

מסמכים להגשת הצעת מחיר 01/2020

להשכרת נכס פנוי בעיר העתיקה ב"ש עבור חברת "כיוונים - החברה לתרבות הפנאי בבאר שבע"

מועד אחרון להגשת מסמכי ההצעה: יום שלישי, ב' שבט, 28/1/2020 בשעה 12:00 בדיוק!

מסמכי ההצעה יוגשו במעטפה סגורה במחלקת ההתקשורות בחברת כיוונים ברח' ההסתדרות 82, העיר העתיקה בבאר שבע, קומה ראשונה חדר 20

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.

י'אכר 2020

הזמנה להציע הצעות מס' 01/2020

להשכרת נכס פנוי בעיר העתיקה ב"ש עבור חברת כיוונים – החברה לתרבות הפנאי בבאר שבע

1. חברת כיוונים באר שבע [להלן: "השוכרת"] מקיימת הליך, במסגרתו מוזמנים בעלי נכסים בעיר כמפורט להלן, להציע הצעותיהם להשכרת נכס פנוי למטרת משרדים בעיר באר שבע, המיועדים לשמש את משרדי החברה, לרבות לקבלת קהל. השכירות המתבקשת הינה לתקופה בת 3 [שלוש] שנים לפחות, עם אופציה הנתונה לכיוונים בלבד להארכת מועד ההתקשרות האמור בשנה נוספת כל פעם ובסך הכל, תקופת ההתקשרות לא תעלה על 8 שנים.
2. על המשרדים לעמוד בדרישות המפרט שלהלן:
 - א. נמצאים בתחומי העיר העתיקה בבאר שבע, במרחק שלא יעלה על 300 מטר (מרחק הליכה) מבניין הנהלת החברה ברחוב ההסתדרות 82.
 - ב. שטחם של המשרדים הינו כ-250 מ"ר נטו.
 - ג. מותאם לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראת חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התשנ"ח – 1998, על תקנותיו.
 - ד. מטבחון עם אפשרות חיבור למקרר, כיור וארונות מטבח תחתונים.
 - ה. קיים לוח חשמל נפרד המזין את המשרדים המבוקשים.
 - ו. בנכס מערכת מיזוג קירור/חימום.
 - ז. חדר שירותים עם 2 תאים לפחות וכיור.
 - ח. המשרדים ישופצו באופן מלא הכולל חשמל, תקשורת, גבס, צבע (כאמור בסעיף 9 לחוזה ההתקשרות בין הצדדים) בהתאם להזמנת החברה ובהתאם לתוכנית אדריכלית.
3. להצעה יצורפו (כתנאי מחייב) סקירה מילולית של הנכס העומד להשכרה, מפת מדידה, תמונות להתרשמות, אישור תשלום ארנונה ומים לתקופה 7-12/2019, מסמכים המעידים על בעלות המציע בנכס והיתר בניה בתוקף.
4. מובהר בזאת, כי חברת כיוונים אינה משלמת דמי תיווך.
5. תנאי תשלום החברה לדמי השכירות בגין השימוש בנכס הינם שוטף + 45 יום, ממועד אישור החשבון ע"י מנכ"ל וחשב החברה. תוקף ההסכם 3 שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות בסך הכל (כל שנה בנפרד). האופציה נתונה לשיקול דעתה של החברה בלבד.

6. ההצעה:

א. למציע משרדים ברמת גמר מלאה:

אומדן לשכירות לחודש - 40 ₪ למ"ר, כולל מע"מ.

לאחר שקראתי את כל האמור לעיל, הצעתי הנה כדלקמן מתן הנחה (על האומדן האמור לעיל)

של: % _____ [במילים: _____] הנחה על האומדן לשכירות לחודש למ"ר.

מציע אשר לא ייתן הנחה למחיר הנקוב לעיל הצעתו תיפסל.

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, עליה ירשום: "הליך הזמנה להציע הצעות מספר ____/2020. המציע ימסור המסמכים במשרדי חברת כיוונים מחלקת ההתקשרויות, חדר 15, ברח' ההסתדרות 82 באר שבע. ההגשה הינה **ידנית בלבד**, עד ליום שני, ב' שבט תש"פ, 28/1/20 ועד השעה 12:00 (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 ניהולי 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.

שם המציע _____
כתובת המציע _____
שמות מורשי החתימה _____
חתימת המציע _____

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, נוסף 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 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 2020

מרח' _____
(ולחלן: "המשכיר")

מצד אחד

- ל ב י נ -

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

מצד שני

- הואיל:** המשכיר זכאי להירשם כחוכר לדורות והינו המחזיק הבלעדי בנכס הנמצא ברח' _____ בבאר-שבע (ולחלן: "המושכר");
- והואיל:** המשכיר מבקש להשכיר לשוכרת והשוכרת מבקשת לשכור מהמשכיר את המושכר לטובת פעילות החברה [לחלן: "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 להלן, 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 להלן:

מבוא ונספחים:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מן החוזה ותנאי מתנאיו.
2. נספחי החוזה המצורפים לו, וביניהם מסמכי הזמנה ____/2020, מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה מתנאיו.

הגדרות:

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

"המושכר" בניין בן _____ קומות ברחוב _____ בבאר-שבע (להלן "הבניין")
המשרדים הינם בשטח של _____ מ"ר נטו.

"חוק הגנת הדייר" חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או כל דין אחר שיתווסף לו יבוא במקומו;

5 _____ חתימת המציע:

רחוב ההסתדרות 82 ת"ד 5443 באר שבע 8415302 טלפון: 08-6290010, פקס: 08-6290011

דוא"ל: idana@kivunim7.co.il אתר החברה: www.kivunim7.co.il

"מס ערך מוסף" מס ערך מוסף בשיעור שיהא נהוג ו/או תקף מעת לעת על פי כל דין ;
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.
- 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.

6. שלילת תחולת חוק הגנת הדייר:

השוכרת מצהירה בזה כי היא לא שילמה דמי מפתח בכל צורה שהיא, לא במישרין ולא בעקיפין, וכי היא 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 3 שנים, שתחילתה ביום _____ ומועד סיומה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").
- ב. תקופת השכירות תוארך ב- 5 שנים 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. מוסכם, כי בכל מקרה לא תוארך תקופת השכירות ביותר מאשר תקופה בת 5 שנים, כך שסך כל תקופת השכירות עפ"י הסכם זה, כולל תקופת השכירות ותקופת השכירות המוארכת, לא יעלה על 8 שנים.
- ד. על אף האמור בס"ק א-ג לעיל ובס"ק ה' להלן, רשאית תהיה השוכרת אם תחפוץ בכך, לקטוע את תקופת השכירות טרם סיומה ובכפוף לכך שתודיע למשכיר בכתב לפחות 90 ימים מראש, טרם מועד העזיבה.

8. דמי השכירות:

- א. דמי השכירות בתקופת השכירות יהיו בסך של _____ (במילים: _____) ש"ח לכל חודש בתוספת מע"מ (להלן: "**דמי השכירות**"). מובהר, כי דמי השכירות אינם כוללים דמי ניהול ואחזקה וכי הם לא ישאו הפרשי הצמדה ו/או התייקרויות ו/או תוספות כלשהן במהלך כל תקופת השכירות. דמי השכירות ישולמו שוטף +45 ממועד 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. השוכרת תהיה חייבת לשאת בתשלום מלוא דמי השכירות בעד המושכר עבור מלוא תקופת השכירות ותקופת השכירות המוארכת, אף אם לא תשתמש במושכר מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה במשכיר, ולמעט אם יתרחש האמור בסעיף 7ה. לעיל.
- ה. מובהר, כי דמי ניהול ואחזקת המושכר לא יחולו על השוכרת.

9. עבודות התאמה

- א. המשכיר יתכן ויבצע במושכר, על חשבונו, עבודות להתאמת המושכר לתכליתו, בהתאם לתכניות מעצב הפנים, ובכללן עבודות להקמת מחיצות וקירות פנימיים, חלוקת חלל המושכר, עבודות נלוות של צנרת חשמל, ריצוף, תשתיות תקשורת, מיזוג אוויר, התאמת מערכת גילוי האש לתכנון החדש, התקנת הדרישות הנדרשות על ידי הרשויות המוסמכות כגון התקנת מטף כיבוי אש בלוח חשמל ועבודות נוספות ככל שיידרש כיוצ"ב (להלן: "**עבודות ההתאמה**"). תכנון העבודות יבוצע על בסיס פרוגרמה בסיסית, הכוללת מאפיינים ופונקציות הנדרשים לשוכרת. תכנית העבודות תוכן ע"י המשכיר באמצעות מתכנן מטעמו תוך 10 ימים מיום חתימת הסכם זה, ותוגש עם סיום הכנתה למנכ"ל כיוונים, על מנת שיעיר את הערותיו לגביה או יאשרה תוך 5 ימים מיום שקיבל אותה לידי.
- המשכיר, באמצעות המתכנן מטעמו, יערוך את כל השינויים הנדרשים בתוכנית להנחת דעתו של מנכ"ל כיוונים ויגיש לו תכנית מתוקנת לאישורו לא יאוחר מ- 5 ימים מיום שקיבל את הערותיו. העבודות תחלנה על בסיס התוכנית המאושרת ע"י מנכ"ל כיוונים ועל בסיסן בלבד.
- ב. המשכיר ישלים את עבודות ההתאמה על חשבונו ובפיקוחו של השוכרת, לא יאוחר מיום _____, באופן אשר יאפשר לשוכרת לקבל את החזקה במושכר ביום _____.
- ג. המשכיר יהא כפוף לעניין ביצוע עבודות ההתאמה, עפ"י התכנית המאושרת, להוראות והנחיות השוכרת ו/או מי מטעמה. בכלל זה, יהא המשכיר חייב לתקן כל פגם וליקוי נדרש ע"י השוכרת ו/או מי מטעמו וכמפורט בתכניות המאושרות לביצוע; המשכיר מתחייב לבצע את העבודות נשוא הסכם זה במקצועיות ותוך שימוש בכמויות ובחומרים מהסוגים שנקבעו בתכנית המאושרת, בלבד.
- ד. המשכיר ידווח לשוכרת ו/או למי מטעמה באופן שוטף בדבר התקדמות עבודת ההתאמה ו/או בעיות הכרוכות בה. כמו כן, יספק המשכיר הסברים לשוכרת ו/או למי מטעמה בנוגע לעבודה, כפי שיידרש על ידם, ויסייע להם בביצוע הביקורת והפיקוח על עבודות ההתאמה ועל ביצוען.
- ה. המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו כל קלקול ו/או ליקוי בעבודות בהתאם להנחיות השוכרת ו/או מי מטעמו, וזאת הן במהלך ביצוע העבודות והן במשך כל תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות המוארכת, אם וככל שתמומש, כמפורט בסעיף 12 להלן.

10. מטרת השכירות:

- א. השוכרת מתחייבת בזה להשתמש במושכר לטובת משרדי החברה. לעניין סעיף זה וההסכם כולו: "משרדי חברת כיוונים", משרדי העובדים, משרדי משאבי אנוש, שטחי אחסון, קבלת קהל, מטבחון וכיוצ"ב וכל תכלית אחרת המצויה בתחום סמכותה ואחריותה של החברה לש"ח 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 מתחייב 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 החברה כיוונים, וכל גורם אחר הקשור לחברה והפועל עבור החברה ו/או מטרות וסמכויות של החברה.

12. טיב המושכר ואחזקתו:

- א. 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 לשביעות רצונה ועפ"י התחייבויות המשכיר עפ"י חוזה זה.
- ב. 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 המושכר, החלפת ריצוף, החלפת צנרת, תיקונים ושיפורים במערכת החשמל 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.
- 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 שייגרם למושכר במשך תקופת השכירות ואשר השוכרת אינה חייבת לשאת בהם על פי הוראות הסכם זה, לרבות פגמים ו/או ליקויים בעבודות ההתאמה וכן פגם ו/או ליקוי במערכות הנכס ובתשתיות שאינו 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 שעתיים לפחות; לחילופין, רשאית תהא חברת כיוונים לדרוש את עלות התיקון 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 מס' הצעות לביצועו.

13. פיצויים מוסכמים – טבלת SLA

גובה הפיצוי	תיאור הפרה
1,000 ₪ למקרה	שינוי במושכר שנעשה שלא לפי התוכנית האדריכלית
1,500 ₪ למקרה	התרעה שנייה בתוך 12 שעות על בעיית אינסטלציה, מעלית, חשמל וכדומה
1,000 ₪ למקרה	אי טיפול בפגם המונע שימוש סביר במושכר תוך 12 שעות מעת ההתראה על ידי נציג השוכרת
500 ₪ למקרה	אי תיקון לקוי בטיחותי/נגישות במבנה שבאחריות המשכיר
10% משכר החוזה + מע"מ	הפרה יסודית של החוזה

13. מיסים ותשלומי חובה:

- א. הצדדים מצהירים כי בגין כל תשלום הנקוב בהסכם זה תשלם השוכרת את המע"מ 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 המים 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 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, ובלבד שהשוכרת הסכימה 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, 15 ו-18 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 לקזזם 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 מתחייב לערוך ולקיים במשך כל תקופת תוקפו של החוזה את הביטוחים הבאים (להלן "ביטוחי המשכיר"):
- 1) ביטוח מבנה הנכס הכולל את כל המחוברים למבנה לרבות מערכות מיזוג אויר, 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 והבאים מטעמו, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
 - 2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות המשכיר על פי דין לכל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בשטחים הציבוריים שבמבנה בלבד, בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$2,000,000 לאירוע ובמצטרף למשך תקופת הביטוח.
 - 3) 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 שהינה פוטרת את השוכרת לאובדן דמי השכירות שייגרמו לה בגין הסיכונים המפורטים בסעיף 18.א לעיל.
- ב. לא קיים צד מהצדדים את הוראות סעיף זה במלואו, יהא הצד האחר רשאי לבטח את המושכר בביטוחים אלו ו/או נוספים על חשבונו. במקרה כאמור יחזיר הצד החייב לצד המשלם את פרמיות הביטוח ששולמו תוך 5 ימי עסקים מהיום שנדרש לכך ע"י הצד המשלם.
- 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