



כספים, משאבי אנוש והתקשרויות  
ח"פ 512759564

הזמנה להציע הצעות מספר 2/2019

## להשכרת נכס פנוי צבא כיוונים החברה לתרבות הפנאי באר שבע.

מועד אחרון להגשת מסמכי ההצעה: יום חמישי, ט"ז אדר א' תשע"ט,  
21/2/2019 בשעה 12:00 בדיוק!

מסמכי ההצעה יוגשו במעטפה סגורה במחלקת ההתקשרויות בחברת  
כיוונים ברח' ההסתדרות 82, העיר העתיקה בבאר שבע, קומה 1 חדר 15  
חברת כיוונים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה  
שהיא

מובהר, כי השימוש במונח "מציע" ו"הצעה" בגוף ההזמנה נועד לצרכי נוחות בלבד, ואינו בא  
להכשיר את ההצעה שתוגש על ידי משתתף כלשהו לכדי "הצעה" עפ"י דיני המכרזים  
חברת כיוונים רשאית לנהל מו"מ בין המציעים לאחר קבלת ההצעות.

פברואר 2019

## הזמנה להציע הצעות מס' 2/2019

### להשכרת נכס פנוי עבור כיוונים בבאר שבע

1. חברת כיוונים באר שבע [להלן: השוכרת] מקיימת הליך, במסגרתו מוזמנים בעלי נכסים ומתווכים בעיר כמפורט להלן, להציע הצעותיהם להשכרת נכס פנוי עבור הפעלת מרכז מידע, הכוון, ייעוץ, תכנון וניהול תקופת החיים החדשה בקרב אזרחים ותיקים. השכירות המתבקשת הינה לתקופה בת 4 [ארבע] שנים לפחות, עם אופציה הנתונה לכיוונים בלבד להארכת מועד ההתקשרות האמור בשנה נוספת כל פעם ובסך הכל, תקופת ההתקשרות לא תעלה על 6 שנים.

2. על הנכס המושכר לעמוד בדרישות המפרט שלהלן:
- נמצא במיקום מרכזי, מזמין, מטופח ואסתטי בעיר בבאר שבע.
  - שטחו של הנכס הינו כ- 160 - 200 מ"ר ברוטו.
  - יתרון לנכס שנמצא בקרבה לשירותים נוספים כגון דואר, בית מרקחת, מזון, ספורט ועוד.
  - סמיכות המבנה לתחבורה ציבורית.
  - 30 מקומות חנייה, לפחות, בקרבת הנכס, כולל חניות נכים מוסדרות.
  - הנכס יעבור התאמות וחלוקה פנימית בהתאם לצרכי התכנית הלאומית ועל פי הנחיות אדריכל ויכלול את החדרים והמרחבים המפורטים בתרשים המצורף בנספח א'.
  - יצורף אישור ממורשה נגישות - מתו"ס בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח – 1998.
  - תשתית המאפשרת לבנות מטבחון עם אפשרות חיבור למקרר, דוד חשמל למים חמים וארונות מטבח תחתונים ועליונים.
  - במבנה קיימת מערכת אזעקה תקינה ופועלת, עמידה מלאה בדרישות הכבאות, כולל מערכת גילוי אש פתוחה חדשה ומתקדמת, מערכת כיבוי אש במים במידה ונדרשת, כמו גם עמדות כיבוי אש תקינות, גלגלון ומטפי כיבוי.
  - הנכס עומד בכל דרישות חוק תכנון הבניה לרבות פתחי מילוט ומונגש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות החוק.
  - א. קיימים לפחות 2 תאי שירותים לכל מגדר + תא שירותי נכים (שישמש נשים וגברים) עפ"י תקן בקרבת מקום או שקיימת תשתית להוספה.
  - ב. נכס מערכת מיזוג קירור/חימום.
  - ג. ככל שהנכס בבניין - קיימות מעליות תקינות ועומדות בתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות) תשע"ג – 2013, אשר הפעלתן ותקינותן הינן באחריות המשכיר.
  - ד. על הנכס להיות עם מרחב מוגן בקרבת מקום, בהתאם למדיניות ההתגוננות המפורסמת על ידי פיקוד העורף.

3. להצעה יצורפו (כתנאי מחייב) סקירה מילולית של הנכס המועמד להשכרה, תוכנית מבנה באוטוקאד, מפת מדידה הכוללת עמודים וקורות, פתחים, גובה תקרות, מיקום ארון חשמל ותשתיות משמעותיות כולל תמונות של המבנה והסביבה הקרובה להתרשמות וכן, אישור תשלום ארנונה ומים לתקופה ספטמבר עד דצמבר 2018 (9-12/2018), מסמכים המעידים על בעלות המציע בנכס והיתר בניה בתוקף.

4. מובהר בזאת, כי חברת כיוונים אינה משלמת דמי תיווך.
5. יובהר שהבחירה בנכס מותנית בכפוף לאישור של המשרד לשוויון חברתי וגיוינט ישראל.
6. תנאי תשלום החברה לדמי השכירות בגין השימוש בנכס ישולמו ב-15 לכל חודש וזאת לאחר אישור החשבון ע"י מנכ"ל וסמנכ"ל החברה. תוקף ההסכם 3 שנים עם אופציה לשלוש שנים נוספות (כל שנה בנפרד). האופציה נתונה לשיקול דעתה של החברה בלבד.

ההצעה:

- אומדן לשכירות הבית לחודש – 53 ₪ למ"ר, לא כולל מע"מ.  
לאחר שקראתי את כל האמור לעיל, הצעתי הנה כדלקמן:  
**% \_\_\_\_\_ [במילים: \_\_\_\_\_] הנחה על האומדן לשכירות לחודש.**
7. דמי שכירות אלה יהיו קבועים ולא תינתן עליהם כל תוספת/הצמדה במהלך כל תקופת השכירות.
8. יחיד/תאגיד המעוניין להשתתף, יגיש הצעתו במעטפה חיצונית סגורה אחת, בשני העתקים, ע"ג הטפסים שהומצאו לו, עליה ירשום: "הליך הזמנה להציע הצעות מספר 02/2019. המציע ימסור המסמכים במשרדי חברת כיוונים - מחלקת ההתקשרויות, חדר 15, ברחוב ההסתדרות 82 באר שבע. ההגשה הינה **יזנית בלבד**, עד ליום חמישי, ט"ז אדר א' תשע"ט, 21/2/2019 בשעה 12:00 בדיוק (להלן: "מועד ההגשה").
9. הסמכות השיפוטית הייחודית בכל עניין הנובע מהזמנה זו, תהא לבתי המשפט המוסמכים בבאר שבע.
- 10. המציע מצהיר כדלקמן:**
- א. כי לא קיימת כל מניעה חוקית ו/או על פי כל דין ו/או אחרת ולא קיימים כל איסורים, הגבלות או הסתייגויות המונעות בעדו לחתום על מסמכי ההזמנה ועל החוזה.
- ב. כי הוא מנהל ספרים כחוק, לרבות אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו – 1976, ובידו אישור מאת רואה חשבון או פקיד שומה המאשר זאת.
- ג. כי הצעה זו היא בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול, שינוי או תיקון ועומדת בתוקף ומחייבת אותו לתקופה של 60 יום מיום פתיחת ההצעות.



**כספים, משאבי אנוש והתקשרויות**  
**ח"פ 512759564**

**הוראות למשתתפים ותנאים מיוחדים**

על המציעים למלא בדיו את ההערות והפרטים הנדרשים בכל מסמכי ההצעה, כמו כן, על המציע לחתום על כל דף במסמכים אשר קיבל לידיו בעת הגשת ההצעה.

על המציע להעיר הערותיו רק במקום המיועד לכך. כמו כן עליו לחתום על הצעתו בדיו, בתוספת חותמת של המציע, תאריך וכתובת. יש לרשום את שם המציע באופן ברור, בנוסף על החתימה.

במקרה של אי הבנה, יש לפנות למחלקת התקשרויות בכתב, ותשובה תישלח לפונה.

חברת כיוונים אינה אחראית עבור כל פירושים או הסברים שיינתנו בעל פה.

על המציע להגיש הצעתו על גבי טופס כתב ההצעה. אם המציע ימצא סתירות, שגיאות או שיהיה לו ספק בקשר למובן המדויק של סעיף או פרט כלשהו, עליו להודיע על כך לחברת כיוונים.

בעת הדיון רשאית חברת כיוונים להתחשב באיכות ההצעה ובטיבה, בהתאם לעמידת הנכס בתנאי המפרט הנדרש, וכל דרישה אחרת מחויבת על פי דין [היתר בניה וכיו"ב].

היה והמציע יחזור בו מהצעתו, לאחר שהתקבלה ע"י חברת כיוונים, יחולו דיני החוזים וכל דין אחר, וחברת כיוונים שומרת על זכותה לפעול למיצוי כל זכויותיה.

הצעתנו זו היא בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול, שינוי או תיקון ועומדת בתוקף ומחייבת אותנו לתקופה של 60 יום מפתיחת ההצעות.

---

---

---

---

---

שם המציע  
כתובת המציע  
שמות מורשי החתימה  
חתימת המציע  
תאריך

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

אשר נערך ונחתם בבאר שבע ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_ בשנת 2019

מרח' \_\_\_\_\_

(ולהלך: "המשכיר")

### מצד אחד

- ל ב י ן -

חברת "כיוונים" – החברה לתרבות הפנאי באר שבע ח.פ. 512759564  
מרח' ההסתדרות 82, העיר העתיקה באר-שבע  
(ולהלך: "השוכרת" או "חברת כיוונים")

### מצד שני

**הואיל:** המשכיר זכאי להירשם כחוכר לדורות והינו המחזיק הבלעדי בנכס הנמצא ברח' \_\_\_\_\_ בבאר-שבע (ולהלך: "המושכר");

**והואיל:** המשכיר מבקש להשכיר לשוכרת והשוכרת מבקשת לשכור מהמשכיר את המושכר לטובת כיוונים החברה לתרבות הפנאי בבאר שבע [להלך: "החברה"] על כל הפונקציות הכלולות והנלוות לטובת מטרה זו;

**והואיל:** והשוכרת מצהירה כי ראתה את המושכר וכי הוא מתאים למטרותיה וכי היא מוותרת בזאת על טענת אי התאמה, למעט בהתייחס לעבודות ההתאמה שעל השוכרת לבצע עפ"י הסכם זה, כהגדרתן להלך, ולמעט בנוגע לפגם נסתר;

**והואיל:** והשוכרת רוצה לשכור מאת המשכיר את המושכר והמשכיר רוצה להשכיר לשוכרת את המושכר, הכל בהתאם להסכם זה;

**והואיל:** והשוכרת לא הייתה זכאית להחזיק במושכר ביום ט"ו באב תשכ"ח (20 באוגוסט 1968) ו/או המושכר נמצא בבניין שבנייתו הושלמה לאחר מועד זה, והשוכרת לא שילמה ואינה משלמת ולא תשלם כל דמי מפתח בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, בקשר לשכירות המושכר, ועל כן לא יחולו על שכירות זו הוראות חוק הגנת הדייר, על פי כל חיקוק בין קיים ובין עתידי;

**והואיל:** והשוכרת מסכימה ומתחייבת בזאת כי השכירות לפי חוזה זה אינה ולא תהיה מוגנת כאמור לעיל;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים ככל האמור בהסכם זה להלך:

### מבוא ונספחים:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מן החוזה ותנאי מתנאיו.
2. נספחי החוזה המצורפים לו, וביניהם מסמכי הזמנה 02/2019, מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה מתנאיו.

**הגדרות:**

3. בהסכם זה תהא לכל מונח מהמונחים המוגדרים להלן, המשמעות כמפורט לצידו בסעיף זה :

<b>"המושכר"</b>	הנכס הינו בית/מבנה בן _____ קומות ברחוב _____ בבאר-שבע (להלן "הנכס ו/או המושכר") השטח הינו בשטח של _____ מ"ר נטו.
<b>"חוק הגנת הדייר"</b>	חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או כל דין אחר שיתווסף לו יבוא במקומו ;
<b>"מס ערך מוסף"</b>	מס ערך מוסף בשיעור שיהא נהוג ו/או תקף מעת לעת על פי כל דין ;

**4. כללי:**

- א. דין המבוא להסכם זה, ונספחיו של ההסכם, על כל האמור ו/או המוצהר בהם, כדין האמור בהסכם גופו לכל דבר ועניין.
- ב. הסכם זה מגלם, ממצה ומבטא את הסכמת הצדדים לכל פרטיה, ומעת חתימתו ואילך לא יהא עוד תוקף לכל הסכמה, מצג, הבטחה, או התחייבות, אשר לא נכללים בהסכם.
- ג. כותרות הסכם זה הן לנוחות הקריאה בלבד, ולא ישמשו לפרשנותו.
- ד. הנאמר בהסכם זה בלשון יחיד כוונתו אף ללשון רבים, והנאמר בלשון זכר כוונתו אף ללשון נקבה, וכן להיפך.
- ה. הצדדים מצהירים, כי קראו הסכם זה, הבינו את תכנו, וחתמו עליו מרצונם הטוב והחופשי בלא כל כפייה ו/או עושק ו/או השפעה בלתי הוגנת.

**5. זכויות המשכיר במושכר ותנאי מתלה:**

- א. המשכיר מצהיר בזאת כדלקמן :
  - 1) כי הוא רשום כחוכר לדורות של המושכר במושכר וכי זכויותיו אלו נקיות מכל שיעבוד, משכון, עיקול וכל מגבלה אחרת על זכויותיו במושכר.
  - 2) כי המושכר נקי מכל חוב ו/או זכות צד ג' כלשהם בעת תחילת תקופת השכירות.
- ב. הוטל עיקול או שיעבוד על המושכר בגין חובות המשכיר, יסיר המשכיר את העיקול או השעבוד בתוך פרק זמן שלא יעלה על 25 ימים מיום ההודעה על הזכייה.
- ג. היה ומכל סיבה שהיא, בין כזו התלויה במשכיר ובין כזו שאינה תלויה בו, לא יעלה בידיו להציג בפני חברת כיוונים האישור בדבר רישום הזכויות במועד החתימה על ההסכם, יחולו ההוראות הבאות :
  - 1) הסכם זה יהא בטל ומבוטל ואין ולא יהיו למשכיר תביעות ו/או דרישות ו/או טענות כלשהן כלפי חברת כיוונים מכל מין וסוג שהן.
  - 2) מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 1 דלעיל, במקרה בו ימצא, כי למשכיר אין אישור זכויות כנדרש, בנוסף לביטול ההסכם, המשכיר יפצה את חברת כיוונים בסך של 20,000 (במלים : עשרים אלף) ₪ כפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש, ללא צורך בהוכחות כל נזק ממשי. הצדדים מצהירים, כי הסכום הנ"ל נקבע לאחר הערכה זהירה של נזקים ולא תישמע כל טענה שסכום פיצוי זה נקבע ללא יחס סביר לנזק שנגרם לחברת כיוונים.
  - 3) הוא מחזיק בלעדית במושכר והוא רשאי להשכיר את המושכר לחברת כיוונים.

**6. שלילת תחולת חוק הגנת הדייר:**

השוכרת מצהירה בזה כי היא לא שילמה דמי מפתח בכל צורה שהיא, לא במישרין ולא בעקיפין, וכי היא

**כספים, משאבי אנוש והתקשרויות**  
**ח"פ 512759564**

יודעת שעל שכירות זו לא חלות הוראות חוקי הגנת הדייר, והשוכרת לא תהיה דייר מוגן.

**7. תקופת השכירות:**

- א. המשכיר משכיר בזה לשוכרת והשוכרת שוכרת בזה מאת המשכיר את המושכר לתקופה של 4 שנים, שתחל ביום \_\_\_\_\_ ותסתיים ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת השכירות").
- ב. תקופת השכירות תוארך בשנתיים נוספות, כל שנה בנפרד (ולהלן: "תקופת השכירות המוארכת"), אלא אם הודיעה השוכרת למשכיר בכתב 60 ימים לפחות לפני תום תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, אחרת.
- במהלך תקופת השכירות המוארכת יחולו על הצדדים הוראות הסכם זה, בהתאמה ובשינויים המחויבים ובכפוף למוסכם בסעיף 8. להלן.
- ג. על אף האמור בס"ק א-ב לעיל, רשאית תהיה השוכרת אם תחפוץ בכך, לקטוע את תקופת השכירות טרם סיומה ובכפוף לכך שתודיע למשכיר בכתב, 90 ימים מראש לפחות, טרם מועד העזיבה.

**8. דמי השכירות:**

- א. דמי שכירות הבית בתקופת השכירות יהיו בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) לכל חודש בתוספת מע"מ, (להלן: "דמי השכירות"). מובהר, כי דמי השכירות כוללים דמי ניהול ואחזקה וכי הם לא ישאו הפרשי הצמדה ו/או התייקרויות ו/או תוספות כלשהן במהלך כל תקופת השכירות.
- דמי השכירות ישולמו ב-15 לכל חודש וזאת לאחר אישור החשבון שיוגש לשוכרת ע"י המשכיר.
- ב. לכל התשלומים הנ"ל יש להוסיף מע"מ בשיעור שיהא קבוע באותה עת בחוק וכנגד חשבונית מס ערוכה כדין שימסור המשכיר לשוכרת.
- ג. המשכיר ימציא לשוכרת חשבונית מס וקבלה על סכום דמי השכירות ששולם ע"י השוכרת. כן ימציא המשכיר לפי דרישת השוכרת כל אישור נדרש כתנאי לתשלום דמי השכירות, כדוגמת אישור על ניכוי מס במקור, אישור העסקה עם גופים ציבוריים וכיוצ"ב.
- ד. מובהר, כי דמי ניהול ואחזקה המושכר יחולו על השוכרת וכי השוכרת תהא אחראית לתחזוקת המבנה וניהולה על חשבונה ועל אחריותה במשך כל תקופת השכירות.

**9. עבודות התאמה:**

- א. הנכס המבוקש הינו ברמת גימור חלקית לפיכך השוכרת תתכן ותבצע במושכר, על חשבונה, עבודות להתאמת המושכר לתכליתו, בהתאם לתכניות אדריכל ומעצב הפנים, ובכללן, עבודות להקמת מחיצות וקירות פנימיים, חלוקת חלל המושכר, עבודות נלוות של צנרת חשמל, תקשורת, ריצוף, אינסטלציה, מיזוג אוויר ועבודות נוספות ככל שיידרש כיוצ"ב (להלן: "עבודות ההתאמה").
- תכנון העבודות יבוצע על בסיס פרוגרמה ותוכניות, הכוללת מאפיינים ופונקציות הנדרשים לשוכרת והמפורטים בנספחים א' ו-ב' להסכם זה.
- תכניות העבודה המפורטות יוכנו ע"י השוכרת באמצעות מתכנן מטעמה.
- העבודות תחלנה על בסיס התכניות המאושרות ע"י נציג חברת כיוונים המוסמך ועל בסיסן בלבד.
- ב. על המציע הזוכה לעמוד בהוראות החוק לעניין נגישות הנכס - מתו"ס, בהתאם לחוק שוויון

זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח – 1998.

10. **מטרת השכירות:**

א. השוכרת מתחייבת בזה להשתמש במושכר לטובת פעילויות החברה. לעניין סעיף זה וההסכם כולו: שירותים לקהילת העיר ובין היתר, מקום התכנסות, הרצאות וכיו"ב, שטחי אחסון, קבלת קהל, מטבחון וכיוצ"ב וכל תכלית אחרת המצויה בתחום סמכותה ואחריותה של הקהילה ע"פ כל דין ו/או הסכם ו/או נוהג וכל מקור אחר כיוצ"ב.

ב. על אף האמור בס"ק א לעיל, רשאית תהא השוכרת להשתמש במושכר גם למטרות אחרות בכפוף לאישור המשכיר. המשכיר לא יסרב לבקשת השוכרת לשימוש במושכר למטרות אחרות כאמור, אלא משיקולים ענייניים.

11. **שכירות משנה:**

השוכרת מתחייבת לא למסור, לא להעביר ולא להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו או את זכותה למושכר הנ"ל לאחר, בלי לקבל מראש רשות בכתב על כך מאת המשכיר. כן אסור לשוכרת להרשות לאחר להחזיק ו/או להשתמש במושכר לכל מטרה שהיא בכל צורה שהיא, לתקופת זמן כלשהי, אלא אם אישר זאת המשכיר. המשכיר לא יסרב לבקשות להשכרת משנה או להעברת חזקה כאמור אלא משיקולים ענייניים. לעניין זה: "אחר" – למעט, עובדי חברת כיוונים ו/או נותני שירותים של החברת כיוונים, וכל גורם אחר הקשור לחברה והפועל עבור החברה ו/או מטרות וסמכויות של החברה.

12. **טיב המושכר ואחזקתו:**

א. המשכיר מצהיר ומתחייב בזאת שהמבנה ואחזקתו במצב טוב והוא ראוי לשימוש וקבלת קהל והוא מחזיק בכל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין ותב"ע ולא נעשו בו כל חריגות או שינויים ללא היתר.

ב. השוכרת מצהירה כי ראתה את המושכר, בדקה אותו על כל חלקיו ומרכיביו, ופרטי הציוד אשר בו. השוכרת מצהירה בזאת כי היא מוותרת על כל טענה כלפי המשכיר והנכס בדבר פגם ו/או מום ו/או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא, למעט פגם נסתר. אלא שאין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובתו של המשכיר להשלים עבור השוכרת פריטי ציוד ולבצע במושכר עבודות השלמה והתאמה על פי בקשתה של השוכרת. מובהר בזאת, כי הסכם זה יכנס לתוקפו אך ורק לאחר שהשוכרת בדקה את המושכר בתום ביצוע עבודות ההתאמה, ואישרה בכתב כי העבודות בוצעו לשיעור רצונה ועפ"י התחייבויות המשכיר עפ"י חוזה זה.

ג. השוכרת תהיה רשאית לבצע כל שינוי פנימי במושכר, השוכרת תודיע למשכיר אודות ביצוע שינוי כאמור.

לעניין זה: "שינוי פנימי" – להוציא שינויים בקירות החיצוניים ובמעטפת של המושכר אך לרבות, החלפת דלתות וחלונות שינוי מיקום של פתחים חיצוניים או פנימיים, שינוי מיקומם של קירות פנימיים, חלוקה שונה של חלל של המושכר, החלפת ריצוף, החלפת צנרת, תיקונים ושיפורים במערכת החשמל, המיזוג והתאורה וכל שינוי כיוצא בזאת.

ג. השוכרת מתחייבת להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין במשך תקופת השכירות, ולהחזירו לידי המשכיר בתום תקופת השכירות באותו מצב טוב ותקין, פרט לבלאי רגיל הנובע משימוש סביר.

ד. השוכרת מתחייבת שלא היא ו/או כל אדם אחר יוציאו מהמושכר כל חפץ או דבר, שהינו בבעלות המשכיר.



**כספים, משאבי אנוש והתקשרויות**  
**ח"פ 512759564**

ה. המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו, תוך זמן סביר, כל נזק: תקלה, קלקול או פגם (להלן: "פגם") שייגרמו למושכר בעטיו או כתוצאה משימוש בו, להוציא פגם שעילתו בלאי רגיל או כוח עליון.

ו. כל פגם וליקוי שייגרם למושכר במשך תקופת השכירות ואשר השוכרת אינה חייבת לשאת בהם על פי הוראות הסכם זה, לרבות פגמים ו/או ליקויים במערכות המבנה ובתשתיות שאינן תולדה של שימוש סביר, יתוקנו על ידי המשכיר ועל חשבונו, תוך 14 ימים קלנדריים מעת קבלת דרישתה הראשונה של השוכרת לעשות כן. ככל שפגם כאמור יביא למגבלת שימוש במושכר ו/או לחוסר נוחיות משמעותי בשימוש במושכר, יתוקן הפגם מיידית.

ז. לא פעל המשכיר בהתאם למחויבותו, רשאית תהיה חברת כיוונים לתקן את הפגם ו/או הליקוי בעצמה, ולקזז את עלות התיקון מדמי השכירות, וזאת מבלי לגרוע מזכותה לגבות את עלות התיקון בדרך אחרת, בתנאי שניתנה למשכיר הודעה מוקדמת בכתב בת 10 ימים לפחות, ובמקרים דחופים - ניתנה הודעה בכתב בהתראה בת שתיים לפחות; לחילופין, רשאית תהא חברת כיוונים לדרוש את עלות תיקון הפגם ו/או הליקוי מהמשכיר, אשר מתחייב לשפות את חברת כיוונים תוך 7 ימים מהיום שנדרש לכך לראשונה בכתב.

מובהר, כי הבחירה בין שתי החלופות תהא נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של חברת כיוונים. עוד מובהר, כי חשבוניות ו/או קבלות שבידי חברת כיוונים יהווה ראיה חלוטה לעלות תיקון הפגם ו/או הליקוי. בטרם ביצוע כל תיקון תדאג השוכרת לקבל מסי הצעות לביצועו.

**13. מיסים ותשלומי חובה:**

א. הצדדים מצהירים כי בגין כל תשלום הנקוב בהסכם זה תשלם השוכרת את המע"מ בגין כל תשלום וכנגד המצאת חשבונית מס ערוכה כדין.

ב. מס רכוש לגבי המושכר, אם יחול, וכל תשלום אחר שלפי החוק יחול מזמן לזמן על בעלים של נכסי דלא נידי אף שאינם מחזיקים בהם, ישולם ע"י המשכיר.

ג. המיסים העירוניים לרבות ארנונה כללית וכל תשלום אחר לחברת כיוונים לגבי המושכר עפ"י תחשיבי חברת כיוונים, החל מיום תחילת תקופת השכירות, יחולו על השוכרת וישולמו על ידה. השוכרת מתחייבת להעביר על שמה את חשבונות המיס והארנונה לתקופת השכירות.

ד. על המשכיר לדאוג לחיבור חשמל למבנה על חשבונו ותוך זמן סביר וכן לדאוג לחיבור מונה מים ע"י הרשות המוסמכת.

ה. התשלומים עבור צריכת חשמל, ביטוח תכולת המבנה, למעט המחובר לו, תחזוקת המבנה, והניקיון יחולו על השוכרת וישולמו על ידה.

ו. כל צד מתחייב למסור לצד האחר בכל עת לפי בקשתו את הקבלות על תשלומי מיסים, ארנונות, אגרות והוצאות אחרות שתשלומם, לפי הסכם זה, חל על הצד האחר, או צילומים מקבלות אלה.

**14. פינוי המושכר:**

בתום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין, תהיה השוכרת חייבת להחזיר למשכיר את

**כספים, משאבי אנוש והתקשרויות**  
**ח"פ 512759564**

המושכר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, כשהמושכר טוב ותקין, כפי שהוא כיום ולאחר ביצוע עבודות ההתאמה, פרט לבלאי כתוצאה משימוש סביר.

אם השוכרת תפנה את המושכר ותשאיר בו חפצים, רהיטים או ציוד אחר כלשהו, יהיה המשכיר רשאי, והשוכרת מסכימה לכך מראש, להיכנס למושכר בתוך 21 ימים מיום הפינוי ולהוציא כל מה שהותירה השוכרת במושכר כנ"ל, ולאחסנם על חשבון השוכרת ומבלי לפגוע בכל יתר הוראות הסכם שכירות זה.

**15. הפרות וסעדים:**

א. מוסכם בזה, כי סעיפים 5, 7, 8, 9, הם מעיקרי הסכם זה ואי עמידה בהם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ב. בנוסף לכך מובהר ומוסכם כי במידה ואיזה מהתשלומים אשר תשלומם, לפי הסכם שכירות זה חל על צד להסכם זה, ישולמו על ידי הצד האחר, מתחייב הצד האחר להחזיר לצד המשלם כל תשלום כנ"ל, ובלבד שניתנה לצד החייב התראה על כוונת הצד האחר לביצוע התשלום 21 ימים טרם ביצוע התשלום, אלא אם נקבע אחרת בהסכם זה.

ג. שילם צד כלשהו סכומים החלים עפ"י הסכם זה על משנהו, רשאי הוא לקזום מכל סכום שאותו הוא חייב לאחר, וזאת מבלי לגרוע מכל זאת ו/או סעד העומדים לרשותו עפ"י כל דין ו/או הסכם, לאחר משלוח הודעת קיזוז בצרוף קבלות וחשבוניות בגין התשלום. קבלות וחשבוניות שבידי המקזז יהיו ראייה חלוטה לסכומי הקיזוז.

**16. כניסת המשכיר למושכר:**

א. השוכרת מתחייבת להרשות למשכיר או למי מטעמו, לאחר תאום מראש, להיכנס למושכר בכל זמן סביר ולבדוק את מצב המושכר.

ב. אם ירצה המשכיר למכור את המושכר, מתחייבת השוכרת להרשות למשכיר להראות בכל זמן סביר את המושכר למעוניינים לרכשו אלא שכל עסקת מכירה כאמור, מותנית בשמירת כל זכויותיו של השוכרת לפי הסכם זה.

ג. השוכרת מתחייבת להרשות בכל זמן סביר למשכיר להראות את המושכר למעוניינים לשוכרו בתקופה, המתחילה חודשיים ימים לפני תום תקופת השכירות.

**17. ביטוח ונזקים במושכר:**

א. המשכיר והשוכרת מתחייבים לערוך ולקיים במשך כל תקופת תוקפו של החוזה את הביטוחים הבאים (להלן: "ביטוחי המשכיר/שוכרת")

(1) המשכיר יעביר ביטוח מבנה הנכס הכולל את כל המחברים למבנה לרבות מערכות מיזוג אוויר, חשמל ומערכות גילוי אש (למעט תכולת המושכר) בערך כינון, כנגד אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי השוכרת המשכירה והבאים מטעמה, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם נזק מתוך כוונת זדון.

(2) השוכרת תבטח ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות המשכיר השוכרת על פי דין לכל פגיעה

או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$2,000,000 לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח.

3) המשכיר יבטח ביטוח אובדן דמי שכירות, כהגדרתם בסעיף 8(א) להסכם זה של אובדן או נזק למבנה עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 18. א לעיל, למשך תקופת שיפוי שלא תפחת מ-12 חודש. זאת כי למרות האמור לעיל, רשאי המשכיר שלא לערוך את הביטוח כאמור בסעיף זה, בחלקו או במלואו, ובלבד שהינו פוטר את השוכרת לאובדן דמי השכירות שייגרמו לה בגין הסיכונים המפורטים בסעיף 17. א לעיל. לא קיים מי מהצדדים את הוראות סעיף זה במלואו, יהא הצד האחר רשאי לבטח את עצמו בביטוח החסר ו/או נוספים על חשבונו. במקרה כאמור יחזיר הצד השני את פרמיות הביטוח ששולמו תוך 5 ימי עסקים מהיום שנדרש לכך.

ג. אין בחובתו של צד מהצדדים לעריכת הביטוחים כקבוע לעיל, בכדי לפטור את הצד המבטח מחבות באחריות בגין נזק שאינו מבוטח או מוחרג בפוליסות. בכלל זאת אין כל מגבלה הקיימת בפוליסת הביטוח ולרבות תקרת חבות או חובת השתתפות עצמית בכדי לפטור את הצד המבטח מלשלם כל תשלום שהינו חב בו לפי הסכם זה, אף אם אין הוא מכוסה במלואו על פי הפוליסות.

#### 18. שונות:

א. כל שינוי/תיקון ו/או הוספה להסכם זה יעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים

ב. כתובות הצדדים להסכם זה יהיו כמפורט במבוא להסכם. כל הודעה שנשלחה לצד השני בדואר רשום, תראה כאילו הגיעה ליעדה תוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בסניף הדואר. מסירה ביד תיחשב ההודעה כאילו נמסרה בעת המסירה בפועל. במשלוח הודעה בפקסימיליה תחשב ההודעה כאילו נמסרה, משניתן אישור למשלוח ההודעה במכשיר הפקסימיליה.

19. סמכות השיפוטית הייחודית בכל עניין הנובע מחוזה זה, תהא לבתי המשפט המוסמכים בבאר שבע בלבד.

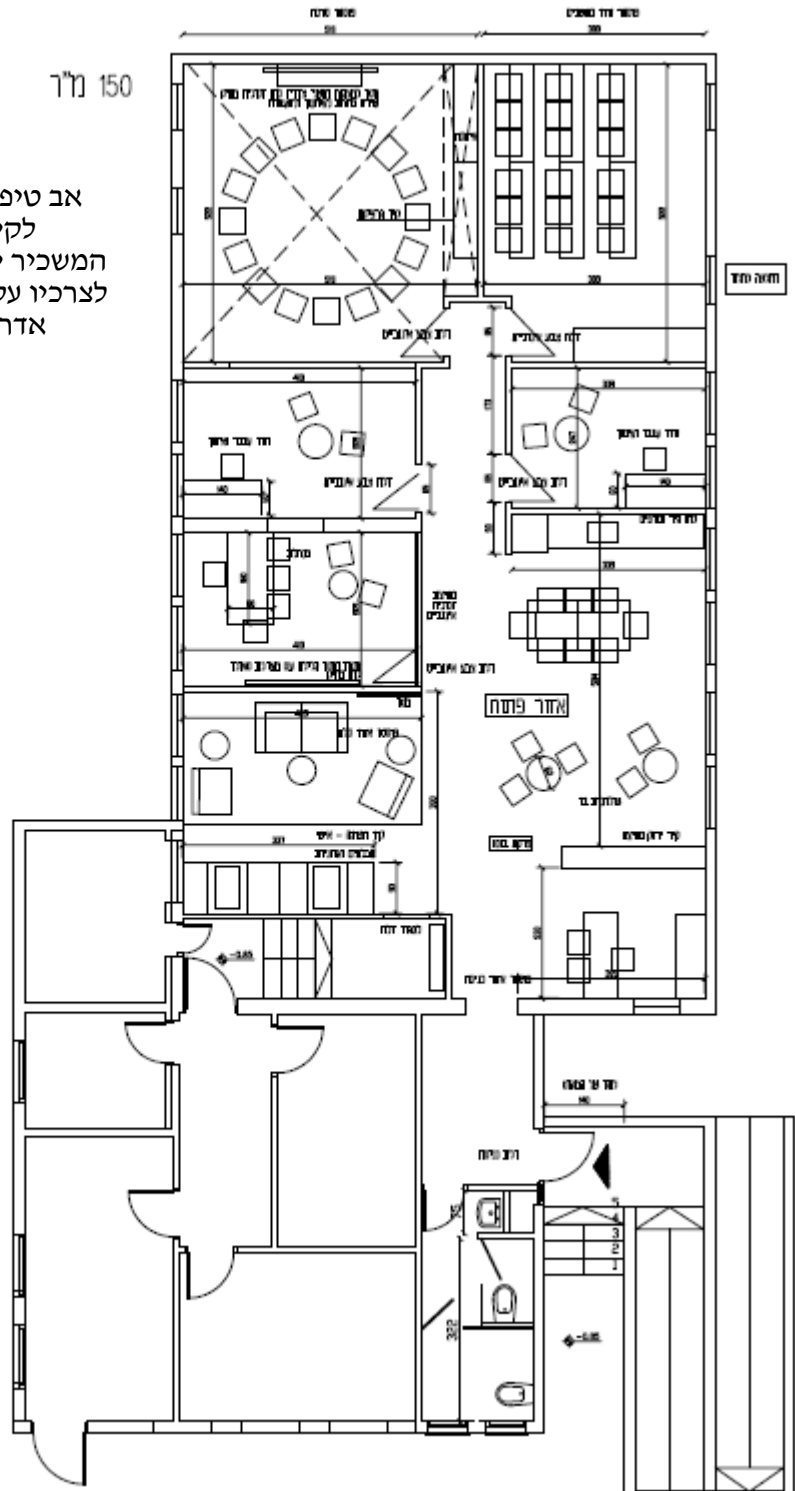
**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

ה מ ש כ י ר

ה ש ו כ ר

**כספים, משאבי אנוש והתקשרויות**  
**ח"פ 512759564**

אב טיפוס למבנה הדרוש לקיום התוכנית. המשכיר יתאים את המושכר לצרכיו על פי סט תוכניות של אדריכל הפרויקט.



**נספח ב' - פרוגרמה להקמת מרכזים לניהול ולתכנון תקופת החיים החדשה של בני 60 ומעלה**

### רקע להקמת מרכזי ההכון

לאור התארכות תוחלת החיים המתרחשת זה מכבר, נוצרת תקופת חיים חדשה שתחילתה עם יציאת הפרט לגמלאות והמשכה עד הגעתו לגיל זקנה. בתקופה זאת נדרש הפרט להסתגל- הן בפן הפיננסי והן בפן המנטאלי - לאורח חיים חדש, נטול המסגרת אליה היה רגיל טרם הפרישה. קיימים מספר גורמים בשדה הפעילות עבור הגיל השלישי, אך אין הם מאפשרים הכנה לתקופת ההסתגלות בצורה המתכללת את ההיבטים השונים של ההתמודדות- אלא מתמקדים כל אחד בתחומו. העדר הכנה והכוונה הולמים לקראת תקופת ההסתגלות עלולה לגרום לתקופה זו להיות משברית, בה הגמלאים החדשים מדווחים על שינוי במצבם הנפשי והבריאותי.

המרכזים לניהול ולתכנון תקופת החיים החדשה נועדו להוות מערכת המציעה הכנה והכוונה ברמה הלאומית, על ידי מיקומם בשלל רשויות ברחבי הארץ והפיכתם לנגישים לאוכלוסיות ברמה העירונית. במסגרת תחומי הפעילות של מרכזים אלו יינתן "ארגז כלים" לזקנה פעילה ומשמעותית, הכוונה אל הגופים הרלוונטיים במסגרת התשתית המקומית הקיימת, וייעוץ והדרכה במספר נושאי ליבה, וביניהם: התנהלות פיננסית, מיצוי זכויות, תעסוקה והתנדבות, אורח חיים בריא, והתמודדות עם סוגיות מנטאליות.

המרכזים יאפשרו הנגשה והעברה של מידע שימושי עבור מבקריהם, ייעוץ פרטני עם אנשי צוות מומחים, קיום הרצאות פרונטאליות וסדנאות, אירועים חברתיים שונים. כמו כן, על המרכזים להוות פלטפורמה להעלאת תכנים וקיום אירועים, על ידי מבקרי המרכז כחלק מתחושת שייכות אל קהילת המרכז. על כן, תכנון המרכז מתבקש לאפשר קיום מגוון של סיטואציות במסגרת חללי המרכז, החל מסיטואציות ציבוריות ועד סיטואציות של ייעוץ אישי.

### עקרונות התכנון

מאחר והקמתם של המרכזים תתאפשר בסיטואציות עירוניות ובתנאים פיזיים מגוונים, נמצא לנכון להגדיר את עקרונות היסוד אשר יהוו את הבסיס התכנוני האחיד לכל המרכזים. עקרונות אלה מגדירים את האווירה הרצויה שעל המרכזים לשדר, והם ניתנים לפרשנות עיצובית ותכנונית של מתכנני המרכזים.

- אווירה של חדשנות, עדכניות וסולידיות – על אווירת המרכז לשדר למבקרו תחושה של מקצועיות וכי המרכז נמצא בשורה הראשונה של השירותים הניתנים.
- התנהלות גמישה ומגוונת – חלל המאפשר קיום של מגוון שונה של פעילויות בתוכו לצד מגוון של דפוסי התנהלות של המבקרים ככל שהם בעקבות תחומי עניין מגוונים.
- גיוון בפונקציות ובמדידות המוצעות – המרכז יציע למבקרו מגוון של תוכן בתחומי עניין שונים, וינגיש זאת בעזרת מדידות הנוחות לדפוסי שימוש מגוונים.
- חלל מזמין ונגיש – על המרכז להיות המשך של החלל הציבורי בו הוא ממוקם - הן מבחינת תחושת המרחב והן מבחינת התנאים הפיזיים- על מנת לתת לגיטימציה ונחות בכניסה אליו.
- אווירה של פנאי והנאה – ענייניות ורצינות התכנים המוצעים במסגרת החלל צריכים להיות עטופים בתחושה של קלילות והנאה.

### חללים הנדרשים בתכנון המרכז

1. חלל רב שימושי – החלל הראשי של המרכז, המהווה את חלל הכניסה של המרכז והמאפשר בתוכו את מירב פעילויות המרכז, הציבוריות והפרטיות. על חלל זה להכיל את הפונקציות הבאות:
  - דלפק קבלה - דלפק ובו שתי עמדות עבודה עבור סגל המרכז, אשר מאפשר קבלת מידע מהיר בישיבה או בעמידה. דלפק הקבלה ימוקם כך שיאפשר קשר עין עם כלל הפעילות הנעשית בתוך המרכז.
  - אזור שולחנות ישיבה – ימוקם בסמיכות ככל הניתן אל החלק הציבורי של מרכז, ויאפשר אווירה של "בית קפה".
  - פינות הסבה - פינות ישיבה פרטיות יותר המאפשרות לצוות לקיים שיחה פרטית יותר עם באי המרכז, פעילות חברתית בקבוצות קטנות, או מנוחה.
  - ספריית מידע – אזור המאפשר גישה ועיון עצמיים של המידע בין הקטלוגים, חוברות הדרכה והספרות הרלוונטית. כל אלה יהיו נגישים ללא מאמץ פיזי ניכר.
  - עד 4 עד 5 עמדות דיגיטאליות לשימוש עצמי - עמדות המאפשרות סקירה למידה דיגיטאלית של המידע ברשת. על כל עמדה לאפשר ישיבה נוחה לשני אנשים, כדי לאפשר פעילות של הנחיה, או עבודה בצמד.
  - תכנון החלל המרכזי יאפשר קיומן של סדנאות והרצאות פרונטליות מרובות משתתפים ויגובו ע"י כל אביזרי האודיו והוויזואל הנדרשים לצורך קיומן.
  - במהלך תכנון החלל הראשי תישקלנה פונקציות נוספות המספקות לבאי המרכז שירותים הנדרשים בשגרת יומם וואו המוסיפים לערך השייכות או להנאה, כגון מכונה לקבלת תוצאות בדיקות של קופות חולים, בנקט, פינת טלוויזיה, אזור משחקים, או כל דבר אחר אשר יוצע ע"י המתכנן במסגרת הקונספט התכנוני או שהינו רלוונטי בהקשר המקומי של המרכז
2. חדר ישיבות – תכנון חדר הישיבות יאפשר קיום סדנאות עבור 10-15 משתתפים, פגישות אנשי צוות, ופגישות פרטניות עם באי המרכז. על חדר הישיבות להכיל את כל הציוד ההקרנה הנדרש לטובת ביצוע אלה. (שטח משוער: 20-24 מ"ר).
3. משרד צוות - המכיל שתי עמדות עבודה - עבור מנהל/ת המרכז ואיש סגל נוסף – אשר תאפשרנה קיום פגישות מצומצמות. כמו כן יכיל המשרד: פינת הפקה (מדפסת, פקס וציוד משרדי) ויחידה לאחסון עבור ניירת המשרד. ניתן לבדוק את האפשרות כי תכנון המשרד יאפשר קשר עין בין המשרד לבין החלל הרב שימושי (שטח משוער: 15-18 מ"ר).
4. מחסן – עבור אחסון של כיסאות ושולחנות ניידים, וציוד טכני ככל שיידרש לקיום פעילויות וסדנאות למרכז (10 מ"ר).
5. שירותים בהתאם לצורך הנובע ממיקום המרכז, ולהנחיות הל"ת (הוראות למתקני תברואה).

### נספח ג' - מרחב פיזי מובחן למרכז

התשתיות המינימאליות הן:

- חדר מנהל מרכז
- חדר ישיבות
- 2 חדרי ייעוץ/משרדי צוות לפחות
- דלפק קבלה עם שתי עמדות עבודה
- מרחב ציבורי סגור שיכלול אזור שולחנות ישיבה ועמדות דיגיטליות לשימוש עצמי
- תשתית לפינת שתיה חמה/קרה לקהל המבקרים
- מטבחון לצוות העובדים
- מחסן
- כיתת לימוד - מרחב המאפשר קיום סדנאות והרצאות פרונטליות (יכול להיות במתחם סמוך).
- המקום לספק או בתשתית או בתשתית אחרת, כיתת מחשבים.