

**תל-אביב
רח' תדהר 42**

**מכרז מס': 14/15
הסכם מס': 81/9768**

**השכרת 17 דירות בבנין מגורים
בחלקה 15 בגוש 6980 ובחלקה 138 בגוש 7069**

נובמבר 2015

מכרז מס' 14/15**לשכירת 17 דירות ברח' דוד תדהר 42 בשכונת התקווה בתל אביב-יפו****תנאי המכרז****1. מבוא****1.1 כללי**

חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "החברה" או "נתיבי איילון") מזמינה בזאת קבלת הצעות להתקשר עמה בהסכם לשכירת 17 דירות המצויות בבניין מגורים ברח' דוד תדהר 42 בשכונת התקווה בתל אביב-יפו (הבנוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 6980 וחלק מחלקה 138 בגוש 7069) (להלן: "הנכס" ו-"הדירות", בהתאמה).

למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי ההזמנה להציע הצעות נשוא מכרז זה מתייחסת לשכירת הנכס בשלמותו (על כל 17 הדירות שבו), וכי בכל מקרה, לא ניתן להגיש הצעות לשכירת חלק מהדירות בלבד. תשומת לב המציעים מופנית למחיר המינימום הקבוע בסעיף 9 להלן.

כמו כן, מובהר בזאת כי נתיבי איילון הינה בעלת הזכויות להירשם כבעלים של הנכס וכי זכויותיה בנכס רשומות בחברת "רסקו" חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, כחברה משכנת.

עוד מובהר, כי השכרת הנכס בהתאם להוראות מכרז זה, על כל הדירות הנכללות בו, הינה במצב של הנכס הקיים במועד פרסום המכרז "AS-IS", וללא כל מצג ו/או התחייבות מצד נתיבי איילון.

הנכס יושכר על ידי נתיבי איילון לזוכה במכרז, לכל שימוש חוקי שהוא. מובהר, כי על המציעים לוודא, טרם הצעתם, את השימושים המותרים במושכר, והמציע הזוכה לא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ו/או לשנותו, גם אם יתברר לאחר זכייתו, כי השימוש אותו ביקש לעשות במושכר אסור.

כן מובהר, כי המציע הזוכה לא יהיה רשאי להתקין שילוט כלשהו על קירותיו החיצוניים של הנכס לרבות גג המבנה.

1.2 מסירה חלקית והתאמה יחסית של דמי השכירות

תשומת לב המציעים מופנית לכך, כי במועד תחילת תקופת השכירות הקבוע להלן, נתיבי איילון אינה מתחייבת למסור למציע הזוכה את כל 17 הדירות המרכיבות את הנכס כאמור לעיל.

בהתאם לאמור, ככל שבמועד תחילת תקופת השכירות, לא יימסרו למציע הזוכה על ידי נתיבי איילון כל 17 הדירות האמורות, לפי שיקול דעתה הבלעדי של נתיבי איילון, כי אז יפחתו דמי השכירות אשר ישולמו על ידי המציע הזוכה לנתיבי איילון באופן יחסי, לפי מספר הדירות שלא ימסרו לידי.

דוגמה להמתשה: במקרה בו דמי השכירות שהוצעו על ידי המציע הזוכה במכרז הינם 17,000 ₪ (המשקפים סך של 1,000 ₪ לדירה), ונתיבי איילון מסרה לידיו במועד תחילת תקופת השכירות 15 דירות בלבד, כי אז דמי השכירות שישולמו על ידו במועד זה, יעמדו ע"ס של 15,000 ₪, והם ישקפו הפחתה של 2,000 ₪ (1,000 ₪ בגין כל דירה שלא נמסרו לידיו כאמור).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתיבי איילון תהיה רשאית למסור למציע הזוכה, מעת לעת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, את הדירות שטרם נמסרו לידיו כאמור לעיל, והחל ממועד זה מסירתם יעודכנו דמי השירות שישולמו על ידי המציע הזוכה, החל מהחודש העוקב ואילך, כך שבחודש העוקב ישולם על ידי המציע הזוכה ההפרש היחסי בגין החודש הקודם והחל ממנו ישולמו מדי חודש דמי השכירות המעודכנים.

דוגמה להמתשה: בהמשך לדוגמה שלעיל, במידה ובחלוף חצי חודש ממועד תחילת תקופת השכירות בדיוק, יימסרו למציע הזוכה שתי הדירות הנוותרות שלא נמסרו לידיו, כי אז ישולמו על ידי המציע הזוכה בחודש העוקב דמי שכירות של 18,000 ₪, אשר ישקפו סך של 17,000 ₪ בגין מלוא הדירות וכן סך של 1,000 ₪ בגין 2 הדירות שנמסרו באמצע החודש הקודם (500 ₪ בגין כל דירה). החל מהחודש הבא לאחר מכן, דמי השכירות שישולמו על ידי המציע יעמדו על סך של 17,000 ₪.

תקופת ההתקשרות

1.3

החברה תשכיר את הנכס למציע הזוכה במכרז לתקופה בת 24 חודשים, שתחילתה ביום 30.4.2016 וסיומה ביום 1.5.2018, עם אפשרות לחברה להאריך את הסכם השכירות בשתי תקופות בנות עד 24 חודשים כל אחת. בכל אחת מתקופות האופציה יעלו דמי השכירות בשיעור של 7.5% לעומת התקופה הקודמת.

על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע כי תקופת השכירות תחל במועד מוקדם יותר מהמועד הקבוע לעיל, ובלבד שמסרה החברה למציע הזוכה הודעה בת 30 ימים מראש בעניין, לצורך ההתארגנות לכך, והעבירה לידיו, לכל הפחות, 10 דירות במועד האמור.

למען הסר ספק, מובהר כי דמי השכירות שישולמו על ידי המציע הזוכה החל ממועד תחילת תקופת השכירות המעודכן, יחושב באופן יחסי למספר הדירות שיימסרו לו על ידי נתיבי איילון, כמפורט במנגנון שלעיל.

תשומת לב המציעים מופנית לכך, כי החברה מעניקה למציע הזוכה את הזכות להסבת החוזים של שוכרי המשנה המאכלסים את הדירות מידי השוכר הקיים למציע הזוכה, כולם או חלקם, ככל שהינו מעוניין בכך.

במקרה בו יבקש המציע הזוכה לממש את הזכות כאמור לעיל, כי אז יהיה הדבר מותנה בהודעה בכתב שתועבר על ידי המציע הזוכה לחברה בעניין בתוך 30 ימים ממועד זכייתו במכרז ולסיכום הנושא במישרין בינו לבין השוכר הקיים, ומבלי שלחברה תהיה כל מעורבות ואו אחריות בעניין.

למען הסר ספק, מובהר כי במקרה בו הוסבו הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה כאמור בסעיף זה לעיל, לחברה לא תהיה כל מעורבות ואו אחריות בנושא, והמציעים מוותרים מראש על כל טענה ואו דרישה ואו תביעה כלפי החברה במקרה כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור בהסכם השכירות, המציע הזוכה יהיה האחראי הבלעדי לטיפול במפגעים ולשמירה על מצבם של הדירות כתקינות וראויות למגורים, וכי לחברה לא תהיה כל אחריות בעניין זה.

1.4 לוחות זמנים

לוחות הזמנים המתוכננים להליך הם כדלקמן:

9.11.15	-	פרסום המכרז	-
23.11.15	-	מפגש מציעים	-
30.11.15		מועד אחרון לשאלות הבהרה	-
15.12.15		המועד האחרון להגשת ההצעות	-

החברה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את לוחות הזמנים להליך, בהודעה שתיתן למציעים.

2. שקילת ההצעות

2.1 מודגש בזאת במפורש כי החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי, והיא שומרת לעצמה את הזכות לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן, לפי שיקול דעתה הבלעדי והסופי. עוד מובהר כי החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, במקרה ותסבור כי אין לקבל אף אחת מן ההצעות, לנהל מו"מ עם המציע בעל ההצעה הטובה ביותר מבין ההצעות שהוגשו, לפי שיקול דעתה, ועל פי תוצאות מו"מ זה להחליט אם לקבל את הצעתו או לבטל את המכרז.

2.2 מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לה, החברה תהייה רשאית שלא להתקשר למציע שהצעתו הכספית היא הטובה ביותר, וזאת, בין היתר, עקב ניסיונה הרע של החברה עם המציע ו/או היכרותה את המציע, או במידה שמדובר בתאגיד, עקב ניסיונה הרע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו ו/או היכרותה אותם.

כן תהיה רשאית החברה שלא להתקשר לפי תנאי מכרז זה עם המציע שהצעתו הכספית היא הטובה ביותר, וזאת אם יתברר לה, על פי בדיקות שתערוך, ועל פי שיקול דעתה המקצועי, כי לגופים ציבוריים אחרים יש ניסיון רע עם המציע ובמקרה שהמציע הנו תאגיד, עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו

2.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, או שאינה ערוכה עפ"י מסמכי המכרז, וזאת עפ"י שיקול דעתה הסופי והבלעדי של החברה.

2.4 מבלי לפגוע באמור, החברה שומרת על זכותה לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, בכל מועד שהוא, לרבות לאחר מועד הגשת הצעות. בכלל זה, מספר ההצעות אשר תוגשנה, והסכום הנקוב בהן, הנם נימוקים אשר עשויים לעמוד ביסוד החלטת החברה לבטל את המכרז. למען הסר ספק מובהר כי לחברה שמור שיקול הדעת שלא לבחור בכל הצעה אם המחיר הנקוב בה אינו גבוה דיו, או שהנו בלתי סביר, ולמשתתפים לא תהייה כל טענות ו/או תביעות בקשר לכך.

- 2.5 החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות למציע ו/או לצדדים שלישיים בדרישה להמציא מידע נוסף ו/או הבהרות ו/או הסברים ו/או השלמות ביחס להצעתו של מציע ו/או לאפשר למציע לעשות כן, לרבות בעניין המצאת כל מסמך, אישור, היתר או רשיון כנדרש לפי תנאי מכרז זה, ולרבות לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף, ובלבד שכל מסמך, רשיון, אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה למועד האחרון להגשת הצעות.
- 2.6 החברה שומרת לה את הזכות למחול על קיום דרישה או תנאי מתנאי מכרז זה אשר אינם מהותיים ואשר אין בהם כדי לפגוע בעיקרון השוויון והכל לפי שיקול דעת ועדת המכרזים.
- 2.7 החברה שומרת לעצמה את הזכות לזמן את המציע לראיון אישי, והכל על פי שיקול דעתה.
- 2.8 החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנהל משא ומתן עם המציעים (או מי מהם).
- 2.9 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, במסגרת סמכותה לקבל או לפסול הצעה, להביא בחשבון במסגרת שיקוליה את העניינים שיפורטו להלן:
- 2.9.1 סבירות הצעתו של המציע ויכולתו לעמוד בה בכל תקופת השכירות;
- 2.9.2 הסכום שהוצע על ידי המציע;
- 2.9.3 איתנותו הפיננסית של המציע;
- 2.9.4 מספר המציעים אשר השתתפו במכרז;
- 2.9.5 מידע מן המרשם הפלילי לגבי המציע (במידה שהמציע הינו תאגיד, מידע בנוגע למנהלים ולבעלי המניות העיקריים של התאגיד);
- 2.9.6 ההצעה לוקה בשגיאות הנראות לוועדה כמכוונות להטעות;
- 2.9.7 שינויים ו/או הסתייגויות שביצע המציע ביחס לדרישות המכרז;
- 2.9.8 החברה סבורה כי המציע אינו מסוגל למלא אחר תנאי המכרז;
- 2.9.9 המציע לא עמד באחד או יותר מתנאי המכרז;
- 2.9.10 אין באמור לעיל כדי לגרוע משיקולים נוספים שהחברה רשאית לשקול ולהתחשב בהם והפירוט דלעיל לא בא אלא כדוגמה בלבד.

3. מסמכי המכרז

- 3.1 אלה המסמכים המהווים את מסמכי המכרז:
- 3.1.1 מסמך א' - חוברת תנאי המכרז, על נספחיה (מסמך זה):
- 3.1.1.1 נספח 1 - טופס פרופיל המציע;
- 3.1.1.2 נספח 2 - טופס הצעה;
- 3.1.1.3 נספח 3 - הצהרת המציע;
- 3.1.1.4 נספח 4 - נוסח ערבות בנקאית;

- 3.1.1.5 נספח 5 - אישור עורך דין ;
- 3.1.1.6 נספח 6 - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ;
- 3.1.1.7 נספח 7 - הצהרה על אי תשלום "דמי תיווך" ליגורמים מתווכים" ;
- 3.1.2 מסמך ב' - הסכם השכירות, על כל נספחיו ;
- 3.2 כל מסמכי המכרז, בין שצורפו ובין שלא, מהווים רכושה של נתיבי איילון ונמסרים למשתתפים לשם הכנת הצעתם והגשתה ולשם כך בלבד. על המשתתפים להחזיר את מסמכי המכרז עד למועד האחרון להגשת הצעות. למען הסר ספק מובהר, כי מסמכים אלה הם רכושה של החברה גם לאחר שמולאו על ידי המציע, וכי החברה תוכל לעשות בהם כל שימוש, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת בין אם המציע נבחר לבצע את השירותים ובין אם לאו, מבלי שלמציע תהא כל טענה או תביעה בקשר לכך. אין המשתתפים רשאים להעתיק את מסמכי המכרז או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.
- 3.3 את מסמכי המכרז ניתן לרכוש אצל מזכירת מינהל הכספים במשרדי חברת נתיבי איילון בתל אביב, רחוב על פרשת דרכים, בימים א' - ה' בין השעות 09:00-14:00 (טלפון 03-6931207), בעבור סכום של 500 ש"ח אשר לא יוחזר מכל סיבה שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור, אי השתתפות מציע בהזמנה לקבל הצעות מסיבה כל שהיא, לרבות איחור במועד מסירת הצעה, וכן ביטולה של ההזמנה על ידי החברה, לא יהוו עילה להחזרת התשלום.
4. מסמכים שיש לצרף להצעה
- 4.1 על המציע לצרף להצעתו, בנוסף לצירופים אחרים הנדרשים על פי מכרז זה, ובנוסף למסמכי ההזמנה החתומים, גם את המסמכים המפורטים להלן :
- 4.1.1 טופס פרטי המציע בהתאם לנוסח המצ"ב כנספח 1 לתנאי המכרז ;
- 4.1.2 אישור תקף מפקיד השומה, או רואה חשבון המעיד שהמציע מנהל כדין פנקסי חשבונות ורשומות שעליו לנהל על-פי פקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 ;
- 4.1.3 טופס הצעה מלא וחתום, בנוסח המצורף כנספח 2 ;
- 4.1.4 אישור על הבנת תנאי המכרז, בנוסח המצורף כנספח 3 ;
- 4.1.5 במידה והמציע הינו תאגיד, אישור עו"ד, על פי הנוסח שבנספח 5, המפרט כדלקמן –
- א. כי ההתקשרות בחוזה זה לביצוען הינן במסגרת סמכויות התאגיד ;
- ב. שמות המנהלים של התאגיד ;
- ג. שמות האנשים אשר חתימתם מחייבת את התאגיד ;
- ד. פירוט בעלי המניות בתאגיד ;
- ה. אישור כי החתומים על ההצעה ומסמכי המכרז מוסמכים לעשות כן, וחתימתם מחייבת את התאגיד המציע לכל דבר ועניין.

- 4.1.6 תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום, בנוסח המצורף לתנאי המכרז כנספח 6;
- 4.1.7 הצהרה על אי תשלום "דמי תיווך" ל"גורמי מתווכים", בנוסח המצורף לתנאי המכרז כנספח 7.
- 4.2 קבלה או אסמכתא על רכישת מסמכי המכרז בסך 500 ש"ח. על המציע למלא את כל הפרטים הטעונים מילוי בכל מסמכי המכרז.
- 4.3 כל מסמכי המכרז, כמפורט לעיל, יחתמו על ידי מורשי החתימה של המציע. דפים אשר לא צוין בהם בדפוס מקום החתימה, יחתמו בראשי תיבות בלבד. דפים בהם צוין מקום החתימה המיועד בדפוס, לרבות בהסכם ההתקשרות, יחתמו בשם מלא ובמידת הצורך (תאגיז) בליווי חותמת ועל פי נוהלי המציע. מקום שנדרש אישור עו"ד ו/או רו"ח ימולא ויחתם בידי עו"ד ו/או רו"ח.
- 4.4 יש להגיש את כל המסמכים הנ"ל, יחד עם הצעתו של המציע ועם כל מסמכי המכרז. הצעה שתוגש ללא כל המסמכים המבוקשים כאמור, תהיה הועדה רשאית, אך לא חייבת לפסול אותה מטעם זה בלבד, ולא לדון בה. על המציע לוודא, כי המספר המזוהה בכל המסמכים המוגשים, לרבות רישום במע"מ (תעודת עוסק מורשה) ובמס הכנסה (אישור על ניהול ספרים), יהיה זהה. אם וככל שאין התאמה במספר המזוהה, יצרף אישור/הסבר מטעם הרשויות המוסמכות לכך.
- 5. ערבות מכרז**
- 5.1 המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית בלתי מותנית, אוטונומית, ובלתי חוזרת של בנק ישראלי ו/או חברת ביטוח שברשותה רישיון לעסוק בביטוח עפ"י חוק הפיקוח על עסקי הביטוח התשמ"א-1981, לטובת החברה, בנוסח המצ"ב כנספח 4 לתנאי המכרז, על סך של 75,000 ש"ח (שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים), להבטחת התחייבותו לעמידה בתנאי המכרז (להלן: "**הערבות**").
- 5.2 הערבות הינה חלק בלתי נפרד מההצעה ויש להגישה ביחד עם ההצעה עד למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.
- 5.3 מציע שלא יצרף ערבות כאמור לעיל, עד למועד האחרון להגשת ההצעות - לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו.
- 5.4 תוקפה של הערבות יהא עד ליום 15.3.16.
- 5.5 החברה זכאית לבקש מהמציע להאריך את תוקף הצעתו, ובמקרה כזה אף להאריך את תוקף הערבות שניתנה, למשך תקופה שתקבע החברה. לא האריך המציע את תוקף הצעתו ו/או את ערבותו, יחול הקבוע בעניין זה בסעיף 9.4 להלן.
- 5.6 מובהר בזאת כי ועדת המכרזים תהא רשאית, אך לא חייבת, לקבל הצעה על אף פגם בנוסח הערבות, וזאת אם שוכנעה, לפי מיטב שיקול דעתה, כי החריגה מטופס הערבות נעשתה בתום לב וכי אין בה כדי להקנות יתרון בלתי הוגן או לפגוע בעקרון השוויון בין המציעים.
- 5.7 החברה תשיב את הערבות למציעים במועדים הבאים, לפי העניין:

- 5.7.1 **ערבויות המציע, שהוכרז ע"י החברה כזוכה:** בסמוך לאחר שהחברה מסרה לזוכה הודעה על חתימת ההסכם עימו, ולאחר שהזוכה המציא לחברה את כלל המסמכים הנדרשים לצורך חתימת ההסכם ובפרט ערבות ביצוע ערוכה כדבעי על פי הוראות הסכם השכירות.
- 5.7.2 **ערבויות יתר המציעים:** בסמוך לאחר דחייתה של ההצעה ומסירת הודעה על כך למציע.
- 5.8 בשעת החתימה על החוזה ימציא המציע הזוכה לחברה כתב ערבות להבטחת מילוי התחייבויותיו בהתאם לנוסח כתב הערבות כמפורט בהסכם השכירות.
- 5.9 מבלי לגרוע מכל זכות של החברה לפי כל דין, החברה תהא רשאית להציג את הערבות לפירעון ולחלט את הסכום הנקוב בה (או כל חלק ממנו), לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולאחר שנתנה למציע הזדמנות להשמיע את טענותיו בכל מקום שבו המציע נהג במהלך המכרז בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים ו/או מסר לחברה מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק ו/או חזר בו מהצעתו לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות ו/או שלא עמד במלוא התחייבויותיו בהתאם להצעה ולהוראות מסמכי המכרז.
- 5.10 מבלי לגרוע מן האמור, מציע שהצעתו נתקבלה ולא יחתום ו/או ימציא את יתר טפסי החוזה ו/או לא יעמוד בתנאים המוקדמים לחתימת החוזה תוך 14 ימים מיום שיידרש לכך על ידי החברה ו/או לא ימציא ערבות ופוליסות ביטוח כנדרש, תהא החברה רשאית לחלט את סכום הערבות לטובתה, וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין נזק כללי אשר אינו ניתן להוכחה ואינו טעון הוכחה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה לתבוע ממציע כזה כל נזק ו/או הפסד עקב חזרתו מהצעתו המחייבת. בלא קשר לכך ומבלי לפגוע בזכותה כאמור, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, במקרה כזה, לפעול כפי הבנתה בקשר להתקשרות נשוא המכרז, ובין היתר לקבל הצעה אחרת, ו/או לבטל את המכרז.
- 5.11 מודגש בזאת, כי ערבות חברת ביטוח, חייבת להיות חתומה על ידי חברת הביטוח עצמה ולא על ידי סוכן מטעמה.

6. הסתיונות

- אין להכניס כל שינוי, בין בדרך של הוספה, בין בדרך של מחיקה ובין בכל אופן אחר, במסמכי המכרז. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי המכרז, מכל מין וסוג, או כל הסתייונות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה - הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה.
- בנוסף, אי מילוי פרט שנדרש מן המציע למלא ו/או אי חתימה ו/או סטייה מדרישות ההזמנה לקבלת הצעות, עלולים גם כן לגרום לפסילת ההצעה - הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה.

7. סתירות ו/או אי התאמות

- 7.1 **ככל שלדעת המציע, קיימים במסמכי המכרז סתירות או אי בהירויות יוכל המציע לפנות, בכתב, עד ליום 30.11.15 עד השעה 12:00 באמצעות פקס שמספרו 03-6931234 ו/או באמצעות דוא"ל למר אלון פריאל, הממונה על נכסי המקרקעין בנתיבי איילון, בכתובת: alongp@ayalohw.co.il, תוך פרוט זהותו**

ופרטי מספר פקס למענה, לשם פרוט ההבהרות, הסתירות, השגיאות, אי התאמות או ספקות כלשהם שימצא בקשר למובנו המדויק של כל סעיף או כל פרט שהוא.

7.2 **תשובות ו/או הבהרות תימסרנה, לכל המשתתפים במכרז, עד ליום 3.12.15, אא"כ ישונה מועד זה על ידי החברה.**

7.3 מי שלא יפנה כאמור, יהיה מנוע מלטעון טענות בדבר אי סבירות ו/או אי בהירות, שגיאות, אי התאמות, טעות וכיו"ב.

7.4 החברה תהא רשאית שלא להתייחס לפניית להבהרות ו/או השגות, או חלקן, וכן תהא רשאית למסור התייחסותה לכלל המציעים (מבלי לנקוב בשם המציע אשר פנה אליה), והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. לא התייחסה החברה לפניה ו/או השגה עד למועד שנקבע לצורך הגשת ההצעות יראו בכך דחיית פניית המציע.

8. מפגש מציעים, הבהרות ושינויים

8.1 בכוונת החברה לערוך מפגש מציעים. מטרת הפגישה ליתן רקע כללי על נשוא המכרז, לראות את הנכס וכן ליתן מענה לשאלות אשר עלולות להתעורר אצל המציעים. יחד עם זאת ולמען הסר כל ספק: מטרת הפגישה הינה כלי עזר אשר מטרתו לנסות וללבן שאלות אשר יתעוררו. מוצהר ומובהר כי דברים אשר יאמרו במהלך המפגש לא יחייבו את החברה, לא יהוו מצג כל שהוא ואין בהם כדי לסתור את מסמכי המכרז. בעצם השתתפותו בפגישה כאמור נותן המציע את הסכמתו לתנאי זה.

8.2 זולת אם ייקבע אחרת, **מפגש מציעים יתקיים ביום 23.11.15 בשעה 10:00. מקום המפגש יהיה בנכס עצמו (רח' תדהר 42 תל – אביב).** המעוניינים להשתתף מתבקשים לדייק ולהופיע בזמן. המשתתפים מתבקשים להכין שאלותיהם מראש, בכתב, ולהעביר אותן לחברה בפקס שמספרו 03-6931234 לפחות 24 שעות קודם למועד הפגישה.

8.3 **ההשתתפות במפגש המציעים הנה חובה.** מציע שלא ישתתף במפגש תהא ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעתו מטעם זה בלבד. מובהר בזאת, כי החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית לערוך מפגש מציעים נוסף.

8.4 למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי מטרת המפגש הינה כלי עזר נוסף למשתתפים לצורך גיבוש הצעתם, ואין במפגש המציעים כדי להוות מצג כלשהו מצד החברה ו/או מי מטעמה ביחס למצב הנכס ו/או הדירות ו/או לשנות את העיקרון העומד בבסיס מכרז זה, לפיו - השכרת הנכס, על כל הדירות הנכללות בו, הינה במצבו הקיים במועד פרסום המכרז "AS-IS", וללא כל מצג ו/או התחייבות מצד נתיבי איילון.

8.5 החברה שומרת על זכותה להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז עד למועד הגשת ההצעות, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי. השינויים והתיקונים כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז בדואר רשום ו/או בפקס לפי הכתובות ומספרי הפקס והטלפון אשר נמסרו או ימסרו על ידי רוכשי מסמכי המכרז. לפי שיקול דעתה, ככל ששינויים כאמור הינם מהותיים ומחייבים לדעתה דחיית המועד האחרון להגשת הצעות, תהא החברה רשאית להודיע על דחיית מועד זה, בהודעה אשר תועבר לכלל המציעים אשר רכשו את חוברת המכרז. המציעים יאשרו קבלת ההודעה בתוך יומיים ממועד קבלתה, בהודעה בכתב לחברה לפי כתובת החברה.

- 8.6 כל תשובה של החברה ו/או של נציגה למציעים תהא בכתב בלבד ואין כל תוקף לתשובה שתיתן בדרך אחרת. החברה לא תהיה אחראית להסברים בע"פ שיינתנו על ידי עובדיה, קבלני משנה מטעמה ו/או כל אדם אחר בהקשר לתנאי המכרז ו/או להצעה, והקשר בין החברה למציעים יבוסס על מסמכים בכתב בלבד.
- 8.7 מובהר כי התייחסותה של החברה לפנייות המציעים לקבלת הבהרות ו/או שינויים, אם תהא התייחסות שכזו, לפי שיקול דעת החברה, תעשה מבלי לנקוב בשם המציע אשר פנה אליה.
- 8.8 על המציעים לאשר קבלת הודעה ו/או תשובה מהחברה בתוך יומיים ממועד קבלתה.

9. הגשת ההצעה

- 9.1 ההצעה על כל נספחיה תושם במעטפה סגורה אשר צורפה למסמכי המכרז.
- 9.2 על המציע לשלשל את הצעתו המפורטת בהתאם לדרישות ותנאי המכרז על כל נספחיו וכן את יתר מסמכי המכרז שנמסרו לו על ידי החברה לתיבת המכרזים המיועדת למכרז הממוקמת במשרדי החברה, לא יאוחר מהיום ומשעת המועד האחרון להגשת ההצעות. הצעה שתוגש במועד ו/או בשעה מאוחרת מהאמור לא תיפתח.
- 9.3 **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי מחיר המינימום להגשת הצעות במכרז זה הינו 17,000 ₪ (לפני מע"מ) (לעיל ולהלן: "מחיר המינימום"). החברה מבקשת להבהיר כי הצעות שיוגשו מתחת למחיר המינימום תיפסלנה.**
- 9.4 **המועד האחרון להגשת ההצעות הנו שעה 12:00 ביום 15.12.15.** הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במועד האמור ו/או תוגש לאחר המועד דלעיל לא תתקבל.
- 9.5 הצעת המציע תעמוד בתוקפה, ללא זכות חזרה, למשך שלושה חודשים, אלא אם כן יסכים המציע לבקשת החברה, אם תהא כזאת, להאריך את תוקפה ואת תוקף הערבות כמפורט בסעיף 5 לעיל. ביקשה החברה להאריך את תוקף ההצעות והערבות, ולא נתקבלה הסכמת מציע כלשהו, תיפסל הצעת המציע שלא הסכים להארכת תוקף הצעתו והערבות שהופקדה על ידו כאמור, והחברה תהא רשאית להמשיך בהליך המכרז ולבחור לאחר מכן בהצעת מציע אחר אשר הסכים לבקשתה להארכת תוקף הצעתו והערבות, וזאת אף אם ההצעה האחרת, שתוקפה לא הוארך כאמור, הייתה הצעה עדיפה.

10. בחירת ההצעה הזוכה והליך תחרותי נוסף

- 10.1 בחירת ההצעה הזוכה במכרז תתבצע לאחר פתיחת ההצעות שהוגשו, ודירוגם לפי הצעות המחיר. השוואת הצעות המחיר בין המציעים תיעשה על פי דמי השכירות החודשיים אשר יוצעו על ידם.
- 10.2 במקרה שבו תוגש הצעה כשרה אחת או יותר שההפרש בין המחיר שהוצע בה לבין המחיר שהוצע במסגרת ההצעה הכשרה הטובה ביותר הנו קטן מ- 10%, תהיה רשאית נתיבי איילון, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לערוך הליך תחרותי נוסף בין כל מי שייכלל בקבוצת המציעים הסופית, כהגדרתה להלן. מטרת ההליך התחרותי הנוסף הנה לאפשר לכל מציע אשר נכלל בקבוצת המציעים הסופית להגיש הצעה כספית טובה יותר מן ההצעה שהוגשה על ידו במקור.

10.3 "קבוצת המציעים הסופית" תכלול את המציע שהצעתו היא ההצעה הכשרה הטובה והזולה ביותר וכן כל מציע אשר הגיש הצעה כשרה שההפרש בין המחיר שהוצע בה לבין המחיר שהוצע בהצעה הכשרה הטובה ביותר הנו קטן מ- 10%.

10.4 החליטה נתיבי איילון על קיום הליך תחרותי נוסף, כי אז יערך ההליך כמפורט להלן:

10.4.1 נתיבי איילון תפנה בכתב לכל מציע אשר נכלל בקבוצת המציעים הסופית, ותודיע לו כי הוא רשאי להגיש הצעה מחיר נוספת (להלן: "ההצעה הסופית"), וכן את המועד האחרון והאופן להגשת ההצעה הסופית. להודעת נתיבי איילון כאמור יצורף טופס, שעל גביו תוגש ההצעה הסופית.

10.4.2 על ההצעה הסופית להיות בתנאים המטיבים עם נתיבי איילון לעומת הצעת המחיר המקורית אשר הוצעה על ידי המציע. הצעה סופית אשר אינה בתנאים המטיבים עם נתיבי איילון לא תיחשב, ובמקרה כאמור תחשב הצעתו המקורית של המציע כהצעה הסופית. למען הסר ספק מובהר, כי כל תנאי המכרז יחולו גם על ההצעה הסופית.

10.4.3 במקרה שבו לא יגיש מציע אשר נכלל בקבוצת המציעים הסופית הצעה סופית, תחשב הצעתו המקורית כהצעה סופית.

11. ניגוד עניינים

החברה מביאה בזאת לידיעת כל מציע את ההוראות הבאות:

אורגן בחברה (לרבות דירקטור או מנכ"ל), קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שאחד מהאמורים לעיל מחזיק בו, במישרין או בעקיפין, זכויות כלשהן, ואו שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יוכל לקחת חלק במכרז זה. לעניין זה "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות.

מציע או מי מטעמו, אשר לגביו קיים חשש של ניגוד עניינים בקשר עם ההתקשרות נשוא מכרז זה, ובכלל זה בינו לבין נתיבי איילון – לא יוכל לקחת חלק במכרז, אלא אם נתנה החברה את אישורה לכך ובכפוף לתנאים שתעמיד למציע, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

12. ביטול ההתקשרות עם הזוכה והתקשרות עם מציע אחר

12.1 לא עמד המציע הזוכה בהתחייבויותיו לפי הצעתו, תהא רשאית נתיבי איילון, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את זכייתו או ליתן לו ארכה נוספת למלא אחר התחייבויותיו. ביטלה נתיבי איילון את זכיית המציע בשל אי עמידתו בהתחייבויותיו, תהא נתיבי איילון רשאית לחלט כפיצוי מוסכם ומוערך מראש את הערבות שהגיש המציע במסגרת מכרז זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותה.

12.2 למציע שזכייתו בוטלה כאמור, לא תהיה כל טענה כלפי החברה ובעצם הגשת הצעתו הוא מוותר על כל טענה, תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בקשר עם ביטול זכייתו ו/או חילוט הערבות כאמור.

12.3 מבלי לגרוע מן האמור, ביטלה נתיבי איילון את זכיית המציע בשל אי עמידתו בתנאי הצעתו, תהא רשאית נתיבי איילון להכריז על המציע שהצעתו דורגה במקום שלאחר המציע שזכייתו בוטלה כעל המציע הזוכה או לבטל את המכרז, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ולמציע שהצעתו דורגה לאחר הצעת המציע שזכייתו בוטלה אין ולא

תהייה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שעניינה ביטול המכרז תחת הכרזת הצעתו כהצעה הזוכה במכרז.

12.4 מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לנתיבי איילון, ובנוסף לכל זכות העומדת לה על פי כל דין ועל פי תנאי המכרז, במקרה שבו ביטלה נתיבי איילון את הסכם ההתקשרות עם המציע הזוכה מכל סיבה שהיא, תהייה רשאית נתיבי איילון, אך לא חייבת, לפנות למציע שהצעתו דורגה במקום שלאחר המציע שזכה, ולהציע לו להתקשר עמה בהסכם התקשרות על פי תנאי הצעתו, וזאת תחת יציאה למכרז חדש. מציע כאמור ייתן את תגובתו בכתב להצעת נתיבי איילון בתוך 7 ימים. סרב המציע להצעת נתיבי איילון או שלא ניתנה מטעמו כל תגובה, תהייה רשאית נתיבי איילון לפנות בהצעה דומה למציע שהצעתו דורגה במקום שלאחר מכן, וכן הלאה. למען הסר ספק מובהר הזכות האמורה לפי סעיף זה הנה לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של נתיבי איילון, וכי למציע שהצעתו דורגה במקום שלאחר הצעת המציע ושהסכם ההתקשרות עמו בוטל ו/או לכל מציע אחר אין ולא תהייה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שעניינה הכרזת הצעתו כהצעה הזוכה במכרז עקב ביטול הסכם ההתקשרות עם המציע הזוכה

13. דרישות ביטוח

תשומת לב המציעים מופנית לדרישות החברה לקיום ביטוחים על ידי המציע שיזכה במכרז. כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח יש להעלות במסגרת פניה להבהרות ובתוך המועד שנקבע לכך. לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה כל הסתייגויות לדרישות הביטוח.

14. תנאים כלליים

14.1 דין חל

הליך זה כפוף לדיני מדינת ישראל, בנוסחם מעת לעת. ההצעות תערכנה ותוגשנה בהתאם לכל דין, והמציעים ייחשבו כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך השתתפות בהליך והגשת ההצעות.

14.2 תניית שיפוט

כל עניין הנוגע להליך זה יידון אך ורק בבתי המשפט המוסמכים של העיר תל אביב-יפו.

14.3 הוצאות השתתפות בהליך

המציע יישא לבדו בהוצאות השתתפותו בהליך, ולא יהא זכאי לכל שיפוי מנתיבי איילון בגין הוצאות אלה.

14.4 הצעה בודדת

כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. האמור לעיל חל גם על מי ששולט במציע, או הנשלט על ידו, או הנשלט על ידי גורם שלישי השולט גם בו. לצורך כך מוגדר המונח "שליטה" כאחזקה של למעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית או הזכות למנות יותר מ-50% מהדירקטורים.

לא תותר הגשת הצעה משותפת לשני גופים משפטיים.

אבי חודין,

מנהל כללי

נספח 1

טופס פרטי המציע

שם המציע: _____ מס' התאגידות: _____

שנת יסוד התאגיד: _____

כתובת המציע: _____

טלפון: _____ פקס: _____

דואר אלקטרוני: _____

שם איש הקשר במציע: _____ תפקיד: _____

טל סלולארי: _____

שמות בעלי המציע: 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

3. _____ ת.ז. _____

(אם בעל התאגיד הנו תאגיד יש לפרט את בעליו של אותו תאגיד)

שמות מורשי החתימה מטעם התאגיד: _____

חתימת המציע: _____

נספח 2

לכבוד

חברת נתיבי איילון בע"מ

רח' על פרשת דרכים

תל אביב

א.ג.נ.,

טופס הצעה

1. אנו הח"מ, מאשרים כי קראנו את כל מסמכי המכרז למדנו אותם והבנו אותם ואנו מסכימים לתנאים המפורטים בהזמנה להציע הצעות, על כל נספחיה כאמור כחלק מתנאי הצעתנו זו.
2. אנו מתחייבים בזאת כי בתוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת אישורכם על קבלת הצעתנו, נחתום במשרדכם על הסכם ההתקשרות על כל נספחיו ונשלם את התשלום הראשון כקבוע בהסכם. במידה ולא נחתום על ההסכם נשוא המכרז כאמור לעיל ו/או לא נשלם את התשלום הראשון כקבוע בהסכם יראה הדבר כהפרה יסודית של ההסכם, כמוגדר בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תש"א – 1970, ומבלי לפגוע ביתר זכויותיכם תהיו זכאים לחלט את הערבות הבנקאית (כקבוע במסמכי המכרז) כפיצוי קבוע ומוערך מראש על הנוקים שנגרמו לכם בשל הפרת ההסכם ו/או במהלך המו"מ.
3. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה, ללא זכות חזרה למשך 6 חודשים, דהיינו - עד יום 15.6.16.
4. אנו מתחייבים למנוע את גילוי פרטי הצעתנו ו/או לא לגלותם לאחרים בכלל ולמשתתפים אחרים במכרז נשוא הצעתנו זו בפרט.
5. כבטוחה לקיום הצעתנו, על כל פרטיה ונספחיה, מצורפת בזאת ערבות בנקאית, ערוכה לפקודתכם על פי הנוסח שבנספח 4 למכרז, בסכום 75,000 ₪, שתוקפה עד ליום 15.3.16 או למועד מאוחר יותר עליו תורה נתיבי איילון.
6. **סכום הצעתנו לשכירות הנכס (על כל 17 הדירות שבו לחודש) הנו:** _____ **₪ (לא כולל מע"מ); ובמילים:** _____ **שקלים חדשים (לא כולל מע"מ).**
7. ידוע לנו כי הסכום המצוין בסעיף 6 לעיל אינו כולל מע"מ וכי לסכום האמור בסעיף 6 לעיל יתווסף מע"מ כדין ואנו נישא בו.
8. ידוע לנו כי אינכם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת.

חתימה וחותמת

מס' זהות / מס' תאגיד

שם המציע

יש לאשר חתימות וזכויות חתימה בפני עו"ד, כמפורט להלן :

אישור חתימה בפני עו"ד (במקרה שהמציע הינו תאגיד)

אני מאשר כי ביום _____ הופיעו לפני _____, עו"ד, מרחוב _____

ה"ה: 1. _____; 2. _____;

החתומים על הצעה זו, שהינם בעלי זכויות חתימה ב- _____ וחתמתם מחייבת את

לכל דבר ועניין. _____

עו"ד, _____

אישור חתימה בפני עו"ד (במקרה שהמציע הינו אדם פרטי)

אני מאשר כי ביום _____ הופיעו לפני _____, עו"ד, מרחוב _____

ה"ה:

1. _____ ת.ז. _____;

2. _____ ת.ז. _____;

החתומים על הצעה זו והזדהו בפני באמצעות ת.ז. הר"מ. _____

עו"ד, _____

נספח 3

הצהרת המציע

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי מכרז מס' 14/15 לשכירת 17 דירות המצויות בבניין מגורים ברח' דוד תדהר 42 בשכונת התקווה תל אביב-יפו, בין המצורפים ובין שאינם מצורפים אך מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזאת כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם. כי למדנו ובדקנו בקפידה את כל האמור במסמכי המכרז, ובדקנו את כל הדרישות, התנאים והנסיבות, הפיזיים והמשפטיים, העשויים להשפיע על הצעתנו נשוא המכרז. כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ומאשרים ומתחייבים כי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור. מבלי לפגוע בכלליות האמור, ידוע לנו, ואנו מסכימים, כי בעצם הגשת הצעתנו גלום ויתור מפורש על כל טענה, מכל מין וסוג, בדבר אי התאמה ו/או חריגה, מכל מין וסוג, של תנאי המכרז ו/או תנאי מתנאיו, מתנאי כל דין.
2. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים במכרז וכי הצעתנו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז, ולרבות חוזה ההתקשרות.
3. אנו מצהירים כי ידוע לנו שההתקשרות על פי מסמכי המכרז מחייב שמירת סודיות בכל הנוגע למידע שיגיע לרשותנו וכן שמירה על רמה גבוהה של אמינות ומהימנות ואנו מתחייבים למלא אחר ביצוע הוראות מסמכי החוזה ולמלא אחר כל התחייבויותינו על פי חוזה זה במהימנות ואמינות, תוך שמירה קפדנית על הוראות כל דין. אנו מצהירים כי איננו רשאים להעביר כל מידע שברשותנו כתוצאה מהשתתפותנו במכרז זה לשום גורם אחר, או לעשות בו שימוש כלשהו שלא במסגרת מכרז זה.
4. אנו מצהירים בזאת כי הצעה זו מוגשת ללא שום קשר ו/או תיאום עם מציעים אחרים, וכי לא גילינו את פרטי הצעתנו למשתתפים אחרים במכרז.
5. אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד שבשמו מוגשת ההצעה וכי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין כל מניעה עפ"י כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

חתימת המציע

תאריך

נספח 4

נוסח טופס ערבות הצעה למכרז ממוסד בנקאי/חברת ביטוח מאושרת

תאריך: _____

לכבוד

חברת נתיבי איילון בע"מ

רח' על פרשת דרכים

תל-אביב

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המציע"), אנו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום לפי דרישתכם, עד לסכום כולל של 75,000 ש"ח (במילים: שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות"), בקשר עם הצעת המציע במכרז מס' 14/15.
2. אנו מתחייבים לשלם לכם, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום אשר יצוין באותה דרישה, באופן מיידי ובכל מקרה לא יאוחר מתום שבעה (7) ימים ממועד קבלת דרישתכם במשרדנו, לפי הכתובת המופיעה בראשית כתב ערבות זה.
3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי דרישתכם לתשלום מכוח כתב ערבות זו יכול שתהיה לשיעורין, וכי התשלום יתבצע בהתאם לדרישתכם כאמור, ובלבד שסך כל התשלומים מכוח כתב ערבות זה לא יעלה על סכום הערבות.
4. התחייבותנו לפי כתב ערבות זה הנה בלתי מותנית, אוטונומית ובלתי חוזרת, ובכלל זה לא תהיו חייבים להסביר, לנמק, לפרט, לבסס או להוכיח את דרישתכם או לדרוש תחילה את התשלום מאת המציע.
5. כתב ערבות זה אינו ניתן להסבה.

כתב ערבות זה ייכנס לתוקפו בתאריך המצוין בראשיתו, ויעמוד בתוקפו עד ליום 15.3.16.

בכבוד רב,

לכבוד

נתיבי איילון בע"מ

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד של _____ ("המציע"), מאשר בזאת כדלקמן:

1. ההתקשרות בחוזה לפי מכרז מס' 14/15 לשכירת 17 דירות המצויות בבניין מגורים ברח' דוד תדהר 42 בשכונת התקווה תל אביב-יפו, הינן במסגרת סמכויות המציע.
2. מנהלי המציע הנם: _____
3. שמות האנשים אשר חתימתם מחייבת את התאגיד הנם: _____
4. אופן החתימה המחייב את המציע הנו: _____
5. בעלי המציע הנם: _____
6. חתימות ה"ה _____ וכן _____, אשר חתמו בפני על הצעה זו ועל החוזה המצורף לה, בצירוף חותמת התאגיד המציע, מחייבות את התאגיד המציע לכל דבר ועניין.

תאריך

חתימת וחותמת עו"ד

נספח 6

תצהיר

בדבר העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום

לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ, מר/גב' _____, נושא/ת ת.ז. _____, שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפומה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני הוסמכתי כדין על ידי _____ (להלן: "המזיע") לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעה למכרז מס' 14/15 לשכירת 17 דירות המצויות בבניין מגורים ברח' דוד תדהר 42 בשכונת התקווה בתל אביב-יפו (להלן: "המכרז").

2. הנני מצהיר כי מתקיים במציע אחד מאלה:

- (א) המזיע ובעל זיקה אליו לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים.
- (ב) עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז לא הורשעו המזיע ובעל זיקה אליו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים.
- (ב) אם המזיע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק עובדים זרים - כי חלפה לפחות שנה אחת מן ההרשעה האחרונה ועד המועד האחרון להגשת הצעות.

3. הנני מצהיר כי מתקיים במציע אחד מאלה:

- (א) המזיע ובעל זיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום.
- (ב) עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז לא הורשעו המזיע ובעל זיקה אליו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק שכר מינימום.
- (ג) אם המזיע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום - כי חלפה לפחות שנה אחת מן ההרשעה האחרונה ועד המועד האחרון להגשת הצעות.

לענין סעיפים 2 ו-3 לעיל:

"אמצעי שליטה", "החזקה" ו"שליטה" - כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;

"בעל זיקה" - כל אחד מאלה:

(1) חבר בני אדם שנשלט על ידי הספק;

(2) אם הספק הוא חבר בני אדם, אחד מאלה: (א) בעל השליטה בו; (ב) חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי העניין, דומה במהותו להרכב כאמור של הספק, ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של הספק; (ג) מי שאחראי מטעם הספק על תשלום שכר העבודה;

(3) אם הספק הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית - חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית בידי מי ששולט בספק

"הורשע", בעבירה - הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה אחרי יום כ"ה בחשוון התשס"ג (31 באוקטובר 2002);

"חוק עובדים זרים" - חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991.

"חוק שכר מינימום" - חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;

"שליטה מהותית" - החזקה של שלושה רבעים או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני האדם;

4. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני הח"מ _____, עורך דין, מרחוב _____, מאשר/ת בזאת כי ביום _____
הופיע/ה במשרדי מר/גב' _____, המוסמך לחתום מטעם המציע, ושזיהה עצמו באמצעות ת.ז.
שמספרה _____, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

נספח 7

הצהרת המציע על אי תשלום "דמי תיווך" ל"גורמים מתווכים"

1. בנוסף לכל החובות והאיסורים החלים עליו מכוח הדין, ולרבות חוק העונשין, התשל"ז – 1977, המציע ומי מטעמו מתחייבים ומצהירים בזאת כדלקמן:
 - 1.1 לא להציע ו/או לתת ו/או לקבל, במישרין או בעקיפין, כל טובת הנאה ו/או כסף ו/או כל דבר בעל ערך במטרה להשפיע במישרין ו/או בעקיפין על החלטה ו/או מעשה ו/או מחדל של חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "נתיבי איילון") ו/או של נושא משרה בנתיבי איילון ו/או עובד בנתיבי איילון ו/או כל מי מטעמה ו/או כל גורם אחר, בקשר עם הליך התקשרות ו/או כל חוזה/הזמנה הנובעים ממנו.
 - 1.2 לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם נושא משרה בנתיבי איילון ו/או עובד נתיבי איילון ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם מטעמה ו/או כל גורם אחר על מנת לקבל מידע חסוי/סודי הקשור עם הליך התקשרות ו/או כל חוזה/הזמנה אחר הנובעים ממנו.
 - 1.3 לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם נושא משרה בנתיבי איילון ו/או עובד נתיבי איילון ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר במטרה לקבוע מחירים בצורה מלאכותית ו/או לא תחרותית.
 - 1.4 לא פעלו בניגוד לאמור בס"ק 1.1-1.3 לעיל במסגרת הליכי התקשרות נשוא מכרז זה.
2. התעורר חשד סביר כי מציע ו/או מי מטעמו פעל בניגוד לאמור בסעיף 1 דלעיל, נתיבי איילון שומרת לעצמה את הזכות, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לא לשתפו בהליך ההתקשרות לגביו קיים חשד כי נעשתה הפעולה כאמור ו/או בכל הליך אחר (להלן: "התקשרות") ו/או לא לקבל את הצעתו בהליך ההתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את זכייתו בהתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את החוזה/הזמנה הנובעים מהליך ההתקשרות.
3. באחריותו הבלעדית של המציע להביא תוכן סעיף זה לידיעת עובדיו, קבלני המשנה שלו, נציגיו, סוכניו ומי מטעמו המעורבים בכל דרך שהיא בהליך ההתקשרות עם נתיבי איילון ו/או חוזה/הזמנה הנובעים ממנו.

ועל זה באנו על החתום, מורשי החתימה של המציע, המוסמכים לחייבו בחתימתם:

המציע

חוזה שכירות בלתי מוגנת מס' 81/9768

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ____ לחודש _____, 2015,

בין:

חברת נתיבי איילון בע"מ
מרחי' על פרשת דרכים, תל-אביב
(להלן: "נתיבי איילון" או "המשכיר")

לבין:

מרחי' _____
טל': _____ פקס': _____
(להלן: "השוכר")

- והואיל** ונתיבי איילון הינה חברה ממשלתית, על פי חוק התברות הממשלתיות, התשל"ה-1975;
- והואיל** ונתיבי איילון הינה בעלת הזכויות ב- 17 דירות המצויות בבניין מגורים ברח' דוד תדהר 42 בשכונת התקווה בתל אביב-יפו (הבנוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 6980 וחלק מחלקה 138 בגוש 7069), כמפורט בתשריט המצ"ב **נספח א'** להסכם זה, והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**הדירות**" ו- "**המושכר**", בהתאמה לפי העניין);
- והואיל** ונתיבי איילון פרסמה מכרז מס' 14/15 להשכרת המושכר ("**המכרז**"); והשוכר הוכרז על ידי נתיבי איילון כזוכה במכרז;
- והואיל** ברצון נתיבי איילון להשכיר את המושכר לשוכר, בשכירות בלתי מוגנת, וברצון השוכר לשכור את המושכר מנתיבי איילון בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה, לזמן ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;
- והואיל** וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט בהסכם שכירות זה להלן.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא, כותרות ונספחים**
- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו. כותרות הסעיפים הן לנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך כל פרשנות שהיא.
- 1.2 מלבד אם נוסח הכתוב או הקשרו מצריך פירוש אחר, מילים הבאות ביחיד כוללות את הרבים ולהפך, ומילים הבאות בזכר כוללות את הנקבה ולהפך.
- 1.3 רשימת הנספחים המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה:
- 1.3.1 **נספח א'** – תשריט המושכר;
- 1.3.2 **נספח ב'** – נוסח ערבות בנקאית;
- 1.3.3 **נספח ג'** – ערבויות אישיות;
- 1.3.4 **נספח ד'** – טופס הסכמה למתן צו לפינוי /או לסילוק יד – השוכר;
- 1.3.5 **נספח ה'** – טופס הסכמה למתן צו לפינוי /או לסילוק יד – שוכרי משנה;
- 1.3.6 **נספח ו'** – אישורי עריכת ביטוחים;
2. **השכירות**

נתיבי איילון משכירה בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מנתיבי איילון, בכפוף להוראות הסכם זה.

השכרת המושכר בהתאם להוראות הסכם זה, על כל הדירות הנכללות בו, הינה במצב של המושכר הקיים במועד פרסום המכרז "AS-IS", וללא כל מצג ו/או התחייבות מצד נתיבי איילון.

3. הצהרות והתחייבויות השוכר

מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה ובנוסף להן, השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1 כי אין כל איסור, הגבלה או מניעה כלשהי, לרבות מכוח דין ו/או הסכם, להתקשרותו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פיו;
- 3.2 כי אין כל התחייבות שלו (לרבות התחייבות מותנית) המנוגדת להתחייבויותיו על פי הסכם זה;
- 3.3 כי אין בחתימתו על ההסכם או בביצוע התחייבויותיו מכוחו משום הפרה של הסכם או התחייבות אחרים כלשהם שלו, או של כל דין, לרבות תקנה, צו ופסק דין, וכי אישר הסכם זה כדין על פי נהליו הפנימיים ומסמכי ההתאגדות שלו (ככל שנדרש הדבר);
- 3.4 כי הינו בעל כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי דין או הסכם לניהול פעילותו העסקית בכלל, ולביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה בפרט;
- 3.5 כי הינו בעל איתנות פיננסית ויכולת כלכלית מספקת לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה;
- 3.6 כי ביקר במושכר ובסביבתו, ראה את הדירות, תחולתן ומצבן, בדק את מצב המושכר והדירות, לרבות מצבן הפיזי, התכנוני והמשפטי, בחן את תנאי המקום ואת דרכי הגישה ומצא את המושכר ראוי לשימוש ומתאים למטרותיו ללא סייג;
- 3.7 כי בדק את כל הגורמים והשיקולים הקשורים בשכירת המושכר ועל סמך האמור מצא לנכון להתקשר בהסכם זה, וכי הוא מוותר על כל טענה, מכל סוג ומין שהוא, ביחס למושכר, כולו או חלקו, ובקשר לאפשרויות השימוש בו ולהתקשרותו בהסכם זה, לרבות טענת ברירה מחמת מום, פגם או אי התאמה, טעות או הטעיה;
- 3.8 כי ידוע לו שהמושכר נמסר לו במצבו הנוכחי ("AS IS"), מבלי שנתבי איילון מתחייבת לבצע בו כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או שיפור, וכי אין במידע שנמסר לו על ידי נתיבי איילון במסגרת הליך המכרז, כדי להטיל על נתיבי איילון כל אחריות ו/או חבות בגין ו/או בקשר עם המושכר ו/או מצבו;
- 3.9 כי הוא יקיים וימלא, באופן מלא, את כל ההוראות, החוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים ותכניות בנין ערים, של כל רשות מוסמכת, החלים או שיחולו לגבי המושכר או לגבי השימוש במושכר;
- 3.10 כי יעשה את כל הנדרש כדי לשמור על הגנת המושכר מפני פולשים, ובכלל זה, ככל שיידרש הדבר ובהתאם להוראת נתיבי איילון, לסילוקם;
- 3.11 כי הוא לא יקים בעצמו ו/או יאפשר הקמה ו/או הצבה של שלטים ו/או פרסומים כלשהם על מבנה המושכר;

- 3.12 כי הוא ישמור על ניקיון המושכר וישתמש במושכר באופן שלא יגרום לכל מטרד ו/או לכל אי נעימות לשכנים, ובכלל זה להימנע מעשיית רעש חריג הן בשעות היום והן בשעות הערב והלילה בהתאם להוראות כל דין, ובפרט חוקי העזר של עיריית תל אביב; וכן כי הוא ימנע מלהעמיד מחוץ למושכר מיטלטלין כלשהם, אלא במקומות המיועדים לכך על-פי כל דין;
- 3.13 כי הוא ישמור ויתחזק את הרכוש המשותף של הבניין, ובכלל זה ישתתף בהוצאות אחזקה כפי שיהיו מעת לעת לפי חלקו;
- 3.14 כי הוא ישמור על הבטיחות במושכר ו/או במערכתיו, וכי יערוך את כל הבדיקות ו/או והביקורות הנדרשות לצורך העניין;
- 3.15 כי הוא יאפשר לנתיבי איילון להיכנס למושכר, בעצמה ו/או על-ידי באי כוחה, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש עם השוכר בשעות הפעילות של השוכר, לצורך בדיקת המושכר ו/או מצבו ו/או כדי לבצע בו פעולות ותיקונים ו/או על מנת להראות את המושכר לשוכר חלופי או לקונה פוטנציאלי, ולצורך בדיקת מילוי הוראות ההסכם. ביקר נציג מטעם נתיבי איילון ו/או בא כוחה בדירות, ומצא כי השוכר אינו מקיים הוראות ההסכם ו/או את הוראות סעיף זה, רשאי הוא ליתן לשוכר הוראות ביצוע, לרבות בעל-פה, אשר יבוצעו ע"י השוכר תוך 7 ימים, מיום קבלת ההוראות כאמור;
- 3.16 כי יהא אחראי במשך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה, לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לנתיבי איילון ו/או לכל צד שלישי והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי מוזמניו, שוכרי משנה ואנשים מטעמו; וכי הוא מתחייב לפצות ולשפות את נתיבי איילון, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או הוצאה כאמור שיגרמו לנתיבי איילון ו/או שיתבעו מנתיבי איילון על-ידי צד שלישי;
- 3.17 כי הסכם זה נחתם אך ורק על ידו, בשמו ועבורו, ואין לו כל שותף/ים אחרים, בין גלוי/ים ובין סמוי/ים, ואין הסכם זה נחתם עבור כל גורם נוסף ו/או אחר;
- 3.18 כי לא יבצע כל שינוי במושכר, לרבות שינויים בדירות ו/או לא יציב מתקנים כלשהם, בלא אישור מראש ובכתב מאת נתיבי איילון; כי ידוע לו שכל שינוי בלא אישור נתיבי איילון כאמור יהווה הפרה יסודית של ההסכם;
- 3.19 כי הוא מודע למנגנון המסירה החלקית והתאמת דמי השכירות הקבוע במכרז ובהסכם זה, וכי הבין את כל המשמעות הנובעות ממנו והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בגין ו/או בקשר עם השימוש במנגנון כאמור;
- 3.20 כי הוא מתחייב לשמור על המושכר במצב טוב ותקין כמפורט בהסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לו כי הוא יהיה האחראי הבלעדי לטיפול במפגעים ולשמירה על מצבם של הדירות כתקינות וראויות למגורים, וכי לנתיבי איילון לא תהיה כל אחריות, מכל מין וסוג, בעניין זה;
- 3.21 כי ידוע לו שהחברה מוכנה כי הוא יפעל במישרין מול השוכר הקיים במושכר, לצורך הסבת החוזים של שוכרי המשנה המאכלסים את הדירות במועד חתימת ההסכם לידיו, כולם או חלקם, ככל שהינו מעוניין בכך; כי ידוע לו שמימוש זכותו כאמור מותנית בהודעה בכתב שתועבר על ידו לנתיבי איילון בעניין בתוך 30 ימים ממועד זכייתו במכרז ולסיכום הנושא במישרין בינו לבין השוכר הקיים, ומבלי שלנתיבי איילון תהיה כל מעורבות ו/או אחריות בעניין;

3.22 כי ידוע לו והוא מסכים לכך במפורש, כי במקרה בו הוסבו הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה כאמור לעיל, לחברה לא תהיה כל מעורבות ו/או אחריות בנושא, וכי הוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי נתיבי איילון במקרה כאמור, והוא פוטר אותה מכל אחריות בעניין זה, לרבות במקרה בו תינתן הסכמתו של השוכר הקיים ו/או תינתן הסכמתו החלקית ו/או לא תינתן הסכמתו כלל;

3.23 כי ידוע לו שהצהרותיו מהוות יסוד להתקשרות בהסכם זה;

3.24 כי הוא יודיע לנתיבי איילון באופן מיידי על כל שינוי שחל באמיתות הצהרותיו, ונתיבי איילון תהא רשאית לשקול את המשך ההתקשרות על פי הסכם זה בהתאם למהות השינוי. לא הודיע השוכר לנתיבי איילון על שינוי הנסיבות כנדרש, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם;

3.25 כי ידוע לו שהתחייבויותיו על פי סעיף זה, כולן או מקצתן, הינן מעיקרי הסכם זה, והפרתה של כל אחת ואחת מההתחייבויות שבסעיף תהווה הפרה יסודית של ההסכם, כמשמעותה בחוק החוזים(תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

השוכר מצהיר ומאשר כי:

4.1 הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, על כל תיקוניהו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה להגנה על דיירים, לא יחולו על שכירות המושכר על-ידי השוכר על פי הסכם זה והשוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן או זכאי לזכות כלשהי על פיהם.

4.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ידוע לשוכר כי לא שילם וכי אינו עתיד לשלם לנתיבי איילון כל דמי מפתח בעבור השכרת המושכר, וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים אשר יעשו במושכר, אם יעשו בהתאם להוראות הסכם זה, אינם ולא יהיו שינויים או שכלולים יסודיים במושכר והם לא יקנו למבצעים כל זכות דיירות מוגנת מכל סוג שהוא.

4.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכותה של נתיבי איילון לפנות את השוכר מהמושכר, לא במשך תקופת השכירות ו/או תקופות ההארכה ולא עם או לאחר סיומן בהתאם לתנאי הסכם זה.

4.4 בעת פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום או תמורה שהיא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

5. מטרת השכירות

השוכר שוכר את המושכר למטרת מגורים בלבד (להלן: "מטרת השכירות"), והשוכר אינו זכאי לעשות במושכר שימוש לכל מטרה אחרת אלא למטרת השכירות בלבד. ידוע לשוכר כי שימוש במושכר לכל מטרה אחרת ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. למען הסר ספק, מובהר כי ייעודו של המושכר כיום, על-פי התוכניות החלות עליו, הוא מגורים.

6. תקופת השכירות

6.1 תקופת השכירות תהיה בת 24 חודשים, שתחילתה ביום 30.4.2016 וסיומה ביום 1.5.2018 (להלן: "התקופה הבסיסית").

מובהר כי תנאים מתלים לכניסת תוקפו של הסכם זה הינו המצאת ערבות בנקאית בנוסח המצורף **כנספח ב'** להסכם, המצאת אישור עריכת ביטוחים בנוסח המצורף **כנספח ו'** ובהתאם להוראות הביטוח המפורטות בסעיף 13 והמצאת הערבויות האישיות בנוסח המצורף **כנספח ג'** ("האישורים" או "התנאים המתלים").

למען הסר ספק, מובהר כי אי קבלת האשורים כאמור טרם מועד תחילת התקופה הבסיסית, תהא נתיבי איילון רשאית לדחות ו/או לבטל ו/או לערוך כל שינוי בתנאי השכירות, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

6.2 עם תום התקופה הבסיסית ובכפוף לקיום מלוא התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה, תעמוד לנתיבי איילון אופציה להאריך את ההתקשרות בין הצדדים בשתי תקופות נוספות של עד 24 (עשרים וארבעה) חודשים נוספים בכל פעם (להלן: "**התקופה הנוספת/תקופת הארכה**"), ככל שתחולנה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי בעניין.

התקופה הבסיסית ביחד עם התקופה/ות הנוספת/ות ייקראו להלן ביחד: "**תקופת השכירות**". למען הסר ספק, כי תקופת השכירות לא תעלה, בכל מקרה, על תקופה בת 72 חודשים (ובמילים: שבעים ושניים חודשים).

6.3 במקרה בו בחרה נתיבי איילון לממש את האופציה הנתונה לה ולהאריך את תקופת השכירות מעבר לתקופה הבסיסית ו/או הנוספת, לפי העניין כאמור לעיל, כי אז יהיה השוכר מחויב לעמוד בכל התנאים הבאים, 60 ימים טרם מועד כל תקופה נוספת:

6.3.1 להאריך את תוקף הערבויות לפי הוראות הסכם זה להלן, עד לשישה חודשים לאחר תקופת ההארכה הרלוונטית;

6.3.2 להפקיד בידי נתיבי איילון המחאות על חשבון דמי השכירות לתקופת ההארכה לפי סעיף להקלת גביית דמי השכירות מוסכם, כי במועד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי נתיבי איילון 8 המחאות מעותדות, על סך של _____ ש"ח ובתוספת מע"מ בגין כל רבעון, ערוכות על ידי השוכר לפקודת נתיבי איילון, שמועדי פירעון הם המועדים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל עבור דמי השכירות לכל תקופת השכירות. להלן;

6.3.3 להפקיד בידי נתיבי איילון את נספח עריכת הביטוחים בנוסח המצורף **כנספח ו'** להסכם זה, המאריך את תוקף הפוליסות של השוכר לתקופת ההארכה הרלוונטית;

6.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מימוש האופציות ביחס לתקופות הנוספות נתון שיקול דעתה הבלעדי של נתיבי איילון, אשר במסגרת בחינתה כאמו, ומבלי לגרוע משיקול דעתה הבלעדי בעניין, תבחן את קיום התחייבויותיו בהתאם להוראות ההסכם במשך כל תקופת השכירות, תשלום התשלומים החלים עליו במלואם ובמועד עד לאותו מועד, וכן את אי קיומם של מחלוקות כלשהם בקשר עם התחייבויותיו של השוכר בהתאם להוראות הסכם.

6.5 בכל אחת מהתקופות הנוספות יחול הסכם זה בשינויים המחויבים.

6.6 דמי השכירות (כהגדרתם להלן) בכל אחת מהתקופות הנוספות, ככל שימומשו, יעלו בשיעור של 7.5% (שבעה וחצי אחוזים), ביחס לדמי השכירות ששילם השוכר בתקופת השכירות או בתקופת ההארכה שקדמה לה.

6.7 למרות כל האמור לעיל, רשאית נתיבי איילון, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, במשך כל תקופת השכירות, להביא הסכם זה לידי סיום, וזאת במידה שהחלקה עליה נמצאות הדירות תהיה דרושה לה למטרה כלשהי, השונה ממטרת השכירות ו/או בכל מקרה בו תידרש נתיבי איילון לעשות שימוש אחר במושכר ו/או למוכרו ו/או להעבירו לכל צד ג' אחר, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. הודעה בדבר סיום החוזה לפי סעיף זה תינתן לשוכר בהתראה של 90 יום מראש ובכתב. השוכר מסכים למנגנון האמור לעיל, ומוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין ו/או בקשר עם האמור לעיל.

7. דמי השכירות

7.1 דמי השכירות עבור המושכר בתקופת השכירות יהיו בסך _____ ש(שקלים חדשים) לכל חודש מחודשי השכירות (להלן: "דמי השכירות").

7.2 דמי השכירות אינם כוללים מע"מ, אשר יתווסף לדמי השכירות החודשיים וישולם על-ידי השוכר לנתיבי איילון. השוכר מצהיר כי ידוע לו שנתבי איילון מהווה מלכ"ר לעניין מע"מ ואין באפשרותה ליתן חשבוניות מס. נתיבי איילון תשלם את המע"מ על דמי השכירות החודשיים ישירות למע"מ, באמצעות דיווח בטופס על עסקת אקראי.

7.3 דמי השכירות ישולמו על-ידי השוכר אחת לשלושה חודשים מראש, לא יאוחר מהראשון בחודש, כאשר התשלום הראשון ישולם במועד מסירת החזקה. לא היה היום הראשון בחודש יום עסקים, ישולמו דמי השכירות כאמור ביום העסקים הראשון שבא לאחריו.

7.4 להקלת גביית דמי השכירות מוסכם, כי במועד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי נתיבי איילון 8 המחאות מעותדות, על סך של _____ ש"ח ובתוספת מע"מ בגין כל רבעון, ערוכות על ידי השוכר לפקודת נתיבי איילון, שמועדי פירעונן הם המועדים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל עבור דמי השכירות לכל תקופת השכירות.

7.5 השוכר לא יהא רשאי להקדים את תשלומי דמי השכירות אלא אם הסכימה לכך נתיבי איילון בכתב.

7.6 איחר השוכר בתשלום אחד או יותר מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, יחויב השוכר בתשלום ריבית בשיעור ריבית חשכ"ל פיגורים הידועה במועד ביצוע התשלום בפועל על-ידי השוכר (להלן: "ריבית פיגורים"), על-פי פרסום החשב הכללי של משרד האוצר מעת לעת. למרות האמור לעיל, איחור של עד 7 ימים בתשלום איזה מהתשלומים המוטלים על השוכר על-פי הסכם זה לא יהווה הפרה של הסכם זה.

הריבית תחושב על כל סכום שיהיה השוכר חייב לנתיבי איילון, לרבות ריבית כאמור שלא שולמה במועדה, החל מהיום שהיה מיועד לתשלום ועד ליום התשלום בפועל. תשלום ריבית כאמור לא יפגע באיזה מזכויותיה של נתיבי איילון על-פי הסכם זה.

7.7 השוכר יהיה חייב בתשלום דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, על-פי התקופה הרלוונטית, וכן בכל התשלומים הנקובים בסעיף מסים, **קנסות והוצאות** להלן ואשר תשלומם מוטל על השוכר לפי הסכם זה, אף אם פניה השוכר את המושכר מיוזמתו לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, אלא אם כן מצא השוכר שוכר חליפי להנחת דעתה הבלעדית של נתיבי איילון, שיבוא בנעליו למלוא פרק הזמן הדרוש עד תום תקופת ההסכם, ובתנאי שהשוכר החלופי יחתום על כל המסמכים הנדרשים. במקרה כאמור יישא השוכר בכל הוצאה ו/או הפסד אשר ייגרמו לנתיבי איילון עקב חילופי השוכר כאמור.

7.8 מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בהסכם זה מובהר, כי השוכר ישלם לנתיבי איילון את דמי השכירות על-פי האמור לעיל בין אם ישכיר את הדירות ובין אם לא ישכירן מכל סיבה שהיא.

7.9 מסירה חלקית והתאמת דמי השכירות

7.9.1 ידוע לשוכר כי במועד תחילת תקופת השכירות הקבוע להלן, נתיבי איילון אינה מתחייבת למסור לידיו את כל 17 הדירות המרכיבות את המושכר; וכי ככל שבמועד תחילת תקופת השכירות, לא יימסרו לשוכר על ידי נתיבי איילון כל 17 הדירות האמורות, לפי שיקול דעתה הבלעדי של נתיבי איילון, כי אז יפחתו דמי השכירות אשר ישולמו על ידי השוכר לנתיבי איילון באופן יחסי, לפי מספר הדירות שלא ימסרו לידיו.

דוגמה להמחשה: במקרה בו דמי השכירות שנקבעו לשכירות המושכר בכללותו, והמבוססים על הצעתו של השוכר למכרז, הינם 17,000 ₪ (המשקפים סך של 1,000 ₪ לדירה), ונתיבי איילון מסרה לידיו במועד תחילת תקופת השכירות 15 דירות בלבד, כי אז דמי השכירות שישולמו על ידי השוכר במועד זה, יעמדו ע"ס של 15,000 ₪, והם ישקפו הפחתה של 2,000 ₪ (1,000 ₪ בגין כל דירה שלא נמסרו לידיו כאמור);

7.9.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתיבי איילון תהיה רשאית למסור לשוכר, מעת לעת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, את הדירות שטרם נמסרו לידיו כאמור לעיל, והחל ממועד מסירתם, יעודכנו דמי השירות שישולמו על ידי השוכר, החל מהחודש העוקב ואילך, כך שבחודש העוקב ישולם על ידי השוכר ההפרש היחסי בגין החודש הקודם והחל ממנו ישולמו מדי חודש דמי השכירות המעודכנים.

דוגמה להמחשה: בהמשך לדוגמה שלעיל, במידה ובחלוף חצי חודש ממועד תחילת תקופת השכירות בדיוק, יימסרו לשוכר שתי הדירות הנוותרות שלא נמסרו לידיו, כי אז ישולמו על ידי השוכר בחודש העוקב דמי שכירות של 18,000 ₪, אשר ישקפו סך של 17,000 ₪ בגין מלוא הדירות וכן סך של 1,000 ₪ בגין 2 הדירות שנמסרו באמצע החודש הקודם (500 ₪ בגין כל דירה). החל מהחודש הבא לאחר מכן, דמי השכירות שישולמו על ידי השוכר יעמדו על סך של 17,000 ₪.

7.10 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

8. **מסים, קנסות והוצאות**

8.1 כל התשלומים הבאים יחולו על השוכר וישולמו על-ידי החל מיום תחילת תקופת השכירות ועד לתום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, או עד למועד בו יפנה השוכר את המושכר ויחזיר אותו בפועל לידי נתיבי איילון, הכל לפי המועד המאוחר יותר:

8.1.1 מיסי עירייה (ארנונה), תשלומי חובה, אגרות וכל מסים ממשלתיים או עירוניים החלים או שיחולו על מחזיקים במושכר על-פי הוראות כל דין, לרבות מע"מ ולמעט היטלים/מסים החלים על בעלי נכסים מכוח היותם כאלה כגון היטל כבישים, תיעול, ביוב והשבחה (אך לרבות השבחה בשל אישור שימוש חורג ככל שיהיה כזה);

- 8.1.2 תשלום כל ההוצאות השוטפות, לרבות תשלומי חשמל, טלפון, גז ומים ;
- 8.1.3 כל תשלום ו/או מס ו/או היטל אחר הכרוך בהחזקת הדירות ו/או הרכוש המשותף (לרבות תשלומי ועד בית), אשר יחול על מחזיקים במושכר על-פי הוראות כל דין, השוכר מתחייב לשלם את התשלומים הנ"ל בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והוא בלבד יהיה אחראי לכל הקנסות, הריבית והפרשי ההצמדה שיצטברו על חיובים אלה עקב אי סילוקם במועד.
- 8.2 היה ויוטלו קנסות על נתיבי איילון עקב מעשי השוכר תודיע על כך נתיבי איילון לשוכר מיד עם קבלת ההודעה על הקנסות ותאפשר לשוכר לפעול למשך פרק זמן סביר לצורך ביטול הקנס. לא הוסרו הקנסות בתוך פרק זמן סביר רשאית נתיבי איילון לשלם את הקנסות והשוכר מתחייב לשפות אותה בגין התשלום מייד עם דרישתה הראשונה.
- 8.3 אם השוכר לא ישלם תשלום החל עליו על-פי הסכם זה תהא נתיבי איילון רשאית, אך לא חייבת, מבלי שהדבר יפגע בזכות כלשהי מזכויותיה, לשלם במקום השוכר את התשלום, והשוכר יהיה חייב להחזיר את התשלום לנתיבי איילון בתוספת ריבית פיגורים, ובלבד שהודיעה על כך לשוכר 5 (חמישה) ימי עסקים מראש. אם היה התשלום כזה שיש לשלמו מיידית לא תידרש הודעה מראש כאמור.
- 8.4 השוכר מתחייב להודיע לעיריית תל אביב ו/או לחברת החשמל ו/או לתאגיד מי אביבים ו/או לחברות הגז ו/או לכל גורם אחר, כי יש להעביר על שמו את הרישום בגין חיובי הארנונה, המים והביוב, למשך תקופת השכירות ותקופת ההארכה, וזאת בתוך 7 ימים מהמועד בו תתחיל השכירות ביחס לכל דירה בפועל בהתאם למנגנון הקבוע לעיל. השוכר ימציא על כך אישור בכתב לנתיבי איילון. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר, כי בחתימתו על הסכם זה נותן השוכר לנתיבי איילון הרשאה בלתי חוזרת לפעול בשמו ומטעמו לשם ביצוע האמור בסעיף זה.
- 8.5 על השוכר מוטלת האחריות לחיבורן של הדירות לרשתות המים, החשמל, הטלפון והגז, על חשבונו, ככל שנדרש הדבר, ו/או להחלפת ו/או תיקון התשתיות הקיימות בדירות, ומבלי שיוכל לדרוש החזר בגין הוצאות שהוציא לפי ס"ק זה, מנתיבי איילון ו/או ממי מטעמה, בתחילת תקופת השכירות, במהלכה ו/או בסיומה.
- 8.6 השוכר מתחייב להמציא לנתיבי איילון עם תום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, או בכל עת אחרת לפי בקשת נתיבי איילון, קבלות ואישורים להוכחת פירעון כל התשלומים החלים עליו על-פי תנאי הסכם זה.
- 8.7 מובהר כי תשלום דמי תיווך, ככל שיחולו בקשר עם המושכר, לרבות בגין השכרת הדירות לדירי משנה, ישולמו על ידי השוכר ויהיו באחריותו הבלעדית.
- 8.8 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

9. הסבה/המחאת זכויות

- 9.1 בכפוף להוראות הסכם זה, השוכר יהיה רשאי להשכיר בשכירות משנה את המושכר. השוכר יכלול בהסכמיו עם שוכרי המשנה, הוראות התואמות את התחייבויותיו ואת דרישות נתיבי איילון כמפורט בהסכם זה.

- 9.2 על השוכר מוטלת החובה להודיע לנתיבי איילון על זהות המחזיקים בדירות (שם + ת.ז. + מספר דירה + פרטי קשר), מיד עם חתימת הסכם שכירות משנה עם המחזיקים בדירות ו/או מסירת החזקה לידם ו/או מתן זכות השימוש בדירות, ויעביר את הרשימה הנ"ל לנתיבי איילון בסמוך לאכלוס הדירות. השוכר יעדכן מעת לעת את נתיבי איילון ביחס לשינויים שיחולו בזהות שוכרי המשנה.
- 9.3 נתיבי איילון תהיה רשאית לדרוש לקבל עותק מכל הסכם שנחתם על ידי השוכר בקשר עם המושכר, לרבות הסכמים מול שוכרי משנה. דרשה נתיבי איילון מהשוכר לקבל לידיה הסכמים כאמור, כי אז יעביר השוכר לידיה כל הסכם ו/או מסמך שנחתם בקשר עם המושכר לידיה בתוך 5 ימי עסקים.
- 9.4 נתיבי איילון תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל הסבר או נימוק, להודיע לשוכר, כי אין היא מסכימה לזהותו של מחזיק זה או אחר, וכי עליו לפנותו מהמושכר באופן מיידי. הודיעה נתיבי איילון לשוכר כי עליו לעשות כן, הוא יפנה את המחזיק בתוך 7 ימים מיום שקיבל את ההודעה כאמור.
- 9.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יחתים את המחזיקים בדירות על טופס בדבר הסכמתם למתן צו פינוי כנגדם עם סיום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, וזאת על פי הנוסח המצ"ב כנספח ה' להסכם זה.
- 9.6 למעט כמפורט בסעיף 9 זה לעיל, השוכר לא יהיה רשאי למסור, להעביר, להמחות, לתת במתנה, לשעבד או להעביר באיזה אופן אחר, את זכויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, ללא הסכמתה בכתב ומראש של נתיבי איילון.
- 9.7 למען הסר ספק מובהר כי נתיבי איילון לא תהיה צד להסכמיו של השוכר עם שוכרי משנה ו/או כל גורם אחר, וכי הסכמים כאמור יחתמו על ידי השוכר ויהיו באחריותו הבלעדית.
- 9.8 נתיבי איילון רשאית להעביר את זכויותיה במושכר, לרבות זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר ללא צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיה של נתיבי איילון במושכר.
- 9.9 הפרת הוראות סעיף זה, כולן או מקצתן, מהווה הפרה יסודית של ההסכם. במקרה שהשוכר הוא חברה, מתחייב השוכר לא להעביר מניות בשוכר ללא קבלת הסכמתה של נתיבי איילון מראש ובכתב.
- 10. תיקונים במושכר**
- 10.1 השוכר מתחייב לשמור על המושכר והדירות תקינות וראויות למגורים, ולבצע כל עבודת התאמה הנדרשת לצורך התאמתן למגורים, ובכלל זה לשמור על הרכוש המשותף וכן גינת המושכר וסביבתו נקיה ופנויה.
- 10.2 מבלי לגרוע מהאמור, השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן סביר וזהיר, לתקן כל נזק שנגרם למושכר כתוצאה מנזק או קלקול שיגרם על ידו, וכן כל נזק אחר הנובע משימוש בלתי סביר במושכר, במשך כל תקופת השכירות ותקופות ההארכה.
- 10.3 השוכר מתחייב לתקן על חשבונו, ובאמצעות בעלי מקצוע מיומנים, כל נזק, ליקוי ו/או קלקול שייגרמו למושכר במשך כל תקופת השכירות ותקופות ההארכה, למעט נזקים אשר מקורם בכוח עליון.

10.4 מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של נתיבי איילון בהסכם זה, השוכר מסכים ומאשר כי נתיבי איילון, או מי מטעמה, רשאים לבצע במקום השוכר, כל תיקון ו/או כל פעולה אחרת שהשוכר חייב לבצע לפי הסכם זה ובלבד שלא ביצע השוכר את התיקון ו/או כל פעולה אחרת שנדרש לבצע על-ידי נתיבי איילון בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת נתיבי איילון לעשות כן; השוכר מתחייב להחזיר לנתיבי איילון מיד עם דרישתה הראשונה, ולאחר שהציגה לו נתיבי איילון קבלות או אישורי התחייבות לתשלום, את כל ההוצאות שנגרמו לנתיבי איילון בגין פעולותיו אלו ובלבד שנתיבי איילון מסרה לשוכר דרישה לתיקון הליקויים ו/או הקלקולים ו/או הנזקים והשוכר לא תיקנם בתוך פרק הזמן האמור לעיל.

10.5 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, ולצורך הבטחת תקינות מערכות המושכר והשמירה על הבטיחות, השוכר מתחייב בזאת לערוך אחת לחצי שנה בדיקות למערכות המים, הגז והחשמל במושכר. בדיקות למערכות המושכר כאמור תתבצענה על ידי בודק מוסמך, אשר יעביר את אישורו החתום בעניין (להלן: "הבודק"). השוכר מתחייב להעביר לנתיבי איילון מדי חצי שנה עותק חתום מאישור הבודק על תקינות מערכות המושכר. מצא הבודק כי אחת ממערכות המושכר אינה תקינה, יפעל השוכר לתקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת אישור הבודק, וזאת עד לקבלת אישורו של הבודק בדבר התיקון ותקינות המערכת. מצא הבודק כי הליקוי בגינו נדרש התיקון הינו בבחינת ליקוי בטיחותי, כי אז יפעל השוכר לבצע את התיקון האמור בהקדם, ובכל מקרה לא יאוחר מ-48 שעות ממועד קבלת תגובת הבודק בדבר הליקוי כאמור. לא פעל השוכר כאמור בסעיף זה לעיל, כי אז יהווה הדבר הפרה יסודית של הוראות ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של נתיבי איילון לבצע את התיקון בעצמה, ולחייב את השוכר בגין הוצאות התיקון + 12% תקורה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתיבי איילון תהיה רשאית לערוך את מהבדיקות האמורות, כולן או חלק, באמצעות בודקים שיופעלו על ידה, ולחייב את השוכר בעלותן.

11. שינויים במושכר .11

11.1 השוכר לא יהיה רשאי לבצע שינויים במושכר, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור נתיבי איילון לכך מראש ובכתב. תנאי מוקדם לקבלת אישור נתיבי איילון כאמור, הוא הצגת היתר בניה ו/או כל היתר או רישיון אחר הנדרש לפי כל דין לביצוע השינויים במושכר, תוכניות השינויים וזהותו של הקבלן המבצע את השינויים כאמור ושל המפקח על ביצוע השינויים כאמור. נוסף על האמור, ככל שיבצע השוכר שינוי במושכר, כמפורט בסעיף זה לעיל, יישא השוכר על חשבונו הבלעדי ויקיים לאורך כל תקופת העבודות, ביטוח בגין ביצוע העבודות במושכר, בהתאם להוראות שיתקבלו מנתיבי איילון ובכפוף לקבלת אישורה לביטוחים שהוצגו על ידי השוכר.

11.2 מבלי לגרוע מכלליות סעיף 11.1 השוכר לא יהיה רשאי לבצע שינויים במושכר, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור נתיבי איילון לכך מראש ובכתב, כל שינוי ו/או תוספת שיעשה השוכר במושכר במשך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה, יהיה רכוש נתיבי איילון וינהגו בו כחלק מהמושכר, למעט שינויים ו/או תוספות אשר אינם בבחינת "מחוברים". מובהר, כי השוכר לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו מנתיבי איילון עם סיום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה בגין כל תיקון ו/או שינוי שביצע במושכר.

11.3 השוכר אינו רשאי להתקין שילוט כלשהו על קירותיו החיצוניים של המושכר לרבות גג המבנה.

12. אחריות ושיפוי

12.1 נתיבי איילון ו/או כל הבאים מטעמה לא יהיו אחראים לכל אובדן ו/או נזק ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו ו/או לצד ג' כלשהו, אלא אם כן הנזק נגרם כתוצאה ממעשים בזדון ו/או מעשים מכוונים של נתיבי איילון וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה. השוכר מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי נתיבי איילון ו/או כל הבאים מטעמה בקשר עם האמור לעיל.

12.2 למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 12.1 לעיל, מובהר כי נתיבי איילון וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה, לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לגבי נזקי גוף ו/או אובדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על-ידי השוכר.

12.3 השוכר לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שיגרמו למושכר ו/או למבנה ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או שוכר משנה ו/או דייר ו/או מבקר, לרבות לעובדיו ו/או לנתיבי איילון ו/או למי מטעמה ו/או המבקרים במושכר ו/או לצד שלישי כלשהו, אשר ינבעו מהחזקה ו/או השימוש במושכר, ו/או מכל פעולה או מחדל אחר של השוכר.

12.4 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את נתיבי איילון בגין כל הוצאה שתגרם לה עקב אירוע שיגרם בנסיבות המורות על חבותו כאמור לעיל, בתוך 30 יום מיום דרישתה הראשונה בכתב, ולרבות בגין הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

12.5 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את נתיבי איילון בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה בשל תביעה שתוגש נגדה, אזרחית ו/או פלילית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי התחייבויותיו של השוכר על-פי הסכם זה ו/או הפרת התחייבויותיו כאמור, לרבות כל תביעה לדמי נזק אשר אינה נופלת בגדר הנסיבות המקימות אחריות של נתיבי איילון כמפורט בסעיף 12.1 לעיל. נתיבי איילון תודיע לשוכר על תביעות ו/או דרישות כנגדה, וזאת תוך 15 ימים מקבלת מכתב הדרישה ו/או הזמנה לדין. השוכר רשאי תוך 3 ימים מקבלת ההודעה להשתתף בניהול המו"מ ו/או ההגנה. אי קבלת ההודעה של השוכר תוך 3 ימים כאמור, כמוה כהסכמה מראש לכל פעולה שתינקט על ידי נתיבי איילון. השוכר ישפה את נתיבי איילון 7 ימים לאחר הודעתה כי שילמה את הכסף, או 7 ימים לאחר הודעתה כי עליה לשלמו בתאריך נקוב.

12.6 השוכר מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שנתבי איילון אינה חייבת לקיים שמירה ו/או הגנה כלשהי על המושכר וכי ידוע לו כי נתיבי איילון אינה אחראית כלפיו באופן כלשהו בכל הקשור לשמירת ו/או הגנת המושכר, ולמען הסר ספק לא תחול עליו אחריות לפי כל דין, לרבות לפי חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

13. ביטוח

13.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין, היה ותבוצעה עבודות כלשהן במושכר על-ידי השוכר או בעבורו במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, מתחייב השוכר לפני תחילת ביצוע העבודות, לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות על שם

השוכר, המשכיר, קבלנים וקבלני משנה, וזאת בתנאים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ו'1 (להלן: "אישור ביטוח עבודות השוכר"), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל (להלן: "ביטוח עבודות השוכר").

13.2 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות במושכר את אישור ביטוח עבודות השוכר, כשהוא חתום בידי מבטחו. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, והמשכיר יהיה זכאי (אך לא חייב) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה והאישור כאמור לא הומצא לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.

13.3 מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י הסכם זה או על-פי דין, בכל משך תקופת השכירות מתחייב השוכר לערוך ולקיים, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ו'2 (בהתאמה- להלן: "אישור ביטוחי קבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר").

13.4 מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או אבדן דמי שכירות, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיף (4) לאישור ביטוחי קבע של השוכר וכן רשאי השוכר שלא לרכוש ביטוח רכוש מפני הסיכון של שבר זכוכית, כמפורט בסעיף (1) לאישור ביטוחי קבע של השוכר, ואולם הפטור המפורט בסעיף 13.7 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

13.5 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר ו/או לביטוחי קבע של השוכר, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. השוכר מתחייב כי בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, וכלפי מי מהבאים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. כן מתחייב השוכר כי בכל ביטוח חבות נוסף או משלים כאמור יורחב שם המבוטח לכלול את המשכיר וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

13.6 השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי קבע של השוכר, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

13.7 השוכר פוטר את המשכיר ואת מי מהבאים מטעמו מאחריות בגין נזק מכל מין וסוג שהוא למושכר, לתכולתו, לנזק של אבדן דמי שכירות, אבדן תוצאתי, אבדן רווחים וכל נזק אחר הנובע במישרין ובעקיפין מהפעילות נשוא הסכם זה. השוכר ישפה את המשכיר מיד עם דרישתו בגין כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדו מצד ג' כלשהו (כולל, אך לא מוגבל, לשוכרי משנה ומי מטעמם) בגין אחריותו הנטענת של המשכיר בקשר עם המושכר.

13.8 ללא צורך בבקשת המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר מיד עם חתימת חוזה זה את אישור ביטוחי קבע של השוכר. השוכר ימשיך להמציאו למשכיר בגין הארכת תקופתו לתקופת ביטוח נוספת, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

- 13.9 בכל פעם שמבטחו של השוכר יודיע למשכיר כי מי מביטוחי השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, מתחייב השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, 30 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 13.10 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם. מוסכם במפורש, כי המשכיר יהיה זכאי (אך לא חייב) למנוע מהשוכר ביצוע עבודות במושכר ו/או קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים למושכר ו/או את פעילותו במושכר בשל אי הצגת האישורים כאמור.
- 13.11 המשכיר רשאי לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר כאמור לעיל, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. השוכר מצהיר כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישורי הביטוח וזכותה להורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 13.12 השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 13.13 למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת גבולות האחריות המתחייבים מן האמור בנספחי ו' הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר או מי מטעמו, בכל הקשור להיקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת גבולות האחריות כאמור.
- 13.14 הפרת הוראות סעיף זה כולן או מקצתן על ידי השוכר מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

14. בטחונות

- 14.1 להבטחת התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר לרבות פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שיגרם למושכר, תשלום דמי השכירות, תשלום פיצוי מוסכם והתשלומים המוטלים על השוכר בהסכם זה, יפקיד השוכר במעמד חתימת ההסכם, וכתנאי מוקדם למסירת החזקה במושכר, את הביטחונות הבאים (להלן: "**הערבויות**"):
 - 14.1.1 ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, בסך 6 חודשי דמי שכירות + מע"מ, אשר תהיה בתוקף 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות, בנוסח המצורף **כנספת ב'** להסכם זה.
 - 14.1.2 ערבות צד ג' חתומה על-ידי שלושה ערבים לשביעות רצון נתיבי איילון עשויה בנוסח המצורף **כנספת ג'** להסכם זה.
- 14.2 בנוסף, יפקיד השוכר במעמד חתימת ההסכם בידי נתיבי איילון, **חמש המחאות** למוטב בלבד ללא סכום וללא תאריך, לפקודת עיריית תל אביב יפו, חברת מי אביבים (תאגיד המים והביוב), בזק, חברת החשמל וחברת הגז, אשר ישמשו את נתיבי איילון לתשלום

חובות השוכר בלבד למוסדות אלו בתום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, לפי התקופה הרלוונטית, במידה ולא ישולמו על-ידי השוכר.

14.3 השוכר מיפה את כוחה של נתיבי איילון להשלים את סכומי ההמחאות ופרטי זמן הפירעון שלהן בהמחאות הנ"ל ולפעול לפירעון לצורך גביית חובות החשמל והארנונה השנתיים ו/או כל תשלום אחר לפי ההסכם החל על השוכר. כמו כן מיפה השוכר את כוחה של נתיבי איילון להשלים את פרטי ההמחאות ולפעול לפירעון לכיסוי כל הוצאה שהוציאה נתיבי איילון למימון עלות פעולות אשר מוטלות על השוכר על-פי הסכם זה.

14.4 למען הסר ספק מודגש ומוסכם כי ייפוי הכוח וההרשאה בסעיף זה, יעמדו בתוקפם גם במקרה של ביטול ההסכם על-ידי מי מהצדדים לו.

14.5 נתיבי איילון תהיה רשאית לממש כל אחת מהערבויות, כולן או חלקן, ו/או לעשות שימוש בהמחאות לפי סעיף 14.2 לעיל בכל מקרה שבו לא שילם לה השוכר תשלום כלשהו, אשר הינו חייב לשלמו לפי הסכם זה, בתוך 10 ימים ממועד קבלת דרישתה בכתב של נתיבי איילון.

14.6 מובהר, כי המצאת הביטחונות כאמור תהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה במושכר לשוכר. אי מסירת החזקה כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם על-ידי נתיבי איילון ולא יהיה בעיכוב כאמור כדי לשחרר את השוכר מקיום מלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות במלואם ובמועדם.

14.7 הערבויות יוחזרו על-ידי נתיבי איילון לשוכר בתום 90 ימים מעת שהשוכר פונה כדין את המושכר, בכפוף לכך שהשוכר מילא מלוא חיוביו על-פי הסכם זה, ובכפוף להצגת קבלות על פירעון התשלומים המפורטים בסעיף 8 לעיל, ובכפוף להצגת אישור עיריית תל אביב/או תאגיד מי אביבים ו/או בזק ו/או חברת החשמל ו/או חברות הכבלים ו/או כל גורם נוסף לפי שיקול דעת נתיבי איילון, בדבר היעדר חובות.

14.8 אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכויות נתיבי איילון הנובעות מעצם הפרת ההסכם או הנובעות מאי-מסירת הערבות, אי-השלמתה או אי-הארכתה, ו/או כדי לפגוע בזכויות נתיבי איילון לעכב סכומים אחרים על פי הוראותיו האחרות של ההסכם, ו/או לקזז או להפחית סכומים אותם חייב השוכר לנתיבי איילון על פי הסכם זה, מכל תשלום אחר המגיע לשוכר מנתיבי איילון.

14.9 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

15. ביטול ההסכם

15.1 מבלי לפגוע בהתחייבויות השוכר לפי הסכם זה ובזכותה של נתיבי איילון לקבל כל סעד ו/או תרופה אחרים, רשאית נתיבי איילון להביא הסכם זה לסיומו ולתבוע מיד את פינוי המושכר על-ידי השוכר, בין בתקופת השכירות ובין בתקופות ההארכה, בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:

15.1.1 אם השוכר יפר ו/או לא יקיים תנאי ו/או התחייבות הכלולים בהסכם זה ולא הביא הפרה ו/או אי קיום כאמור על תיקונם בתוך 14 יום מקבלת הודעה בכתב על כך;

- 15.1.2 אם השוכר יפר את ההסכם הפרה יסודית. במקרה זה רשאית נתיבי איילון להביא הסכם זה לידי סיום באופן מיידי, ללא מתן כל הודעה בכתב על כך לשוכר, ולדרוש את פינויו לאלתר של השוכר מן המושכר;
- 15.1.3 במקרה בו נודע לנתיבי איילון כי השוכר נקלע לקשיים כלכליים משמעותיים, אשר עלולים לסכל את המשך עמידתו בהתחייבויותיו לפי הסכם זה, ולא עלה בידי השוכר לשכנע את נתיבי איילון, בתוך 10 ימים מקבלת מכתב דרישת ההבהרות על-ידי נתיבי איילון, כי אין בידועות אלה ממש, ו/או במקרה של הגשת בקשה נגד השוכר לפשיטת רגל/ פירוק/ כינוס נכסים/ הקפאת הליכים/ מינוי נאמן או מנהל מיוחד/ הטלת עיקול על חלק מהותי מנכסי השוכר אשר לא בוטלו בתוך 45 יום.
- 15.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר אשר עומד לזכות נתיבי איילון לפי ההסכם ולפי כל דין, בהתקיים כל אחד מהמקרים המנויים בסעיף 15.1 לעיל, לפני תום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, מתחייב השוכר לשלם לנתיבי איילון את דמי השכירות עד תום תקופת השכירות או תקופת ההארכה לפי העניין, או עד למועד בו השכירה נתיבי איילון את המושכר לאחר, לפי המוקדם, בתשלום אחד שישולם בתוך 30 ימים ממועד סיום ההסכם.
- 15.3 למען הסר ספק, מובהר כי השוכר יישא בכל התשלומים המפורטים בהסכם זה, לרבות דמי השכירות, מיסים ותשלומי חובה החלים על השוכר, עד למועד פינוי המושכר בפועל.

16. פינוי המושכר

- 16.1 השוכר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ו/או מי ששכר את המושכר בשכירות משנה ו/או המחזיק בדירות יסלק ידו מן המושכר לא יאוחר משעה 12:00 ביום תום תקופת השכירות, או משעה 12:00 ביום פקיעת ההסכם, אם תדרוש נתיבי איילון את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 15 לעיל. השוכר יחזיר לנתיבי איילון את המושכר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ השייך לו, ובאותו מצב כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר, למעט בלאי טבעי סביר.
- 16.2 השוכר יהיה ערב לפינוי הדירות כאמור בסעיף 16.1 לעיל.
- 16.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, אם לא פינה השוכר את המושכר כאמור בסעיף 16.1 השוכר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ו/או מי ששכר את המושכר בשכירות משנה ו/או המחזיק בדירות יסלק ידו מן המושכר לא יאוחר משעה 12:00 ביום תום תקופת השכירות, או משעה 12:00 ביום פקיעת ההסכם, אם תדרוש נתיבי איילון את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 15 לעיל. השוכר יחזיר לנתיבי איילון את המושכר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ השייך לו, ובאותו מצב כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר, למעט בלאי טבעי סביר. לעיל תהיה נתיבי איילון רשאית להיכנס לשטח המושכר, ליטול את החזקה בפועל עליו, ולאחסן כל מתקן וחפץ שימצאו, וזאת ללא הודעה מוקדמת, וללא צורך בפסק דין של בית משפט ו/או בצו הוצאה לפועל לביצוע הפעולות כאמור; כמו כן, תהיה רשאית נתיבי איילון לפעול לניתוק המושכר מאספקת המים, החשמל והגז; וכן תהא רשאית לפעול להחלפת מנעול דלת המושכר במנעול חדש ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו את הכניסה למושכר. הסכם זה יראה כיופוי כוח מהשוכר לנתיבי איילון לפעול כאמור.

- 16.4 להבטחת התחייבותו לפי סעיף זה, יחתום השוכר על טופס הסכמה למתן צו פינוי וסילוק יד מהמושכר, בנוסח המצ"ב כנספח ד' להסכם, אשר חתימתו תהווה תנאי לקבלת החזקה במושכר.
- 16.5 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.
- 17. סעדים**
- 17.1 בגין כל פיגור בתשלומים המגיעים לנתיבי איילון לפי הוראות הסכם זה, ו/או בגין כל פיגור בתשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה ואשר נתיבי איילון נשאה בתשלומם, תושת ריבית פיגורים. אישור ראש מינהל כספים של נתיבי איילון יהיה ראייה מכרעת לעניין גובה הריבית.
- 17.2 מבלי לגרוע מזכותה של נתיבי איילון לסעדים על פי כל דין, הנזק המוערך והמוסכם מראש בין הצדדים להסכם (להלן ביחד ולחוד: "הפיצוי המוסכם") יהיה כדלקמן:
- 17.2.1 בגין כל אי פינוי במועד כמפורט בסעיף 16.1 להסכם – סך של 5,000 ש"ח לכל יום פיגור בפינוי הדירות. מובהר כי אין בקבלת הפיצוי המוסכם לפי סעיף זה כדי ליצור יחסי שכירות בין הצדדים ו/או למנוע מנתיבי איילון לתבוע את נזקה הממשיים ו/או כל סעד אחר שתהיה זכאית לו בגין העיכוב בפינוי המושכר לרבות מימוש הערביות לפי הסכם זה.
- 17.2.2 בגין הפרת התחייבות השוכר כאמור בסעיף 3.3 - סך של 100,000 ש"ח.
- 17.2.3 בגין אי מניעת עשיית שימוש בדירות למטרה אחרת מהמטרה המוגדרת בסעיף 5 להסכם – סך של 1,000 ש"ח לכל פעולה המתוארת כאסורה על פי הסעיף האמור, אשר יחושבו בנפרד לגבי כל יום שבהתייחס אליהם תימשך ההפרה.
- 17.2.4 בגין כל הפרה אחרת של ההסכם ע"י השוכר, סך השווה ל – 10,000 ש"ח.
- 17.2.5 הסכומים הנקובים בסעיף זה בשקלים חדשים, יחושבו כשהם צמודים למדד מיום חתימת ההסכם ועד ליום החיוב בתשלום בפועל.
- 17.2.6 השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי הסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל הינם סבירים ומשקפים פיצוי נאות כפי שמוערך ע"י הצדדים מראש בגין הנוקים הצפויים לנתיבי איילון מהפרת הסכם זה, וכי השוכר יהא מנוע מלטעון בכל הליך להפחתתו של הפיצוי האמור לעיל.
- 17.3 נתיבי איילון תהא רשאית לקזז כל סכום המגיע לה על פי סעיף 17 זה, מכל תשלום המגיע לשוכר, אם מגיע, וכן תהא רשאית להיפרע מהביטחונות שנתן לה השוכר לשם השבת הסכומים הנ"ל, כולם או חלקם, לפי בחירת נתיבי איילון.
- 17.4 למען הסר ספק מובהר בזה כי הפיצוי המוסכם אינו מנוע מנתיבי איילון לתבוע את השוכר אף בגין כל נזק ו/או הפסד אחדים אשר נגרמו לה בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר.
- 17.5 במקרה שתידרש נתיבי איילון לבצע תיקונים במושכר לאחר פינויו על-ידי השוכר, אשר השוכר היה חייב בביצועם לפי הסכם זה, ייחשב משך ביצוע תיקונים כאמור כפיגור בפינוי המושכר, ויחייב את השוכר בתשלום הפיצוי המוסכם לפי סעיף 17.2.1 להסכם.

- 17.6 השוכר מוותר על כל זכות קיזוז ועיכובון על פי הסכם זה.
- 17.7 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהזכויות הנתונות לנתיבי איילון על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין.
18. **הוראות חוק השכירות והשאלה**
הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 22 (1), 25 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א - 1971 לא יחולו על יחסי הצדדים לצורך פרוש וביצוע הסכם זה.
19. **שונות**
- 19.1 **שינויים בהסכם.** כל שינוי, תוספת, ארכה ויתור או ביטול המתייחסים להסכם זה לא יהיו בני תוקף אלא אם פורטו במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.
- 19.2 **אי-אכיפה אינה פוגעת בזכויות.** אי-אכיפה של צד להסכם זה את זכויותיו אין משמעותה ויתור על זכויות כאמור ו/או על הזכות לתבוע (לרבות אכיפה) בגין הפרתו, והיא לא תמנע אכיפה של הוראות הסכם זה לבקשת אותו צד במועד מאוחר יותר ו/או בגין הפרה אחרת של ההסכם.
- 19.3 **סמכות מקומית.** כל עניין הנוגע להסכם זה יידון אך ורק בבתי המשפט המוסמכים של תל אביב-יפו.
- 19.4 **העדר זכויות לצדדים שלישיים.** הוראות הסכם זה אינן באות להקנות, ומכוחן לא תוקנה, זכות כלשהי לצד שלישי; הוראות הסכם זה מחייבות או מזכות, לפי העניין, אך ורק את הצדדים לו, או את מי שהומחתה לו זכות או שהומחה לו חיוב שמקורו בהסכם זה, אם ההמחאה נעשתה לפי הוראות הסכם זה;
- 19.5 **הסכם מבטל וממצה.** הסכם זה, הסכמים נלווים לו ומסמכים אחרים בין הצדדים שתאריכם כתאריך הסכם זה, מהווים את כלל הסכמת הצדדים והם מבטלים כל הסכם קודם וכל הסכמה קודמת, בין בכתב ובין בעל-פה, בין הצדדים בעניינים נשוא הסכם זה;
20. **הודעות**
- 20.1 הודעה על פי הסכם זה תשלח בדואר רשום או בפקסימיליה או תימסר ביד בכתובות הצדדים המפורטות להלן או במשרדם.
- 20.2 הודעה, כאמור, שתשלח בדואר רשום על-ידי צד למשנהו, לכתובות המפורטות להלן, וכל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי כתובתו, תראה תחשב כאילו נמסרה לתעודתה עם תום 3 ימי עסקים מעת שיגורה.
- 20.3 הודעה, כאמור שתימסר ביד, ו/או תשלח באמצעות פקסימיליה שמספרה נקוב בסוף הסכם זה, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה יום עסקים אחד לאחר מסירתה, או יום אחד לאחר מועד שיגורה כנגד אישור משלוח, לפי העניין.
- 20.4 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן:
- נתיבי איילון:** ליד: לידי הממונה על נכסי המקרקעין, כתובות: רחוב על פרשת דרכים פינת דרך נמיר, תל-אביב 32294 מיקוד 61322 טלפון: 03-6931216 ; פקס: 03-6931234.

השוכר:

לידי: _____
כתובת: _____
טלפון: _____; פקסי: _____

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ בשנת _____:

השוכר

חברת נתיבי איילון בע"מ

אישור עו"ד

הח"מ _____, עו"ד מ.ר. _____, מאשר כי החתימה על גבי הסכם זה הינה של _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, אשר חתמו על הסכם זה לאחר שזיהיתיהם ואימתתי נכונות פרטיהם האישיים.

עו"ד

תדרה 42 תל-אביב

	(38)8	(37)7	(28)16	(27)15	(18)24	(17)23
		(35)5	(26)14	(25)13	(16)22	(15)21
			(24)12	(23)11		(13)19
			(22)10	(21)9		(11)17
נתיב א'						
נתיב ב'						
נתיב ג'						

נספח א' - תשריט המושכר

רחוב תדרה



דירות בבעלות נתיב
אילון בע"מ **(15) 21**

מיט' דירה (בטאוריום-מיט' דירה
ברישותי רסקו)

אילון
אפון

נספח ב' - נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

לכבוד
חברת נתיבי איילון בע"מ
על פרשת דרכים 1
תל-אביב

הנדון: ערבות מס' _____

על-פי בקשת _____ (להלן: "השוכר"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים), שתדרשו מאת השוכר בקשר עם ההסכם מס' 81/9768 שביניכם לבין השוכר.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את הסכום תחילה מאת השוכר.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על-פיה בהליך משפטי או באופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על-פיה, תביעה משפטית נגד השוכר ולדרוש תחילה תשלום מאת השוכר. כל שינוי בהסכם ביניכם לבין השוכר ו/או בביטחונות אחרים ו/או בחיוב הנערב - אף אם נעשו שלא בידיעתנו - לא יהיה בהם כדי לפגוע בחיוב הנערב.

ערבות זו תעמוד בתוקפה גם כלפי מי שיבוא בנעלינו, בין כנמחה ובין בכל דרך אחרת.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 90 יום לאחר סיום תקופת השכירות ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי התאריך הנ"ל לא תענה.

בכבוד רב,

הנדון: נספח ג' - ערבויות אישיות

הסכם מס' _____ לשכירת 17 דירות ברח' התדהר 42 בשכונת התקווה בתל אביב

אנו הח"מ:

1. _____, ת.ז. _____, מ. _____;
2. _____, ת.ז. _____, מ. _____;
3. _____, ת.ז. _____, מ. _____.

ערבים בזאת, באופן אישי להתחייבויות _____ (להלן: "השוכר"), בהתאם להסכם מס' 81/9768 מתאריך _____ (להלן: "ההסכם") בין חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "נתיבי איילון") לבין השוכר.

1. אנו מאשרים ומסכימים בזאת כדלקמן:

- 1.1 אנו מסכימים, מראש ובדיעבד, לכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם (להלן: "שינוי") שנחתמו ו/או ייחתמו בין נתיבי איילון לבין השוכר בקשר להסכם, בין אם הובאו לידיעתנו ובין אם לאו.
- 1.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם במפורש, כי הסכמתנו הני"ל חלה גם על שינוי יסודי הפוגע בזכויותינו, שינוי המגדיל את חבות השוכר, שינוי זהות השוכר לשוכר אחר, שינוי בהרכב השוכר ו/או בהרכב בעלי מניותיו ו/או זכויותיהם בשוכר, שינוי בזכויות ו/או חבויות השוכר, פקיעת ערובה שנתן השוכר להבטחת התחייבויותיו לפי ההסכם וכו'.
- 1.3 אנו מסכימים כי כל שינוי ו/או פקיעת ערובה כאמור, לא יפגעו באופן כלשהו בערבותנו, ונהיה מנועים מהעלאת כל טענה כי השינוי ו/או פקיעת הערובה פוגעים בזכויותינו ו/או מפקיעים ו/או מקטינים את ערבותנו.
- 1.4 ערבותנו זו תהא תקפה לכל תקופת השכירות כאמור בהסכם זה, ולכל תקופה בה תוארך, ללא צורך בקבלת הודעה כלשהי בדבר הארכת תקופת ההסכם כאמור, וערבותנו זו לא תפקע ולא תיפגע עקב כתוצאה משינוי, מתן ארכה או שיהוי בהסכם הני"ל, או עקב פגם כלשהו בהתחייבויותיו של השוכר או בכשרותו (מכל סיבה שהיא, ובכל עת, לרבות לפני חתימתה), אף אם השוכר לא יהא חייב עקב או כתוצאה מפגם כלשהו, דבר זה לא יפגע בערבותנו.
- 1.5 ערבות זו תעמוד בתוקפה ללא קשר לערבויות ו/או בטחונות אחרים שניתנו ו/או יינתנו לנתיבי איילון, אם וככל שניתנו ו/או יינתנו.
- 1.6 ערבות זו היא גם ערבות שטרית "בון פור אוואל" בגין כל שטר שנמסר או שיימסר לנתיבי איילון על פי ההסכם.

1.7 אנו מסכימים, כי לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מהשוכר את ביצוע ההתחייבות או תשלום חובו לנתיבי איילון, ומסכימים כי הוראות חוק הערבות, התשכ"ז-1967, לא יחולו על ערבות זו.

2. ידוע לנו, כי רק על סמך האמור לעיל, הנכם מסכימים לקבל את ערבותנו.

3. ערבותנו הינה מוחלטת, בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול ו/או לצמצום, והיא תחייב אותנו ואת הבאים מכוחנו.

ולראיה באתי על החתום היום _____ בחודש _____ בשנת _____

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר, כי הנ"ל חתמו על ערבות זו בפניי.

עו"ד, _____

נספח ד' - טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד

לכבוד
חברת נתיבי איילון בע"מ
על פרשת דרכים 1
תל-אביב

הגדון: הסכם מס' 81/9768 מיום _____ - לשכירת 17 דירות ברח' התדהר 42 בשכונת התקווה
בתל אביב

אני הח"מ, _____, נותן בזאת את הסכמתי, כי יוצא נגדי צו לסילוק יד ו/או פינוי מ- 17 הדירות המצויות בבניין מגורים ברח' דוד תדהר 42 בשכונת התקווה בתל אביב-יפו, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 6980 וחלק מחלקה 138 בגוש 7069 (להלן: "המושכר"), וזאת כתנאי מקדים למסירת החזקה במושכר לידי.

בכבוד רב,

<u>שם השוכר</u>	<u>ת.ז. / ח.פ.</u>	<u>חתימה</u>
_____	_____	_____
אני הח"מ _____ עו"ד, שמשרדי ב _____ מאשר בזאת, כי בתאריך _____ התייצבו בפניי ה"ה _____ ת.ז. _____ וכן ה"ה _____ ת.ז. _____, אשר חתמו על טופס זה בפני לאחר שנוכחתי כי הבינו את משמעות חתימתם.		_____
		עו"ד, _____

נספח ה' - טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד

לכבוד
חברת נתיבי איילון בע"מ
על פרשת דרכים 1
תל-אביב

הנדון: דירה מס' _____ ברח' התדהר 42, תל אביב-יפו

אני הח"מ נותן בזאת את הסכמתי, כי יוצא נגדי צו לסילוק יד ו/או פינוי מהדירה שבנדון, וזאת כתנאי מקדים למסירת החזקה בה לידי.

ידוע לי, כי אם לא אפנה את הדירה במועד עליו יודע לי, אשא בכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה אשר ייגרמו לנתיבי איילון ו/או ל _____ ו/או ל _____ כתוצאה מכך.

בכבוד רב,

נספח ו' - אישורי עריכת ביטוחים

נספח ו' 1 - אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך

לכבוד

חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "המשכירה")
מרח' על פרשת דרכים, תל-אביב
א.ג.נ.,

הנדון: אישור	עריכת	ביטוחים	ע"ש
הקשור לשכירת נכס המצוי ברח' תדהר 42 בתל אביב, הבנוי על	חלקה	המקרקעין הידועים כגוש	בכל
<u>"הבניין"</u>			

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום ועד ליום (להלן: "תקופת הביטוח") וכן במשך תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים (להלן: "תקופת התחזוקה") ערכה חברתנו ביטוח עבודות קבלניות (פוליסה מס'.....) על שם השוכר, קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה) וכן על שם המשכירה, המבטח את העבודות המבוצעות על-ידי השוכר ו/או מטעמו (להלן: "העבודות") כמפורט להלן, כאשר היקף הכיסוי הניתן על-פי הביטוח כאמור אינו נופל מהיקף הכיסוי הניתן על-פי נוסח הפוליסה הידוע כ-"ביט" 2013, בכפוף למפורט להלן:

1. **פרק 1 - ביטוח המבטח את העבודות**, במלוא ערכן (לרבות חומרים המסופקים על-ידי המשכירה) מפני אבדן או נזק הנגרם במשך תקופת הביטוח ובמשך תקופת התחזוקה לעניין קיום התחייבויות בדבר תחזוקת העבודות (להלן: "עבודות התחזוקה") או גילוי נזק לעבודות במשך תקופת התחזוקה עקב סיבה הנעוצה בתקופת הביטוח. למען הסר ספק, פרק זה כולל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכירה וכלפי מי מהבאים מטעמה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. כן כולל הפרק הרחבה מפורשת בדבר כיסוי לרכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים בגבול אחריות בסך של 350,000 ₪.

2. **פרק 2 - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**, המבטח חבות על פי דין בשל נזק לגוף או לרכוש של אדם או ישות כלשהי בקשר לעבודות במשך תקופת הביטוח וכן נזק לגוף או לרכוש כאמור במשך תקופת התחזוקה, לעניין עבודות התחזוקה או מסיבה הנעוצה בתקופת הביטוח, בגבול אחריות כמפורט להלן. הפרק כאמור כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח. בפרק מצוין במפורש כי מבנה המושכר נחשב לרכוש צד שלישי.

גבול האחריות: 10,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר ע"פ הפרק.

הפרק כאמור מורחב לכלול את הנושאים הבאים:

- תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטוח בביטוח חובה.
- חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 1,000,000 ₪ לאירוע.

3. **פרק 3 - ביטוח אחריות מעבידים**, המבטח חבות בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם לעובדים המועסקים בביצוע העבודות או עבודות התחזוקה תוך כדי ועקב עבודתם במשך תקופת הביטוח וכן במשך תקופת התחזוקה לעניין עבודות התחזוקה, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ובמצטבר ע"פ הפרק. ביטוח זה אינו כולל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיונות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער. למען הסר ספק, הפרק כולל ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה וכלפי מי מהבאים מטעמה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם למקרה הביטוח בזדון.

הפוליסה דלעיל קודמת לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המשכירה ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המשכירה. כמו כן, אי קיום תנאי הפוליסה והתניותיה בתום לב על-

ידי השוכר ו/או מי מטעמו, לא יגרע מזכויות לקבלת שיפוי על פי הפוליסה. בנוסף אנו מתחייבים כי הפוליסה הנ"ל לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי המשכירה לפחות 60 יום מראש. למען הסר ספק, הננו מאשרים כי השוכר בלבד אחראי לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסה הנ"ל ונושא בהשתתפויות העצמיות החלות על פי הפוליסה כאמור.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסה המקורית עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

(תפקיד)	(שם החותם)	(חותמת)	(חתימת)
(החותם)		(המבטח)	(המבטח)

תאריך

לכבוד

חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "המשכירה")
מרת' על פרשת דרכים, תל-אביב

א.ג.ג.,

**הנדון: אישור עריכת ביטוחים ע"ש (להלן: "השוכר") בכל הקשור
לשכירת נכס המצוי ברח' תדהר 42 בתל אביב, הבנוי על המקרקעין
הידועים כגוש חלקה (להלן: "המושכר" ו-"הבניין")**

הננו מאשרים כי חברתנו ערכה על שם השוכר את הביטוחים המפורטים להלן, החל מיום עד וכולל יום (להלן: "תקופת הביטוח"), כאשר היקף הכיסוי הניתן על-פי הביטוחים כאמור אינו נופל מהיקף הכיסוי הניתן על-פי נוסח הפוליסות הידוע כ-"ביט" מהדורה 2013, בכפוף למפורט להלן:

- 1. פוליסה לביטוח "אש מורחב" מס'**
המבטחת את מבנה ותכולת המושכר שמשותף, חלונותיו, מחיצותיו מזכוכית ודלתותיו מזכוכית, וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או לבניין ע"י או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו או יעשו על ידי השוכר או עבורו, במלוא ערכם, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, שבר זכוכית, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון ופריצה. הפוליסה כוללת סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה, וכלפי מי מהבאים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. הסכום לביטוח בערך הכינון של המושכר לא יפחת מהסך של 6,000,000 ₪.
- 2. פוליסה לביטוח אחריות כלפי צד שלישי מס'**
המבטחת את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלולים להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות כלשהי במושכר, בבניין או בסביבתו, בגבול אחריות כמפורט להלן. הפוליסה אינה כפופה להגבלה בדבר חבות הנובעת מ - אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הפוליסה מורחבת לשפות את המשכירה בגין אחריותן כבעליו וכמנהליו של המושכר וכן בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהן עקב מעשה או מחדל של השוכר או של מי מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. גבול האחריות בסך של: 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר ע"פ הפוליסה.
- 3. פוליסה לביטוח חבות מעבידים מס'**
המבטחת את חבות השוכר כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר, בבניין ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ובמצטבר ע"פ הפוליסה. הפוליסה אינה כוללת הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הפוליסה מורחבת לשפות את המשכירה היה ונטען, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי מי מהן נושאת בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר. כמו כן, הפוליסה כוללת סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה וכלפי מי מהבאים מטעמה; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם למקרה הביטוח בזדון.
- 4. פוליסה לביטוח אבדן תוצאתי מס'**
המבטחת אבדן רווח גולמי לשוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1

לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המפורטים בסעיף 1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הפוליסה כוללת סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה, וכלפי מי מהבאים מטעמה אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

הננו מאשרים כי הפוליסות הנ"ל קודמות לכל ביטוח הנערך על ידי המשכירה וכי אנו מוותרים על כל דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחי המשכירה. כמו כן, הננו מאשרים כי אי קיום תנאי הפוליסות והתנאותיהן בתום לב על ידי השוכר ו/או על ידי מי מטעמו לא יגרע מזכותן של המשכירה לקבלת שיפוי על-פי הפוליסות. בנוסף, אנו מתחייבים כי הפוליסות לא תבוטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר למשכירה הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש. למען הסר ספק, מובהר כי על השוכר בלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסות וחובת הנשיאה בהשתתפויות העצמיות על-פיהן.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

_____ (תפקיד החותם)	_____ (שם החותם)	_____ (חותמת המבטח)	_____ (חתימת המבטח)
---------------------------	---------------------	---------------------------	---------------------------