכויות הניהול

וההפעלה של הנכס ו/או המבנה, כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה הבלעדי;

מדד המחירים לצרכן של החודש בו נחתם הסכם זה;

"מדד הבסיס" או
"המדד היסודי"

מדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע ביום ה-16 של חודש דצמבר בכל אחת מהשנים בתקופת השכירות;

"המדד הקובע" או
"המדד החדש"

תוספת לסכום המשתלם, אשר על פי חוזה זה נקבע כי יישא הפרשי הצמדה, המחושבת לפי שיעור העלייה של המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. מובהר כי במקרה של ירידה המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, לא יפחת הסכום לתשלום.

"הפרשי הצמדה
למדד המחירים"

4. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה:

נספח ג'1 – נסח מקרקעין של הנכס ברחוב הרצוג;

נספח ג'2 – תצלום הנכס ברחוב הרצוג;

נספח ג'3 – תשריט של הנכס ברחוב הרצוג;

נספח ג'4 – נוסח ערבות בנקאית;

נספח ג'5 – נוסח ערבות אישית של בעלי המניות;

נספח ג'6 – נוסח אישור ביטוח;

5. השכירות - כללי

1. במועד תחילתה של תקופת השכירות תמסור העירייה לשוכר והשוכר יקבל את זכות החזקה במושכר לשם שימוש במושכר בהתאם לתנאי חוזה זה.

2. השוכר מצהיר כי ראה ובדק המושכר את מצבו המשפטי, את אפשרויות השימוש במושכר וכל נתון או פרט אחר הנוגעים למושכר ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.

6. מטרת השכירות

1. השוכר יהיה רשאי לקיים במושכר _____ הכל בהתאם לתוכנית מתאר החלה על המקרקעין וכפי שתהיה בתוקף מעת לעת במהלך תקופת השכירות, ולא לכל מטרה אחרת.
2. השוכר מתחייב בזה שלא להשתמש ולא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות כהגדרתה לעיל.
3. העירייה איננה מציגה כל מצג באשר לשימושים האחרים שיעשו בשטחים אחרים הנכללים במבנה והיא תהיה רשאית לעשות ו/או לאפשר לכל צד שלישי כל שימוש שתמצא לנכון במבנה, בכפוף להוראות הדין.
4. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העירייה רשאית לעשות בעצמה ו/או באמצעות כל מי מטעמה, כל שימוש מכל מין וסוג שהוא ולכל מטרה שהיא בכל שטח בפרויקט. ובמתחם - למעט המושכר גופו - ובכלל זאת תהיה העירייה ו/או מי מטעמה רשאים להציב מתקנים ו/או ציוד בכל מקום בבניין, לרבות ומבלי למצות גג הבניין וחצרותיו, מבלי שלשוכר תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.
5. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העירייה ו/או מי מטעמה רשאים לנהל את מערך האנרגיה בפרויקט כחטיבת קרקע. לצורך הקמה והפעלה של מתקנים לייצור חשמל או פיתוח אנרגיה, בהתאם להוראות הדין ולשיקול דעתה הבלעדי.

7. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

1. השוכר מצהיר ומאשר בזה במפורש כי ידוע לו כי המושכר והשכרתו ע"פ חוזה זה אינם נהנים מהגנת חוק הגנת הדייר ו/או מהגנת כל חוק אחר שיבוא במקומו וכי הוראות חוק הגנת הדייר אינן חלות ולא יחולו על השוכר ו/או על ההפעלה ע"פ חוזה זה, למעט ההוראות הפוטרות חוזה זה מתחולת חוק זה.
2. הצדדים מצהירים בזאת כי השוכר לא שילם ולא נדרש לשלם לעירייה דמי מפתח בגין השכירות על פי הסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על הסכם זה, והשוכר לא ייחשב שוכר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר בשום דרך או צורה שהיא.
3. בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא מהעירייה ו/או מושכר חלופי, לא כדמי מפתח ולא כתשלום עבור שיפורים ו/או התקנות במושכר, ככל ויעשו, ולא בכל אופן אחר.
4. יובהר בזאת כי לשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהיא בדבר ההשקעות שביצע במושכר, ככל וביצע וכן לא תעמוד לשוכר כל טענת קיזוז, והשוכר מוותר על כל טענה שכזו מראש.

8. המושכר

1. "המושכר" או "הנכס" –

המושכר ברחוב הרצוג:

- 1.1 כ- 72 מ"ר (עיקרי 1) ברחוב הרצוג בעכו, הכל בהתאם לתשריט.
- 1.2 כ- 178 מ"ר (עיקרי 2) ברחוב הרצוג בעכו, הכל בהתאם לתשריט.
- 1.3 כ- 252.6 מ"ר (עיקרי 3) ברחוב הרצוג בעכו, הכל בהתאם לתשריט.
- 1.4 כ- 97 מ"ר (שטח 4) ברחוב הרצוג בעכו, הכל בהתאם לתשריט.
- 1.5 כ- 706 מ"ר כלל השטחים.

תשריטי הנכסים מצ"ב כנספח ג' 3 ומהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם.

2. שטח המושכר מתייחס לברוטו קירות (מעטפת) (להלן: "שטח המושכר"), השוכר יחויב בתוספת של חלק יחסי לשטח המושכר מהשטחים המשותפים, (להלן: "שטח המושכר הכולל").

3. מבוטל

4. המושכר הינו יחידה עצמאית, עם כניסה נפרדת למושכר בלבד.

5. שטח המושכר יימדד על פי עקרונות המדידה שלהלן :

5.1 המדידה תהיה של השטח ברוטו, כולל שטחי שירות, שטחי קירות (כל קירות המושכר, פנים / חוץ / גובלים בשטחים אחרים וכו'), כאשר לעניין זה יימדד שטח הקיר כולו לרבות החיפוי, תאי שירותים, חדר המדרגות, פיר המעלית וכיו"ב וכל שטח אחר או נוסף המיועד לשימוש של השוכר.

5.2 לאחר ההודעה על הזכייה, ולפני מסירת החזקה במושכר, תמסור העירייה לשוכר תשריט מדידה של שטח המושכר שנערך על-ידי מי מטעמה. ביקש השוכר לחלוק על תוצאות המדידה, הוא יהיה רשאי לערוך מדידה מטעמו באמצעות מודד מוסמך ולהעבירה להתייחסות העירייה. ככל שהצדדים לא יגיעו להבנות באשר לשטח המושכר - ימנו שני הצדדים מודד מוסמך משותף, אשר יערוך את המדידה ויכריע.

² גודל המושכר יצוין במדויק אחרי ההכרזה על זוכה ובהתאם להצעתו במכרז .

5.3 ככל שעל פי המדידה הסופית יהא שטח המושכר שונה מזה הנקוב 8.1 לעיל, אזי:

5.3.1 לעניין תוקפו של הסכם זה - כל עוד הסטייה בשטח המושכר אינה עולה על 10% (לתוספת או הפחתה), לא יחשב הדבר הפרה של הסכם זה.

5.3.2 "המושכר" בהסכם זה תחול על המושכר בשטח שהתקבל בפועל על פי המדידה האמורה.

5.3.3 עלתה הסטייה בשטח המושכר על 10% (לתוספת או הפחתה) יהיה רשאי השוכר להודיע על ביטול התחייבותו להתקשר הסכם או על רצונו בהחלת ההסכם על השטח שנבנה בפועל.

5.3.4 לעניין דמי השכירות - דמי השכירות שישולמו יהיו על פי שטח המושכר בפועל, כמפורט בסעיף 12 להלן.

6. המושכר אינו כולל מקומות חניה ועל עובדי, אורחי וספקי השוכר לחנות אך ורק במקומות שיוגדרו לשם כך בשילוט מתיר או אוסר.

9. לוחות זמנים וביצוע עבודות התאמה על ידי השוכר

1. המושכר נמצא במתחם שקיבל טופס אכלוס ובמצב מעטפת כהגדרתו כאמור להלן.

2. מודגש כי לשוכר אין ולא תהיה כל השפעה או עמדה או דרישה לעניין יתר השטחים בפרויקט ו/או במתחם, לרבות ומבלי למצות התכנון החיצוני ו/או התכנון האדריכלי של המבנה, רמת וסוג הגימור של המבנה (פנים וחוץ), תכנון השטחים הציבוריים של המבנה ו/או שטחי יחידות אחרות במבנה. יודגש כי למבנה קיים טופס אכלוס והוא מצוי ברמת מעטפת אשר טעונה השלמת עבודות התאמה מצד השוכר כהגדרתן להלן.

3.

3.1 החזקה בנכס תימסר לשוכר בתוך 7 ימים מהמועד חתימת הסכם זה ע"י העירייה, ובלבד שהשוכר המציא לעירייה ערבות ביצוע כנדרש, אישור ביטוחים לתקופת השיפוץ כמפורט בפרק הביטוח, וטופס הרשאה לחיוב חשבון, הוראת קבע כמפורט בסעיף 14 בהמשך.

3.2 מועד המסירה ייקבע על ידי העירייה בין אם נכח בו השוכר ובין אם לאו, יערך על ידי נציג העירייה פרוטוקול מסירה, פרוטוקול המסירה ישמש הוכחה לכך שהשוכר קיבל את הנכס בהתאם לתנאי הסכם זה ותקופת ההתארגנות תחל.

4. עם מסירת החזקה בנכס, תעמוד לשוכר תקופת גרייס בת _____³ חודשים (להלן: "**תקופת ההתארגנות**") במהלך תקופת ההתארגנות יתאפשר לשוכר לבצע עבודות התאמה בנכס, בהתאם לצרכיו ובכפוף למילוי כל ההוראות להלן. בתקופה זו לא יישא השוכר בתשלום דמי שכירות ודמי אחזקה. תקופת ההתארגנות תעמוד לשוכר במלואה, גם אם השלים את עבודות ההתאמה לפני סיומה, והשלמת העבודות כאמור לא תקצר את תקופת ההתארגנות ולא תגרע מהפטור מתשלום דמי שכירות ודמי אחזקה במהלכה מתן הפטור כאמור. ככל שעבודות ההתאמה לא יושלמו עד תום תקופת ההתארגנות, לא יהיה בכך כדי להאריך את התקופה, והשוכר יחל בתשלום דמי השכירות ודמי האחזקה עם סיומה.
 5. העירייה רשאית להקדים את מועד המסירה של המושכר, בתיאום ובהסכמה של השוכר וככל שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 3 לעיל.
 6. המבנה נמסר לידי השוכר כשהוא במצב מעטפת בלבד, כמפורט להלן ובאחריות השוכר לבצע עבודות התאמה.
- "רמת מעטפת"** - דהיינו, השלמת שלד מבנה מטויח חוץ וגג אטום, כולל ממ"ק/ממ"ד עם ציוד מאושר וגמרים מלאים. תשתיות הזנת חשמל למושכר (כולל שעוני משנה), תשתית תקשורת, ותשתית מים (כולל שעוני משנה), כב"א וביוב לכל קומה. מעלית וחדר מדרגות.
- "עבודות התאמה"** - כל העבודות, ההתקנות, השינויים, התוספות, השיפורים, הגמרים, ההתאמות המערכתיות והפנימיות, והפעולות התכנוניות והביצועיות הנדרשות לצורך התאמת המושכר, אשר נמסר ברמת מעטפת, לשימוש, צרכיו ולמטרת השכירות של השוכר, לרבות עבודות בנייה פנימיות, חלוקה פנימית, עבודות גמר, ריצוף, חיפוי, תקרות, דלתות, עבודות נגרות ומסגרות, התקנת מערכות חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, מיזוג אוויר, תקשורת, גילוי וכיבוי אש, בטיחות, נגישות, אבטחה, שילוט, וכן כל עבודה נוספת הנדרשת לצורך קבלת רישיון, היתר, אישור או התאמה תפעולית של המושכר לצורכי השוכר".
- מובהר כי ביצוע עבודות ההתאמה יהיה באחריותו המלאה ועל חשבונו הבלעדי של השוכר, והן יבוצעו רק לאחר שהשוכר המציא לעירייה, מראש ובכתב, תוכניות, מפרטים, מסמכים ואישורים כפי שתדרוש העירייה, וקיבל את אישורה המוקדם בכתב לביצוען. עוד מובהר כי אישור העירייה לעבודות ההתאמה לא יגרע מאחריות השוכר לקבל, על חשבונו ובאחריותו, כל היתר, רישיון, אישור או הסכמה הנדרשים לפי כל דין ו/או מאת כל רשות מוסמכת, ככל שנדרשים.
7. כל השינויים, התיקונים ועבודות ההתאמה שיעשו במושכר ע"י השוכר ולרבות אלה שיבוצעו במהלך תקופת השכירות, יהיו לרכושה של העירייה וישארו במושכר בתום תקופת השכירות

³ תקופת הגרייס – 6, 5 או 4 חודשים – תושלם במועד חתימת ההסכם, בהתאם למועד שבו המציא הזוכה / השוכר לעירייה את ההסכם ואת הערבות הכל בהתאם לפרק התחייבויות הזוכה במסמכי המכרז

8. העירייה רשאית לפקח על ביצוע עבודות ההתאמה באמצעות נציג מטעמה, השוכר מתחייב כי בתקופת ההתארגנות ובמשך כל תקופת ביצוע עבודות ההתאמה, הוא וכל הפועל מטעמו ישמעו להוראות נציג העירייה וכל מי מטעמו.
9. השוכר יבצע את עבודות ההתאמה באופן שתגרם הפרעה מזערית ככל הניתן למבנה, ו/או לשוכרים הנוספים בפרויקט. השוכר מתחייב לדווח באופן שוטף לנציג העירייה על התקדמות העבודות וכן להמציא לו מדי פעם, לפי דרישתו מסמכים ו/או תכונות לבדיקה.
10. מובהר בזאת כי חריגת השוכר מתוכניות אשר אושרו על ידי העירייה, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ובמקרה זה העירייה תהא זכאית למנוע את ביצוע ו/או המשך ביצוע עבודות החורגות מתנאי האישור ולדרוש כי השוכר ישיב את מצב הנכס לקדמותו מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מכל זכות אחרת של העירייה על פי הסכם זה ו/או כל דין.
11. השוכר ו/או מי מטעמו לא יהא רשאי לאחסן או להניח חומרים וציוד בשטחים שמחוץ לנכס או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורו המפורש מראש ובכתב של העירייה. בכל מקרה בו ניתן אישור העירייה כאמור אזי מוסכם במפורש כי העירייה וכל מי מטעמה לא יהיו אחראים לכל נזק ו/או גניבה שיגרמו לחומרים ולציוד כאמור ובשום מקרה לא יחשבו כ"שומרים" על פי כל דין של הציוד ו/או החומרים הנ"ל ו/או של עבודות ההתאמה.
12. השוכר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו (לרבות קבלנים וקבלני משנה המועסקים בביצוע עבודות ההתאמה) ינקטו בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים למניעת אובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או רכושו של אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה כאמור. יובהר כי באם יידרש היתר בניה או כל רישיון או היתר אחר על פי כל דין או נוהג לביצוע עבודות כלשהן במסגרת עבודות ההתאמה תחול על השוכר החובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע העבודות. העירייה תשתף פעולה כל הנדרש וככל שאין מניעה לכך על פי דין, ותחתום, לפי שיקול דעתה ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים מטעמה, על מסמכים הנדרשים לצורך קבלת האישורים כאמור.
13. השוכר מתחייב, כי לא יקים בשום דרך או צורה שהיא גלריה בנכס, לרבות כל משטח עילי המאפשר אחסון מכל מן וסוג, ללא קבלת הסכמת העירייה מראש ובכתב.
14. בטרם תחילתן של עבודות ההתאמה, ימציא השוכר לעירייה אישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה כמפורט בפרק הביטוחים בהמשך.

15. הפרת הוראה מהוראות פרק זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10. תחילת תקופת השכירות

1. תקופת השכירות תחל עם מסירת החזקה בנכס.
2. מודגש כי העירייה תהיה רשאית לבצע עבודות בפרויקט ובסביבתו הקרובה, ובלבד שהחל ממועד תחילת תקופת השכירות יתאפשר שימוש סביר במושכר ובדרכי הגישה אליו.

11. תקופת השכירות

1. זכות השכירות המוענקת מכוח הסכם זה הינה **לתקופה של 5 שנים** (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית") אשר תחילתה עם מסירת החזקה בנכס.
2. מוסכם בין הצדדים כי בהסכם זה מוקנית זכות לשוכר להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות, כל אחת בת 5 שנים (להלן בהתאמה: (תקופת האופציה הראשונה"; "תקופת האופציה השנייה" ושתייהן ביחד - "תקופת האופציה").
אלא אם התקיימו אחד מהתנאים להלן :

2.1 לא ניתן אישור מועצת העיר עכו להתקשרות לתקופות השכירות הנוספות או ניתנה הודעת מאת שר הפנים (או מי מטעמו) בעניין הסכם זה בדבר סירוב ליתן אישור להתקשרות לתקופות השכירות הנוספות, או שאישורו יהיה כפוף לתנאים המשנים באופן מהותי את ההתקשרות בתקופות השכירות הנוספות. יובהר כי אישור מאת שר הפנים הינו תנאי מתלה לעניין תקופות השכירות הנוספות, כמשמעותו בסעיף 27 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

התקיים המתואר לעיל יהיו הצדדים משוחררים מהתחייבותיהם עפ"י הסכם זה ותוקפו של הסכם זה יסתיים בתום תקופת השכירות הבסיסית ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד אחד כנגד משנהו.

2.2 השוכר הודיע לעירייה, בכתב ובדואר רשום, לפחות 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות הבסיסית כי הוא מוותר על זכותו לממש את האופציות שנותרו לו להארכת תקופת השכירות.

2.3 העירייה הודיעה לשוכר תוך 90 יום לפני סיום תקופת השכירות הרלוונטית כי היא מבטלת את זכות השוכר להאריך את תקופת השכירות כאמור. העירייה תהא רשאי לתת הודעה כאמור בהתקיים אחד או יותר מהתנאים הבאים :

2.3.1 השוכר הפר את הוראות הסכם זה, ולא תיקן את ההפרה גם לאחר קבלת התראה בת 14 ימים על כך.

2.3.2. השוכר הפר את הסכם זה בלמעלה מ-3 הפרות, וזאת גם אם תוקנו ההפרות לאחר התראות.

2.4. לא הוארכה תקופת השכירות מכל סיבה שהיא יפנה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות הבסיסית או התקופה שהסתיימה.

3. מומשו תקופות האופציה - תוארך תקופת השכירות בהתאם וכל הוראות חוזה זה, בכפוף לאמור בו במפורש, ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים גם בתקופות השכירות המוארכות.

4. על אף כל האמור בהסכם זה שמורה לעירייה הזכות בתקופות האופציה (ככל ותמומש) להפסיק את ההתקשרות עם השוכר, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ולהורות לשוכר על סיום השכירות ופינוי של המושכר, כשהוא במצב הנדרש בהתאם להוראות חוזה זה וזאת בכפוף למסירת הודעה מראש ובכתב לשוכר חצי שנה לפחות לפני המועד עליו תודיע כמועד סיום תקופת השכירות.

12. התמורה

1. בעבור זכויותיו על פי חוזה זה, ישלם השוכר לעירייה דמי שכירות בסך של _____ ₪ **לכל מ"ר של המושכר, לחודש**, קרי דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך _____ ₪ לחודש עבור המושכר. הסכומים הנקובים בסעיף זה אינם כוללים מע"מ.
2. כאמור דלעיל, במועד המסירה של המושכר תיערך מדידה של שטח המושכר בהתאם לעקרונות המדידה המפורטים בחוזה זה דלעיל.
3. בנוסף על התמורה בסעיף 12 ס"ק 1 ישלם השוכר דמי אחזקה בסך של 10 ₪ עבור כל מ"ר של מושכר הרצוג.
4. הסכום המתקבל ממכפלת התמורה למ"ר בשטח המושכר לפי האמור דלעיל בתוספת דמי האחזקה המפורטים בסעיף 12.3, ככל שחלים, להלן יקרא יחד דלעיל ולהלן - **"דמי השכירות"**.
5. יודגש כי שטח המושכר מתייחס לברוטו קירות (מעטפת) (להלן: **"שטח המושכר"**) במתחם קיימים שטחים משותפים בשטח כולל של כ-74 מ"ר, הכוללים, בין היתר, ממ"ק ושירותי נכים. לצורך חישוב דמי השכירות, יחויב השוכר, בנוסף לשטח המושכר, גם בדמי שכירות בגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים, אשר יחושב בהתאם ליחס שבין שטח המושכר שהושכר לו לבין כלל השטחים העיקריים שהושכרו במתחם (להלן: **"שטח המושכר הכולל"**).
6. שכר השוכר את כלל השטחים במתחם הרצוג (קרי כ-706 מ"ר), יחויב בדמי שכירות גם בגין מלוא השטחים המשותפים במתחם, בשטח של כ-74 מ"ר, ואולם לא יישא בתשלום דמי אחזקה. במקרה זה, האחריות המלאה לניקיון, לתחזוקה ולאחזקת השטחים המשותפים במתחם תחול עליו ועל חשבונו במשך כל תקופת השכירות.

לעניין זה, השוכר יהיה אחראי, בין היתר, לניקיון השוטף של השטחים המשותפים, לשמירתם במצב תקין ונקי, לתחזוקתם השוטפת, לשימורם, חידושם, סידום וצביעתם לפי הצורך, וכן לביצוע עבודות גינון ותחזוקת השטחים החיצוניים המיועדים לשימוש במתחם, הכל ברמה נאותה, באופן שיבטיח את תקינותם, ניקיונם ותחזוקתם השוטפת של השטחים המשותפים, ובהתאם להוראות סבירות שתיתן העירייה מעת לעת בעניין זה.

לא מילא השוכר אחר התחייבויותיו כאמור, תהא העירייה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב ומתן אפשרות סבירה לתיקון ההפרה, לבצע בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה את עבודות הניקיון והאחזקה הנדרשות ולחייב את השוכר בעלויות הכרוכות בביצוען, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים לעירייה על פי הסכם זה ועל פי דין.

13. עדכון דמי השכירות

1. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו מדי חודש בחודשו, בהתאם לשיעור השינוי שבין מדד הבסיס לבין המדד הידוע במועד החיוב. דמי השכירות המעודכנים בהתאם למדד כאמור ייגבו באמצעות אגף הגבייה של העירייה.
2. מימש השוכר את האופציה להארכת תקופת השכירות, כאמור בסעיף 11.2 דלעיל, יעודכנו דמי השכירות בתחילתה של כל תקופת אופציה, ותתווסף להם תוספת בשיעור של 10% (עשרה אחוזים) מדמי השכירות המעודכנים ששולמו בפועל בחודש האחרון של תקופת השכירות הבסיסית או של תקופת האופציה הראשונה, לפי העניין.
3. בוצע עדכון של דמי השכירות כאמור בסעיף זה, יראו את דמי השכירות המעודכנים כדמי השכירות המחייבים בהתאם להסכם זה, וכל הוראות ההסכם יחולו על דמי השכירות המעודכנים.

14. מועד תשלום דמי השכירות ואופן הגביה

1. בכפוף לתקופת ההתארגנות ולפטור מתשלום דמי שכירות במהלכה, ישלם השוכר במשך יתרת תקופת ההסכם את דמי השכירות מדי חודש, מראש, עד ולא יאוחר מיום ה-1 בכל חודש, בעבור אותו חודש.
2. להבטחת והקלת הגביה של דמי השכירות יעביר השוכר לעירייה, עד וכתנאי למסירת החזקה במושכר, הרשאה בלתי חוזרת לחיוב חשבון (להלן: "**הוראת הקבע**") בהתאם לנוסח הוראת קבע שתעביר העירייה לשוכר. מועד חיוב הוראת הקבע יהיה כנקוב בסעיף 14 ס"ק 1 לעיל.
3. צברו דמי השכירות הפרשי הצמדה, תשלח העירייה לשוכר את חישוב ההפרשים, והתשלום יבוצע באמצעות הוראת הקבע, כעבור 15 ימים ממועד משלוח החישוב לשוכר.

4. כל מקרה בו לא תכובד הוראת הקבע על-ידי הבנק, יישא השוכר בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה ו/או לגורם המחייב בשל כך, לרבות עמלות שתחויב בהן העירייה על-ידי הבנק.
5. העירייה תהיה רשאית, בתיאום עם השוכר, לשנות את שיטת גביית התשלומים הקבועה לעיל (הוראת הקבע) לשיטת גבייה אחרת.
6. כל תשלום האמור להיות משולם בהתאם להסכם זה ולא שולם במועדו, ישולם בתוספת ריבית שנתית של שישה אחוזים (6%), בתוספת הצמדה, וזאת ממועד פירעונו הנקוב ועד למועד תשלומה המלא בפועל.
7. השוכר מתחייב לשלם לעירייה את מלוא דמי השכירות, במשך כל תקופת השכירות, ללא קשר בשימוש שיעשה במושכר ואף אם לא יעשה בו כל שימוש ו/או שימוש חלקי מכל סיבה שהיא.

15. תשלומים נוספים

1. בנוסף לדמי השכירות יישא השוכר בכל התשלומים החלים על מחזיק בנכס או הקשורים בהחזקת המושכר והשימוש בו לרבות: חשמל, מים, ארנונה, היטל שמירה, טלפון, גז, אגרות רישוי, אגרת שילוט, דמי ניהול.
 2. החל ממועד מסירת החזקה במושכר, יעביר השוכר על שמו את פרטי המשתמש בעירייה, בתאגיד המים ואצל כל רשות מוסמכת אחרת, כך שהחייבים האמורים בסעיף זה יוצאו ישירות על ידו והוא מתחייב לשלם במלואם ובמועדם.
 3. בקשר לצריכת המים – השוכר יפעל באמצעות תאגיד המים העירוני "מי עכו" להתקנת מונה מים בנכס, על חשבונו, וזאת טרם תחילת השימוש במושכר. כל חיובי המים יוטלו על השוכר וישולמו על ידו במלואם ובמועדם.
 4. השוכר מתחייב להציג בפני העירייה מיד עם דרישתה הראשונה את כל הקבלות והאישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה.
 5. במקרה והעירייה תשלם מכל סיבה שהיא תשלום כלשהו החל על השוכר ישפה השוכר את העירייה בכל סכום ששולם על ידה כאמור, כמפורט בסעיף פיגור בתשלומים. וזאת – מייד עם קבלת דרישתה הראשונה של העירייה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.
- חשבונות העירייה לעניין ביצוע התשלום יהוו ראיה לכאורה לנכונותם.
6. השוכר מתחייב להמציא לעירייה תוך 30 יום מתום תקופת השכירות או מיום הפסקת ההתקשרות לפי חוזה זה, מכל סיבה שהיא, אישורים בדבר סילוק כל החשבונות והחיובים הכספיים החלים עליו על פי חוזה זה.

7. על אף האמור לעיל, יובהר כי בנכס מותקן מונה משנה לחשמל, וצריכת החשמל תחויב על ידי העירייה או על ידי גורם הניהול מטעמה, בהתאם לקריאה חודשית של המונה, והשוכר יחויב לפי צריכתו בפועל. היה ויהיה צורך בחיבור משני לנכס, תבצע העירייה את החיבור ותציב מונה משנה על חשבונה.

העירייה או גורם הניהול מטעמה יחייבו את השוכר אחת לחודש בהתאם לקריאות המונה שיבוצעו בנכס, ובתעריף החשמל התקף באותה עת בהתאם לפרסומי חברת החשמל, לרבות כל מס או היטל החלים על הצריכה. בצריכת החשמל יובא בחשבון גם השיעור היחסי של צריכת החשמל בשטחים המשותפים במבנה בו מצוי הנכס, וחויב זה יחולק בין כלל המחזיקים במבנה בהתאם לחלקו היחסי של שטח המושכר לעומת כלל שטח הנכסים במבנה.

חויב השוכר יתבצע באמצעות הוראת קבע חודשית לחשבון הבנק של העירייה או של גורם הניהול מטעמה, כפי שיורה לו בכתב על אף האמור לעיל יובהר כי בנכס מותקן מונה משנה לחשמל, וצריכת החשמל תחויב על ידי העירייה בהתאם לקריאה חודשית של המונה, והשוכר יחויב לפי צריכתו בפועל.

היה ובמהלך תקופת ההתקשרות יחובר הנכס ישירות לחברת החשמל, ישלם השוכר את מלוא התשלומים בעבור צריכת החשמל ישירות לחברת החשמל, למעט התשלומים בגין צריכת החשמל בשטחים המשותפים, אשר ימשיכו להשתלם לעירייה או לגורם הניהול מטעמה, בהתאם להוראות הסכם זה.

16. תיקונים במושכר

1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר וסביר, לשמור על שלמותו וניקיונו ולמנוע כל נזק בו.
2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק או קלקול במושכר, לרבות במבנה המושכר ו/או במערכותיו, ולשמור אותו במשך כל תקופת השכירות, לרבות בסיומה, במצב טוב, תקין וראוי לשימוש ובכלל זאת לעשות כל פעולה הנדרשת לכך לרבות: אחזקה, תחזוקה מונעת, בדיקות תקופתיות ותקינות, ביטוח אחריות, ביטוח שבר, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות, על חשבונו ובאחריותו.
3. במקרה אשר בו השוכר לא יקיים את התחייבויותיו עפ"י סעיף זה תהיה העירייה רשאית, אך לא חייבת, לתקן את הקלקול ו/או הנזק על חשבון השוכר או אף להביא הערכה של הנזקים האמורים מבלי לתקנם ולחייב את השוכר בסכום המוערך כאמור.

4. למרות האמור לעיל, ליקויים הנובעים מעבודה לקויה ו/או שימוש בחומרים לקויים במסגרת ההקמה של הפרויקט, יתוקנו ע"י הקבלן המבצע את הפרויקט. ככל שהותקנו במושכר במסגרת עבודות ההקמה פריטים אשר לגביהם קיימת אחריות יצרן/ספק, תסב העירייה לשוכר את תעודת האחריות והשוכר יהיה רשאי לממש את האחריות כאמור ישירות אל מול היצרן/ספק.
5. למען הסר ספק מובהר כי העירייה תהיה אחראית לתיקון ליקויים שיגרמו בתשתית של מערכת החשמל ומערכת מים והביוב החיצוניות, דהיינו התשתית המצויה מחוץ למושכר ועד לגבולות המושכר / מקירות המושכר אל החוץ ובלבד שאלה לא נגרמו עקב שימוש לא סביר של השוכר ו/או מי מטעמו במושכר. ליקויים במערכות כאמור הקיימות בפנים המושכר - יתוקנו ע"י השוכר ועל חשבוננו.

17. הוראות נוספות

1. השוכר מתחייב לאפשר לעירייה להעביר מעת לעת דרך המושכר צינורות ו/או מוליכים ו/או כבלים של חשמל, מים, ביוב ותקשורת, בין שאלו אמורים לשמש את המושכר ובין שאמורים לשמש מקרקעין אחרים. העירייה מתחייבת כי ביצוע כל העבודות כאמור יעשה עד כמה שהדבר ניתן באופן בו יצומצמו הנזקים ואי הנוחות של השוכר וכי העירייה תחזיר את המצב לקדמותו מיד עם סיום העבודה. בכל מקרה בו עקב ביצוע העבודות נמנע מהשוכר מלהפעיל את המושכר באופן סביר במשך תקופה העולה על שבעה ימי עסקים - יהא השוכר פטור מתשלום דמי שכירות בגין התקופה בה לא יכול היה להפעיל את המושכר, והוא לא יהא זכאי לכל פיצוי אחר או נוסף בגין כך.
2. השוכר מתחייב לקיים בתחום המושכר כל דין החל עליו, לרבות הוראות החוק המונעות מטרדים ועוולות הקבועות פקודת הנזיקין.
3. השוכר ישתמש במושכר באופן בו לא תגרם כל הפרעה או מטרד לבעלים ו/או שכנים ו/או חוכרים ו/או שוכרים אחרים הגובלים במושכר ו/או בפרויקט. יודגש בזאת כי השוכר ו/או מי מטעמו, אשר הינו משתמש במושכר, לא יהיו רשאים לשבת מחוץ למושכר ולהפריע לעוברי האורח בדרך כלשהיא. עוד יודגש כי השוכר או מי מטעמו (לרבות עובדים, אורחים, לקוחות, ספקים) יורשו לחנות רק במקומות שיוגדרו ולא יורשו לחנות במקומות אחרים.
4. השוכר מתחייב לקיים הוראות כל הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א, בטיחות ובטחון, להחזיק את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל על פי הוראות הגופים המוסמכים הנ"ל.

5. נציג העירייה ו/או מי מטעמה, יהיו רשאים בכל עת ובתיאום מראש, לבקר במושכר ולוודא כי השוכר מקיים את התחייבויותיו ע"פ חוזה זה ו/או לשם ביצוע תיקונים (לרבות תיקונים בשטחים שהם מחוץ למושכר) ו/או להצגת המושכר בפני אחר ו/או לקיום התחייבויות אחרות הקבועות בהסכם זה.
6. השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה וכן לא להשאיר אשפה ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או כל פסולת לרבות פסולת בניין או פסולת תעשייה, מכל סוג, אלא בהתאם להנחיות העירייה ולהימנע מיצירת כל מטרד מכל סוג ומין ובכלל זה מטרדי רעש ומטרדי ריח.
7. בתום תקופת השכירות, וכן בכל מקרה שבו לפי הוראות החוזה זכאית העירייה להפסיק את ההתקשרות, מתחייב השוכר להחזיר את המושכר לעירייה נקי מכל חפץ או אדם כשהוא במצב טוב, תקין ונקי וזאת במועד הפסקת ההתקשרות.

18. בטחונות

1. להבטחת התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה ימסור השוכר לעירייה ערבות בנקאית אוטונומית בשיווי של 2(שני) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כדין ערוכה על ידי בנק מוכר בישראל כאשר סכום הערבות יהיה צמוד למדד. תוקף הערבות יהיה עד 90 יום ממועד סיום תקופת השכירות או לתקופה של שנה, שתוארך בהתאם לתנאים המפורטים בהמשך. (להלן: "**הערבות בנקאית**").
- נוסח הערבות הבנקאית מצורף כ**נספח ג'4** להסכם זה.
2. השוכר רשאי להציג ערבות בנקאית שתוקפה לשנה והוא מתחייב להאריך את תקופת הערבות מעת לעת, כך שתהיה בתוקף בכל התקופה המנויה לעיל וכן בכל תקופת השכירות המוארכת (בתוספת 3 חודשים), ככל שמומשה האופציה להארכת השכירות.
3. הערבות המוארכת / הארכת תוקף הערבות תוגש לעירייה לא יאוחר מ- 30 יום לפני תום תוקפה של הערבות שבידי העירייה.
4. לא הוארכה הערבות כנדרש, תהא העירייה רשאית לדרוש את פירעון הערבות בטרם פקיעתה.
5. מומשה הערבות, כולה או מקצתה, מתחייב השוכר להשלימה לסכומה, טרם מימוש הערבות, וזאת באופן מיידי ולא יאוחר מ- 3 ימים מיום המימוש.
6. מובהר, כי חילוט הערבות, בכל מקרה, לא יגרע מזכותה של העירייה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה עקב הפרה של התחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה וכן מוסכם כי סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, לא יחול על התקשרות זו וכי הוראותיו לא יישמשו לקביעת פיצויים מוסכמים במקרה של חילוט הערבות בשל הפרת ההסכם על ידי השוכר.
7. בנוסף לחילוט הערבות העירייה שומרת לעצמה את הזכות לנקוט בכל סעד משפטי אחר על פי הדין.

8. העירייה תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית לפי בחירתה ושיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה בו השוכר הפר איזו מהתחייבויותיו לפי חוזה זה ו/או לשם ביצוע כל תשלום שהשוכר התחייב לשלם על פי חוזה זה, לרבות לצדדים שלישיים ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי העירייה או מי מטעמה ו/או צד ג' בגין כל נזק שייגרם עקב הפרת החוזה ו/או כל התחייבות אחרת של השוכר כלפי העירייה ולרבות גביית פיצויים מן השוכר כאמור בחוזה ועל פי כל דין.

9. בתום שלושה חודשים מתום תקופת השכירות ולאחר השבת המושכר לעירייה נקי מכל אדם וחפץ ובאופן התואם את הוראות הסכם זה ולאחר תשלום מלוא הסכומים המתחייבים על פי חוזה זה בגין תקופת השכירות והמצאת אישורים מן הרשויות השונות כי אין השוכר חייב בתשלום כלשהו לרשויות אלה בגין תקופת החוזה, תוחזר לשוכר הערבות הבנקאית, ככל שלא נעשה בה שימוש על ידי העירייה.

19. ערבות אישית של בעל השליטה בשוכר

1. ככל שהשוכר הסתמך לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף של המכרז בדבר איתנות פיננסית על בעל השליטה בשוכר, כהגדרתו בהסכם זה, ימציא בעל השליטה בשוכר לעירייה, במעמד חתימת הסכם זה, ערבות אישית בנוסח המצורף **כנספח ג' 5** להסכם, להבטחת מלוא התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

2. הערבות האישית תהיה מוחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מסויגת, ותעמוד בתוקפה במשך כל תקופת ההתקשרות, לרבות תקופות האופציה, ככל שתמומשנה, וכן עד לקיום מלוא התחייבויות השוכר שנוצרו במהלך תקופת ההתקשרות וטרם קוימו במועד סיומה.

3. הערבות האישית תהיה נוספת לערבות בנקאית שעל השוכר להעמיד בהתאם להסכם זה, ולא יהיה במימושה או באי מימושה כדי לגרוע מזכויות העירייה כלפי בעל השליטה בשוכר מכוח הערבות האישית.

4. העירייה תהיה רשאית לפנות לבעל השליטה בשוכר מכוח הערבות האישית, בהתאם לתנאיה, מבלי שתידרש לפנות תחילה לשוכר ו/או לממש בטוחה אחרת העומדת לרשותה.

20. השימוש במושכר, רישיונות והיתרים

1. השוכר יבצע את פעילותו במושכר אך ורק למטרה שלשמה נועד על פי התב"ע החלה על המקרקעין עליהם יבנה המבנה, על פי תנאי היתר הבנייה שינתן להקמת המבנה, ועל פי רישיון העסק שיוקנה לו מאגף רישוי העסקים בעיריית עכו, ככל שנדרש רישיון כזה, ועל פי כל דין.

2. השוכר מתחייב כי כל שימוש במושכר אשר ייעשה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ייעשה בהתאם להוראות ההסכם ולהוראות כל דין.

3. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים להפעלת המושכר/השימוש במושכר. השוכר לבדו יהיה אחראי להשיג על חשבונו כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הדרושים ו/או שידרשו מעת לעת ועל פי כל דין אחר לשימוש במושכר, על פי מטרת חוזה זה ובכלל זה הנדרש לצורך התקנת שילוט עבור עסקו של השוכר והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בגין פגיעה ביכולתו להפיק הנאה או רווח או תועלת מהמושכר בגין אי קבלת ההיתרים, האישורים או הרישיונות הנדרשים.

4. השוכר מתחייב לשפות את העירייה בכל נזק ו/או תביעה ו/או חיוב כספי ו/או קנס ו/או חיוב מכל סוג שהוא שתידרש העירייה לשלם בקשר עם שימוש השוכר במושכר ללא רישיון ו/או בחריגה מתנאי היתר ו/או שלא כדין, אשר השוכר אחראי בגינם כאמור והכול מיד עם קבלת הדרישה הראשונה בכתב מאת העירייה או מי מטעמה.

21. אחריות שיפוי בנזיקין וביטוח

1. השוכר לבדו אחראי כלפי העירייה וכלפי גורם הניהול לכל נזק גוף ו/או נזק רכוש ו/או אובדן ו/או הפסד העלולים להיגרם לעירייה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לשוכר ו/או לעובדי השוכר ו/או לקבלני משנה מטעם השוכר ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם בקשר ו/או הנובע מהפעילות ו/או השימוש ו/או במבנה ו/או במושכר ו/או מערכותיהם ו/או מעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של השוכר ו/או עובדיו ו/או כל מי מטעמו ו/או לכל אובדן ו/או נזק בקשר עם פעילותו של השוכר ו/או בקשר עם התחייבויותיו של השוכר.

2. השוכר לבדו יהיה אחראי כלפי העירייה וגורם הניהול לאבדן, נזק או קלקול לציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או בשליטתו לצורך הפעילות נשוא ההסכם למבנה ו/או למושכר תכולתם ומערכותיהם ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם האמור.

3. השוכר פוטר בזאת את העירייה ואת הפועלים מטעמה מכל אחריות לגבי נזקים כאמור ומתחייב לשפותה ו/או לפצותה ו/או את הפועלים מטעמה תוך 7 ימים על כל סכום שתחויב לשלם עקב נזקים כאמור לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד. העירייה תודיע לשוכר על כל תביעה שתוגש נגדה כנ"ל ותאפשר לו להתגונן מפניה על חשבונו.

4. העירייה רשאית לקזז מן התשלומים אשר השוכר זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהעירייה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריותו של השוכר כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו לעירייה מחמת מעשה או מחדל שהם באחריותו של השוכר כאמור לעיל.

5. השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למבנה ו/או למושכר ו/או לסביבתם להם אחראי השוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של העירייה.

22. ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים על חשבונו בחברת ביטוח בעלת מוניטין ובעלת רישוי כחוק לעסוק בעריכת ביטוחים בישראל וזאת להבטחת אחריותו על פי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור וכמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים המצורפים לחוזה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו וכאמור להלן:

2. ביטוחים שוטפים בתקופת השכירות:

ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב השוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום תחילת השכירות או ממועד קבלת שטח המושכר כשוכר ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר, **נספח ג' א' (1)** המהווה חלק בלתי (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו השוכר בישראל. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו בשטח המושכר ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או פינוי שטח המושכר ו/או פינוי הרכוש והציוד – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי העירייה.

3. ביטוח לתקופת השיפוץ/ ההתאמה

1. ביטוחים בתקופת עבודות שיפוץ ו/או ההתאמה בשטח המושכר ובסביבתו עד סכום של 1,000,000 ₪:

2. לביצוע עבודות התאמה בשטח המושכר וכתנאי לביצועו, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב השוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות כאמור, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות ההתאמה, **נספח ג' א' (2)** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם השוכר ו/או הקבלן מטעמו.

3. השוכר מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

1. שם "המבוטח" בפוליסות הינו – השוכר / ו/או העירייה ו/או כל גוף עירוני מטעמה לרבות העירייה:

"העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: לרבות עובדיה ו/או חברות בת ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדים של הנ"ל.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות העירייה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה ו/או מחדל של השוכר ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.

מכרז פומבי 27/2026 – השכרת שטח בבניין ברחוב הרצוג בעיר עכו

3. ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את העירייה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי השוכר בקשר עם ההתקשרות.
4. סכום ההשתתפות העצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
5. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
6. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י השוכר ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
7. חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.
8. כל סעיף בפוליסות השוכר (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי השוכר כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את השוכר במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי העירייה מבלי שתהיה למבטחי השוכר זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי השוכר מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה.
9. היקף הכיסוי בפוליסות העירייה לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
4. ככל ועבודות השוכר כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי השוכר יורחבו לכסות אחריות בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.
5. העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהשוכר להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת העירייה והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה.
6. השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי ו/או ביטוח לרכושו במלואו או בחלקו ובלבד כי פוטר את העירייה ו/או מי מטעמה מכל אובדן ו/או נזק לרכוש כאמור ו/או לאובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות מכל סיבה שהיא.
7. השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

8. הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה על פי הפוליסות, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי הנ"ל על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב כך.
9. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.
10. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי העירייה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לעירייה כנגד השוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

23. פינוי הנכס

1. בתום תקופת השכירות, וכן בהפסקת ההסכם מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את הנכס וימסור את החזקה בו לידי העירייה, בכפוף לאמור להלן, כשהנכס פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר, ראוי לשימוש כשהוא כולל כל שיפוץ לרבות עבודות ההתאמה שביצע השוכר, שיפור, תוספת, שינוי, ומתקן המחובר לנכס באופן קבוע אף אם לא הותקן על ידי העירייה, אלא אם דרשה העירייה את פינויו או סילוקן של התוספות הנ"ל או חלק מהן, שאז מתחייב השוכר לפרק ולסלק את התוספות שסילוקן נדרש ע"י העירייה.
2. למניעת ספקות מובהר בזאת כי המחוברים בנכס, לרבות יציקות רצפה ו/או תקרות ו/או מחיצות ו/או קירות גבס ו/או התשתיות (חשמל, ביוב, מים ותקשורת) ו/או כי מערכות מיזוג האוויר, ו/או גופי התאורה (להלן: "המחוברים בנכס"), הינם חלק בלתי נפרד מהנכס מרגע בנייתם ו/או התקנתם בנכס והנכס יימסר בחזרה לעירייה כאמור לעיל כשהוא כולל את המחוברים בנכס בשלמותם, ללא הסרתם ו/או חלקים מהם, וזאת מבלי שהעירייה תשלם למפעיל כל תשלום ו/או תמורה ו/או פיצוי ככל והמחוברים נבנו או הותקנו ע"י השוכר.
3. כמו כן מובהר, כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש/ריהוט העירייה על פי הסכם זה ואשר נותרו בנכס לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש העירייה עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם. לחלופין, העירייה תהיה רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו בנכס בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון סבירים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.
4. השוכר מתחייב כי העירייה ו/או כל מי מטעמה לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות הקשורה בפינוי השוכר ו/או הציוד והרכוש מן הנכס ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי הנכס במועד.

5. למען הסר ספק, מודגש כי לעירייה לא תהיה כל אחריות לרכוש ו/או לציוד שלא יפוגו מהמושכר, והיא לא תיחשב כשומרת ו/או כנאמן לגביהם. מוסכם על השוכר, כי הותרת ריהוט, ציוד או כל מיטלטלין אחר במושכר, שלא בהתאם להוראות הסכם זה, תיחשב כנטישת הנכס ו/או ויתור על כל זכות ו/או טענה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בכל הנוגע לפינוי, לדרך הפינוי, לרכוש ולציוד שנותרו במושכר.
6. לפחות 30 יום לפני המועד להחזרת הנכס לידי העירייה, תיערך בדיקה של הנכס על ידי נציג העירייה בנוכחות השוכר. נציג העירייה יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות הסכם זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת הנכס לקדמותו כפי שהיה בתום עבודות ההתאמה. הודעה על מועד הבדיקה תימסר למפעיל 7 ימים מראש. בתום הבדיקה יעביר נציג העירייה למפעיל רשימת תיקונים לביצוע עד תום תקופת השכירות, ככל ויהיה צורך בכך.
7. לא תוקנו התיקונים על ידי השוכר, עד תום תקופת השכירות, תהא רשאית העירייה לתקן את הנכס על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות, כפי שייקבע ע"י נציג העירייה, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי הנכס. מבלי לפגוע מכל זכות או סעד אחר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, השוכר ישלם לעירייה, עם דרישתה הראשונה של העירייה, את מחיר התיקונים בפועל וכן את דמי השכירות בגין התקופה שבה בוצעו התיקונים.
8. בתום תקופת ההפעלה השוכר מתחייב להמציא לעירייה תוך 30 יום מיום הפסקת ההפעלה אישורים בדבר סילוק כל החשבוניות והחייבים הכספיים החלים עליו על פי הסכם זה.

24. הפסקת ההתקשרות וסעדים

1. מוסכם בזה כי בכל אחד מן המקרים המנויים להלן, תהיה העירייה רשאית להודיע לשוכר על ביטולו של חוזה זה ועם קבלת ההודעה כאמור תסיים תקופת השכירות ויחולו כל הוראות הסכם זה שעניינן סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר ע"י השוכר וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לה על פי דין בגין ההפרה כאמור:
 - 1.1 הפר השוכר את החוזה הפרה יסודית ו/או הפר תנאי יסודי בחוזה זה.
- מוסכם בין הצדדים כי הסעיפים 6, 9.1, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25.1, ו- 25.2 על סעיפיהם הקטנים (אם קיימים), הינם תנאים עיקריים ויסודיים של חוזה זה והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

בכל מקרה אחר שלדעת העירייה לא מילא השוכר אחר תנאי חוזה זה ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.

1.2



2. לא יפנה השוכר את המושכר במועד, ישלם השוכר לעירייה בגין התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הוראות חוזה זה לבין מועד פינוי בפועל, פיצוי מוסכם בסך שהינו פי 2.5 מדמי השכירות אשר על השוכר לשלם לעירייה באותו מועד על פי הסכם זה בגין כל יום איחור בפינוי המושכר.

הצדדים מצהירים כי סכום הפיצויים הקבועים בסעיף זה נקבע והוסכם בין הצדדים כסכום קבוע ומוסכם מראש אשר הוערך על ידי הצדדים בשיקול דעת ומראש, כסכום הנזק הסביר שייגרם לעירייה עקב אי פינוי המושכר במועד.

3. הפר השוכר הסכם זה הפרה יסודית שאיננה מאלה המפורטות בסעיף 24 ס"ק 1.1 דלעיל או הפרה שאינה יסודית, אשר לא תוקנה על ידו תוך 14 ימים מיום שנדרש לתקנה ישלם השוכר לעירייה פיצוי מוסכם בסך 10,000 ₪ בגין כל הפרה וזאת מבלי לפגוע משאר הסעדים העומדים לעירייה בגין ההפרה.

4. הצדדים מצהירים כי סכום הפיצויים הקבועים בסעיף זה נקבע והוסכם בין הצדדים כסכום קבוע ומוסכם מראש, אשר הוערך על ידי הצדדים בשיקול דעת ומראש, כסכום הנזק הסביר שייגרם לעירייה עקב ההפרה.

5. למען הסר ספק מצהיר השוכר כי אין באמור בפרק זה כדי לפגוע בזכות כלשהי מזכויות העירייה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, זכותה של העירייה למימוש הערבות הבנקאית וזכותה לתבוע את קיום כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה וכי אין בכל תשלום שהוא על פי פרק זה בכדי לשחרר את השוכר מחובות פינוי המושכר.

איסור העברת זכויות ושעבוד

25.

1. השוכר לא יהיה רשאי להסב או להעביר או למסור את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק מהן לאחר ו/או לאחרים. כן לא יהא רשאי השוכר להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו, לאחר ו/או לתת לאחר זכות שימוש במושכר ו/או זכויות, בכל אופן שהוא, אלא בהסכמת העירייה בכתב ומראש. היה ותאשר העירייה העברת זכויות מכל סוג שהוא ימשיך השוכר לחוב בכל חובותיו כלפי העירייה על פי הסכם זה.

2. השוכר מתחייב לא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או בהשכרת ו/או בניהול המושכר ולא להעניק לכל אדם ו/או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש קבועה במושכר ו/או בכל חלק ממנו, בין כבר-רשות ובין בכל אופן אחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

העסקת עובדים לא תחשב כפעולה אסורה על פי סעיף זה.

3. העברת זכויות, חובות וניהול מטעם העירייה

3.1 העירייה תהא רשאית, בכל עת ובמהלך כל תקופת ההפעלה, להעביר את זכויותיה ו/או חובותיה, כולן או חלקן, על פי הסכם זה, לצד שלישי, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלא ייפגעו זכויות השוכר לפי הסכם זה.

3.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא העירייה רשאית להעביר, בכל עת, את זכויותיה בנכס, כולן או חלקן, וכן את זכות הניהול וההפעלה של הנכס ו/או המבנה ו/או כל חלק מהם, לחברת ניהול מטעמה ו/או לעירייה הכלכלית לעכו בע"מ (להלן יחד: "גורם הניהול").

3.3 מובהר כי ככל שתבוצע העברה כאמור לגורם ניהול, יפעל גורם הניהול בשם העירייה ולמענה, והוראותיו לשוכר בכל עניין הנוגע להפעלת הנכס בהתאם להסכם זה, ייחשבו כהוראות העירייה עצמה לכל דבר ועניין.

3.4 העירייה תהא רשאית להורות כי חלק מהתשלומים ו/או הסכומים אשר על פי הסכם זה אמורים להיות משולמים לעירייה, כולם או חלקם, ישולמו ישירות לגורם הניהול, על פי הוראותיה.

3.5 העירייה תהא רשאית, בכל עת, לבטל את ההעברה כאמור לעיל ולהשיב לידיה את סמכויות הניהול, כולן או חלקן, ובמקרה זה ישולמו כל הסכומים והחייבים החלים לפי הסכם זה ישירות לעירייה, והוראותיה יגברו על אלו של גורם הניהול החל ממועד מסירת ההודעה על כך לשוכר.

3.6 מוסכם ומובהר בזה כי העירייה תהא רשאית לשעבד את המושכר וכן את זכויותיה לפי הסכם זה לפי שיקול דעתה הבלעדי. השוכר נותן הסכמתו לכך מראש ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי העירייה ו/או בעל השעבוד בקשר לכך, לרבות כתב המחאה על דרך שעבוד של דמי השכירות כלפי בעל השעבוד, וזאת בכפוף לכך שלא יחויב בכל תשלום נוסף בגין כך.

26. שונות

1. כל ויתור או הסכמה או שינוי מהוראות הסכם זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת שני מורשי החתימה מטעם העירייה. השוכר יהא מנוע מלהעלות כל טענה בעניין שלא נעשה בדרך האמורה.

2. ויתור אחד הצדדים למשנהו על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה ו/או גביית דמי השכירות לא יחשבו כויתור על כל טענה בדבר הפרת הסכם זה שלאחר אותה הפרה ו/או בגין כל הפרה אחרת של חוזה זה. כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם אחד הצדדים לא יהא בר תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הצד המוותר ו/או הנפגע.

3. בכל העניינים הנוגעים לחוזה זה או הנובעים הימנו ללא יוצא מן הכלל, תהיה סמכות ייחודית לבית משפט השלום בעכו או לבית המשפט המחוזי בחיפה בלבד.

4. כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו על פי כתובות הצדדים המופיעות בכתורת הסכם זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עד תום 2 ימי עסקים מעת משלוחה בדואר רשום או עם מסירתה אם נמסרה ביד, בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני.

לראיה באו הצדדים על החתום

העירייה

השוכר

אישור עו"ד

הנני הח"מ עו"ד _____, מ.ר. _____ מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם מטעם השוכר על ידי _____, ת.ז. _____, ו _____, ת.ז. _____, שהינם מורשי החתימה מטעמו לאחר שהתקיימו כל התנאים על פי כל דין לחתימת ההסכם על ידי השוכר.

תאריך

חתימה וחותמת עוה"ד

חוזה זה נערך ואושר לחתימת העירייה ע"י יועמ"ש העירייה בהיותו עומד בדרישות הדין. להתקשרות קדם מכרז פומבי כדין. ההסכם מבטיח את זכויות העירייה ועומד בדרישות הדין.

תאריך

חתימה

נספח ג' 1- נסח מקרקעין

05/10/2026 כ"ד תשרי תשפ"ו שעה: 09:14	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
44009	נסח מס'		
לשכת רישום מקרקעין: בצרת - שלוחת עכו			
העתק רישום מפנקס הזכויות			
גוש: 18001 חלקה: 116			
הגוש הגיע בתאריך: 04/09/2018 מלשכת רישום המקרקעין: חיפה			
תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר		
עיריית עכו	23,270		
המספרים הישנים של החלקה			
18001/115			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
42526/2015/2 לשכת חיפה	31/08/2015	הפקעה לפי סעיף 19	עיריית עכו
			החלקה בנסח בשלמות
		הערות: בתבאי שטר מקורי 20792/1990 מיום 25.10.90 י.פ. 3790 מיום 12.8.90 עמ' 3859	
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
27130/1997/1 לשכת חיפה	23/07/1997	הערה בדבר אתר עתיקות	
		הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4539 מיום 3.7.97 עמ' 4197	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
8422/2025/1	03/08/2025	הערת אזהרה	חברת החשמל לישראל בעמ'
		הערות: בהתאם להתחייבות מיום 20.07.25 חדר שבאים בשטח 15.99 מ"ר. קרקע	
על כל הבעלים			
סוף נתונים			

עמוד 1 מתוך 1

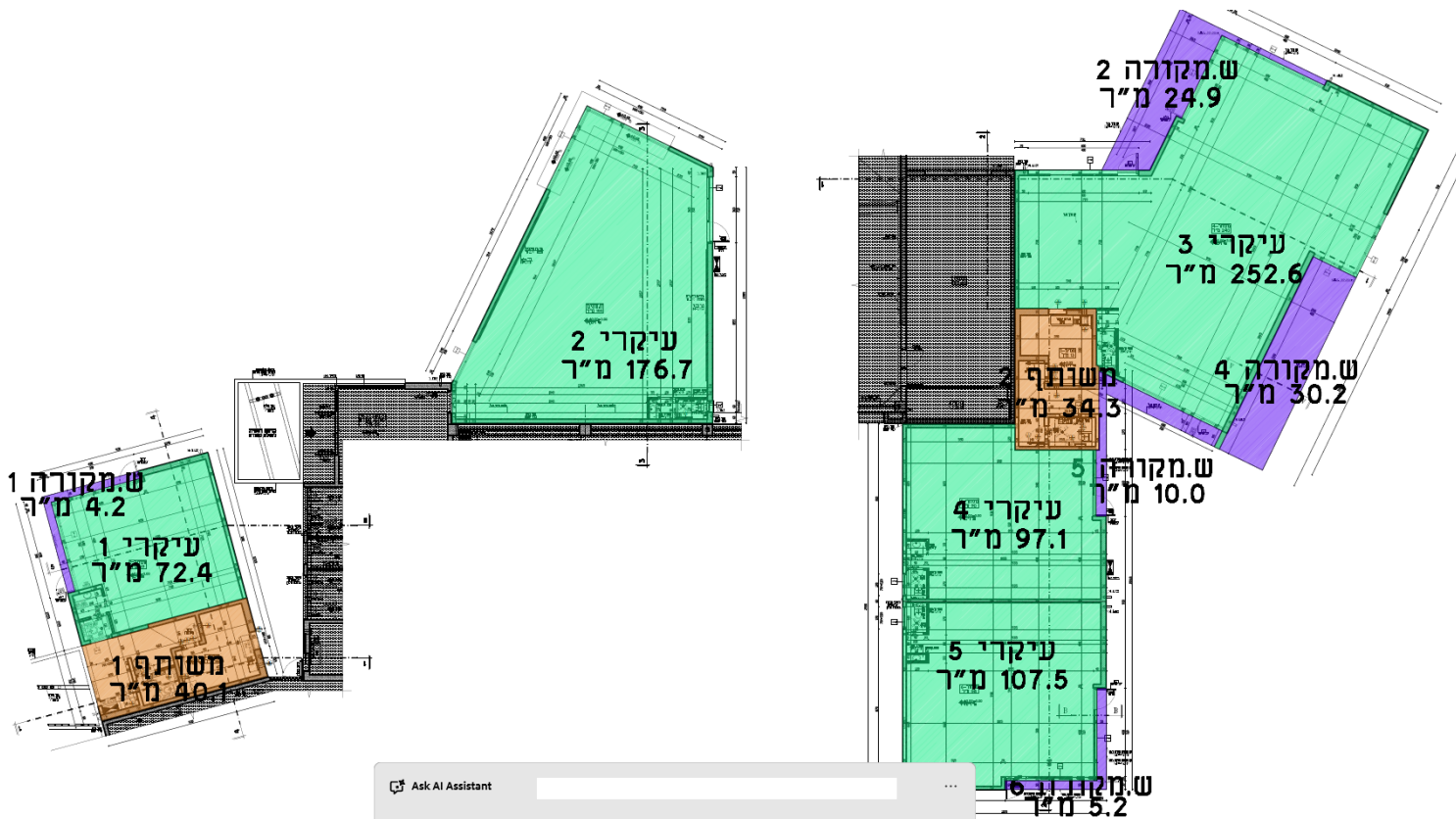
נספח ג' 2- תצלום הנכס





נספח ג' 3

תשריט הנכס



נספח ג' 4

תאריך: _____

לכבוד
עיריית עכו
ויצמן 35 עכו

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "השוכר") אנו ערבים בזה
כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (ובמילים: _____
אלף ₪) ש"ח) וזאת בקשר עם חוזה להשכרת מושכר שנחתם ביניכם לבין השוכר.

סכום הערבות יהא צמוד למדד המחירים לצרכן המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מדד
הבסיס ישמש מדד אוגוסט 2026 וכמדד הקובע ישמש המדד הידוע בעת התשלום.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל תוך 7 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב
שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש
את הסכום תחילה מאת השוכר בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה
כלשהי שיכולה לעמוד לשוכר בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת
מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל כשהוא
מוצמד כאמור לעיל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי _____ לא תענה.

לאחר יום _____ ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בנק

נספח ג

לכבוד

עיריית עכו

ויצמן 35

עכו

נוסח ערבות אישי בעלי מניות

אני הח"מ, _____, ת"ז _____, המחזיק/ה ב' _____ % מהון המניות של _____ (להלן: "השוכר"), ולאחר שקראתי את הסכם השכירות שנחתם בעקבות מכרז פומבי מס' 27/2026 להשכרת שטחים במתחם ברחוב הרצוג בעיר עכו, מצהיר/ה ומתחייב/ת בזאת כדלקמן:

אני ערב/ה בזאת, באופן אישי, מוחלט, בלתי חוזר ובלתי מסויג, לקיום ולמילוי מלוא התחייבויות השוכר כלפי עיריית עכו על פי ההסכם, לרבות מלוא התחייבויותיו הכספיות של השוכר על פי ההסכם ו/או על פי דין.

ערבותי זו ניתנת בנוסף לערבות בנקאית שעל השוכר להעמיד לטובת העירייה, ואין במימושה או באי מימושה של בטוחה אחרת כדי לגרוע מתוקפה של ערבותי זו.

ערבותי תעמוד בתוקפה במשך כל תקופת ההתקשרות בין העירייה לשוכר, לרבות כל תקופת אופציה ו/או הארכה של ההסכם, ככל שתמומש, וכן ביחס לכל התחייבות שנוצרה בתקופת ההתקשרות ואשר טרם קוימה במועד סיומה.

אני מתחייב לשלם לעירייה כל סכום שהשוכר חייב בתשלומו על פי ההסכם, וזאת בתוך 10 ימים ממועד קבלת דרישתה בכתב של העירייה.

העירייה תהא רשאית לפנות אליי מכוח ערבות זו מבלי שתידרש לפנות תחילה לשוכר ו/או לנקוט נגדו בהליכים כלשהם ו/או לממש תחילה ערבות, בטוחה או זכות אחרת העומדת לה.

ערבות זו לא תיפגע ולא תיגרע עקב שינוי, תיקון, תוספת או הארכה של ההסכם, לרבות מימוש תקופת אופציה, והכול בכפוף להוראות מסמכי המכרז וההסכם.

שם: _____ ת.ז: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

אישור עו"ד

אני, עו"ד _____ מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי מר/גב' _____, ת"ז _____, ולאחר שהובהרה לו/לה משמעות כתב הערבות האישית והתחייבויותיו/ה מכוחו, חתם/ה עליו בפניי.

עו"ד _____

נספח ג' 6 - נוסחי אישורים על קיום ביטוחים
הנדון: נספח ביטוחי - נספח ג' א' (1)

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגות. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מוסיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי *	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח *	מעמד מבקש האישור *
שם: עיריית עכו	שם: תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך <u>רשות</u> ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או	שם:	אופי העסקה: □ נדל"ן X שירותים אספקת מוצרים	מעמד מבקש האישור *
ח.פ. 500276001	ת.ז. ח.פ.	ח.פ.	X אחר:	משכיר X
מען: ויצמן 35 עכו	מען	מען:	העיסוק המבוטח: השכרת שטחים במתחם ברחוב הרצוג	☐ שוכר ☐ זכין ☐ קבלני משנה ☒ מזמין שירותים X ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר:

כיסויים								
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או שכומי ביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / שכום ביטוח	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
רכוש								
צד ג'					3,000,000			302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 328, 329, 336 (לנזקי גוף)
אחריות מעבידים					20,000,000			328, 309, 319, 304
אחריות המוצר ואחריות מקצועית- משולב								
אחריות מקצועית					2,000,000			315, 309, 304, 302, 301 332, 328 (6 חודשים)
פוליסה אחרת								

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה *)

096

* ביטול/שינוי הפוליסה

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

חתימת האישור
המבטח:

אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה - נספח ג 6 (א) (2)

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מוטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי *	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור *	המבוטח	מען הנכס המבוטח או כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *
שם: עיריית עכו	שם:	שם:	☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר: בעלי הקרקע	
ח.פ. 500276001	ת.ז./ח.פ.	ח.פ.		
מען: ויצמן 35 עכו	מען	מען:		
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה			

כיסויים							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח / שווי העבודה	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
כל הסיכונים עבודות קבלניות כלל ההרחבות מטה							316, 314, 313, 309, 345, 328, 324, 318
גניבה ופריצה					מלוא סכום הביטוח		
רכוש עליו עובדים					10% מסכום הביטוח		
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח		
רכוש בהעברה ובאחסנה					10% מסכום הביטוח		
פיגוע הריסות					10% מסכום הביטוח		
שבר אדריכלים					10% מסכום הביטוח		
החשית תיקון ותקונים זמניים							
כינון לאחר נזק							
תחזוקה מורחבת							
חלקים שנמסרו MR-116							
מבני עזר, תבניות, פיגומים, ציוד קל וכו'							
שעות נוספות ועבודת לילה							
נזק ישיר מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים					10% מסכום הביטוח		
נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים					מלוא סכום הביטוח		
צד ג'					4,000,000		309, 307, 302, 318, 315, 312, 329, 328, 322, 336, 341 (נזקי גוף)
רעד והחלשת משען, הסרת תמוכות					1,000,000		
כבלים, מתקנים תת קרקעיים, צינורות					1,000,000		
אחריות מעבידים					20,000,000		350328, 319, 309
אחריות מקצועית וחבות מוצר – משולבות							

פירוט השירותים (בכפוף שירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורסרת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה) *

069

חתימת האישור
המבטח:

* באישור ביטוח כללי ואישור על הסכמה לעריכת ביטוח ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

** שדות אלה יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד.

*** שדות אלה לא יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח.

**** יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימה הסגורה המנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. במקרה של קודי כיסוי הכוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה.