



מכרז פומבי 6 / 2019 להשכרת שטחים באצטדיון העירוני עכו

החברה הכלכלית לעכו בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת הצעות מחיר להשכרת שטחים של כ- 1,048.85 + 82.4 מ"ר מרפסות לא מקורות בחלל שמתחת לטריבוונה המערבית של מבנה האצטדיון העירוני ושטח של כ-175 מ"ר הנמצא בקומת הכניסה באגף המערבי צפוני של המבנה -ברח' משמר הים, באזור התעשייה עכו דרום במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 4, 5, 6 ו-52 בגוש 18039, הכל על פי התנאים המפורטים במסמכי מכרז זה.

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי החברה ברחוב דושניצקי 2, עכו בימי א'-ה' בין השעות 8:30 - 15:30 תמורת תשלום בסך של 1,500 ₪ (כולל מע"מ), שלא יחזרו מכל טעם שהוא לכל מעטפת מכרז.

ניתן לעיין במסמכי המכרז, בתשובות לשאלות הבהרה ושינויים במסמכי המכרז באתר האינטרנט של החברה WWW.akkoc.co.il.

את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון "מכרז פומבי מס' 6/2019 – להשכרת שטחים באצטדיון העירוני עכו" יש **למסור ידנית** ולהכניס לתיבת המכרזים במשרדי החברה לאחר החתמת המעטפה בחותמת נתקבל. יש לוודא שהמזכירה תחתום בשמה המלא וכן תציין את השעה שהמעטפה נתקבלה על גבי המעטפה.

את המסירה יש לבצע **במסירה ידנית בלבד** עד ליום א', ה- 12.1.2020, עד לשעה 13:00. הצעות אשר תשלחנה בדואר, לרבות דואר רשום ותגענה לתיבת המכרזים לאחר המועד הנקוב לעיל, מכל טעם שהוא, לא תידונה.

יתקיימו 4 סיורים בשטחים המוצעים להשכרה בשעה 11:00 בכל התאריכים להלן: 4.12.2019, 11.12.2019, 18.12.2019 ו- 25.12.2019. הסיורים יצאו מהכניסה לאצטדיון העירוני - הכניסה הצפונית לאזור תעשייה עכו דרום. ההשתתפות בסיורים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להשתתפות במכרז.

שאלות, הערות ו/או בקשות הבהרה ו/או תיקון בכל הנוגע למכרז זה ותנאיו ניתן להפנות בכתב בלבד לדוא"ל: calcalit@akko.muni.il וזאת עד לא יאחר מיום ה' ה- 1.1.2020 עד השעה 12:00 באחריות המשתתף לוודא קבלת הדוא"ל בטלפון: 04-9552539.

החברה הכלכלית לעכו בע"מ

מכרז פומבי 6/2019 -
השכרת שטחים באצטדיון העירוני, עכו

מסמכי המכרז

מסמך א' - הזמנה להציע הצעת מחיר ;
נספחים 1-5 : תשריטי השטחים המוצעים לשכירות ;

מסמך ב' - הצעת משתתף על נספחיה :
נספח ב'1 - אישור רו"ח_איתנות פיננסית ;
נספח ב'2- הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים ;
נספח ב'3 - הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 1ב'2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים ;
נספח ב'4- הצהרה בדבר העדר קירבה לעובד החברה ו/או לחבר דירקטוריון החברה
ו/או לחבר מועצת העיר עכו ;
נספח ב'5 -ערבות משתתף ;
נספח ב'6- הצהרת משתתף מקומי.

מסמך ג' - תנאי ההסכם על נספחיו :
נספח ג'1- תשריט הנכס והיתר בנייה ;
נספח ג'2 - נוסח ערבות בנקאית (ערבות ביצוע) ;
נספח ג'1/3 נספח ביטוחי לעבודות התאמה ;
נספח ג'2/3 נספח ביטוחים שוטפים בתקופת השימוש בנכס.

מסמך א' - מסמך הזמנה להציע הצעות

תנאים כלליים

- א. כללי**
- 1.1.1 החברה הכלכלית לעכו בע"מ (להלן: "החברה") מנהלת בעבור עיריית עכו את המקרקעין הידועים כחלקי חלקות 4,5,6,52 בגוש 18039 (להלן: "המקרקעין") מזמינה בזאת הצעות מחיר להשכרת שטחים במבנה האצטדיון העירוני, ברחוב משמר הים אזור תעשייה עכו דרום (להלן: "השטח" או "הנכס"), הכל בהתאם למפורט במסמכי מכרז זה (להלן: " המכרז" או "ההליך").
- 1.2 השטחים המוצעים להשכרה:
- 1.2.1 שטח המוערך בכ- 175 מ"ר הנמצא בקומת הכניסה באגף המערבי צפוני של מבנה האצטדיון.
- 1.2.2 שטחים הנמצאים בקומה השנייה בחלל שמתחת לטריבוונה המערבית למבנה האצטדיון והם מוערכים בכ- 1,048.85 מ"ר וכ- 82.4 מ"ר מרפסות לא מקורות (להלן: "השטחים")
- המשתתפים רשאים לתת את הצעתם לשכירות את כל השטחים או חלקם כמפורט בהמשך במסמכי מכרז זה.**
- 1.3 מטרת השכרת השטחים הינה השימושים המותרים בהתאם ליעודי תכנית מתאר מקומית ג'/16255 החלה על המקרקעין – לדוגמא: הפעלת מרפאה, מוקד שירות, משרדים, מועדון ספורט, מסחר, מסעדות וכן השימושים החורגים הנ"ל: מתחם עבודה להיי טק ו/או תעשייה זעירה.
- 1.4 יובהר כי השטחים מוצעים להשכרה במצבם הנוכחי (AS IS) ועל המשתתף במכרז זה לערוך את כל הבירורים והבדיקות הדרושים ו/או הנחוצים להכנה והגשת הצעתו למכרז לרבות אלה הנוגעות לטיב הנכס, למצבו הפיזי ולמצבו התכנוני. כמו כן על המשתתף לבחון את מצבו המשפטי של המבנה עם כל הגורמים המשפיעים על ההוצאות הכרוכות במתן הצעתו וברכישת המבנה ככל ויזכה במכרז.
- 2.
- 2.1 את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי מזכירות החברה, אצל גבי טל אמירה, ברחוב דושניצקי 2 עכו, בימים א'-ה' בין השעות 15:30-8:30 תמורת תשלום על סך 1,500 ₪ (כולל מע"מ), שלא יוחזרו, לכל מעטפת מכרז.
- 2.2 ניתן לעיין במסמכי המכרז, בתשובות לשאלות הבהרה ושינויים במסמכי המכרז באתר האינטרנט של החברה WWW.akkoct.co.il.
- 2.3 תנאי ההתקשרות בין החברה לזוכה/ הזוכים במכרז יהיו על פי תנאי הסכם השכירות על נספחיו המצורף בנספח ג' למסמכי מכרז זה. על אף האמור, החברה רשאית לשאת ולתת עם הזוכה/ים במכרז זה לשיפור הצעתו וההסכם שיחתם בין הצדדים יהא תוצאת המשא ומתן המוסכמות על הצדדים.
- 2.4 יובהר כי חתימת הסכם ההתקשרות עם זוכה שיגיש הצעה שמצריכה הליך של הגשת בקשה להיתר לשימוש חורג כפופה לאישור הועדה המקומית לתו"ב עכו והמשתתף מותר על כל טענה ו/או זכות ו/או דרישה ו/או עילת תביעה כנגד החברה היה ולא יאושר השימוש ע"י ועדת התו"ב.
- 2.5 החברה רשאית בכל עת, ובלבד שתהא קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז. השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז לפי

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

כתובת דוא"ל שנמסרה על ידם. כמו כן, שינויים ותיקונים כאמור יעלו לאתר האינטרנט של החברה.

3. את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון "מכרז פומבי מס' 6/2019 – להשכרת שטחים באצטדיון העירוני עכו" – יש למסור ידנית ולהכניס לתיבת המכרזים שבמשרדי מזכירות החברה, לאחר שהוחתמה בחותמת נתקבל. יש לוודא כי המזכירה המקבלת את המעטפה מטעם החברה תחתום בשמה המלא וכן תציין את השעה שהמעטפה נתקבלה על גבי המעטפה. את המסירה יש לבצע במסירה ידנית בלבד **עד ליום א', ה-12.1.2020 עד לשעה 13:00**. הצעות אשר לא נתקבלנה בתיבת המכרזים אשר במשרדי מזכירות החברה מכל טעם שהוא עד למועד ולשעה הנקובים לעיל - לא תתקבלנה ולא תידונה.

4. יתקיימו 4 סיורים בשטחים המוצעים להשכרה בשעה 11:00 בכל התאריכים להלן: 4.12.2019, 11.12.2019, 18.12.2019 ו- 25.12.2019. הסיורים יצאו מהכניסה לאצטדיון העירוני - הכניסה הצפונית לאזור תעשייה עכו דרום. ההשתתפות בסיורים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להשתתפות במכרז.

5.

- 5.1 שאלות, הערות ו/או בקשות הבהרה ו/או תיקון בכל הנוגע למכרז זה ותנאיו ניתן להפנות בכתב לדוא"ל: calcalit@akko.muni.il. עד לא יאוחר מיום ה' ה-1.1.2020 עד השעה 12:00. באחריות המשתתף לוודא קבלת הדוא"ל בטלפון: 04-9552539.
- 5.2 תשובות תימסרנה בכתב לכל רוכשי מסמכי המכרז/ משתתפי הסיור ותועלנה לאתר האינטרנט של החברה. תשובות ו/או שינויים ו/או תיקונים בתגובה למשתתפים במכרז יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.
- 5.3 החברה איננה אחראית לתשובות שתימסרנה בעל פה והן לא יחייבו.
- 5.4 משתתף שלא יעביר את הסתייגותיו ו/או בקשותיו להבהרה בהתאם להוראות לעיל יהיה מנוע לטעון טענות בדבר אי סבירות או אי בהירויות, שגיאות או אי התאמות וכיו"ב.

ב. תנאים להשתתפות במכרז

6. בהליך זה רשאים להשתתף כל יחיד תושב ישראל או תאגיד הרשום כדין בישראל (להלן: "המשתתף") שהינו, במועד הקבוע כמועד האחרון להגשת ההצעות להליך, בכל אלה:

6.1 **איתנות פיננסית:** המחזור הכספי של המשתתף, מניהול עסקיו לא יפחת מ- 150,000 ₪ לא כולל מע"מ לשנה, בכל אחת מהשנים 2017 ו-2018.

להוכחת עמידת המשתתף בתנאי סף זה עליו לצרף להצעתו אישור רו"ח בהתאם לנוסח המופיע בנספח ב'1/ למסמכי המכרז.

6.2 על המשתתף להיות מי שמנהל פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

6.3 על המשתתף להיות מי שמתקיים בו תנאי סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין.

להוכחת עמידת המשתתף בתנאי סף זה עליו לצרף להצעתו תצהיר חתום על ידו ומאומת על ידי עורך דין זהה לנוסח המופיע בנספח ב'2/ למסמכי המכרז.

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

6.4 על המשתתף להיות מי שמקיים את הוראות תנאי סעיף ב'1 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 לעניין ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלויות בעסקו.

ההוכחת עמידת המשתתף בתנאי סף זה עליו לצרף להצעתו תצהיר חתום על ידו ומאומת על ידי עורך דין זהה לנוסח המופיע בנספח ב'3 למסמכי המכרז.

6.5 על המשתתף להיות נעדר קרבה לעובד החברה ו/או לחבר דירקטוריון החברה ו/או לחבר מועצת העירייה עכו.

ההוכחת עמידת המשתתף בתנאי סף זה עליו לצרף להצעתו הצהרה חתומה על ידו בהתאם לנוסח המופיע בנספח ב'4 למסמכי במכרז.

.7

7.1 להצעת המשתתף תצורף כתב ערבות בנקאית "מקור", אוטונומית, על סך 75,000 ₪ שהוצאה על ידי בנק ישראל, לבקשת המשתתף לפקודת החברה בתוקף עד ליום 19.4.2020 על ערבות המשתתף להיות בנוסח הערבות המצורף **בנספח ב'5** למסמכי מכרז זה. **הצעה אליה לא תצורף ערבות מקור בנוסח המדויק כאמור לא תידון.**

7.2 החברה תהא רשאית להגיש את הערבות לגבייה כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי מכרז זה. חילוט ערבות המשתתף כאמור ייחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש לחברה בגין הפרת התחייבויות המשתתף. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל תשמש ערבות המשתתף כבטחון למילוי דרישות החברה כמפורט בס"ק 4 ו-5 להלן.

7.3 על פי דרישת החברה תוארך ערבות המשתתף עד ל-90 יום נוספים והוראות ס"ק 1 ו 2 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם על הערבות המוארכת כאמור.

7.4 בעת החתימה על ההסכם יחליף המשתתף את ערבות המשתתף בערבות בנקאית קבועה, לפי תנאי ההסכם.

7.5 משתתף שהצעתו לא נתקבלה תוחזר לו הערבות. הערבות תוחזר למשתתפים שהצעתם לא נתקבלה לאחר חתימת ההסכם בין החברה לבין הזוכה/הזוכים במכרז, ובלבד שהסכם כאמור ייחתם לא יאוחר מ-90 יום מפתחת המכרז.

ג. ההצעה

8. משתתפי המכרז רשאים לתת הצעה לשכירות כל השטחים או לשכירות חלק מהשטחים בהתאם לתשריטים המצורפים למסמכי המכרז ולאופציות המסומנות- ההצעה תנתן בש"ח ותוגש כמחיר למ"ר לכל מ"ר מהשטח:

שטחים הנמצאים בקומה השנייה בחלל שמתחת לטריבוונה המערבית למבנה האצטדיון :

8.1 **תשריט מס' 1-** שכירות כל השטחים כ- 1,048.85 מ"ר וכ- 82.4 מ"ר מרפסות לא מקורות.

8.2 **תשריט מס' 2-** **אופציה א'** שכירות שטח של כ- 485.31 מ"ר וכ- 41.2 מ"ר מרפסות לא מקורות. **אופציה ב'** שכירות שטח של כ- 563.54 מ"ר וכ- 41.2 מ"ר מרפסות לא מקורות.

8.3 **תשריט מס' 3 -** **אופציה א'** שכירות שטח של כ- 244.66 מ"ר וכ- 82.4 מ"ר מרפסות לא מקורות. **אופציה ב'** שכירות שטח של כ- 771.04 מ"ר.

- 8.4 **תשריט מס' 4 - אופציה א'** שכירות שטח של כ- 94.31 מ"ר וכ- 41.2 מ"ר מרפסות לא מקורות.
אופציה ב' שכירות שטח של כ- 152.06 מ"ר וכ- 41.2 מ"ר מרפסות לא מקורות.
אופציה ג' שכירות שטח של כ- 391 מ"ר.
אופציה ד' שכירות שטח של כ- 411.48.

שטח בקומת הכניסה באגף המערבי צפוני של מבנה האצטדיון :

- 8.5 **תשריט מס' 5 - שכירות שטח המוערך בכ- 175 מ"ר הנמצא בקומת הכניסה באגף המערבי צפוני של מבנה האצטדיון.**
- השטחים המצוינים בסעיפים 8.4-8.1 לעיל כוללים את החלק היחסי של הרכוש המשותף בין השטחים : מעלית, מבואה וחדר מזכירות, פרוזדורים, מטבחון, שירותי גברים/ שירותי נשים.
 - יובהר כי הממ"מ הנמצא בקומה הראשונה של מבנה האצטדיון אינו מיועד להשכרה בכל האופציות המפורטות לעיל, לפיכך במשך כל תקופת השכירות הממ"מ יהיה סגור וישמש את כל שוכרי השטחים באצטדיון בזמן חירום בלבד.
9. **ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת. הצעה שתוגש על שם יותר מישות משפטית אחת – לא תידון.**
10. **כל המסמכים המצורפים למסמכי המכרז יהיו על שם המשתתף בלבד. תנאי זה מהווה תנאי מהותי בהסכם ואי עמידה בו תגרום לפסילת הצעה.**
11. **החתימה על מסמכי המכרז והגשת ההצעה מהווה אישור של המשתתף כי קרא את מסמכי המכרז כולם, על נספחיהם, לרבות הסכם השכירות, והוא מסכים לתנאים המופיעים בהם.**
- 12.
- 12.1 **על המשתתף ליתן הצעתו על גבי מסמך ב' - הצעת המשתתף.**
- 12.2 **הצעת המשתתף תוגש בעותק אחד אשר ימולא בהדפסה או בעט. הצעה שמולאה בעיפרון – לא תידון ליד כל תיקון בהצעה על המשתתף לחתום בחתימה וחותמת.**
- 12.3 **על המשתתף לחתום על כל עמוד ממסמכי המכרז, לרבות הסכם השכירות, בחותמתו ובחתימת מורשי החתימה בשמו.**
- 12.4 **אי השלמת מקום הטעון מילוי במסמכי המכרז ו/או כל שינוי ו/או תוספת שיעשו 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.**
- 13.
- 13.1 **דמי השכירות החודשים המוצעים ע"י המשתתף יינתנו בש"ח ויוגשו כמחיר למ"ר לכל מ"ר משטח הנכס.**
- 13.2 **לדמי השכירות החודשים המוצעים ע"י המשתתף ייוסף דמי ניהול חודשים בשיעור של 10% מגובה דמי השכירות המוצעים וזאת בגין ניהול, תחזוקה וניקיון של השטחים הציבוריים הסבובים את השטחים המוצעים להשכרה, לשימורם, לחידושם, לטיפוחם, לסידום וצביעתם, וכן לתחזוקת המעלית לגינון וצמחיה של שטחי גינות שאינם מצויים בשטחי ההשכרה.**
- 13.3 **על דמי השכירות החודשים המוצעים ועל דמי הניהול ייוסף מע"מ כדין.**
- 13.4 **הצעת המשתתף תיקח בחשבון את כל ההוצאות הכרוכות בשכירות השטחים בהתאם לאמור בהסכם. מחירי הזכייה יעודכנו במהלך תקופת ההתקשרות בהצמדה למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"). כמדד בסיס ישמש מדד המחירים לצרכן לחודש אוקטובר 2019 (להלן: "מדד הבסיס") וכמדד הקובע ישמש המדד הידוע בעת תשלום דמי השכירות החודשיים.**

14.

14.1 הצעה שתתייחס לתשריט מס' 1, קרי לשכירות כל השטחים שמתחת לטריבונה המערבית למבנה האצטדיון (שטח של כ- 1,048.85 מ"ר+82.4 מ"ר מרפסות לא מקורות) לא תפחת מ 33.5 מ"ר למ"ר.

14.2 לגבי תשריטים 2-5 החברה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההצעה ותנאיה. סבירות ההצעה תיבחן ביחס לאומדן ולהצעות האחרות שיוגשו על ידי המשתתפים במכרז.

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

15.1 תוכנית עסקית לטווח של חמש שנים, להפעלת השטחים. תוכנית זו תכלול פירוט סוג הפעילויות שיתקיימו ופירוט צפי ההוצאות וההכנסות.

15.2 אישור רו"ח על מחזור שנתי כדרישת סעיף 6.1 לעיל נוסח התצהיר מופיע בנספח ב'1/ למסמכי המכרז.

15.3 אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976, על שם המשתתף.

15.4 אישור על ניכוי מס במקור על שם המשתתף.

15.5 תצהיר חתום ומאומת על ידי עו"ד כדרישת סעיף 6.3 לעיל- נוסח התצהיר מופיע בנספח ב'2/ למסמכי המכרז.

15.6 תצהיר חתום ומאומת על ידי עו"ד כדרישת סעיף 6.4 לעיל- נוסח התצהיר מופיע בנספח ב'3/ למסמכי המכרז.

15.7 הצהרה חתומה על ידו בהתאם לדרישות סעיף 6.5 לעיל- נוסח ההצהרה מופיע בנספח ב'4/ למסמכי המכרז.

15.8 אישורים בכתב של חברת ביטוח בישראל כי היה ויזכה המשתתף במכרז פומבי 6/2019 של החברה תהא היא מוכנה לבטח את המשתתף בכל פוליסות הביטוח כמפורט נספחים ג'1/ ו- ג'2/3 (טופס ביטוחים בתקופת עבודות התאמה וטופס ביטוחים שוטפים לתקופת שכירות הנכס) ובהתאם לתנאים המפורטים באותם האישורים.

האישורים יהיו חתומים על ידי חברת הביטוח ויצורף אליהם, כתלק בלתי נפרד מהם, נוסחי אישורי הביטוחים – נספחים ג'1/ ו- ג'2/3 להסכם השכירות.

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

למען הסר ספק מובהר בזאת כי על אישורי הביטוחים להיות בנוסחים הנדרשים בנספחים ג'1/ ו- ג'2/3 במדויק ללא כל הסתייגות, שינוי, או תיקון (להלן: "הסתייגות ביטוחית").

משתתף המבקש להכניס באישורי הביטוחים הסתייגות ביטוחית מכל סוג שהוא יפנה בהסתייגות כתובה, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5 לעיל ויפרט את מהותה והנוסח המבוקש על ידו. הסתייגות ביטוחית שאושרה בכתב בתשובת החברה כקבוע בסעיף 5 לא תביא לפסילת אישורי הביטוחים. הסתייגות ביטוחית שאושרה כאמור הינה אופציונאלית ולא תחייב את המשתתפים האחרים לכלול את אותה הסתייגות באישור הביטוח שלהם.

הסתייגות ביטוחית אשר לא אושרה מראש ובכתב כאמור לעיל עלולה להביא לפסילת אישורי הביטוחים והחברה תהיה רשאית להחליט, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, כי מדובר בהסתייגות מהותית אשר מחייבת את פסילת הצעת המשתתף. החלטת החברה בעניין זה סופית והיא איננה ניתנת לערעור.

15.9 למשתתף שהינו תאגיד אישור על היותו תאגיד הרשום בישראל כדין ותדפיס עדכני מרשם החברות המפרט את בעלי המניות או השותפים בתאגיד.

15.10 למשתתף המבקש ליהנות מהעדפת משתתף מקומי כמוסבר בסעיף 27 להלן – נספח ב'6/ חתום על האסמכתאות הנדרשות בו.

- 15.11 קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז על ידי המשתתף.
- 15.12 כל תשובות החברה להסתייגויות ו/או לבקשות ההבהרה, ככל שתהיינה כאלה – חתומות על ידי המשתתף.
- 15.13 תיקונים שהוכנסו על ידי החברה במסמכי המכרז, ככל שהועברו כאלה אל המשתתף – חתומים על ידי המשתתף.
- 15.14 ערבות משתתף כדרישת סעיף 7 לעיל.
- את המסמכים הנדרשים יש להגיש כשהם מאוגדים יחדיו ולפי הסדר הרשום לעיל.**
16. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, תחולנה על המשתתף, אשר לא יהא זכאי להחזרן ו/או לשיפוי בגינן בכל מקרה שהוא ומכל טעם שהוא.
17. ההצעה תהא בתוקף החל ממועד הכנסתה לתיבת המכרזים ועד לתקופה של 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

ד. בחינת ההצעות והודעה על הזוכה

- 18.1 כעדיפות ראשונה החברה תבחר בהצעות המוגשות בהתאם לשימושים המותרים לייעודי תכנית מתאר מקומית ג'16255 החלה על המקרקעין עסקן .
- 18.2 על אף האמור בס"ק 18.1 לעיל, ככל ותוגשנה הצעות שהשימוש המוצע בהן תואם לתוכנית מתאר מקומית ג'16255 וחלקן השימוש המוצע בהן הינו אחד השימושים החורגים המוגדרים במכרז זה תהא רשאית החברה לבחור בהצעה שהשימוש בה חורג ככל והינה גבוה יותר מההצעה של השימושים המותרים ב10% ויותר.
19. ככל ויוגשו הצעות לשטחים זהים המופעים במספר אופציות כמתואר בסעיף 8 לעיל בחינת ההצעות ובחירת הזוכה / הזוכים תעשה בהתאם להלן:
- 19.1 החברה תבחר כעדיפות ראשונה בהצעה הגבוה ביותר מבין ההצעות שתוגשנה לשכירות כל השטחים, קרי תשריט מס' 1.
- 19.2 באם לא תוגשנה הצעות כמתואר בסעיף 19.1 לעיל, החברה תבחר בהצעה הגבוה ביותר מבין ההצעות שתוגשנה בהתאם לתשריט מס' 2.
- 19.3 באם לא תוגשנה הצעות כמתואר בסעיף 19.2 לעיל, החברה תבחר בהצעה הגבוה ביותר מבין ההצעות שתוגשנה בהתאם לתשריט מס' 3.
- 19.4 באם לא תוגשנה הצעות כמתואר בסעיף 19.3 לעיל, החברה תבחר בהצעה הגבוה ביותר מבין ההצעות שתוגשנה לכל אחת מהאופציות המפורטות בתשריט מס' 4 ותשריט מס' 5.
20. החברה רשאית לבחור יותר מהצעה אחת כזוכה במכרז בכפוף לאמור בסעיפים 18 ו-19 לעיל.
21. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפי שיקול דעתה הבלעדי לדרוש מכל אחד מהמשתתפים, לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות, להשלים ו/או לתקן בהתאם לדרישות ההליך כל מסמך ו/או אישור מהמסמכים ו/או האישורים אותם נדרש המשתתף לצרף להצעתו, בין היתר, לצורך עמידתו בתנאי הסף של ההליך. דרישה כאמור, יהיה 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.**
22. יובהר כי במקרה בו תוגשנה שתי הצעות או יותר הזהות מבחינת מחירן בעבור שכירות אחד השטחים המוצעים להשכרה ובכפוף לאמור בסעיף 20 לעיל, תהא החברה רשאית לפנות ולערוך הליך תחרותי נוסף, וזאת ע"י פניה למשתתפים, בעלי ההצעה הזוהה, ודרישה להגיש הצעת מחיר נוספת למועד שייקבע ע"י החברה. המשתתפים יוכלו להגיש הצעת מחיר זולה יותר או לבחור שלא להגיש הצעת מחיר נוספת ולהשאיר את הצעת המחיר המקורית שלהם.

- ה. **שימוש חורג:**
23. יובהר כי החברה רשאית לבחור בהצעה אשר השימוש המוצע בה מהווה שימוש חורג לייעודי תכנית מתאר מקומית ג/16255 החלה על המקרקעין עסקן (להלן: "הצעה המהווה שימוש חורג") ובלבד שהשימוש המוצע הינו שימוש לצורך הקמת מתחם עבודה להיי טק ו/או תעשייה זעירה והכל בכפוף לאמור בסעיף 18 לעיל.
24. היה והחברה תבחר בהצעה המהווה שימוש חורג העברת החזקה בנכס ותחילת השימוש טעונה היתר של שימוש חורג הניתן ע"י הועדה המקומית לתו"ב עכו (להלן: "ועדת התו"ב"), יובהר כי היתר זה הינו תנאי מתלה להסכם שיחתם עם הזוכה, כמשמעותו בסעיף 27 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.
25. יצוין כי הבקשה לועדת התו"ב להיתר לשימוש חורג תוגש ע"י החברה ו/או מי מטעמה. כמו כן כל ההוצאות הכרוכות בהגשת הבקשה יהיו על חשבון החברה.
26. ניתנה הודעה מאת הועדת התו"ב בדבר סירובה ליתן היתר לשימוש חורג, או שההיתר יהיה כפוף לתנאים המשנים באופן מהותי את מטרת ההתקשרות, יהיו הצדדים משוחררים מהתחייבויותיהם ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד אחד כנגד משנהו בשל סירוב ליתן אישור כאמור ו/או בשל בטלות ההתקשרות.
27. עדיפות תינתן למשתתף מקומי כמפורט להלן:
- 27.1 היה וההצעה הגבוהה ביותר תהא גבוהה מהצעת המשתתף המקומי בשיעור של עד 4%, תהא החברה רשאית לקבוע, כי הצעת המשתתף המקומי, היא ההצעה הגבוהה והזוכה וזאת בתנאי שהמשתתף המקומי יסכים להעלות הצעתו לגובה ההצעה הגבוהה.
"משתתף מקומי" הינו מי שהתקיים בו אחד מן התנאים שלהלן:
- 27.1.1 "ביחיד" – באם אותו יחיד הינו תושב העיר או מי שמנהל בעיר עסק פעיל המחויב בארנונה ולפחות 30% מעובדיו (ככל שהוא מעסיק כאלה) הינם תושבי העיר.
- 27.1.2 "בתאגיד" – באם מקום עסקיו או משרדיו בעיר והוא מחויב בגינו בארנונה ולפחות 30% מעובדי התאגיד הינם תושבי העיר.
- 27.2 על משתתף המבקש ליהנות מהעדפת "משתתף מקומי" לצרף להצעתו את **נספח ב' 6/** למסמכי המכרז, כשהוא ממולא וחתום ומצורפים אליו המסמכים הנדרשים באותו נספח.
- משתתף שלא ימלא את הנספח ו/או לא יצרף אליו את המסמכים הנדרשים בו יחשב כמי שאינו מבקש ליהנות מהעדפת משתתף מקומי.**
28. לזוכה במכרז תימסר הודעה בדוא"ל ו/או במכתב שישלח לכתובת שנמסרה על ידו במסמכי המכרז.
29. משתתף שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב.
30. על הזוכה/ הזוכים במכרז להמציא לחברה את המסמכים הנ"ל:
- 30.1 3 עותקים חתומים של הסכם השכירות בנוסחו המצ"ב **כמסמך ג'** למסמכי ההצעה על כל המסמכים המצורפים אליו, כמפורט לעיל, וזאת תוך 5 ימי עבודה מיום שידוע לו על זכייתו במכרז.
- 30.2 **ערבות ביצוע** - הזוכה/ הזוכים ימסור לחברה תוך 5 ימי עבודה מיום שידוע לו על זכייתו במכרז, להבטחת קיום תנאי הסכם השכירות ערבות ביצוע בסכום השווה לסכום דמי השכירות החודשים ודמי הניהול החודשיים האמורים להשתלם על ידו במשך 3 חודשי שכירות בתוספת מע"מ החל עליהם. ערבות הביצוע תהיה בנוסח המצורף **כנספח ג' 3/ להסכם השכירות** (להלן: "ערבות ביצוע") שתוקפה החל ממועד הנפקתה ועד 3

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

חודשים מתום תקופת השכירות, ערבות זו תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, בלתי מותנית, וניתנת למימוש בכל תקופת תקפה.
במעמד מסירת ערבות הביצוע לחברה תוחזר לזוכה / לזוכים הערבות שהוגשה במצורף להצעה במכרז.
ערבות הביצוע תוארך על ידי הזוכה מעת לעת, כך שתהא בתוקף למשך כל תקופת הבקשה להיתר לשימוש חורג וכן תקופת השכירות ושלושה חודשים לאחר מכן.
נמנע הזוכה מלהאריך הערבות, תהא החברה רשאית לחלט את הערבות הקיימת.
ערבות הביצוע תוחזר לזוכה בניכוי כל ההפחתות שיעשו בתקופת הבקשה להיתר לשימוש חורג ובתקופת השכירות בינו לבין החברה, באם יעשו, שלושה חודשים לאחר תאריך סיום הסכם השכירות.

30.3 **אישורי ביטוחים -** זוכה אשר הצעתה **אינה** מהווה שימוש חורג יגיש תוך 5 ימים מיום שיודע לזוכה על זכייתו במכרז, טופס אישור קיום ביטוחים חתום על ידי חברת ביטוח ישראלית בנוסחים המצורפים **כנספחים ג' 1/3 ו- ג' 3/2** להסכם השכירות. זוכה אשר הצעתו **מהווה שימוש חורג** יגיש את אישורי הביטוחים הנ"ל תוך 5 ימים מיום שיודע לו על אישור ועדת התו"ד לבקשת החברה להיתר שימוש חורג בנכס.

31. משתתף שלא יעמוד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, לרבות מחויבויותיו לפי סעיף 30 לעיל, תהא החברה רשאית לבטל לאלתר את זכייתו במכרז בהודעה בכתב.

32. בוטלה הזכייה במכרז מכל סיבה שהיא, רשאית החברה להגיש את הערבות הבנקאית שבידה לגביה, וכן למסור את ביצוע המכרז למי שייקבע על ידה והמשתתף יפצה את החברה על כל נזק ו/או הפסד שייגרם לה בגין כך.

1. תקופת ההתקשרות ותנאיה

33. הסכם השכירות שייחתם עם הזוכה במכרז יהא בתוקף לתקופה בת 60 חודשים החל מיום מסירת החזקה בנכס לזוכה/ לזוכים במכרז (להלן: "**תקופת השכירות**").

34. החברה תהיה רשאית בכל עת במשך כל תקופת הסכם השכירות שייחתם עם הזוכה/הזוכים ולפי שיקול דעתה הבלעדי, להמחות ולהסב את כל זכויותיה והתחייבויותיה, על פי ההסכם לעיריית עכו ו/או לכל גוף אחר מטעמה.

2. זכות עיון במסמכים המכרז

35. למשתתף במכרז זכות עיון במסמכים ועדת המכרזים ובהצעה הזוכה כקבוע בדין, למעט בחלקים של ההחלטה או ההצעה אשר העיון בהם עלול לדעת ועדת המכרזים לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי של החברה או של המשתתף שהצעתו נבחרה, או כל משתתף אחר שהגיש הצעתו. החברה תהא רשאית לדרוש מהמשתתף שמבקש לקבל העתק מהמסמכים, כיסוי העלויות הכרוכות בכך (עלות של 0.5 ₪ לעמוד צילום).

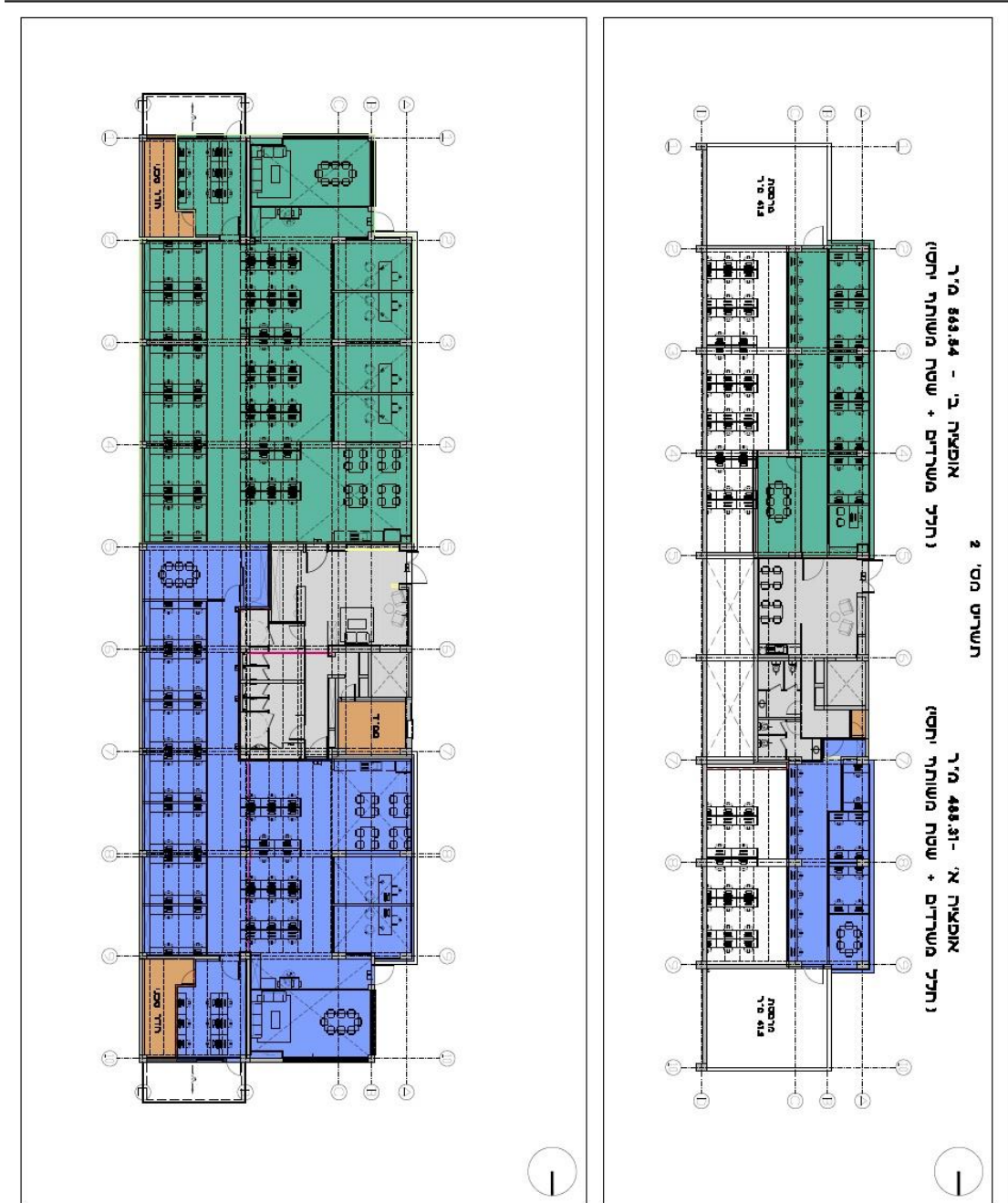
3. מסמכי המכרז

36. מסמכי המכרז הינם רכוש החברה וקניינה הבלעדי, והם נמסרים למשתתפים למטרת הגשת הצעות לחברה במסגרת ההליך 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.

החברה הכלכלית לעכו בע"מ

תשריטים 1-5

תשריט מס' 2



		<p>שירות נמל אדריכלים - 05-8200355 052-8074141 www.aco000.com</p>		<p>שירות נמל אדריכלים - 05-8200355 052-8074141 www.aco000.com</p>	
<p>תוכן סעיף</p> <p>תוכן סעיף</p>	<p>תוכן סעיף</p> <p>תוכן סעיף</p>	<p>תוכן סעיף</p> <p>תוכן סעיף</p>	<p>תוכן סעיף</p> <p>תוכן סעיף</p>	<p>תוכן סעיף</p> <p>תוכן סעיף</p>	<p>תוכן סעיף</p> <p>תוכן סעיף</p>
<p>משרדים באצטדיון עכו</p> <p>תכנית שטחים (נזקים)</p> <p>ACO-000</p> <p>25-12-19</p> <p>SCALE 1:200</p> <p>01 גרסה</p>		<p>משרדים באיז</p> <p>תכנית שטח</p> <p>000</p> <p>10 גרסה</p>			

מסמך ב'

הצעת המשתתף

אני הח"מ _____ ת.ח.פ. _____
אשר כתובתי _____

מצהיר, מסכים, ומתחייב בזה כדלקמן:

1. הנני מצהיר בזאת כי קראתי בעיון את כל מסמכי מכרז פומבי 6/2019 של החברה הכלכלית לעכו בע"מ לרבות נספחיו, (להלן: "החברה") להשכרת שטחים באצטדיון העירוני ברח' משמר הים, באזור התעשייה עכו דרום במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 4, 5, 6 ו-52 בגוש 18039 (להלן: "המקרקעין")
2. הנני מצהיר בזאת כי הבנתי את כל התנאים הנדרשים מאת המשתתפים במכרז זה, וכי בדקתי ושקלתי כל דבר העשוי להשפיע על קביעת מחיר הצעתי ועל כן אהיה מנוע מלהציג כל תביעות או דרישות שתתבססנה על כל טענות של אי ידיעה וגם/או אי הבנה של תנאי המכרז או איזה מקרב מסמכי המכרז ואני מוותר מראש על כל הטענות מסוג זה.
3. הנני מצהיר כי ברשותי האמצעים הכלכליים, הכישורים המקצועיים, הניסיון, והידע לשם הפעלת הנכס נשוא הצעתי.
4. הנני מצהיר כי הצעה זאת מוגשת בתום לב וללא כל קנוניה, קשר או הסכם עם כל משתתף אחר במכרז זה.
5. הנני מצהיר כי מילאתי אחר כל ההוראות המפורטות בתנאים הכלליים, בהסכם השכירות ונספחיו ובכל מסמכי המכרז.
6. הנני מצהיר בזאת כי בדקתי את כל התנאים הנדרשים לביצוע התחייבויות הזוכה במכרז.
7. הנני להצהיר כי ביקרתי במתחם השטחים המוצעים להשכרה ובדקתי כל הקשור במתחם ובשטחים. כמו כן בדקתי את ייעודי המקרקעין לפי תכנית מתאר מקומית ג/16255 החלה על המקרקעין ומצאתי כי הצעתי מתאימה/ אינה מתאימה לייעוד התוכנית. הנני מסכים כי החלטת החברה לעניין התאמת ההצעה לייעוד התוכנית הינה החלטה סופית וכי לא תהיה לי כל טענה ו/או תביעה ככל והחברה תחליט שהצעתי אינה מתאימה לייעוד
8. הנני להצהיר כי ידוע לי כי ככל והחברה תחליט שהצעתי אינה תואמת את ייעודי תוכנית מתאר מקומית ג/16255 אזי הינה רשאית להגיש בקשה לוועדה המקומית לתו"ב להיתר לשימוש חורג בנכס, ידוע לי כי העברת החזקה בנכס ותחילת השימוש מותנה בקבלת ההיתר כאמור. ככל והועדה תיסרב לבקשה להיתר שימוש חורג לא יהיה לי כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד כלשהוא כנגד החברה בשל הסירוב האמור.
9. הנני מתחייב למלא אחר כל ההוראות המפורטות בהוראות למשתתפים במכרז, בהסכם השכירות ובכל מסמכי ההסכם.
10. הנני מצרף להצעתי זו את המסמכים הבאים:
11. מסמכי המכרז על כל נספחיהם, לרבות הסכם השכירות, כשהם מלאים וחתומים על ידי.

11.1 ערבות משתתף כדרישת סעיף 7 לזמנה להציע הצעות.

- 11.2 תוכנית עסקית לטווח של חמש שנים, להפעלת השטחים כמפורט בסעיף 15.1 להזמנה להציע הצעות.
- 11.3 אישור רו"ח כדרישת סעיף 6.1 להזמנה להציע הצעות.
- 11.4 אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976, על שם המשתתף.
- 11.5 תצהיר חתום ומאומת על ידי עו"ד כדרישת סעיף 6.3 להזמנה להציע הצעות.
- 11.6 תצהיר חתום ומאומת על ידי עו"ד כדרישת סעיף 6.4 להזמנה להציע הצעות.
- 11.7 הצהרה חתומה על ידי בהתאם לדרישות סעיף 6.5 להזמנה להציע הצעות.
- 11.8 אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976, על שמי.
- 11.9 אישור על ניכוי במקור, על שמי.
- 11.10 אישור על היותי תאגיד הרשום בישראל כדין ואישור עו"ד או רו"ח על זכויות החותמים בשם התאגיד על מסמכי המכרז וסמכותם לחייבו בחתימתם (לתאגיד בלבד).
- 11.11 אישור בכתב של חברת ביטוח בישראל כדרישת סעיף 15.8 להזמנה להציע הצעות.
- 11.12 אסמכתאות המוכיחות כי הנני משתתף מקומי כדרישת סעיף 27 להזמנה להציע הצעות. (ככל ומדובר במשתתף מקומי).
- 11.13 קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז.
- 11.14 כל תשובות החברה להסתייגויות ו/או לבקשות ההבהרה, חתומות על ידי.
- 11.15 תיקונים שהוכנסו על ידי החברה במסמכי המכרז, חתומים על ידי.
12. אני מצהיר ומאשר בזה כי :
- 12.1 ידוע לי כי מטרת השכרת השטחים הינה לשימושים המותרים לייעודי תכנית מתאר מקומית ג/16255 החלה על המקרקעין וכן החברה רשאית לאשר שימושים שאינם תואמים את הייעוד בלבד שמדובר בהפעלת מתחם היי-טק או תעשייה זעירה. ידוע כי החלטת החברה לעניין התאמת הצעתי לייעודים המצוינים בסעיף הינה החלטה סופית ולא תהיה לי כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 12.2 ידוע לי כי ככל והחברה תחליט שהשימוש המתואר בהצעתי מהווה שימוש חורג ותואם את הייעודים של הפעלת מתחם היי-טק או תעשייה זעירה אזי הינה רשאית להגיש בקשה לוועדה המקומית לתו"ב להיתר לשימוש חורג, בהקשר זה אני מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור להגשת בקשה זו. ידוע לי כי ההיתר לשימוש חורג מהווה תנאי להעברת החזקה בנכס אלי ולתחילת השימוש. היה והועדה תיסרב לבקשה להיתר לשימוש חורג לא יהיו לי טענות ו/או דרישות ו/או תביעות ו/או כל סעד אחר כנגד החברה ובמקרה זה אני זכאי בלבד להחזרת הערבות הבנקאית (ערבות ביצוע) מסרתי לחברה.
- 12.3 אני בעל הידע, המומחיות והניסיון הנדרשים להפעלת השטחים לגביהם מתייחסת הצעתי ואני מתחייב להפעיל את השטחים בהתאם לכל דרישות הדין והרשויות הרלוונטיות.
- 12.4 אני מנהל ספרים ופנקסי חשבונות כדין וכי בידי כל האישורים והתעודות אשר עלי להציג לחברה עם חתימת הסכם השכירות.
- 12.5 ידוע לי כי השטחים נמצאים באצטדיון העירוני בעכו ואשר מתקיימים בו משחקי כדורגל בקומת הכניסה, וכן ידוע לי כי באצטדיון ובשטחו מתקיימים לעיתים אירועים עירוניים במהלך ימות השבוע וכי לא תהיה לי, ככל ואזכה במכרז, טענות ו/או דרשות בעניין זה.
13. אני מסכים כי הצעתי תהיה בתוקף ותחייב אותי ממועד הגשתה לחברה ועד לתקופה של 90 (תשעים) יום מהמועד אחרון שנקבע להגשת ההצעות למכרז זה, וכי לא אוכל לבטלה, לשנותה ולתקנה במשך תקופה זו גם אם החברה טרם הודיעה לי כי החליטה לקבל הצעתי זו.

14. להלן הצעתי לגבי השטח שברצוני לשכור (יש לציין מחיר לגבי שטח אחד בלבד מבין כל השטחים המפורטים בתשריטים 1-5) :

תשריט מס' 1 :

שטח	מחיר מינימום למ"ר ¹	הצעתי למ"ר לא כולל מע"מ	מטרת השכירות (על המשתתף לציין את מטרת השכירות ולצרף תוכנית עסקית בהתאם לנדרש בסעיף 15.1 להזמנה להציע הצעות).
שטח של כ-1,048.85 מ"ר וכ-82.4 מ"ר מרפסות לא מקורות.	33.5 ₪ *במחיר המינימום למ"ר מגולם שווי המרפסות.		

תשריט מס' 2 :

שטח	הצעתי למ"ר לא כולל מע"מ	מטרת השכירות (על המשתתף לציין את מטרת השכירות ולצרף תוכנית עסקית בהתאם לנדרש בסעיף 15.1 להזמנה להציע הצעות).
<u>אופציה א'</u> שטח של כ-485.31 מ"ר וכ-41.2 מ"ר מרפסות לא מקורות.		
<u>אופציה ב'</u> שטח של כ-563.54 מ"ר וכ-41.2 מ"ר מרפסות לא מקורות		

¹ מחיר מינימום נקבע ביחס לתשריט מס' 1 בלבד. לגבי שאר התשריטים לא נקבע מחיר מינימום וההצעה תיבחן ביחס לאומדן שהוכן ע"י שמאי מטעם החברה.

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

תשריט מס' 3:

שטח	הצעתו למ"ר לא כולל מע"מ	מטרת השכירות (על המשתתף לציין את מטרת השכירות ולצרף תוכנית עסקית בהתאם לנדרש בסעיף 15.1 להזמנה להציע הצעות).
אופציה א' שטח של כ- 244.66 מ"ר וכ- 82.4 מ"ר מרפסות לא מקורות.		
אופציה ב' שטח של כ- 771.04 מ"ר		

תשריט מס' 4:

שטח	הצעתו למ"ר לא כולל מע"מ	מטרת השכירות (על המשתתף לציין את מטרת השכירות ולצרף תוכנית עסקית בהתאם לנדרש בסעיף 15.1 להזמנה להציע הצעות).
אופציה א' שטח של כ- 94.31 מ"ר וכ- 41.2 מ"ר מרפסות לא מקורות.		
אופציה ב' שטח של כ- 152.06 מ"ר וכ- 41.2 מ"ר מרפסות לא מקורות.		
אופציה ג' שטח של כ- 391 מ"ר		
אופציה ד' שטח של כ- 411.48 מ"ר		

- ידוע לי כי השטחים המצוינים לעיל כוללים את החלק היחסי של הרכוש המשותף בין השטחים: מעלית, מבואה וחדר מזכירות, פרוזדורים, מטבחון, שירותי גברים/ שירותי נשים.
- ידוע לי כי הממ"מ הנמצא בקומה הראשונה של מבנה האצטדיון אינו מיועד להשכרה בכל האופציות המפורטות לעיל, לפיכך במשך כל תקופת השכירות הממ"מ יהיה סגור וישמש את כל שוכרי השטחים באצטדיון בזמן חירום בלבד

תשריט מס' 5:

שטח	הצעתי למ"ר לא כולל מע"מ	מטרת השכירות (על המשתתף לציין את מטרת השכירות ולצרף תוכנית עסקית בהתאם לנדרש בסעיף 15.1 להזמנה להציע הצעות).
שטח של כ- 175 מ"ר הנמצא בקומת הכניסה באגף המערבי צפוני של מבנה האצטדיון.		

- 14.1 ידוע לי כי לדמי השכירות החודשים, ככל והצעתי תתקבל, ייוספו דמי ניהול חודשים **בשיעור של 10%** מגובה דמי השכירות המוצעים וזאת בגין ניהול, תחזוקה וניקיון של השטחים הציבוריים הסיבובים את השטחים שמחוץ לשטחים המוצעים להשכרה, לשימורם, לחידושם, לטיפוחם, לסידום וצביעתם, וכן לתחזוקת המעלית לגינון וצמחיה של שטחי גינות שאינם מצויים בשטחי ההשכרה.
- 14.2 ידוע לי כי על דמי השכירות החודשים המוצעים ועל דמי הניהול החודשיים יוסף מע"מ כדין.
- 15 ידוע לי ככל והצעתי תתקבל, החל מיום מסירת החזקה בשטח ולמשך תקופה של 60 יום אהיה פטור מתשלום דמי שכירות חודשיים ודמי ניהול חודשיים וזאת לשם התאמת השטח למטרת ההשכרה, לרבות לריהוט הנכס וצידודו וביצוע עבודות התאמה ככל ויידרש.
- 16 ידוע לי כי כל התשלומים שיושלמו בגין השכרת השטח לרבות, דמי שכירות חודשיים ודמי ניהול חודשים יהיו צמודים למדד בהתאם לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. לכל התשלומים כאמור יצורף מע"מ כשיעורו על פי דין.
- 17 ידוע לי כי בנוסף לדמי השכירות החודשיים ודמי ניהול חודשים אשא בכל העלויות, לרבות אלה החלות לפי דין, על השכרת הנכס והחזקתה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חשמל, מים, ארנונה, טלפון, גז, אגרות רישוי ושילוט וכד'.
- 18 אם הצעתי תתקבל, אני מתחייב
- 18.1 להמציא לחברה 3 עותקים חתומים של הסכם השכירות בנוסחו המצ"ב **כמסמך ג'** למסמכי ההצעה על כל המסמכים המצורפים אליו, כמפורט לעיל, וזאת תוך 5 ימי עבודה מיום שידוע לי על זכייתי במכרז.
- 18.2 **למסור לחברה ערבות ביצוע** תוך 5 ימי עבודה מיום שידוע לי על זכייתי במכרז, להבטחת קיום תנאי הסכם השכירות. ידוע לי כי סכום ערבות ביצוע יהיה שווה לסכום דמי השכירות החודשים ודמי הניהול החודשים האמורים להשתלם על ידי במשך 3 חודשי שכירות בתוספת מע"מ החל עליהם. ידוע לי כי על ערבות הביצוע להיות בנוסח המצורף **כנספח ג' 2/ להסכם השכירות** (להלן: "ערבות ביצוע") שתוקפה החל ממועד הנפקתה ועד 3 חודשים מתום תקופת השכירות, ערבות זו תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, בלתי מותנית, וניתנת למימוש בכל תקופת תקפה.
- ידוע לי ואני מסכמים לכך שערבות הביצוע תהיה בתוקף מיום חתימתו של הסכם השכירות וכן תוארך על ידי מעת לעת, כך שתהא בתוקף למשך כל תקופת הבקשה להיתר לשימוש חורג ולתקופת השכירות ושלושה חודשים לאחר מכן.
- ידוע לי כי ככל ואמנע להאריך הערבות, תהא החברה רשאית לחלט את הערבות שבידה.

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

18.3 להמציא לחברה אישורים על קיום ביטוחים, בנוסחים המצורפים **בנספחים ג' 1/3 ו- ג' 2/3 להסכם השכירות**, כשהם חתומים על ידי חברת ביטוח מטעמי, וזאת תוך 5 ימים מהמועד בו אקבל את ההודעה על זכייתי במכרז, במקרה ומדובר בהצעה המהווה שימוש חורג על הזוכה להגיש את אישור הביטוחים 5 ימים מיום שנודע לו על אישור הועדה לתו"ב לבקשה להיתר לשימוש חורג.

19. אני מצהיר ומאשר בזה כי :

- 19.1 ידוע לי ואני מסכים לכך שמסמכי ההצעה הם רכוש החברה וקניינה הבלעדי והם נמסרו לי בהשאלה למטרת הגשת הצעתי זו, ולא לשום מטרה אחרת כלשהי, ואני מתחייב להשתמש בהם למטרה זו בלבד.
- 19.2 אני מוותר מראש ואהיה מנוע מלהעלות כל טענה, דרישה או תביעה מכל סוג שהוא נגד החברה או נגד מי מנציגיה ו/או שליחיה בקשר להצעתי זו או בקשר להוצאות שהוצאו עבור הכנתה, בין אם תקבל ובין אם לא, או בקשר לכל החלטה שהחברה תקבל בעניין הליכי הדיון בהצעות.
- 19.3 אני מצהיר בזה כי הצעתי זו מוגשת אך ורק בשמי ובשם שותפינו (אם שמותיהם פורטו על ידי) או בשם התאגיד, ושהנני רשאי לחתום כדין על גבי הצעה זו (כמפורט באישור הרשום מטה של עו"ד או רו"ח במקרה של שותפות או תאגיד).
- 19.4 האמור והמוצהר לעיל בלשון יחיד דינו כדין לשון רבים במידה והמשתתף הוא תאגיד או שותפות.

שם המשתתף: _____ ת.ז./ח.פ/ע"ר: _____
כתובת המשתתף, כולל מיקוד: _____
מס' טלפון: _____ מס' פקס: _____
דוא"ל: _____
חתימה וחותמתו של המשתתף: _____ תאריך: _____

אישור זכויות חתימה למשתתף שהינו תאגיד

אני הח"מ _____ עו"הד של המשתתף מאשר בזה כי חתימתו/ם של _____ ת.ז. _____ ו- _____ המופיעה דלעיל היא החתימה המחייבת של המשתתף, וכי הנ"ל חתם/מו על טופס הצעה זו בפני.

חתימת עו"ד/רו"ח

תאריך

נספח ב' 1 למסמכי המכרז

אישור רו"ח

לכבוד
החברה הכלכלית לעכו בע"מ
רח' דושניצקי 2
עכו
א.ג.נ,

1. שמי _____ והנני משמש כרואה חשבון של _____
ח.פ. / ת.ז. / ע"מ _____ (להלן – "המשתתף") במכרז פומבי 6/2019
של החברה הכלכלית לעכו בע"מ.

2. לאחר שבדקתי את ספרי החשבונות והמסמכים שהוצגו לפני, של המשתתף הנני
מאשר בזה לחברה הכלכלית עכו בע"מ כי המחזור הכספי השנתי של המשתתף,
מניהול עסקיו בשנים :

2017: _____ ₪

2018: _____ ₪

*הסכומים לעיל אינם כוללים מע"מ.

3. כמו כן, הנני מאשר כי הדוחות הכספיים של המשתתף, ככל ומדובר בתאגיד, אינם
כוללים הערה בדבר ספקות ממשיים לגבי המשכו של המשתתף "כעסק חי"² או כל
הערה דומה המעלה ספק בדבר יכולת המשתתף להמשיך ולהתקיים כעסק חי.

שם רוה"ח, מ.ר., חתימה, חותמת

תאריך

² עסק חי – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת מס' 58 של לשכת רו"ח בישראל.

נספח ב' 2 למסמכי המכרז

תאריך: _____

לכבוד
החברה הכלכלית לעכו בע"מ
דושניצקי 2
עכו
א.ג.נ.,

הנדון: הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

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 ו/או הורשעו ביותר משתי עבירות על פי סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ו/או כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

הנני מצהיר בזאת כי אני בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד והנני מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד.

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

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

אישור עו"ד

1. אני משמש כעורך הדין של _____, ת.ז. / ח.פ. _____ (להלן: "המשתתף").
2. 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 _____ ח.פ. _____*.
הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני, _____, מר/גב' _____, עו"ד, במשרדי ברח' _____, מר/גב' _____.

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

נספח ב' 3 למסמכי המכרז

לכבוד
החברה הכלכלית לעכו בע"מ
דושניצקי 2
עכו

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976 סעיף 1ב2 – ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות – תנאי לעסקה עם גוף ציבורי (תיקון 11) תשע"ו- 2016³

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

1. הנני נותן תצהיר זה בשם המשתתף _____ ת.ז.ח.פ./ ע.מ. _____.

2. 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 - במשבצת המתאימה:

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לא חלות על המשתתף;

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

במקרה והוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף נדרש לסמן X במשבצת המתאימה:

המשתתף מעסיק פחות מ- 100 עובדים.

המשתתף מעסיק 100 עובדים או יותר.

3. 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, ככל והצעתו תתקבל במסגרת מכרז זה, בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם ההתקשרות.

שם מלא של המצהיר: _____ חתימת המצהיר: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה בפני, במקום _____, מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה

באמצעות ת.ז. מס' _____ / המוכר/ת לי אישית ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, חתם/ה בפני על תצהירו/ה לעיל.

_____ תאריך
_____ חותמת ומס' רישיון
_____ חתימה

³ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998 מגדירה: "מעסיק" – מעסיק המעסיק יותר מ-25 עובדים, למעט משרד הממשלתי או יחידת סמך שלו שהוראות סעיף 15 לחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט-1959, חלות עליהם;

נספח ב' / 4

לכבוד
החברה הכלכלית לעכו בע"מ
דושניצקי 2
עכו

א.ג.נ.,

הנדון: הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד החכ"ל ו/או לחבר דירקטוריון בחכ"ל ו/או חבר מועצת העיר עכו

1. הנני מצהיר בזאת כי החברה הכלכלית לעכו בע"מ שהינה תאגיד עירוני של עיריית עכו 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 להסכם או לעסקה עם הר; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."

סעיף 122א' (ד) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:
"לענין סעיף זה, דין התקשרות עם תאגיד שלעירייה שליטה בו כדין התקשרות עם העירייה; לענין זה, "שליטה" - כמשמעותה לפי סעיף 2 לחוק מס שבח מקרקעין."
- 1.2. כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע:

"חבר המועצה לא יהיה צד להסכם 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(1) (ב) ו-1(2) (ב))."
- 1.3. סעיף 66 לתקנון החברה לפיו על חברי הדירקטוריון ועובדי החברה יחולו סעיף 174 (א), 122 וסעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש) והכללים בדבר מניעת ניגוד עניינים, החלים ברשויות המקומיות ובכלל זה, ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות, שנקבעו ע"י המרכז לשלטון מקומי.
2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:
 - 2.1. בין חברי מועצת עיריית עכו ו/או חברי דירקטוריון החכ"ל אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.
 - 2.2. אין חבר מועצה ו/או חבר דירקטוריון, 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.
 - 2.3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד בחברה.
3. ידוע לי כי החכ"ל 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.

תאריך _____ שם המשתתף: _____ חתימת המשתתף: _____

נספח ב' 5

החברה הכלכלית לעכו בע"מ
מרח' דושניצקי 2
עכו

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ ח.פ.ת.ז. _____ (להלן: "המשתתף") אנו ערבים
בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 75,000 ₪ (שבעים וחמש אלף) וזאת בקשר עם השתתפות
המשתתף במכרז פומבי מס' 3/2019 של החברה להשכרת שטחים באצטדיון העירוני.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, צמוד למדד המחירים לצרכן בשיעור
ההתייקרות בין המדד שפורסם עבור חודש אוקטובר 2019 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 19.4.2020 ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי 19.4.2020 לא תענה.

לאחר יום 19.4.2020 ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה לא תחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

בנק

נספח ב' 6

תאריך: _____

לכבוד
החברה הכלכלית לעכו בע"מ
דושניצקי 2
עכו
א.ג.נ.,

הנדון: הצהרת משתתף מקומי*

על מנת ליהנות מהעדפת משתתף מקומי הנני מצהיר בזאת כי**:

- ליחיד – הנני תושב העיר עכו (להלן: "העיר") או מנהל בעיר עסק פעיל ומשלם בגין עסק זה ארנונה לחברה ולפחות 30% מעובדי (ככל שיש לי כאלה) הינם תושבי העיר.
- לתאגיד - משרדי או מקום ניהול עסקי מצוי בעיר ואני משלם בגין הנכס בו מנוהל המשרד ארנונה לחברה ולפחות 30% מעובדי הינם תושבי העיר.
- לשם הוכחת הצהרתי זו מצ"ב:
- ליחיד – א. צילום שובר ארנונה משולם המעיד על מקום מגורי ו/או מקום עסקי בעיר.
ב. אישור רואה חשבון בדבר העסקת עובדים תושבי העיר.
- לתאגיד – א. שובר תשלום ארנונה המעיד על מקום משרדי או מקום עסקי בעיר.
ב. אישור רואה חשבון בדבר העסקת עובדים תושבי העיר.

חותמת וחתימה

שם המשתתף

אישור רואה חשבון

אני משמש כרואה החשבון של _____ (להלן: "המשתתף").

לבקשת המשתתף ביקרתי את הצהרת המשתתף דלעיל. ההצהרה הינה באחריות הנהלת המשתתף. אחריותי היא לחוות דעה על הצהרה זו בהתבסס על ביקורתי.

ערכתי את ביקורתי בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. הביקורת כללה בדיקה של ראיות התומכות בנתונים המוצגים לעיל במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מטעה מהותית. אני סבור שביקורתי מספקת בסיס נאות לחוות דעתי זו.

לדעתי בהתבסס על ביקורתי הצהרה זו משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את הצהרת המשתתף.

חתימה: _____

תאריך: _____

* ימולא רק על ידי משתתף המבקש ליהנות מהעדפת משתתף מקומי
** נא לסמן ב-X את החלופה המתאימה

מסמך ג'

הסכם שכירות

שנערך ונחתם בעכו ביום _____ בחודש _____ בשנת 2020

בין: החברה הכלכלית לעכו בע"מ
ח.פ. 510105513
מרחוב דושניצקי 2, עכו ת.ד. 2520 מיקוד 2412401
טל': 04-9552539, פקס': 04-9551710 דוא"ל: calalit@akko.muni.il
(להלן: "המשכיר" או "החברה")

מצד אחד

לבין: _____ ת.ז./ח.פ. _____
מרחוב _____
טלפון: _____, פקס: _____
דוא"ל: _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והחברה הכלכלית לעכו בע"מ (להלן: "החברה") מנהלת בעבור עיריית עכו את המקרקעין הידועים כגוש 18039, כחלק מחלקות 4,5,6,52 (להלן: "המקרקעין") המוקם עליהם מבנה של האצטדיון העירוני ברחוב משמר הים אזור תעשייה עכו דרום (להלן: "האצטדיון");

והואיל: והשוכר הגיש את הצעתו במסגרת מכרז פומבי 6/2019 (להלן: "המכרז") לשכירות נכס באצטדיון בשטח של כ- _____ מ"ר, הנמצא מתחת לטריבונה המערבית של מבנה האצטדיון/ בקומת הכניסה באגף המערבי צפוני של מבנה האצטדיון⁴ (להלן: "הנכס");

והואיל: והשוכר מצא שהנכס מתאים לצרכיו ומטרותיו;

והואיל: וועדת המכרזים של החברה בישיבה מיום _____ הכריזה על הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה/ כאחת ההצעות הזוכות במכרז;

והואיל: והשוכר מצהיר ומאשר כי הינו בעל הידע, המומחיות, הניסיון, היכולת והאמצעים הכלכליים והאחרים הנדרשים לשם השכרת הנכס והכול בהתאם ובכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה;

והואיל: והחברה מעוניינת למסור לשוכר, והשוכר מעוניין לקבל מאת החברה את הנכס במצבו שיהיה במועד מסירת החזקה (AS IS), להפעלה למשך התקופה הקצובה הנזכרת להלן

⁴ למחוק את המיותר.

חוק הגנת הדייר לא יחול על הסכם זה, והשוכר לא ייחשב שוכר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר בשום דרך או צורה שהיא.

5 בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא מהחברה ו/או משוכר חלופי, לא כדמי מפתח ולא כתשלום עבור השיפורים ו/או ההתקנות במושכר ולא בכל אופן אחר.

ד. תנאי מתלה

6

6.1 ככל והשימוש לפי הסכם זה אינו תואם ליעודי תוכנית מתאר מקומית ג/16255 החלה על המקרקעין אזי הסכם זה טעון אישור של שימוש חורג ע"י הועדה המקומית לתו"ב עכו (להלן: "ועדת התו"ב"), אישור זה מהווה תנאי מתלה להסכם זה, כמשמעותו בסעיף 27 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

6.2 מוסכם כי הבקשה לוועדת התו"ב להיתר שימוש חורג תוגש ע"י החברה ו/או מי מטעמה וכל ההוצאות הכרוכות בהגשת הבקשה יהיו על חשבונה. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם החברה בכל הקשור בהגשת הבקשה לרבות להעביר אליה כל מידע חיוני ו/או מסמך דרוש לבקשה.

6.3 ניתנה הודעה מאת ועדת התו"ב בדבר סירובה ליתן אישור להיתר לשימוש המתואר בהסכם זה, או שאישורה יהיה כפוף לתנאים המשנים באופן מהותי את מטרת השכירות, יהיו הצדדים משוחררים מהתחייבויותיהם עפ"י הסכם זה ויראו את ההסכם כבטל ומבוטל ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד אחד כנגד משנהו בשל סירוב ליתן אישור כאמור ו/או בשל בטלות ההסכם, בכפוף לכך שהחברה תשיב לשוכר את הערבות הבנקאית (ערבות ביצוע) אשר נמסר לה במסגרת הסכם זה.

6.4 למען הסר ספק מובהר כי כל הוצאה שיוציא השוכר לפני קבלת אישור הועדת לתו"ב כאמור, למעט ההוצאות הכרוכות בבקשה להיתר לשימוש חורג, תהיו על אחריותו בלבד והשוכר לא יהיה רשאי לדרוש מאת החברה ו/או להעלות כלפיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין הוצאות כאמור, לרבות דרישת השתתפות, שיפוי או פיצוי.

ה. המושכר ושטחו:

7

7.1 תיאור המושכר הינו כמפורט בתשריט המצורף להסכם כנספח ג'1.

יובהר כי תשריט הנכס כולל את החלק היחסי של הרכוש המשותף בין השטחים: מעלית, מבואה וחדר מזכרות, פרוזדורים, מטבחון, שירותי גברים/ שירותי נשים.

יובהר כי הממ"מ הנמצא בקומה הראשונה של מבנה האצטדיון אינו חלק מהשטח המושכר, לפיכך במשך כל תקופת השכירות הממ"מ יהיה סגור וישמש את כל שוכרי השטחים באצטדיון בזמן חירום בלבד.

7.2 הנכס יושכר לזוכה במצבו AS IS. השוכר רשאי לבצע עבודות שיפוץ להתאמת הנכס למטרת השכירות רק לאחר קבלת אישור החברה בכתב על מפרט העבודות הנ"ל כמתואר בפרק ז' להלן. קיבל השוכר את אישור החברה כאמור יחל בביצוע העבודות לאלתר. מוסכם בין הצדדים כי תקופת ביצוע העבודות ההתאמה לא תעלה על 60 ימים מיום קבלת אישור החברה לביצוע העבודות.

7.3 השקעות השוכר בשיפוץ, עיצוב, ציוד וכל פעולה אחרת לצורך התאמת הנכס למטרת השכירות ולצורכי השוכר, לא יושבו לו בכל מצב, בין אם סיים את תקופת השכירות או בין אם הופסקה בכל שלב ומכל סיבה שהיא. מוסכם כי לשוכר לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בנוגע להשקעות אלה.

7.4 על אף האמור בס"ק 7.2 ו- 7.3 ככל והשימוש לפי הסכם זה תואם לייעודי תוכנית מתאר מקומית ג/16255 החלה על המקרקעין אזי שוכר המעוניין בחלוקת הנכס אשר הושכר לו לחללים פנימיים, יגיש בקשה לחברה בתוך 10 ימים ממועד חתימתו של הסכם זה. לבקשה יצרף השוכר תשריט לחלוקה. אושרה החלוקה ע"י החברה העבודות יבוצעו בלוחות גבס בלבד ע"י קבלן מטעם החברה בתוך 30 יום מיום האישור. ככל והשוכר מעוניין בחלוקת הנכס בלוחות זכוכית ו/או בלוחות מסוג אחר העבודות תבוצענה על חשבונו ללא כל ההשתתפות כספית מאת החברה.

ככל והשימוש לפי הסכם זה אינו תואם לייעודי תוכנית מתאר מקומית ג/16255 החלה על המקרקעין אזי שוכר המעוניין בחלוקת הנכס אשר הושכר לו לחללים פנימיים, יגיש בקשה לחברה בתוך 10 ימים ממועד בו הודיעה לו החברה על אישור השימוש חורג ע"י ועדת התו"ב כמתואר בסעיף 6 לעיל. לבקשה יצרף השוכר תשריט לחלוקה. אושרה החלוקה ע"י החברה העבודות יבוצעו בלוחות גבס בלבד ע"י קבלן מטעם החברה בתוך 30 יום מיום האישור. ככל והשוכר מעוניין בחלוקת הנכס בלוחות זכוכית ו/או בלוחות מסוג אחר העבודות תבוצענה על חשבונו ללא כל ההשתתפות כספית מאת החברה.

7.5 מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 7.3-7.4 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי התשתיות למיזוג אוויר ומזגנים יבוצעו ויספקו ע"י החכ"ל ועל חשבונה בהתאם לחלוקה הפנימית שתאושר בנכס המושכר. יובהר כי סוגי המזגנים וכל הציוד הנלווה להם ייקבעו ע"י החברה בלבד. מוסכם כי העבודות יבוצעו ע"י קבלן מטעם החברה וזאת בתוך 30 יום מיום אישור החלוקה הפנימית של הנכס כמתואר בסעיף 7.4 לעיל.

א. תקופת השכירות:

- 8 הנכס יושכר לשוכר לתקופה של 60 חודשים החל ממועד מסירת החזקה בנכס (להלן: "**תקופת השכירות**").
- 9 מועד מסירת החזקה – **מועד מסירת החזקה** – תוך 7 ימים מהמועד בו יסתיימו עבודות החברה בנכס כמפורט בס"ק 7.4 ו- 7.5 לעיל.
- 10 מוסכם כי מסירת החזקה הנכס, תעשה רק לאחר שהשוכר מסר לחברה ערבות ביצוע ואישורי ביטוחים כמפורט בהסכם זה ורק לאחר שהוכיח לחברה שהעביר את הנכס על שמו באגף הגבייה בעירייה, בתאגיד מי עכו בע"מ ובחברת החשמל לישראל.

א. עבודות התאמת המושכר למטרת השכירות:

- 11 ככל והשוכר מעוניין בביצוע עבודות שיפוץ להתאמת הנכס למטרת השכירות, על השוכר למסור לחברה בתוך 10 יום מיום חתימתו של הסכם זה, את מפרט העבודות לבדיקתה ואישורה למפרטים טכניים, כתבי כמויות ותכניות מותאמות לביצוע, של כל עבודות ההתאמה שמתכנן במושכר. יובהר כי המפרטים הטכניים יכללו תוכניות של שימוש בחומרי גמר, פריסת מחיצות וחלוקת הנכס לחללים נפרדים, תוכניות חשמל, לרבות מיקום נקודות וחיבורי חשמל, טלפון, תקשורת, מיזוג אוויר, מחשבים וכיוצ"ב, פריסה של גופי תאורה, וכל פרט אחר הקשור בעבודות השוכר לרבות דוגמא של השילוט שבכוונת השוכר להתקין.
- 12 החברה תעביר את המפרטים ליועצים מטעמה, ובהתאם להנחיותיהם המקצועיות תהא רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לסרב לאשרם. לא אושרו המפרטים והתוכניות או נתבקשו ע"י החברה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר מפרטים טכניים ותוכניות חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של החברה (להלן: "**עבודות השוכר**").
- 13 השוכר מתחייב לבצע את עבודות השוכר בהתאם לתכניות שאושר לו ע"י החברה על חשבונו,

- ללא כל חריגה, אלא אם כן קיבל את אישור החברה לחריגה מראש ובכתב.
- 14 החברה תאפשר לשוכר לבצע את עבודות השוכר החל ממועד מתן החזקה בנכס, ועד 60 יום לאחר מכן. השוכר מתחייב כי עד למועד הנ"ל ישלים את העבודות שהוא אמור לבצע בתוך המושכר.
- 15 השוכר יבצע את עבודות הנכס באופן שתגרם הפרעה מזערית ככל הניתן למבנה האצטדיון, ו/או לעבודות אחרות אשר תבוצענה באצטדיון, ככל ותבוצענה, ולקהל המבקרים באצטדיון. השוכר מתחייב לדווח באופן שוטף לנציג החברה על התקדמות עבודות השוכר וכן להמציא לו מדי פעם, לפי דרישת נציג המשכיר, לאישור לוח זמנים בקשר עם ביצוע עבודות השוכר.
- 16 מובהר בזאת כי חריגת השוכר מתוכניות השוכר אשר אושרו על ידי החברה, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ובמקרה זה החברה תהא זכאית למנוע את ביצוע ו/או המשך ביצוע עבודות השוכר החורגות מתנאי האישור ולדרוש כי השוכר ישיב את מצב הנכס לקדמותו מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה על פי הסכם זה ו/או כל דין.
- 17 השוכר ו/או מי מטעמו לא יהא רשאי לאחסן או להניח חומרים וציוד בשטחים שמחוץ למושכר או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורו המפורש מראש ובכתב של החברה. בכל מקרה בו ניתן אישור החברה כאמור אזי מוסכם במפורש כי החברה 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 השוכר.
- 18 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 השוכר כאמור. יובהר כי באם יידרש היתר בניה או כל רישיון או היתר אחר על פי כל דין או נוהג לביצוע עבודות כלשהן במסגרת עבודות השוכר תחול על השוכר החובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע העבודות. החברה תשתף פעולה ותחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת אישורים כאמור, ככל שהם אושרו על ידה.
- 19 השוכר מתחייב, כי לא יקים בשום דרך או צורה שהיא גלריה במושכר, לרבות כל משטח עילי המאפשר אחסון מכל מן וסוג, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- ח. התמורה**
- 20 השוכר ישלם לחברה דמי שכירות חודשיים השווים ל- _____ ₪ לחודש (להלן: "דמי השכירות החודשיים").
- 21 לדמי השכירות החודשיים ייוספו דמי ניהול חודשיים בשיעור של **10% מגובה דמי השכירות** המשולמים על ידי השוכר וזאת בגין ניהול, תחזוקה וניקיון של השטחים הציבוריים הסובבים את השטחים שמחוץ לשטח המושכר לרבות שימורם, חידושם, טיפוחם, סידום וצביעתם, וכן גינון וצמחיה של שטחי גינות שאינם מצויים במושכר וכן בגין תחזוקת המעלית, קרי סה"כ דמי הניהול החודשיים יעמדו על סך _____ ₪ לחודש (להלן: "דמי ניהול חודשיים").
- 22 לדמי השכירות החודשיים ודמי הניהול החודשיים הנקובים בסעיפים 20-21 לעיל ייוסף מע"מ כדין.
- 23 מוסכם בין הצדדים כי החל ממסירת החזקה במושכר ולמשך תקופה של 60 יום יהיה השוכר פטור מתשלום דמי השכירות החודשיים ודמי הניהול החודשיים.
- 24 לדמי השכירות החודשיים ולדמי הניהול החודשיים ייוסף תשלום בגין הפרשי הצמדה למדד כאשר המדד הקובע יהיה המדד הידוע ביום פירעון דמי השכירות החודשיים ודמי הניהול החודשיים על

ידי השוכר, אך לא פחות ממדד בסיס. מוסכם כי הפרשי ההצמדה יושלמו מדי שנה עד ל- 20
לחודש ינואר של כל שנה בעבור השנה החולפת.

25 תשלום דמי השכירות החודשיים ודמי הניהול החודשיים יושלמו על ידי השוכר לפי הסכם זה מדי
1 לחודש גרגוריאני בעבור החודש העוקב לחודש בו מבוצע התשלום. להבטחת תשלום דמי
השכירות החודשיים, יפקיד השוכר בידי החברה, **במעמד מסירת החזקה בנכס**, 58 המחאות
למועדי התשלום הנקובים כאמור.

26 השוכר מתחייב לשלם את מלוא התשלומים המפורטים בהסכם זה, במשך כל תקופת השכירות,
אפילו יצא מהמושכר ו/או לא עשה בו כל שימוש ו/או שימוש חלקי, ותהיה סיבת אי השימוש
אשר תהיה. למען הסר ספק השוכר לא יהיה רשאי בכל מקרה להביא את השכירות לסיומה ו/או
לעזוב את המושכר ו/או שלא להפעילו לפני תום תקופת השכירות.

27 בנוסף לתשלומים המפורטים בהסכם זה יישא השוכר בכל העלויות, לרבות אלה החלות לפי דין,
על השכרת הנכס והחזקתה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חשמל, מים, ארנונה,
טלפון, גז, אגרות רישוי ושילוט וכד'. יובהר כי באחריות השוכר להתקין על חשבונו, מונה חשמל
ומים וכיוצא בזה.

ט. הצהרות והתחייבויות השוכר

- 28 השוכר מצהיר כדלקמן:
- 28.1 כי ראה ובדק את הנכס המושכר בדיקה יסודית וכי לא תהיה לו בגין הנכס כל טענה
ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה, ובכלל זה טענות בדבר פגמים ו/או מומים
ו/או חוסר התאמה מכל סוג שהוא.
- 28.2 כי הוא ראה ובדק את המושכר וסביבתו, את התוכניות ואת היתר הבניה של
האצטדיון, ואת יתר הנספחים להסכם זה וכן בדק את המצב התכנוני והמשפטי של
הפרויקט אצל רשויות התכנון ואצל כל גורם אחר, כפי שמצא לנכון.
- 28.3 כי הינו בעל הידע, הניסיון וההכשרה הנדרשים להשכרת הנכס והפעלתו בהתאם
למטרת השכירות.
- 28.4 השוכר מצהיר ומאשר בזה במפורש כי ידוע לו כי הנכס הינו אצטדיון עירוני אשר
מתקיימים בו משחקי כדורגל. בימים בהם מתקיימים משחקים באצטדיון, הכניסה
לחנייה ולמתחם היא בכפיפות לכללי הסדרת משטרת ישראל. לשוכר לא תהיה כל
טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר לאמור בסעיף זה.
- 28.5 השוכר מצהיר כי ידוע שתיתכנה סטיות קלות בשטח המושכר. בכפוף לכך שהסטיות
אינן מהותיות בטיבן ו/או באופיין לא תהא לשוכר כל טענה בקשר לכך. מבלי לגרוע
מכלליות האמור השוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר היה
ושטח המושכר ו/או מיקומו ו/או צורתו יהא מהתשריט המושכר שצורף להסכם זה,
ובלבד שהסטייה לא תהא מהותית. סטייה לא מהותית תחשב סטייה הנמוכה מ-10%
לגבי כל אחד מהפרמטרים שלהלן: שטח, מיקום, מפתח ועומק.
- 28.6 כי הינו מנהל ספרים ופנקסי חשבונות כדן וכי בידנו כל האישורים והתעודות
המוכחות את האמור.

29 השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר וסביר, לשמור על שלמותו וניקיונו ולמנוע כל נזק
בו. השוכר מתחייב למנוע גרימת כל נזק למושכר ו/או למתקניו ו/או לציוד אשר בו ולתקן על
חשבונו ובאופן מיידי כל נזק אשר ייגרם לנכס ו/או לציוד המצוי בו על ידו ו/או על ידי מי מעובדיו
ו/או מבקריו ו/או לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו למען הסר ספק מוצהר בזאת כי השוכר
יהא אחראי לתחזוקה מונעת, תחזוקה שוטפת ותיקון כל בלאי ו/או נזק אחר.

במקרה והשוכר לא יקיים את התחייבויותיו ע"פ סעיף זה תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת,
לתקן את הקלקול ו/או הנזק על חשבון השוכר או אף להביא הערכה של הנזקים הללו מבלי

לתקנם וחשבונות או הערכות שיוצאו על ידי החברה לשוכר יהיו נאמנים עליו וישולמו על ידו לחברה מיד עם קבלת דרישה. ההערכות ו/או הקבלות עבור הנ"ל יהיו על שם החברה.

30 מוסכם כי החברה מתחייבת לתקן על חשבונה אך ורק נזקים בנכס, אשר מקורם בליקויי קונסטרוקציה ו/או ליקויי רטיבות שמקורה מחוץ לנכס ו/או ליקויי חדירות מים לנכס, בכפוף לכך שלא נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו. כן תתקן החברה פגמים במערכות החשמל, המים והתקשורת בשטחים הציבוריים שעד החיבור למושכר, בכפוף לכך שלא נגרמו עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו. מובהר ומוסכם בזה כי החברה לא תהא אחראית לתיקון פגם או ליקוי אשר נגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל רשלניים ו/או בזדון של השוכר ו/או של מי מטעמו, לרבות עובדיו, או של מי מהמבקרים במושכר. כמו כן לא תהא החברה אחראית לנזקים שייגרמו בגין עבודות/ שיפוץ שביצע השוכר במושכר, ככל ואושרו ע"י החברה.

31 השוכר מתחייב להפעיל את הנכס בהתאם לכל דין קיים ו/או כפי שיקבע מעת לעת.

32 מבלי לגרוע מהאמור בפרק ז' להסכם זה, השוכר מתחייב כי במהלך תקופת השכירות לא יבצע כל שינוי ו/או תוספת ו/או עבודת בניה ו/או שיפוץ ו/או הריסה בנכס ו/או במערכותיו (להלן: "השינויים") ללא שקיבל את הסכמת החברה מראש ובכתב. קיבל השוכר את אישור החברה לשינויים אזי ס"ק 7.3 לעיל לעניין השקעותיו יחול גם במקרה המתואר.

32.1 פעל או ניסה השוכר לפעול בניגוד לאמור זה, תהא החברה רשאית למנוע בעד השוכר מלבצע את השינויים וכן לתבוע את סילוקם ופירוקם של השינויים לאלתר והחזרת המצב לקדמותו, והשוכר יהיה חייב לבצע את דרישת החברה מיד עם דרישתה. לא עשה כן השוכר תהא רשאית החברה לבצע את החזרת המצב לקדמותו בעצמה ולחייב את השוכר בכל הוצאות הסילוק וההריסה האמורים בצירוף 15% דמי טיפול.

32.2 כל שינוי ו/או תוספת שיעשו על ידי השוכר, בהסכמת החברה מראש, לא יקנו לשוכר זכויות כלשהן מעבר למוקנה לו כמפורט בהסכם זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור מובהר כי השוכר לא יהיה זכאי לתמורה כלשהי ו/או שיפוי ו/או תשלום בגין ביצוע השינויים ו/או התוספות שיערכו על ידו ו/או השבחת הנכס, ככל שתהיה כזו.

32.3 עם סיום הסכם השכירות השוכר מתחייב להסיר שינויים ו/או תוספות ולהשיב את מצב הנכס לקדמותו, אלא אם כן תורה החברה לשוכר על השארתם ובמקרה כזה יהיו התוספות והשינויים לרכושה הבלעדי של החברה מבלי שתידרש לשלם עבורם תמורה כלשהי.

33 השוכר מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה לבצע תיקונים ו/או עבודות אחזקה הנוגעים לנכס, לנכס אחר ו/או לאצטדיון ו/או לשטחים הציבוריים מתוך שטח הנכס והקירות החיצוניים ו/או הפנימיים שלו, לאחר תאום מראש. כמו כן מתחייב השוכר לאפשר לחברה להעביר מעת לעת דרך הנכס צינורות ו/או מוליכים ו/או כבלים של חשמל, מים, ביוב ותקשורת, בין שאלו אמורים לשמש את השטחים הציבוריים של האצטדיון ובין שאמורים לשמש עסקים אחרים באצטדיון. החברה מתחייבת כי ביצוע כל העבודות כאמור יעשה עד כמה שהדבר ניתן באופן בו יצומצמו הנזקים ואי הנוחות של השוכר וכי החברה 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 שני ימי עסקים - יהא השוכר פטור מתשלום דמי שכירות בגין כפל התקופה בה לא יכול היה להפעיל את הנכס, והוא לא יהא זכאי לכל פיצוי אחר או נוסף בגין כך.

34 השוכר מתחייב שלא להשתמש בנכס ולא לבצע בו כל פעילויות, באופן העלול לגרום לסיכונים כלשהם.

35 ככל ושוכר יהיה מעוניין לעשות שימוש במצלמות האבטחה המותקנות באצטדיון עליו לקבל את אישור החברה מראש ובכתב. מובהר כי הוספת מזגנים או הסרת מזגנים מהנכס תעשה בתיאום עם החברה ולאחר קבלת אישורה מראש ובכתב.

36 השוכר מתחייב לקיים כל דין החל עליו, לרבות דיני התכנון והבנייה והוראות החוק המונעות מטרידים בכלל ופקודת הנזיקין בפרט וכן הוצאת וקבלת כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או

האישורים, לרבות רישיון עסק, ככל ודרושים לצורך ביצוע התחייבויותיו ע"פ הסכם זה. למען הסר ספק, לא תהיה לשוכר כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה באם לא יותר לו להפעיל את הנכס עקב אי קבלת היתרים ו/או רישיונות ו/או אישורים הנדרשים לשם הפעלת הנכס וניהולה.

37 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 ולהעסיק על חשבונו מאבטח על פי דרישות המשטרה.

38 השוכר ישתמש בנכס באופן בו לא תגרם כל הפרעה לשוכרים אחרים באצטדיון ו/או למבקרי האצטדיון ו/או לעובדי האצטדיון ו/או לקבוצות המשחקות באצטדיון, וכן השוכר לא יגרום להפרעה בשימוש השטחים המשותפים והציבוריים, תוך שמירה וניקיון הרכוש המשותף ומתקניו.

39 השוכר מתחייב לא להוציא ציוד ו/או רהיטים ו/או אביזרים ו/או מיטלטלין אחרים המצויים בנכס מן הנכס לשטחים המשותפים ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לשטחי האצטדיון ללא קבלת רשות החברה מראש ובכתב.

40 השוכר ינהל ויפעיל את הנכס תוך מתן התייחסות מרבית לשמירת ניקיון המושכר ולמניעת מטרדים מכל סוג ומין ובכלל זה מטרדי רעש.

41 כל שילוט ו/או מודעה ו/או פרסום, מכל סוג שהוא, של המושכר בתוך מבנה האצטדיון ו/או מחוצה לו ו/או בתחומי האצטדיון ייעשו אך ורק לאחר קבלת אישור החברה בכתב ומראש לעיצוב ולגרפיקה ובהתאם למדיניות השילוט בעיר.

42 נציג החברה, ו/או מי מטעמה, יהיו רשאים בכל עת ובתיאום מראש, לבקר במושכר ולוודא כי השוכר מקיים את התחייבויותיו ע"פ הסכם זה.

43 השוכר מצהיר, כי ידוע לו, כי לא תינתן לו ו/או ללקוחותיו כל זכות לחניה במתחם החניה של האצטדיון ו/או בסביבתם וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

44 השוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש כלשהו בחדרי שירות, במתקנים משותפים, במדרכות, בכבישים, באזורי החניה ובכל שטח ציבורי אחר שמחוץ לנכס, אלא למטרה לשמה נועדו שטחים ציבוריים אלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב השוכר שלא להוציא ו/או להציג סחורה ו/או פרסום ו/או קידום מכירות מחוץ לגבולות המושכר. **הפרת האמור בסעיף זה הינה הפרה יסודית של הסכם זה**

45 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה וכן לא להשאיר אשפה ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או כל פסולת, מכל סוג, מחוץ לנכס, אלא בהתאם להנחיות החברה.

46 השוכר מצהיר כי ידוע לו, שהחברה ו/או מי מטעמה מתכננים לבנות במקרקעין, באצטדיון ו/או בסביבה הקרובה לאצטדיון במועד שתמצא לנכון, מבנים נוספים לכל שימוש ו/או מטרה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי, וכי השוכר מודע לכך ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, וללא כל צורך בהסכמת השוכר לבצע כל שינוי, תיקון או תוספת בניה בתכניות ו/או באצטדיון ו/או בשטח המקרקעין לרבות בנית מבנים נוספים ו/או בנית קומה ו/או קומות נוספות ו/או הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים ו/או שינוי בפתחים ובמעברים ו/או שינוי חניונים ו/או בדרכי הגישה (להלן: "השינויים"). השוכר מתחייב לאפשר לחברה לעשות את כל הפעולות האמורות, לשתף עמה פעולה ככל שידרש ולהימנע מלהפריע בעדה בכל אופן שהוא. החברה מתחייבת לבצע את הפעולות הנ"ל באופן שלא תהא בהן הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה בנסיבות העניין, לניהול הנכס שהושכר לשוכר, לרבות גישה סבירה ובטוחה של הציבור הרחב לנכס.

- 47 בתום תקופת השכירות וכן בכל מקרה שבו לפי הוראות הסכם זכאית החברה להפסיק את השכירות, מתחייב השוכר להחזיר את המושכר לחברה כשהוא במצב טוב, תקין ונקי.
- 48 השוכר מתחייב להמציא לחברה תוך 30 יום מיום הפסקת הסכם השכירות אישורים בדבר סילוק כל החשבונות והחייבים הכספיים החלים עליו על פי הסכם זה.

י. בטחונות

- 49
- 49.1 להבטחת התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה ימסור השוכר לחברה, עם חתימתו של **הסכם זה**, ערבות בנקאית אוטונומית שהינה בתוקף למשך 3 חודשים מתום תקופת השכירות, ערוכה על ידי בנק מוכר בישראל השווה לסכום דמי השכירות החודשיים ולדמי הניהול החודשיים המשולמים על ידי השוכר במשך 3 חודשי שכירות בתוספת מע"מ החל עליהם (להלן: "**ערבות הביצוע**"). **ערבות הביצוע תהא בנוסח מצורף כנספח ג' 2 להסכם זה.**
- 49.2 ערבות הביצוע תהיה בתוקף מיום חתימתו של הסכם לרבות בתקופה בה מוגשת ע"י החברה הבקשה לשימוש חורג ככל ויהיה צורך בכך והיא תוארך על ידי השוכר מעת לעת, בהתאם לדרישת החברה. הערבות המוארכת תוגש לחברה לא יאוחר מה- 15 יום לאחר קבלת הדרישה להארכה על ידי החברה, כך שתהא בתוקף למשך כל תקופת השכירות ושלושה חודשים לאחר מכן. לא הוארכה הערבות כנדרש, תהא החברה רשאית לדרוש את פירעון הערבות בטרם פקיעתה.
- 49.3 החברה תהא זכאית לממש את ערבות הביצוע לפי בחירתה ושיקול דעתה הבלעדי, ולשם ביצוע כל תשלום שהשוכר התחייב לשלם על פי הסכם זה, לרבות לצדדים שלישיים ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי החברה או מי מטעמה ו/או צד ג' בגין כל נזק שייגרם עקב הפרתו של הסכם זה ו/או כל התחייבות אחרת של השוכר כלפי החברה ולרבות גביית פיצויים מן השוכר כאמור בהסכם ועל פי כל דין.

- 50 עם תום שלושה חודשים מתום תקופת השכירות ולאחר מסירת המושכר לחברה נקי מכל אדם וחפץ ובאופן התואם את הוראות הסכם זה ולאחר תשלום מלוא הסכומים המתחייבים על פי הסכם זה בגין תקופת השכירות והמצאת אישורים מן הרשויות השונות לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חברת החשמל, החברה, חברות התקשרות, כי אין השוכר חייב בתשלום כלשהו לרשויות אלה בגין תקופת ההסכם, תוחזר לשוכר ערבות הביצוע כאמור לעיל, ככל שלא נעשה בה שימוש על ידי החברה.

יא. תשלומים שונים

- 51 מוסכם בזה על הצדדים כי במשך כל תקופת השכירות, ישולמו ההוצאות הנלוות ו/או הקשורות לשימוש בנכס ולרבות ההוצאות בגין חשמל, מים, ביוב, ארנונה, טלפון וניקיון, הסקה, מיזוג ומצלמות, על ידי השוכר. על השוכר יהיה להתקין מונה חשמל ומים נפרד מיתר המונים האחרים הקיימים באצטדיון על חשבונו.
- 52 כל התשלומים האמורים בסעיף 51 לעיל, ישולמו על ידי השוכר מיד, לפי דרישה ראשונה.
- 53 השוכר מתחייב להציג בפני החברה מיד עם דרישתה הראשונה את כל הקבלות והאישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.
- 54 במקרה והחברה תשלם מכל סיבה שהיא תשלום כלשהו החל על השוכר ישפה השוכר את החברה בכל סכום ששולם על ידה כאמור, וזאת – מייד עם קבלת דרישתה הראשונה של החברה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק. חשבונות החברה לעניין ביצוע התשלום יהוו ראיה לכאורה לנכונותם.
- 55 כל סכום שעל השוכר לשלם לחברה ואשר לא יפרע במועד הקבוע לו בהסכם זה, יישא מהיום שעל השוכר היה לשלמו לחברה ועד למועד תשלומו בפועל, ריבית בשיעור המרבי שיגבה בנק הפועלים בע"מ מעת לעת במשך תקופת הפיגור בגין משיכות יתר בחשבון ח"ד עסקי.

י.ב. רישיונות והיתרים

- 56 השוכר מצהיר כי הוא בקיא בתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים להפעלת הנכס. השוכר לבדו יהיה אחראי להשיג כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הדרושים ו/או שידרשו מעת לעת ועל פי כל דין לניהול הנכס, על פי מטרת הסכם זה ובכלל זה הנדרש לצורך התקנת שילוט עבור העסק.
- 57 כל רישיון, אישור, רישוי עסקים, היתר וכד', מכל סוג שהוא, אשר על השוכר להשיג על מנת לבצע הסכם זה ו/או לעשות שימוש במושכר יושג על ידי השוכר ועל חשבונו.
- 58 השוכר מתחייב לשפות את החברה בכל נזק ו/או תביעה ו/או חיוב כספי ו/או קנס ו/או חיוב מכל סוג שהוא שתידרשנה לשלם בקשר עם ניהול המושכר ללא רישיון ו/או בחריגה מתנאי היתר ו/או שלא כדיון, אשר השוכר אחראי בגינם כאמור והכול מיד עם קבלת דרישתן הראשונה ובכתב.

י.ג. אחריות שיפוי בניזקין וביטוח

- 59
- 59.1 החברה לא תישא באחריות לנזק ו/או פגיעה ו/או הפסד כלשהם לגוף ו/או לרכוש השוכר, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו ו/או צדדים שלישיים כלשהם אשר ייגרמו עקב ו/או בגין השימוש במושכר, והפעילות המתקיימת בנכס, והשוכר לבדו יהא אחראי כלפי החברה לכל נזק ופגיעה כאמור מכל סיבה שהיא.
- 59.2 השוכר יהיה אחראי כלפי החברה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו לנכס עקב השימוש של השוכר ו/או מי מטעמו במושכר.
- 59.3 השוכר יהיה אחראי כלפי החברה ו/או עובדיה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לעובדיו ולבאים מטעמיו ו/או למבקריו במושכר ו/או הפועלים מטעמו, הנובע בקשר ו/או כתוצאה מהשימוש של השוכר במושכר.
- 59.4 השוכר פוטר בזאת את החברה ו/או עובדיה מכל אחריות לנזקים להם אחראי השוכר כאמור לעיל ו/או על פי דין, ומתחייב לשפות ולפצות את החברה וכל הפועל בשמה ומטעמה, על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה, על כל נזק שיגרם לחברה ו/או לרכושה ו/או על כל תביעה שיתבע בה מי מהם ו/או כל סכום שמי מהם יחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר השוכר אחראי להם. החברה תודיע לשוכר על תביעות כנגדו כאמור ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על החברה מפניהן.

60 ביטוחים בתקופת עבודות התאמה -

- 60.1 בכפוף לאמור בפרק ז' להסכם זה - "עבודות התאמת הנכס למטרת השכירות", טרם ביצוע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, מתחייב השוכר להמציא לידי החברה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות בנכס, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, **נספח ג' 1/3** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח השוכר בישראל מטעם השוכר ו/או הקבלן מטעמו.

61 ביטוחים שוטפים לתקופת שכירות הנכס -

- 61.1 מבלי לפגוע באחריותו של השוכר על פי כל דין ו/או על פי הסכם זה, יחזיק השוכר כל תקופת השכירות על חשבונו את הביטוחים כמפורט באישור הביטוח הרצ"ב להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו והמסומן כנספח ג' 2/3 להסכם זה. השוכר מתחייב למלא את תנאי הפוליסות, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד.
- 61.2 השוכר מתחייב לוודא כי פוליסות הביטוח תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת השכירות. לא יאוחר מ- 20 יום לפני תום תקופת הביטוחים מתחייב השוכר להפקיד בידי החברה אישור עריכת ביטוחים כאמור בסעיף 60.1 לעיל בגין הארכת תוקפן לשנה נוספת.
- 62 אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי החברה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לחברה כנגד השוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 63 המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה אולם אי המצאת אישורי הביטוח ו/או אי בדיקת האישורים ע"י החברה אינם משחררים את השוכר ממחויבותו לערוך את הביטוחים כאמור לעיל ולשאת בכל התחייבויותיו.
- יג הפסקת ההתקשרות**
- 64 מוסכם בזה כי בכל אחד מן המקרים המנויים להלן תיפסק ההתקשרות בין הצדדים מעצמה בלא שיהיה צורך במתן הודעה מראש, ויחול, בין היתר, האמור בסעיפים 47-48 לעיל, אלא אם תודיע החברה אחרת:
- 64.1 הפר השוכר את ההסכם הפרה יסודית ו/או הפר תנאי יסודי בהסכם זה. מוסכם בין הצדדים כי הסעיפים 6, 2, 11-19, 28-29, 31-48, 49, 51, 57, 59, 60, 61, 68 ו- 75 הינם תנאים עיקריים ויסודיים של הסכם זה והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.
- 64.2 ניתן צו כינוס נכסים ו/או פשיטת רגל ו/או פירוק נגד השוכר.
- 64.3 בכל מקרה אחר שלדעת החברה לא מילא השוכר אחר תנאי הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 7 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.
- 65 הפר השוכר תניה יסודית בהסכם זה תקנה ההפרה לחברה את כל התרופות על פי כל דין, לרבות הזכויות המפורטות בפרק ג', סימן ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, לרבות הזכות לתפוס חזקה בנכס בכוח, להחליף מנעולים, לנתק את המים ואת החשמל וכן לנקוט בכל אמצעי לשם הפסקת הרשות והשימוש בנכס על ידי השוכר.
- 66 השוכר מצהיר כי החברה מי מטעמה לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל פעילות שהיא הקשורה בפינוי השוכר ו/או בפינוי הציוד והרכוש מהנכס ו/או בשל אחסון הציוד והרכוש עקב אי פינוי הנכס במועד.
- 66.1 השוכר מצהיר כי החברה ו/או עיריית עכו ו/או מי מטעמן לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל פעילות שהיא הקשורה בפינוי השוכר ו/או בפינוי הציוד והרכוש מהנכס ו/או בשל אחסון הציוד והרכוש עקב אי פינוי הנכס במועד.
- 67 לא יפנה השוכר את הנכס במועד, ישלם השוכר לחברה בגין התקופה שבין מועד פינוי הנכס לפי הוראות הסכם זה לבין מועד פינויה בפועל, פיצוי בסך 1,500 ש"ח בגין כל יום איחור בפינוי הנכס. 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 לחברה עקב אי פינוי הנכס במועד. למען הסר ספק מצהיר השוכר כי אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות כלשהי מזכויות החברה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, זכותה של החברה למימוש הערבות הבנקאית וזכותה לתבוע את קיום כל התחייבויות השוכר על

פי הסכם זה וכי אין בכל תשלום שהוא על פי סעיף זה בכדי לשחרר את השוכר מחובת פינוי הנכס.

יד העברת זכויות ושעבוד

68 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 או לאחרים ו/או לתת לאחר או לאחרים זכות שימוש ו/או זכיינות, בכל אופן שהוא, אלא בהסכמת החברה בכתב ומראש. יובהר כי במקרה והחברה תאשר את האמור כל ההתנהלות הכספית תהא אל מול השוכר עצמו בלבד.

69 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. בנוסף במקרה והחברה תאשר השכרת חלק מהמושכר לאחר הדבר לא יהווה כפועלה אסורה על פי סעיף זה.

70 החברה תהא רשאית להעביר זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה לאחר וכן תהא רשאית להעביר את זכויותיה בנכס, ובתנאי שלא ייפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה.

71 מוסכם ומובהר בזה כי החברה תהא רשאית לשעבד את החלקה, את האצטדיון, את הנכס וכל שטח אחר באצטדיון וכן את זכויותיו לפי הסכם זה לפי שיקול דעתו הבלעדי. השוכר נותן הסכמתו לכך מראש ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי החברה 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.

טו עובדי ושלוחי השוכר

72 מוסכם בזה בין הצדדים כי לא יהיו ביניהם ו/או בין עובדי ומועסקי השוכר לבין החברה יחסי עובד-מעביד וכי כל מי שיעסוק בהפעלת הנכס ו/או בקיום התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, יראוהו לכל דבר ועניין כעובד של השוכר בלבד.

73 השוכר מתחייב לשלם לכל עובדיו שכר בהתאם להוראות חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987. הפרת הוראות חוק זה על ידי השוכר תהווה הפרה של הסכם זה.

74 השוכר ישלם כל תשלום ו/או מס שייגיעו ממנו ו/או מעסקו ו/או מעובדיו עקב ובקשר עם קיום הסכם זה, לרבות תשלומי מע"מ, מס הכנסה, ביטוח לאומי, קרנות וביטוחים.

טז שונות

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

76 ויתור אחד הצדדים למשנהו על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה ו/או גביית דמי השכירות ו/או גביית דמי הניהול לא יחשבו כויתור על כל טענה בדבר הפרת הסכם זה שלאחר אותה הפרה ו/או בגין כל הפרה אחרת של הסכם 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.

77 השוכר לא יפגע בכל צורה בהמשך השכרת המושכר על אף חילוקי דעות ו/או מחלוקות העשויות להתגלע במהלך ביצוע הסכם זה.

78 החברה תהא רשאית להעביר בכל עת את זכויותיה על פי הסכם זה וכל הנובע הימנו לאחר ו/או

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

לאחרים ובלבד שלא תפגענה זכויות השוכר על פיו.

- 79 בכל העניינים הנוגעים להסכם זה או הנובעים הימנו ללא יוצא מן הכלל, תהיה סמכות ייחודית לבית משפט השלום בעכו או לבית המשפט המחוזי בחיפה בלבד.
- 80 כל מסמך לעניין הסכם זה ישלח בדואר רשום או בפקס או בדוא"ל לפי כתובות הצדדים כאמור במבוא להסכם זה. כל מסמך שנשלח כאמור ייחשב שנתקבל ע"י הנמען בתום 3 ימי עסקים מתאריך המשלוח בדואר רשום או במועד משלוחו בפקס/ הדוא"ל, בכפוף לקיומו של אישור משוגר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר	החברה
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 0 auto; width: 80%;"> <p>הסכם זה נערך ואושר לחתימת החברה הכלכלית ע"י יועמ"ש החברה הכלכלית, עו"ד נגייה בובו, בהיותו עומד בדרישות הדין. להתקשרות קדם מכרז פומבי כדין. ההסכם מסדיר כראוי את יחסי הצדדים.</p> </div>	
חתימה	תאריך

נספח ג' 1 להסכם השכירות

היתר בנייה ותשריט המושכר

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

טופס 3 (תקנה 18 א)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970

היתר					
תכנית מתאר מקומית או מפורטת : ג/16255	גוש : 18039	חלקה : 4	מגרש :	תיק בנין : 7019	
חלקות נוספות : גוש : 18039 חלקה: 5, 6, 7, 16, 37, 52, 56					
הועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית עכו		היתר בניה מספר: 20080195	מספר בקשה : 20080195		
רשות מקומית: עיריית עכו		שכונה:		כתובת הבניה: משמר הים	
שם	ה שם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	עיריית עכו		עיריית עכו-ויצמן 35		04-9956111
בעל הנכס	מינהל מקרקעי ישראל		פל ים 15 חיפה		04-8630855
עורך הבקשה	קבוצת גדיש הנדסה וניהול		שד' משה גושן 1 קרית מוצקין	26115	048739090
	קידר דני	52786902	א.ב. תכנון		046751960
המהנדס האחראי לביצוע השלד	בוקובה ארז				

ה זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור רשות רשוי מקומית של : **הועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית עכו בישיבה מספר : 200807 בתאריך : 08/07/08**

מותרי : איצטדיון כדורגל עירוני בעכו - פיתוח שטח ותשתיות.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:
אין להתחיל כל עבודה טרם מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין.
- חומרים, ביצוע, בדיקת איכות עפ"י תקן ביצוע ע"י קבלן רשום.
- בתנאי רשות העתיקות.

- בתנאי "בזק".

- בתנאי טל"כ.

- בתנאי חברת חשמל.

- על אחריות המבקש בדיקת קיומם של קווי ומתקני תשתיות במקרקעין.

- נקיטת אמצעי בטיחות באתר להגנת הציבור והעובדים לרבות גידור האתר והצבת שלטי אזהרה.

- תנאי לשימוש במבנה: ניקוי השטח, פינוי פסולת בניין לאתר מוסדר ע"י משרד

להגנת הסביבה + הצבת אישורים מהאתר.

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

26/08/2008

תאריך נתינת ההיתר :

<p align="center">הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית עכו חותמת הועדה המקומית</p>


 אדיר ד"ר מיכל סופר - מהנדסת העירייה שמעון לנקרי יו"ר הועדה
 לוט : עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
 לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטר או לכבאי.

תשריט הנכס המושכר

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

נספח ג' 2/ להסכם השכירות

תאריך: _____

לכבוד
החברה הכלכלית לעכו בע"מ
מרצ' דושניצקי 2
עכו

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית- ערבות ביצוע

על פי בקשת _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "השוכר") אנו ערבים בזה
כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ (ש"ח) וזאת בקשר עם ביצוע הסכם
להשכרת נכס באצטדיון עכו ביניכם לבין השוכר.

סכום הערבות יהא צמוד למדד המחירים לצרכן המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
מדד הבסיס ישמש מדד אפריל 2019 וכמדד הקבוע 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 תשלומו 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' 1/3 להסכם השכירות

טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה

לכבוד
החברה הכלכלית לעכו בע"מ ו/או עיריית עכו (להלן: "החברה")
מרח' דושניצקי 2, עכו

א.ג.נ.,

הנדון:
אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "השוכר" ו "הקבלן מטעמו" שניהם ביחד יקראו: "הקבלן") בגין עבודות הרחבה ו/או התאמה ו/או שיפוצים ו/או תחזוקה ו/או עבודות שונות נכס באצטדיון בעכו בשטח של כ- 175 מ"ר, הנמצאים בקומה הכניסה באצטדיון הידועים כגוש 18039, חלק מחלקות 4,5,6,52 בעכו (להלן: "הנכס") בהיקף של _____ ש"ח (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות בגין העבודות בערך כולל של _____ ₪ (פוליסה מספר _____) כלהלן:

פרק א' - ביטוח רכוש, בכפוף להשתתפות עצמית בסך _____ ש"ח [לא יותר מ 40,000 ₪] הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לתת ביטוח עבור:

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪.	(1) רכוש סמוך
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪.	(2) רכוש שעליו עובדים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 150,000 ₪.	(3) פינוי הריסות
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.	(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים

פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 10,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח ובכפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 40,000 ₪ לכל מקרה ביטוח.

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

הבטוח מורחב לכסות גם :

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
מעל לסכומים המבוססים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל, אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.	אחריות לנזקים לרכוש החברה אשר הקבלן פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של החברה שאינו חלק מהעבודות
מלוא גבול האחריות ולא יותר מ- 2,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח	אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו
במלוא (100%) גבול האחריות	תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי
עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪	אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך
בגבול אחריות של 4,000,000 ש"ח	כיסוי בגין רעד והחלשות משען

פרק ג' - ביטוח תבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 6,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את אחריות המרשה היה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי הקבלן וזאת לעניין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע. הביטוח כפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 10,000 ₪ לתאונת עבודה ולמחלת מקצוע.

2. הפוליסה תהיה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה מורחבת בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות.

3. ביטוח העבודות הקבלניות יערך לתקופה מתאריך _____ עד _____ (שני התאריכים נכללים) (___ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.

4. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או החברה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצויין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד החברה, וחברות בנות של החברה, עובדי החברה. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(א) "המבוטח" בפוליסה יהיה השוכר ו/או הקבלן ו/או החברה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.

"החברה"- עיריית עכו ו/או חברות בת ו/או חברות מסונפות ו/או עובדיהן ו/או מנהליהן של כל הנ"ל.

(ב) הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת

(ג) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תמסר לקבלן ולמרשה הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש. אולם תשלום לפני שהביטול יכנס לתוקף על ידי הקבלן ו/או על ידי המרשה יבטל את תוקף הודעת הביטול.

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

- (ד) תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש החברה ישולמו לחברה או למי שהחברה תורה בכתב לשלם.
- (ה) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן, יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.
7. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.
8. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי החברה, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את החברה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בביטוחי החברה, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי החברה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק הסכם הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי החברה וכלפי מבטחיה. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי החברה.
9. **הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.**

תאריך	שם החותם	חתימה וחותמת המבטח
-------	----------	--------------------

פרטי סוכן הביטוח : שם _____ טלפון : _____ פקס : _____

נספח ג' 2/3 להסכם השכירות

ביטוחים שוטפים לתקופת שכירות הנכס

לכבוד

החברה הכלכלית לעכו בע"מ ו/או עיריית עכו (להלן: "החברה")
מר'ח' דושניצקי 2, עכו

ג.א.נ.,

א. הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ מ"ר, הנמצאים בקומה השנייה באצטדיון הידועים בגוש 18039, חלק מחלקות 4,5,6,52 בעכו (להלן: "הנכס") למטרת השימוש "או" (להלן: "השימוש" ו/או "הפעילות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לשוכר פוליסות לביטוח בגין השימוש בנכס ו/או כללנו את השימוש בנכס בפוליסות קיימות של השוכר, כמפורט להלן:

<p>לכיסוי אחריות על פי דין ישראלי של השוכר המכסה את אחריות השוכר ו/או מי מטעמו בגין אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לחברה ו/או לעובדיה בגין ו/או בקשר לכל פעילות המתבצעת בנכס ו/או בקשר עם השימוש בנכס.</p> <p>סך 10,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת ביטוח שנתית.</p> <p>1. הפוליסה כוללת סעיף אחריות צולבת. 2. הביטוח מכסה תביעות תחלוף של המל"ל (סעיף 328 לחוק הביטוח הלאומי) כלפי החברה. 3. הפוליסה כוללת את החברה כמבוטח נוסף בקשר למעשי ו/או מחדלי השוכר.</p>	<p>א. ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") פוליסה מספר _____</p> <p>גבולות אחריות:</p> <p>תנאים מיוחדים:</p>
<p>כיסוי אחריות השוכר כלפי כל העובדים המועסקים על ידו בנכס ו/או בקשר עם השימוש בנכס בגין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע.</p>	<p>ב. ביטוח חבות מעבידים פוליסה מס' _____</p>
<p>למקרה ₪ 6,000,000 לתקופה ₪ 20,000,000</p>	<p>גבולות אחריות:</p>
<p>הפוליסה מורחבת לכסות את חבות החברה כלפי עובדים המועסקים על ידי השוכר (לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם ככל ויחשבו עובדים של השוכר) בגין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע שנגרמו בקשר עם השימוש בנכס, היה והחברה תחשב כמעבידתם.</p>	<p>הרחבות ותנאים מיוחדים:</p>
<p>תכולת הנכס צמודותיו ותכולתו וכן שינויים, שיפורים ותוספות למבנה שנעשו על ידי ו/או עבור השוכר וכל ציוד או ו/או מלאי רכוש בפיקוחו או בבעלותו של השוכר, על בסיס ערך כינון מפני הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, עשן, רעידת אדמה, נזקי טבע, התפוצצות, פגיעה תאונתית (IMPACT) ונזק בזדון.</p> <p>סכום ביטוח עבור תכולת הנכס וצמודותיו _____ ₪ (על בסיס ערך כינון).</p> <p>1. שם המבוטח – השוכר ו/או החברה. 2. תגמולי ביטוח בגין נזקים למבנה הנכס וצמודותיו ישולמו לחברה או למי שהחברה תורה בכתב לשלם.</p>	<p>ג. ביטוח רכוש "אש מורחב" פוליסה מספר _____</p> <p>תנאים מיוחדים:</p>

מכרז פומבי 6/2019
להשכרת שטחים באצטדיון העירוני - עכו

2. תקופת הביטוח היא החל מ- _____ ועד _____ (כולל).
3. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:
- ב. "החברה"- עיריית עכו ו/או חברות בנות ו/או עובדיהן ו/או מנהליהן של כל הנ"ל.
ג. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה ועובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
ד. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת השוכר ו/או ביזמתנו ו/או לשינוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שנשלח גם לחברה הודעה בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
ה. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
4. השוכר לבדו אחראי לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.
5. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטיין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה וכלפי מבטחיה, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותם במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיו מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק הסכם הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
6. **הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.**

_____ חתימת חברת הביטוח

_____ שמות החותמים

_____ תאריך

_____ טלפון _____ פקס _____ : פרטי סוכן הביטוח: