

מכרז להשכרת חנות בשכירות בלתי מוגנת ברח' היהודים 91
ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים
מס' מכרז: 04/2018

1. החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי העיר העתיקה בירושלים בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת מציעים להציע הצעות להשכרת חנות הרשומה בספרי החברה כחנות מס' 35 ברח' היהודים 91 גוש 33/16/11 אשר תירשם בלשכת המקרקעין כחנות מס' 1 בניין 35 גוש 30739 חלקה 139 ברובע היהודי בעיר העתיקה, בשכירות בלתי מוגנת לתקופה בת 2 שנים לשוכר תינתן אופציה של שכירות לשנה נוספת.

11

2. פרטי הנכס המוצע:

כתובת וגו"ח	שטח החנות	דמי שכירות מינימליים	ערבות בנקאית	מועד הביקור
חנות מס' 1 רח' היהודים 91 גוש 30739 חלקה 139	21.44 מ"ר ברוטו	+ 5,000 מע"מ.	גובה של מכפלת שלושה חודשי שכירות + מע"מ	6-8/5/2018 בימים א'-ג' לתאם עם טלפונית 02-6265914 בשעה 11:00

3. תנאי המכרז הנם כמפורט בחוברת המכרז בלבד. במידה ויש סתירה בין הוראות פרסום זה להוראות חוברת המכרז, יגברו ההוראות הקבועות בחוברת המכרז.

4. את חוברות המכרז ניתן לרכוש החל מיום 6.5.2018 במשרדי החברה בבית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים (טל: 02 - 6269531). נא לפנות אל מיקי עקב ביו השעות 16:00 – 10:00.

5. החוברת תימסר כנגד תשלום בסך של 150 ש"ח לחוברת, **הסכום שישולם בגין רכישת החוברת, לא יוחזר בשום מקרה.**

6. תיבת במכרזים להגשת ההצעות ממוקמת במשרדי החברה בבית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים. המועד האחרון להגשת הצעות: 15.5.2018 בשעה: 15:00. כל הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים בשעה הנקובה לא תתקבל ולא תשתתף במכרז.

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי העיר העתיקה בירושלים בע"מ.

מכרז מס': 04/2018

**מכרז להשכרת חנות מס' 1 שכירות בלתי מוגנת ברח' היהודים 91
ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים**

מועד הביקור בנכס: יום א-ג' 6-8/5/2018 בשעה: 11:00 ברח' היהודים 91. יש לתאם מועד ביקור עם מר ליאור ג'ורג'י טל' 6265914-02.
מקום הגשת הצעות: הגשת הצעות: במשרדי החברה בבית רוטשילד, כיכר בתי מחסה, הרובע היהודי, ירושלים. המועד האחרון להגשת הצעות: 15.5.2018 בשעה 15:00 בתיבת המכרזים במשרדי החברה.

מחיר החוברת 150 ₪ כולל מע"מ. סכום זה לא יוחזר גם אם קונה החוברת לא ישתתף במכרז, מכל סיבה שהיא. החוברת תימסר כנגד התשלום הנ"ל.

ירושלים, _____

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>הנושא</u>
3	1. כללי.
3	2. פרטי הנכס.
3	3. תאור הסביבה.
4	4. המידע הכלול בחוברת זו.
4	5. תכולת ההצעות.
4	6. השתתפות במכרז.
5	7. מסמכים שיש לצרף להצעה.
5	8. הגשת ההצעה.
5	9. פסילת הצעות.
6	10. תשלום סכום ההצעה.
6	11. תשלומים נלווים.
6	12. חתימה על מסמכים והשלמת הליכי קבלת זכויות השכירות הבלתי מוגנת.
6	13. שמירת זכויות.
	14. נספחים:
7	א. נספח א' – נוסח ההצעה לשכירות בלתי מוגנת.
10	ב. נספח ב' - נוסח הערבות לשכירות בלתי מוגנת.
11	ג. נספח ג' – נוסח חוזה השכירות בלתי מוגנת.
—	ד. הקניית זכויות מקרקעין לזרים.

הזמנה להציע הצעות להשכרת נכס בשכירות בלתי מוגנת (מכרז מס' 04/2018)

1. כללי-

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי העיר העתיקה בירושלים בע"מ (להלן: "החברה") היא החוכרת בחכירה ראשית לדורות מאת מדינת ישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") של הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים והיא רשאית לבנות עליה, להחכיר בחכירת משנה, להשכירה ולהתקשר בכל חוזה, בתנאים כפי שתמצא לנכון, ובלבד שלא יעלו על תקופת החכירה הראשית – מזמינה בזאת מציעים להציע הצעות להשכרת חנות בשכירות בלתי מוגנת לתקופה בת 2_ בתוספת אופציה של שנה אחת בנכס הרשום בספרי החברה הידוע כגוש: 33/16/11 הנמצא ברח' היהודים 91 חנות מס' 35 באשר תירשם בלשכת רשם המקרקעין כחנות מס' 1 בבנין 35 גוש 30739 חלקה 139 ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים (להלן: "הנכס" ו/או "החנות").

2. פרטי הנכס –

2.1. הנכס המוצע, במצבו הנוכחי, מהווה את חנות מס' 1 ברח' היהודים 91 ברובע היהודי בשטח של כ- 21.44 מ"ר ברוטו.

2.2. ידוע לשוכר כי הנכס המושכר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה של 2_ שנים בתוספת אופציה של שכירות לשנה נוספת, וכי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 על כל תיקוניו, שהיו ויהיו בעתיד, כל הוראות חוק או תקנה אחרים להגנה על דיירים, לא יחולו על שכירות החנות ע"י השוכר ע"פ הסכם זה, והשוכר אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהם.

2.3. ידוע לשוכר כי הנכס יושכר במצבו התכנוני, המשפטי, הסביבתי והפיזי הנוכחי (As Is). השוכר בדק את מצבו התכנוני, המשפטי, הסביבתי והפיזי של הנכס ומצא אותם מתאימים לצרכיו, ואין לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בעניין זה. השוכר מוותר מראש על כל טענות מוס ו/או פגם בקשר לנכס. באחריות השוכר לבדוק את חיבור הנכס לרשת המים, הביוב, החשמל, קווי טלפון. כמו כן, עליו מוטלת האחריות הבלעדית לבדוק בכל הרשויות המוסמכות את אפשרויות השימוש בנכס, ביחוד, אך לא רק, בנוגע להוצאת רישיון עסק, ומכל בחינה שהיא, ולא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בשל כל מגבלה שתתגלה, אם וככל שתתגלה, מכל סיבה שהיא, הנוגעת ליכולת השימוש בנכס.

2.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ידוע לשוכר, כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל כל גורם רלבנטי אחר את התאמת הבנוי בפועל להיתר הבניה ולא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בגין בניה שבוצעה ללא היתר, לרבות באם ייצאו בגין תוספות הבניה הנ"ל צווי הריסה ובאם יתברר כי לא ניתן לקבל היתר בניה להכשרת הבניה.

2.5. השוכר מצהיר כי ניתנה לו הזדמנות נאותה לבדוק את הנכס וכי בדק בפועל את מצבו של הנכס ואת כל העניינים הקשורים בנכס ואשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה. השוכר מוותר על כל טענת אי התאמה או טענה אחרת בנוגע למצב הנכס.

2.6. על השוכר החובה והאחריות לבדוק אצל כל הגורמים המוסמכים את אפשרויות השימוש בנכס ולא יבוא בכל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה בעניין זה. לשוכר לא ניתן יהיה למכור בחנות מוצרי מזון, אלא מכירה של מוצרים יבשים וארוזים בלבד שלא דורשים בישול/אפיה.

3. תאור הסביבה –

השוכר מצהיר כי ידוע לו שהתיאור שלהלן אינו מחייב באף צורה ונועד אך ורק לצורכי המחשה שאינה מחייבת וכי אין בדברים האמורים בהזמנה, בחוברת, בהסכם או באף מסמך אחר בכדי לגרוע מחובתו הבלעדית לבצע את מלוא הבדיקות בעצמו, בגין מצב הנכס והסביבה, שעל אתריותו. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בתיאור זה כבסיס לטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה.

4. המידע המוצג בחוברת זו –

4.1. מובהר בזאת וחזקה על המציע שהוא מבין זאת ומסכים לכך, שאין במידע הכלול בחוברת מסמכי מכרז זה, אלא, מסירת מידע כללי לצורך זיהויו של הנכס בלבד. על המציע לבדוק את הנכס על כל היבטיו התכנוניים, המשפטיים, הכלכליים, הביטחוניים, הסביבתיים והפיזיים, לרבות מצב רישום הזכויות, ולרבות מגבלות שונות ואחרות, העשויות למנוע איזושהו שימוש בנכס למטרה כלשהי.

4.2. המציע מבין זאת ומסכים לכך, שחלה עליו האחריות המלאה והבלעדית לאסוף, לברר ולהשיג כל מידע הדרוש לצורך הגשת הצעתו, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע, או מידע מוטעה וכי עצם הגשת הצעתו הנה ראייה מכרעת, שלעצמה, כי בדק כל היבט רלבנטי מבחינתו להגשת ההצעה וכי מצא את הנכס מתאים לדרישותיו ולצרכיו, על כל הזכויות, מגבלות ופגמיו, בין אם נסתרים ובין אם גלויים.

5. תכולת ההצעות –

5.1. הצעות המציעים תתייחסנה לשכירות בדיירות בלתי מוגנת בנכס לתקופה בת 2 שנים בתוספת שנת אופציה אחת בלבד במצבו הנוכחי (As Is), במצב הפיתוח הקיים, על כל מגבלותיו, לרבות הפקעות, מגבלות שימוש, חוזק המבנה וכל מגבלה סטטוטורית, סביבתית, משפטית ו/או פיזית אחרת, העשויה לנבוע מכל תוכנית בנין ערים כלשהי ומכל גורם אחר, אשר היה על המציע לברר טרם הגיש הצעתו ואשר היה רלבנטי מבחינת המציע עייף תנאי המכרז ובכפוף לכל האמור לעיל. הוצאות שונות בנכס, לרבות אך לא רק, חיבור לתשתיות, תיקונים וכו', אם תידרשנה כאלו, יחולו על הזוכה לבדו.

5.2. השוכר יהיה רשאי להשתמש בנכס למטרת עסק חוקי בלבד, אשר יהיה הולם, ראוי ומתאים לאופי המקום כמקום תיירותי, והוא מתחייב להמציא לתברה רישום להפעלת העסק בתוך 3 חודשים מיום שנודע לו על זכייתו במכרז. השוכר יציין בהצעתו את מטרת העסק המיועדת והחברה שומרת על שיקול דעת מוחלט בנוגע לבחירת העסק, אשר יתאים ביותר לאופי המקום הייחודי.

5.3. לשוכר לא ניתן יהיה למכור בחנות מוצרי מזון, אלא מכירה של מוצרים יבשים וארוזים בלבד שלא דורשים בישול/אפיה.

5.4.

6. השתתפות במכרז –

זכאים להשתתף במכרז אזרחי מדינת ישראל וכל אדם, לרבות תאגידים, כהגדרתם בהחלטה 1148 של מועצת מקרקעי ישראל.

7. מסמכים שיש לצרף להצעה –

7.1. מציע המגיש הצעה מטעם תאגיד יצרף להצעתו תעודות האגד של התאגיד וכן תזכיר ותקנון התאגיד, לרבות תיקונים שנעשו בהם, ככל שנעשו.

7.2. כל המציעים יצרפו להצעתם ערבות בנקאית (להלן: "ערבות") בסך של 3 חודשי שכירות + מע"מ כחוק ע"פ דמי השכירות המוצעים. הערבות תהיה בנוסח המצורף כנספח ב'. הערבות תהיה בתוקף לשנה וצמודת מדד, מן היום האחרון להגשת ההצעות ותירשם עבור "החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי העיר העתיקה בירושלים בע"מ". ערבות שלא בנוסח הנ"ל תביא לפסילת ההצעה.

7.3. כל המציעים יגישו את הצעותיהם, באמצעות חוברת מסמכי מכרז זו, לאחר שרשמו את כל פרטי הצעתם בטופס ההצעה, המצורף לחוברת זו כנספח א', וחתמו במקומות המתאימים, וכן בראשי תיבות בסוף כל עמוד מעמודי חוברת מסמכי מכרז זו לאות שקראו והבינו את תוכנה ומסכימם לה. המציעים לא ישנו את תוכן חוברת מסמכי מכרז, בין ע"י מחיקה, הוספה ו/או שינוי כלשהו מכל סוג ומין, אלא במקומות בהם נתבקשו לעשות כן במפורש, כפועל יוצא מתנאי מכרז זה.

8. הגשת ההצעה –

8.1. יש לצרף ערבות בנקאית בגובה של שלושה חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק.

8.2. המציעים יגישו את הצעותיהם, על כל תכולתן, במעטפה סגורה היטב, לא יאוחר מן היום והשעה שנקבעו כמועד אחרון להגשת ההצעות ובמקום הגשת ההצעות, כמפורט לעיל.

8.3. כל הצעה תעמוד בתוקפה, על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את מגישיה, מהמועד שהוכנסה לתיבת המכרזים ועד לקביעת הזוכים בה.

8.4. ההצעות יוגשו על כל תכולתן המפורטת בסעיף 8 לעיל, לרבות כל אישור ו/או מסמך הנדרש ע"פ סעיף 8, וכן כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך ההבהרות.

9. פסילת הצעות –

מבלי לגרוע מן האמור בחוברת זו, הצעות אשר לא תעמודנה, בין היתר, בכללים המפורטים להלן, תיפסלנה ולא תשתתפנה במכרז. אם יתברר לאחר שנקבע זוכה במכרז, כי חרג מן הכללים האמורים, תבוטל זכייתו לאלתר, מבלי שהחברה תיוותר על זכותה לתבוע כל פיצוי בגין מתן פרטים ו/או מסמכים כוזבים לחברה ובגין כל נזק אחר שיגרם ו/או עשוי להיגרם לחברה, בקשר להגשת הצעתו ותוצאותיה.

10. תשלום סכום ההצעה –

- 10.1. הזוכה ישלם את דמי השכירות עבור כל שנה, בהפקדת 12 שקים דחויים, עבור כל חודש שכירות באותה שנה. כמפורט בהסכם השכירות, החוזה הוא צמוד מדד. אי לכך, ישלם הזוכה לחברה, מעת לעת, וע"פ דרישתה בכתב את הפרשי המדד.
- 10.2. ערבויותיהם של יתר מגישי ההצעות אשר לא זכו במכרז, תוחזרנה אליהם ע"י משלוח בדואר הרשום אל כתובותיהם אותן ציינו בטופס ההצעה למכרז.
- 10.3. לרשות הזוכה במכרז יעמדו 30 ימים למילוי כל תנאי המכרז, לרבות, אל לא רק, חתימה על הסכמים ומסירת 12 שקים דחויים ע"י דמי השכירות.
- 10.4. אחר הזוכה במילוי כל תנאי המכרז ובתשלום מלוא סכום דמי השכירות, החלים עליו מעל ל-30 הימים מתאריך אישור ועדת המכרזים של החברה, יביא לביטול הזכייה. ערבותו של הזוכה במכרז, אשר זכייתו בוטלה עקב האיחור, לא תוחזר לו וסכומה ישמש כפיצוי מוסכם לחברה בגין הפרת תנאי המכרז ע"י הזוכה בו, מבלי לגרוע מכל סעד ואו פיצוי אחר לפי כל דין.
- 10.5. מציע שחזר בו מהצעתו, תחולט הערבות שנתן לפקודת החברה.

11. תשלומים נלווים –

כל תשלום אחר, אשר יחול מעבר לדמי השכירות הבלתי מוגנת במסגרת מכרז זה, יחולו במלואם על הזוכה במכרז, ובכלל זה, אך לא רק, ארנונה, דמי חיבור לרשתות המים, החשמל והטלפון, זאת החל מיום אישור הזכייה.

12. חתימה על מסמכים והשלמת קבלת זכויות הדיירות הבלתי מוגנת –

- 12.1. המציע מתחייב, אם יזכה במכרז, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך השלמת קבלת החזקה בנכס, לרבות הסכם השכירות ותנאיו (בנוסח המצורף כנספח ג'), ישלם כל תשלום נלווה, החל עליו ע"פ תנאי מכרז זה ואשר דרוש כדי לסיים את הליכי השכירות בין הרשויות לחברה ואו לשוכר הקודם, הכל במועדים ובמקומות אשר ייקבעו ע"י החברה ואו הרשויות, וללא דיחוי.
- 12.2. זוכה במכרז, אשר הצעתו לשכירות בלתי מוגנת במסגרת מכרז זה, הוגשה באמצעות מיזפה כוחו או שולחו, יהיה מייפה הכוח הבעלים היחיד של הזכויות המוקנות במכרז זה, חוזה שכירות, והזכויות בנכס ירשמו ע"ש הזוכה במכרז בלבד, כפוף ליתר תנאי המכרז.

13. שמירת זכויות –

החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז ללא מתן כל הודעה מוקדמת, לקבל הצעה כלשהי או לדחותה, ולקיים את המכרז כולו או מקצתו לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

14. נספחים –

הנספחים להזמנה זו להציע הצעות מהווים חלק בלתי נפרד מההזמנה ויפורשו באחת עמה.

נספח א' – הצעה לשכירות בלתי מוגנת בחנות

לכבוד:

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי העיר העתיקה בירושלים בע"מ (להלן: "החברה")

מכרז מס' 04/2018

1. בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם, ולאחר שעיינתי בחוברת מסמכי המכרז והבנתי את תוכנה, הריני מתכבד להציע הצעה לקבל את זכות השכירות בלתי מוגנת בנכס, כמפורט בהמשך.
2. הנני מצהיר כי בדקתי את המגבלות התכנוניות בהתאם לתב"ע אצל רשויות התכנון והרישוי.
3. הנני מצהיר כי ידוע לי כי הנכס מושכר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה של 2 שנים בתוספת אופציה של שנת שכירות אחת.
4. הנני מצהיר כי ידוע לי כי אדרש להגיש ערבות בנקאית צמודת מדד בסכום בגובה של 3 חודשי שכירות + מע"מ כחוק ע"פ דמי השכירות המוצעים, תקפה לשנה, לצורך הבטחת פינוי הנכס בתום תקופת השכירות או האופציה, בהתאמה ו/או להבטחת תשלום דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עלי מכוח הסכם השכירות וכל דין.
5. הנני מצהיר כי ידוע לי, כי עלי לחתום על הסכם שכירות בלתי מוגנת בנוסח המצ"ב כנספח ג' להצעה, כמקובל אצל החברה, לרבות כתב ערבות חתום בידי 2 ערבים, כמצוין בתוזה.
6. הנני מצהיר כי ביקרתי בנכס ובדקתי את הנכס מכל הבחינות ולרבות מצבו התכנוני, המשפטי, הסביבתי והפיזי, ולרבות מצב רישום הזכויות, מצב יציבות המבנה ומצאתיו מתאים לצרכי ואני מעוניין לשכור את הנכס בשכירות בלתי מוגנת, במצבו כפי שהוא, ואני מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בעניין זה.
7. מטרת העסק המיועדת על ידי היא לממכר:

 ידוע לי היטב כי הצהרתי זו מחייבת אותי ואינה ניתנת לביטול. תריגה ממנה תקנה לחברה את הזכות לבטל עמי את ההסכם ולפנות אותי מהנכס על אתר.
8. הנני מצהיר כי ידוע לי היטב שהחובה לבדוק אצל הגורמים והגופים המוסמכים היא חובתי שלי באופן בלעדי ולא אבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בעניין זה.
9. ידוע לי כי, לא ניתן יהיה למכור בחנות מוצרי מזון, אלא מכירה של מוצרים יבשים וארוזים בלבד שלא דורשים בישול/אפיה.
10. אני מצרף את חוברת מסמכי המכרז בשלמותה, כפי שהוצעה לי ע"י החברה ולאחר שצירפתי את חתימתי עליה, ובכל עמוד שבה.
11. בתמורה לזכויות השכירות שיוקנו לי ע"פ תנאי המכרז, אני מציע לשלם לחברה עבור הנכס, דמי שכירות חודשיים בסך של _____, לא כולל מע"מ. (ובמילים: _____ לא כולל מע"מ) (להלן: "סכום הצעתי").

12. ידוע לי כי נוסף לסכום הצעתי, שהנו אך ורק עבור דמי השכירות של הנכס, יהיה עלי לשלם לחברה מע"מ כחוק.
13. אני מתחייב שאם הצעתי תזכה במכרז, אפעל להשלמת מלוא תנאי המכרז, ולשלם את הסכום המוצע ע"י עבור הנכס, בתנאי המכרז, תוך 30 יום מיום אישור זכייתי ע"י החברה (כולל יום האישור).
14. ידוע לי שאם בתום 30 הימים כאמור לעיל לא תתקבל בחברה התמורה המלאה כמפורט בהצעתי ולא אמלא את כל תנאי המכרז, תבוטל הצעתי ו/או תהיו זכאים לאכוף עלי קיום הצעתי, לפי בחירת החברה, וזאת מבלי לפגוע בזכות החברה להתנות את המשך ההתקשרות עמי בתנאים כפי שתראה החברה לנכון, בלא שתחול על החברה כל חובה לנמק דרישותיה, וכי במקרה זה לא תוחזר הערבות שנתנה לפקודת החברה.
15. אני מצהיר בזאת כי קראתי את נוסחי הנספחים המצורפים במלואם והבנתי את תוכנם. ידוע לי כי החברה רשאית להוסיף הערות ו/או שינויים לנוסחים אלה כדי להתאימם לתנאי המכרז, ואני מתחייב לחתום עליהם.
16. ידוע לי היטב כי אין בהגשת הצעה זו משום כל התחייבות מצד החברה, לקבל את ההצעה או חלק ממנה, או כל התחייבות אחרת כלפי.
17. אני מצהיר כי הצעה זו מבחינתי היא בלתי חוזרת וכי אם אחזור בי מהצעתי, או מחלק ממנה, או שלא אקיים את תנאיה, או חלק מהם, החברה תהא רשאית וזכאית לחלט את הערבות, כולו או מקצתו, ע"פ שיקול דעתה, כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, זאת מבלי לגרוע מיתר סעדיה וזכויותיה של החברה לאכוף עלי לקיים את ההסכם בהתאם להצעתי, או לכל סעד אחר ע"פ הסכם וע"פ כל דין.
18. אני מצהיר כי ידוע לי שאם הצעתי מוגשת במשותף עם אחרים, הפרה או אי-מילוי תנאי המכרז על ידי ו/או ע"י אחד מהם, עלולה לגרום לביטול ההצעה כולה ו/או בחלקה לגבי יתר השותפים, או חלקם, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
19. אני מתחייב להמציא רשיון עסק לניהול העסק אותו בכוונתי לנהל בתוך 3 חודשים מיום שנודע לי על זכייתי במכרז.
20. ידוע לי ומוסכם עלי שמקום השיפוט הבלעדי בכל הנוגע להצעתי זו ו/או בקשר אליה יהיה אך ורק בבתי המשפט המוסמכים במחוז ירושלים.

פרטי המציע**21. מציע פרטי:**

שם: _____
 ת.ז.: _____
 כתובת: _____ (כתובת מלאה- לא ניתן לרשום ת.ז. בלבד).
 טלפונים: _____ ; _____ ; _____
 תאריך _____ חתימה _____

הערות:

1. יש לצרף צילום ברור של תעודת הזהות של כל מציע.
2. במידה וההצעה מוגשת ע"י יותר מאדם אחד, יש לצרף דף עם רשימת כל המציעים, פרטיהם, חתימותיהם וצילומי ת.ז. של כל אחד מהם. כמו כן, כל אחד מהשותפים ימלא את נספח א' בנפרד.
3. אם בכוונת המציע להקים חברה בעקבות הזכיה, ירשום זאת בכתב יד קריא וברור – לצד שמו.

22. מציע תאגיד:

שם התאגיד: _____
 מס' רשום של ההתאגדות: _____
 כתובת התאגיד: _____ (במידה והכתובת שונה מהכתובת הרשומה אצל המוסד הרשמי: רשם החברות, רשם העמותות וכו', יש לציין זאת מפורשות).
 טלפונים: _____ ; _____
 מורשי החתימה:
 1. שם _____, ת.ז., _____, כתובת _____
 2. שם _____, ת.ז., _____, כתובת _____
 3. שם _____, ת.ז., _____, כתובת _____
 תאריך _____ חתימה + חותמת התאגיד _____

הערות:

- יש לצרף תעודת התאגדות של התאגיד, תזכיר ותקנון התאגיד, רשימת בעלי מניות בחברה + צילום ת.ז. של כל אחד מבעלי המניות וכן החלטות התאגיד בדבר הגשת הצעה זו ובדבר מורשי החתימה בתאגיד, מאומתות כדין ע"י עו"ד/רו"ח התאגיד. בנוסף, יש לצרף צילומי ת.ז. של מורשי החתימה תאגיד.

נספח ב' – נוסח הערבות הבנקאית

לכבוד
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי העיר העתיקה בירושלים בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל חוב עד סך של _____ המגיע או עשוי להגיע מאת
 _____ (שייקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס' 04/2018

נוכח חשבונכם בבנק המזרחי לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק החוב האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו, צמודה למדד, תישאר בתוקפה למשך 12 חודשים מתאריך כתב הערבות ועד בכלל וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו הוא:

מודגש בזה כי דרישה "בכתב", משמע משלוח בדואר רשום ו/או במסירה אישית (לא כולל משלוח באמצעות פקסמיליה או אמצעי אלקטרוני אחר).

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

_____ בנק

הסכם שכירות בלתי מוגנת לבית עסק

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי
בעיר העתיקה בירושלים בע"מ
ח.פ. 7-0028127-52
מבית רוטשילד, ככר בתי מחסה 1
הרובע היהודי בעיר העתיקה, ירושלים
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד

לבין: _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני

והואיל: המשכירה היא החוכרת בחכירה ראשית לדורות מאת מדינת ישראל על ידי מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") של הקרקע המתוארת ביתר פירוט בנספח א' להסכם שכירות זה, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "הקרקע"), והמשכירה רשאית לבנות עליה ולהשכירה;

והואיל: המשכירה פיתחה את הקרקע ובנתה עליה מבנים;

והואיל: המשכירה מעוניינת להשכיר לשוכר את הנכס הירשום בספרי החברה כחנות מס' 35 ברח' היהודים 91 גוש 33, חלקה 16/13, אשר תירשם בלשכת רשם המקרקעין כחנות מס' 1 בבניין 35 גוש 30739 חלקה 139 (להלן: "המושכר");

והואיל: השוכר מעוניין לשכור מהמשכירה את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, ומבלי שיחולו על שכירות זו הוראת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), וכל זאת בהתאם לתנאי הסכם שכירות זה.

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא
המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. אי תחולת חוק הגנת הדייר
2.1. הצדדים מצהירים ומסכימים, כי הוראות חוק הגנת הדייר לא יחולו על שכירות זו ועל הסכם זה, ולשוכר לא תהא כל הגנה על-פי חוקי הגנת הדייר.
2.2. השוכר מצהיר, כי לא שילם ו/או התחייב לשלם, ולא ישלם ו/או יתחייב לשלם, בגין המושכר ו/או בקשר אליו, דמי מפתח או כל תמורה אחרת העלולה להתפרש כדמי מפתח. השוכר מצהיר, כי כל הוצאה שיוציא בקשר עם המושכר לא תיחשב כתשלום דמי מפתח, והוא מוותר בזאת על כל טענה בניין זה.
2.3. השוכר מצהיר, כי הוא אינו דייר מוגן, וכי הוא מוותר מראש על כל זכות כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו, עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר או מכל סיבה אחרת.
3. הצהרת השוכר
השוכר מצהיר, כי בטרם חתימת הסכם זה ראה ובדק את המושכר ואת הבניין בו הוא מצוי, לרבות תוכניותיו, אפשרויות ניצולו ותכנונו, דרכי הגישה אליו ואפשרויות השימוש בו, ומצא אותו ללא פגם ומתאים לצרכיו, לשימושו ולמטרותיו, וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא ביחס למושכר, לרבות טענת מום או ברירה מחמת אי התאמה או כל ברירה אחרת.
4. תקופת השכירות
המשכירה משכירה בזה והשוכר שוכר בזה את המושכר לתקופה של _____, אשר תחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").
5. דמי השכירות
5.1. דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות נקבעים בזאת לסך _____ ש"ח (במילים _____ ש"ח) עבור כל חודש של שכירות. הסכום אינו כולל מע"מ.
5.2. דמי השכירות הינם צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן "המדד") וישולמו על ידי השוכר בתוספת הפרשי הצמדה למדד. הפרשי ההצמדה יחושבו על פי היחס שיהיה בין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע בעת תשלום דמי השכירות. המדד הבסיסי לחישוב הפרשי ההצמדה הוא המדד שנקבע לחודש _____ שנת _____ 20 (_____) (נקודות).

5.3 "המדד" בחוזה זה משמעו המדד המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי. מוסכם, כי אם יופסק פרסומו של מדד זה, אזי יבוא במקומו אותו המדד אשר יהיה מקובל בבנק ישראל כמדד המחליף את מדד המחירים לצרכן.

5.4 דמי השכירות החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה. ישולמו בתשלומים חודשיים לפיכך יפקיד השוכר 12 המחאות דחיות הנושאות תאריכים של תחילת החודש בכל חודש וחודשו.

השוכר מתחייב לשלם למשכיר את דמי השכירות בתוספת הפרשי הצמדה למדד, בהיקף ובמועדים הקבועים לעיל.

5.5 בנוסף לדמי השכירות ולהפרשי ההצמדה, יוסיף השוכר וישלם למשכיר מע"מ כחוק. תשלום המע"מ יהיה במועד הקבוע לתשלום דמי השכירות.

5.6 כל אחת מהוראות סעיף 5 הנה תנאי יסודי לחוזה.

5.7 כל התשלומים על פי סעיף זה ישולמו במזומן או בהמחאה בנקאית בלבד. התשלומים יבוצעו על ידי השוכר במשרדי המשכירה בכתובתה הרשומה במבוא להסכם זה.

5.8 השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות, בין אם ישתמש בפועל במושכר ובין אם לא, ובלבד שאי השימוש במושכר לא נבע מפעולות או ממחדלים של המשכירה.

6. פיגור בתשלומים

6.1 אי תשלום דמי השכירות במלואם ובמועד, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר, ויקנה למשכירה את הזכות לפנות את השוכר מהמושכר לאלתר, מבלי לפגוע בזכות המשכירה לפנות את השוכר כאמור, יקנה הדבר למשכירה את הזכות לאכוף על השוכר את התשלום, ועד כמה שהשוכר לא יפרע התשלום במועדו, יהא השוכר חייב לשלם למשכירה ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור הריבית המקסימלית שתהא נהוגה באותה עת בבנק _____ על משיכות יתר בחריגה, וכל זאת מהמועד שנקבע לתשלום ועד למועד תשלום הסכום שבפיגור בפועל (להלן: "הריבית")

6.2 מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של המשכירה, איחור של עד 5 (חמישה) ימים, שאיננו דבר שבשגרה, בתשלומים שעל השוכר לשלם למשכירה, לא ייחשב כהפרה יסודית של הסכם שכירות זה.

7. החזקת המושכר וניהולו

7.1 מטרת השכירות של המושכר על ידי השוכר הינה ניהול

- 7.2 השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במשך כל תקופת השכירות במצב טוב ותקין ולשמור עליו ועל אביזריו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן, לשמור על ניקיונם של המושכר, של סביבת המושכר, של המקומות המשותפים לשוכר ולדיירים האחרים באותו הבניין, ושל החצר אשר סביבו. השוכר מתחייב שלא להניח כלים, ארגזים, חפצים, פסולת ומיטלטלין כלשהם בכל מקום מחוץ למושכר, ולא לגרום לכל מטרד, טרדה או אי נעימות לאנשים האחרים הנמצאים או מבקרים בבניין, בו מצוי המושכר.
- 7.3 השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים ו/או אמצעי פרסומת אחרים מחוץ למושכר ו/או בכל חלק מחלקי הבניין, אלא בהסכמת המשכירה ובתיאום עימה.
- 7.4 השוכר מתחייב למלא על חשבונו את כל הוראות החוק, התקנות וחוקי העזר העירוניים או הדרישות שתוצאנה על ידי הרשויות המוסמכות בקשר לשימוש במושכר.
- 7.5 השוכר מתחייב לשמור, על חשבונו הוא, במשך כל זמן השכירות על שלמות ותקינות המושכר והבניין בו הוא מצוי, לא לשנות את המושכר או הבניין בו הוא מצוי, לא להוסיף בו דבר, עליו או בצמוד לו, לא להרוס ולא לקלקל את המושכר או הבניין בו הוא מצוי, או כל חלק מהם.
- 7.6 השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק שייגרם למושכר או לבניין בו הוא מצוי או לחלק מהם, אם הנזק נגרם כתוצאה מרשלנותו או משימוש על-ידו או על-די שליחיו, מבקריו או מישהו הנמצא במושכר או בבניין או בא אליו בקשר לעניין מענייני השוכר, מיד לאחר הגרם הנזק, ומבלי שבכך ניתנה רשות מראש לגרום נזק או לפגוע במושכר או בבניין בו הוא מצוי או בכל חלק מהם.
- 7.7 השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק העלול להיגרם למושכר כתוצאה ממקרה של דליקה מכל סיבה שהיא.
- 7.8 לא ביצע השוכר את התיקונים האמורים, תהא המשכירה או מי מטעמה רשאי להיכנס למושכר, אם תחפוץ בכך, ולבצע את התיקון. הוצאות התיקון שהוצאו על-ידי המשכירה יחולו על השוכר, שיהא חייב להחזירם למשכיר בתוך 10 (עשרה) ימים מיום שיידרש לכך.
- 7.9 השוכר אחראי לקבל כל היתר ו/או רישיון שיידרש מאת העירייה לניהול עסקו במושכר (להלן: "רישיון עסק") ולשלם כל תשלום הכרוך בכך. במידה והעירייה תפסיק את פעילותו של השוכר במושכר מכל סיבה שהיא התלויה בשוכר, לא תהא לשוכר כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכירה. המשכירה מסכימה לחתום על כל מסמך שיידרש לשם קבלת רישיון עסק כאמור, ובלא כל תמורה נוספת, ובלבד שכל ההוצאות הכרוכות בכך והאחריות הנובעת מכך יחולו על השוכר בלבד.

7.10 במידה והשוכר ינהל במושכר עסק ללא רישיון עסק ו/או החורג מרישיון עסק, הרי שכל האחריות בגין כך תהא עליו והוא יישא בכל קנס ו/או בכל עונש אחר שיוטל עליו ו/או על המשכירה על-ידי כל רשות ו/או סמכות שיפוטית ו/או בית-משפט, בגין ניהול עסק שלא כדין. בכל מקרה, המשכירה אינה אחראית כלפי השוכר לקבלת רישיונות ו/או היתרים ו/או אישורים מאת הרשויות המוסמכות הדרושים להפעלת עסקו של השוכר במושכר ולניהולו.

7.11 השוכר מתחייב להרשות למשכירה או למי מטעמה להיכנס למושכר בכל זמן סביר, כדי לבדוק את מצב המושכר, ולעמוד על מילוי התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, ובכלל לכל מטרה שאיננה בלתי חוקית, וכן להרשות ולאפשר למשכירה להגדיל את המושכר או לתקנו מבלי שהנ"ל יחייב את המשכירה לבצע תיקונים כלשהם או תוספות בניה.

8. שינויים במושכר

- 8.1 השוכר מתחייב שלא לעשות שינויים קונסטרוקטיביים במושכר (להלן: "שינויים"), מבלי לקבל על כך מראש את רשות המשכירה בכתב.
- 8.2 השוכר מתחייב לא להתקין או להסיר כל אינסטלציה או צנרת חשמל, ביוב, תיעול, מים או מכל סוג שהוא, ולא לפגוע במושכר ובבניין בו הוא מצוי, או בכל חלק מהם, בכל צורה שהיא, מבלי לקבל על כך מראש את רשות המשכירה בכתב.
- 8.3 בוצעו שינויים שלא בהסכמת המשכירה, אזי מבלי לגרוע מזכותה לראות בכך הפרת הסכם זה, תהא המשכירה רשאית לדרוש מהשוכר להרוס את השינויים שביצע על חשבוננו ולהחזיר את המושכר למצבו לפני ביצוע השינויים, וכל זאת בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום דרישת המשכירה.
- 8.4 מבלי לפגוע בזכויות הצדדים על-פי הסכם זה, הרי שכל הוספה או שינוי במושכר שייעשו על-ידי השוכר, בהסכמת המשכירה, ייחשבו לרכושה של המשכירה, אלא אם תדרוש המשכירה מאת השוכר לסלקם, ובמקרה כזה על השוכר לעשות כן על חשבוננו הוא.
- 8.5 במידה והשוכר לא מילא את דרישת המשכירה לפי סעיפים 8.3 – 8.4 לעיל, תהא המשכירה רשאית לעשות כן על חשבון השוכר, וכן לבצע את כל הדרוש על מנת להחזיר את מצב המושכר לקדמותו.
- 8.6 השוכר מתחייב לשלם למשכירה את הוצאותיה, מבלי שתשלום זה יחייב את המשכירה לבצע תיקון כלשהו, ומבלי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה.
- 8.7 מוצהר במפורש, כי אם ייעשו שינויים, שיפורים או עבודות בניה במושכר בהסכמת המשכירה, לא ייחשבו הללו כדמי מפתח, על-פי הוראות חוק הגנת הדייר, ולא יקנו לשוכר זכויות של דייר מוגן במושכר.

9. ביטוח המושכר
 השוכר מתחייב לבטוח את המושכר כנגד כל נזק שעלול להיגרם למושכר או שהמשכירה עשויה להיתבע בגינו על-ידי צד ג' כלשהו במשך תקופת השכירות, השוכר ימציא למשכירה עותק מפוליסת הביטוח, כאשר המשכירה הינה מוטבת נוספת באותה פוליסת ביטוח.
10. תכולת המושכר ואחריות צד ג'
 10.1 השוכר בלבד יהא אחראי להפצים אותם יכניס למושכר, ולא תהא לו כל תביעה בגין כך כנגד המשכירה.
 10.2 במידה והמשכירה תחויב על-ידי כל רשות בתשלום קנסות או תשלומים כלשהם עקב מעשי השוכר או מחזליו, יהא על השוכר לשאת בתשלומים אלו, הכל על-פי דרישה של המשכירה.
 10.3 המשכירה לא תישא בכל אחריות לנזקים כלשהם לגוף ו/או לרכוש השוכר, למבקרו, מוזמניו ו/או כל צד ג' אחר שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר, אשר יפגעו בגין השימוש במושכר ו/או ביקור בו, אלא אם כן הנזקים נגרמו בשל מעשה או מחזל של המשכירה.
 10.4 במידה והמשכירה תתבע על-ידי מי מבאי השוכר, מבקרו, מוזמניו ו/או כל צד ג' שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר, בגין כל עילה אשר יסודה בשימוש במושכר ו/או בביקור בו, יהא על השוכר לשפות ו/או לפצות את המשכירה בגין כל סכום אשר המשכירה תחויב לשלם, כאמור לעיל, אלא אם כן התביעה הינה בגין מעשה או מחזל של המשכירה, ובתנאי כי קיבל אפשרות נאותה להתגונן מבעוד מועד בפני התביעה כאמור.
11. הוצאות ותשלומים
 11.1 השוכר מתחייב לשלם באופן סדיר ובמועד את כל התשלומים שיוטלו על המושכר בגין השימוש בו על-ידי כל רשות ממלכתית ו/או עירונית ו/או אחרת החל מיום תחילת תקופת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע באמור לעיל, יחולו על השוכר כל התשלומים האמורים, לרבות תשלומי מים, חשמל, טלפון, ארנונה, מיסי עירייה, וכל מס ו/או היטל ו/או תשלום חובה החלים ו/או יחולו עליו עקב שכירות המושכר על-פי חוק.
 11.2 במידה והשוכר לא יפרע תשלום כלשהו החל עליו על-פי האמור בסעיף זה, יחויב השוכר בנוסף לתשלום התשלומים אלו בכל הקנסות ו/או תשלומי הריבית שיחויבו על-ידי אותה רשות בגין תשלומים אלו, ויהא עליו להחזיר למשכירה כל הוצאה שתהא לה בקשר לכך.
 11.3 במידה והמשכירה תשלם מכל סיבה שהיא תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על השוכר, יהא על השוכר להחזיר למשכירה כל סכום ששולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה ולא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מיום הדרישה, בתוספת ריבית, דין תשלום זה כדין תשלום דמי השכירות לכל דבר ועניין.
12. פינוי המושכר
 12.1 עם סיום תקופת השכירות או ביטולה מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ, ולהחזירו למשכירה כשהוא נקי, תקין וללא כל נזק, פרט לבלאי מקובל וסביר עקב שימוש רגיל במושכר, ובהתחשב עם התחייבויותיו של השוכר על-פי הסכם זה.

- 12.2 השוכר יהא חייב לשלם למשכירה את כל ההוצאות והתיקונים בגין נזקים שנגרמו למושכר בכל תקופת השכירות, בין אם המשכירה תתקן בפועל את המושכר ובין אם לאו, בהתאם לכל הוצאה בפועל שהוציאה המשכירה או על-פי הערכת מחיר שקיבלה המשכירה.
- 12.3 במשך כל תקופת השכירות, ואף כאשר בתום תקופת השכירות יפנה את המושכר ויחזירו כאמור למשכירה, מתחייב השוכר שלא להפריד משהו מכל שחיבר למושכר או לכל חלק ממנו חיבור של קבע, מבלי שיהא זכאי לדרוש או לקבל עבור כך משהו מאת המשכירה.
- 12.4 המשכירה רשאית להסדיר במושכר כל הנחוץ, במקרה שהשוכר לא יסדיר זאת, כפי המוטל עליו על-פי דין או על פי הסכם זה, וזאת על חשבונו של השוכר, אשר מתחייב לפי דרישה לשלם למשכירה את אשר הוציאה לשם כך, והמשכירה תהא נאמנה על הוצאותיו. ואולם אין בכך שום התחייבות מצד המשכירה לפעול במקום השוכר ביחס לכל הדברים האלה או לאיזה מהם, והיא יכולה לעשות הכל או חלק כרצונה היא, ואף אין בכך לגרוע מהתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה במאומה.
- 12.5 במידה והשוכר לא ימלא את התחייבויותיו ו/או חלק מהן על-פי סעיף זה, ישלם השוכר למשכירה עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר סך של _____, (_____) שם כדמי פיצוי מוערכים ומוסכמים מראש, מבלי לפגוע ביתר זכויות המשכירה לפי הסכם שכירות זו או על-פי כל דין.

13. העברת זכויות

- 13.1 מוסכם בזאת, כי ההתקשרות על-פי הסכם זה הינה אישית ובלתי ניתנת להעברה.
- 13.2 השוכר מתחייב לא למסור, לא להעביר, לא להשכיר לצד ג' את המושכר או כל חלק ממנו או את זכותו במושכר או בכל חלק ממנו, לא להרשות, בתמורה או ללא תמורה, לצד ג' להשתמש ו/או להחזיק במושכר או בכל חלק ממנו, או להפיק ממנו הנאה בכל דרך שהיא, בתמורה או ללא תמורה, מבלי שקיבל מראש את הסכמת המשכירה בכתב לכל הנ"ל, לכל אחד ולכל חלק מהם.
- 13.3 המשכירה רשאית להעביר את כל זכויותיה על-פי הסכם זה למי שתמצא לנכון, ובלבד שלא תיפגענה זכויות השוכר, ומבלי שיהא עליה לקבל את הסכמת השוכר, והשוכר מתחייב במקרה של העברת הזכויות למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי מקבל הזכויות.

14. בטחונות

- 14.1 השוכר ימציא למשכירה במעמד החתימה על חוזה זה ערבות בנקאית בסכום _____ שם (_____) שם, הערבות הבנקאית נמסרת לשם הבטחת תשלום כל סכום שעל השוכר לשלם לפי חוזה זה ומבלי לפגוע בכלליות האמור – לשם הבטחת תשלום יתרת דמי השכירות, לשם הבטחת תשלום הפרשי שער, לשם הבטחת תשלום דמי שימוש, לשם הבטחת תשלום של השוכר לתיקונים ואחזקה ולהבטחת תשלום פיצויים ושיפוי הבטחת כל זכות אחרת של המושכר לפי חוזה זה.
- 14.2 בנוסף, במעמד חתימת הסכם זה, ימציא השוכר שני ערבים, לשביעת רצונה של המשכירה, אשר יחתמו כערבים על הסכם שכירות זה כלפי המשכירה, למילוי כל חיובי השוכר על-פי הסכם זה.

14.3 במקרה של הפרת ההסכם על-ידי השוכר על-ידי גרימת נזקים למושכר או לבניין על-ידי השוכר או באי ביתו, ובמקרה של אי ביצוע תשלום כלשהו בו התחייב השוכר בהסכם זה לרבות דמי השכירות, חשמל, מים, ארנונה, מסיים, או במקרה של אי החזרת המושכר במועד שנקבע לכך בהסכם או שלא במצב המפורט בסעיף 14 לעיל, תשלח המשכירה או בא-כוח מטעמה מכתב אל השוכר ובו דרישה לתקן את הטעון תיקון או לשלם את הדרוש לפי ההסכם, או לפנות את המושכר, הכל לפי העניין תוך מתן שהות של 15 (חמישה עשר) יום לתגובה. במידה ותוך המועד הנ"ל לא יבצע השוכר את הנדרש או לא יגיב על המכתב, תממש המשכירה את הערבות הבנקאית ותגבה מהסכום שמומש כל סכום שיגיע למשכיר מאת השוכר לפי חוזה זה והשוכר מכיר בזה מראש בכל ניכוי שיעשה על ידי המשכיר בהתאם לאמור בסעיף זה, השוכר מתחייב שלא למנוע בכל דרך שהיא את מימוש הערבות הבנקאית.

אם המשכיר יממש את הערבות הבנקאית, יהא על השוכר למסור למשכיר תוך שבועיים ימים מעת שיידרש ערבות בנקאית חדשה בסכום ובתנאים לעיל שתהא בתוקף עד למועדים הנקובים לעיל.

14.4 מילא השוכר את כל התחייבויותיו על-פי הסכם השכירות, והוכיח כי פרע את כל החשבונות והחויבים בגין הסכם זה, תחזיר המשכירה את הערבות הבנקאית לידי השוכר בתוך 3 (שלושה) שבועות לאחר פינוי המושכר

14.5 מודגש בזאת, כי אין בכל האמור בסעיף זה או במסירת הערבות הבנקאית ב הנ"ל כדי לפגוע בזכות המשכירה לכל סעד חוקי המוקנה לה מכוח הסכם זה או מכוח כל דין, ובכל הזכויות האחרות של המשכירה על-פי הסכם זה.

15. הפרת ההסכם

15.1 בכל מקרה שהשוכר יפר או לא למלא תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או חלק ממנו, יהא השוכר מחויב לשלם למשכירה את כל הנזקים וההפסדים שיגרמו לו עקב אי מילוי או הפרה כאלה, וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכירה לבטל את הסכם השכירות ולדרוש את פינוי המושכר, בכל מקרה לא יהא השוכר פטור מתשלום מלוא דמי השכירות היסודיים למלוא תקופת השכירות, אף אם חדל מלהשתמש במושכר מכל סיבה שהיא.

15.2 מוסכם בין הצדדים, כי כל תנאי, הודעה, הצהרה, התנאה ו/או התחייבות הכלולים בהסכם זה מהווה התחייבות יסודית של השוכר כלפי המשכירה.

15.3 הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות השוכר על-פי סעיפים 5, 7.1, 7.5, 7.6, 7.7, 11, 12.1, ו- 13.2 תזכה את המשכירה בפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בסך של _____ ש"ח (_____) , וזאת בנוסף לכל סעד אחר השמור למשכירה על-פי הסכם השכירות ועל-פי כל דין.

15.4 בכל מקרה שהשוכר לא ימלא אחר תנאי ו/או הוראה או מקצתם, תהא המשכירה זכאית לבטל את השכירות לפי הסכם זה מיידית, והשוכר יהא חייב לפנות מיד את המושכר ולהחזירו למשכירה כשהוא פנוי ובמצב המפורט בסעיף 14, ומבלי שזה יפגע בזכויות המשכירה לעמוד על תשלום פיצויים שהשוכר התחייב בהם, כן תהא המשכירה זכאית במקרה של ביטול ההסכם או סיומו, להיכנס מיד למושכר ולקבלו להחזקתו, נוסף לזכויותיו האחרות על-פי הסכם זה, מבלי להתחייב בכך לשלם לשוכר דמי נזק או פיצויים או כל תשלום אחר כלשהו.

- 15.5 אם ימונה לשוכר מפרק, כונס נכסים, או מנהל עיזבון, זמני או קבוע, או אם יינתן צו כינוס נכסים כנגד השוכר, או אם יינתן צו עיקול כנגד נכסי השוכר, כולם או מקצתם, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם, והמשכירה תהא זכאית לכל סעד המוקנה לו בגין ההפרה על-פי הסכם שכירות זה ועל-פי כל דין.
- 15.6 מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של המשכירה, איחור של עד 5 (חמישה) ימים, שאיננו דבר שבשגרה, בתשלומים שעל השוכר לשלם למשכירה או בפעולות שעל השוכר לנקוט על-פי הסכם שכירות זה, לא ייחשב כהפרה יסודית של הסכם שכירות זה.
16. כללי
- 16.1 על אף האמור בכל דין, לא יהא רשאי השוכר לקזז מסכום כלשהוא שיגיע למשכיר לפי הסכם זה, למעט סכומים ספציפיים שהוסכם בין הצדדים בכתב ובמפורש שהשוכר ישלמם במקום המשכירה.
- 16.2 אי שימוש המשכירה בזכות כלשהי על-פי הסכם שכירות זה, לא ייחשב כויתור, הסכמה או הודאה מצידה, והיא תהא רשאית להשתמש בזכויותיה ולתבוע על פיהן בכל עת שתחפוץ בכך.
- 16.3 שום הסכמה, מפורשת או מכללא, ושום שינוי, מפורש או מכללא, בתנאי הסכם זה או כל חלק ממנו, לא יהא להם תוקף וערך, אלא אם כן נעשו בכתב. השוכר לא יטען שחל איזה שהוא שינוי בפרט מפרטי ההסכם או שקיבל הסכמה כלשהי מהמשכירה, אלא אם כן יהא בידו כתב בחתימת המשכירה להוכחת טענה שכזאת.
- 16.4 הוצאות הביול של הסכם זה והוצאות ביול שטר החוב תחולנה על השוכר בלבד.
17. כתובות והודעות
- 17.1 כתובת הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם. לאחר קבלת ההחזקה במושכר תהא כתובתו של השוכר בכתובת המושכר.
- 17.2 כל הודעה שתשלח לשוכר בהתאם או בקשר להסכם זה בדואר רשום לפי כתובת השוכר, תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי השוכר כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות מעת מסירתה למשלוח מבית דואר בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

השוכר

המשכירה

