

החברה הכלכלית רהט (2015) בע"מ

קול קורא מס' 1/2025

לשכירת נכס על ידי החברה לצורך הפעלת בית ספר
למשחק

קול קורא מס' 1/2025 לשכירת נכס על ידי החברה לצורך הפעלת בית ספר למשחק

1. כללי

- 1.1 החברה הכלכלית רהט (2015) בע"מ (להלן - **החברה**) היא תאגיד עירוני בבעלות מלאה של עיריית רהט (להלן - **העירייה**) ומשמשת כזרוע ביצועית שלה בתחומים שונים.
- 1.2 עיריית רהט זכתה במכרז פומבי מס' 26/2022 להקמת בית ספר למשחק בחברה הערבית (להלן בהתאמה – **המכרז ו- בית הספר**).
- 1.3 בהתאם לתנאי המכרז נדרשת העירייה להעמיד מבנה מתאים לצורך הפעלת בית הספר.
- 1.4 העירייה הטילה על החברה את הקמת והפעלת בית הספר ובהתאם מעוניינת החברה, לקבל הצעות מבעלי נכסים בעיר רהט, לשכירת מבנה אשר בו יפעל בית הספק למשחק.
- 1.5 תקופת השכירות תהא לחמש שנים כאשר לחברה תהא זכות הברירה להאריכה בשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים כ"א.
- 1.6 הנכס המוצע נדרש להיות בשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר נטו ולא יעלה על 1,200 מ"ר נטו.
- 1.7 יצוין כי החברה תידרש לבצע בנכס עבודות התאמה לצורך עמידה בדרישות המכרז ולצורך הפעלת בית ספק למשחק ועל המציעים לקחת זאת בחשבון במסגרת הצעתם. בסופו של יום ולאחר עבודות התאמה כאמור, זו החלוקה הצפויה בנכס:

מבנה בית הספר למשחק			
סה"כ מ"ר	מ"ר	כמות	תיאור החלל
50	50	1	כיתת לימוד חכמה
200	100	2	חדר חזרות/כיתות שחורות
80	80	1	חדר חזרות/כיתת תנועה
300	300	1	אולם 100 מקומות + 2 חדרי הלבשה צמודים
50	50	1	מחסן תלבושות ואביזרים
70	70	1	סדנת בניית תפאורות
30	30	1	ספרייה
50	50	1	חדר מורים ומטבחון
45	7.5	6	משרדים קטנים
50	50	1	מועדון סטודנטים
15	15	1	מחסן טכני
60	10	6	שירותים
1,000			סה"כ מ"ר

עמוד 2 מתוך 30

1.8 על הנכסים המוצעים במסגרת הליך זה להיות כאלה אשר ניתן יהיה לבצע בהם את החלוקה האמורה.

1.9 ככל שבמסגרת ההליך תמצא החברה נכס מתאים אזי הזוכה בהליך יחתום עם החברה על הסכם שכירות בנוסח המצורף להסכם זה או בנוסח דומה.

1.10 אין החברה מתחייבת לקבל כל הצעה שהיא או את ההצעה הזולה ביותר והיא תבחר את הנכס המתאים לה ביותר על סמך כל שיקול רלוונטי לרבות התאמת הנכס, העבודות הנדרשות בו והתאמתו להפעלת בית ספק למשחק, הכל כמפורט בפרק בחינת ההצעות. לא תישמע כל טענה ממציעים בקשר עם כך.

2. תנאי סף:

2.1 המציע הוא הבעלים של הנכס הוא בעל זכות החזקה הבלעדית בו.

2.2 הנכס המוצע נדרש להיות בעיר רהט בלבד ובשטח שלא יפחת מ-800 מ"ר נטו ולא יעלה על 1,200 מ"ר נטו.

2.3 לפחות 30% מהתקרות בנכס יהיו בגובה של 5 מ' לפחות.

2.1 יובהר כי ניתן להגיש הצעה גם ללא התאמה תכנונית אך ככל שהמציע יכה במכרז עליו יהיה להמציא תוך 90 ימים מיום זכייה אישור על התאמה תכנונית של הנכס לצורך הפעלת בית ספר למשחק (לרבות באמצעות אישור לשימוש חורג) וזאת כתנאי מתלה להתקשרות.

לא ימציא הזוכה אישור כאמור- תבוטל זכייתו. לחברה זכות להאריך את התקופה האמורה לצורך קבלת אישור חורג.

2.2 על הנכס המוצע להיות נגיש באופן בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ולכל תקנה מכוחו כמו גם בהתאם לכל הוראת דין אחרת בקשר עם נגישות מקומות ציבוריים. (החברה רשאית לוותר על תנאי זה בכפוף לכך שבעל הנכס יישא בעלויות ההנגשה הנדרשות).

2.3 הנכס נבנה בהתאם להיתר בניה על פי דין.

2.4 הנכס קיבל טופס אכלוס.

2.5 על הנכס לעמוד בכל דרישות כיבוי אש וכל רשות נדרשת אחרת (החברה רשאית לוותר על תנאי זה בכפוף לכך שבעל הנכס יישא בעלויות ההנגשה הנדרשות).

2.6 המשכיר מסכים להתקין על גבי קיר המבנה ועל חשבונו שילוט, בגודל ובצורה שתיקבע על ידי החברה על הקירות החיצוניים של המבנה ובכפוף לאישור ועדת השילוט של הרשות המקומית.

עמוד 3 מתוך 30

3. ביטוח:

- 3.1 המציע, בעצם הגשת הצעתו מצהיר ומתחייב כי היה והצעתו תתקבל (יבחר כזוכה במכרז) ימציא לחברה את הפוליסות ואישור קיום ביטוחים כפי הנדרש במכרז (ומצורף כנספח ב'1 להסכם) ללא כל שינוי בתוכנם אלא אם אושר בהליך שאלות הבהרה או הליך אחר בטרם הגשת המכרז.
- 3.2 מובהר בזאת כי לפני הגשת הצעה למכרז זה על המציע חלה האחריות לוודא בעצמו ועל חשבונו אצל חברת ביטוח האם תסכים לבטחו כנדרש במכרז ואת המשמעויות הכספיות של התאמת כיסוי הביטוח העומד לרשותו לדרישות הביטוח במכרז.
- 3.3 לתשומת לב המציע – מאחר ואין אפשרות להוציא לפועל את כל דרישות הביטוח באמצעות אישורי קיום ביטוחים. יהיה על המציע הזוכה למסור לחברה העתקי פוליסות או תמצית פוליסות חתומות על ידי חברת הביטוח ובהן ירשמו כל הסדרי הביטוח הנדרשים מהמציע הזוכה.
- 3.4 למען הסר ספק מובהר בזאת:
- 3.4.1 מציע אשר הצעתו תתקבל לא יוכל לטעון כי אין ביכולתו להתאים את כיסוי הביטוח שלו לנדרש במכרז ו/או כי חברת ביטוח מסרבת לעשות כן ו/או כי עלויות התאמת כיסוי הביטוח שלו לדרישות הביטוח במכרז לא נלקחו בחשבון בהצעתו.
- 3.4.2 מציע אשר הצעתו תתקבל ולא יתאים את כיסוי הביטוח שלו לדרישות החברה במועד הרשום בהסכם או בכל מקום אחר במכרז, שמורה לחברה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את הערבות שהגיש, לבצע את הנדרש במכרז זה על ידי מציע אחר וכן לנקוט נגדו בכל דרך חוקית העומדת לרשותה של החברה ולדרוש ממנו פיצוי על הנזקים שיגרמו לחברה מעצם אי עמידת המציע בהתחייבות זו כלפיה.
- 3.5 מובהר בזאת כי לחברה יהיה שיקול דעת בלעדי להסכים לשינויים שיתבקשו בנוסח אישור קיום הביטוחים. מובהר, כי לחברה שיקול דעת בלעדי שלא להסכים לשינויים כלשהם בנוסח האישור הנ"ל ובמקרה כזה הזוכה מחויב לנוסח המדויק שצורף למסמכי המכרז ואי המצאתו חתום לידי החברה תביא לביטול זכייתו, חילוט ערבות ההצעה או ערבות הביצוע.

4. אופן ומועד הגשת הצעות

- 4.1 על המענה לקול קורא זה לכלול, לפחות: (1) סקירה מילולית מקיפה של הנכס (2) תמונות עדכניות של הנכס (פנים וחוף) (3) העתק היתר בניה וטופס אכלוס (4) נסח טאבו או מסמך אחר העמיד על חזקה בלעדית בנכס (5) שובר ארנונה.
- 4.2 כמו כן יצרף המציע את חוברת הקול הקורא חתומה על ידו בחתימה וחותמת וכן את כלל הנספחים המצורפים חתומים כנדרש.
- 4.3 המציע ימלא את מסמך 2 הצעת המציע תוך שהוא נוקב את דמי השכירות למ"ר המוצעים על ידו.

עמוד 4 מתוך 30

4.4 את המענה לקול קורא זה יש למסור לדוא"ל mahmud@ecrahat.com עד לא יאוחר מיום **11.2.25 בשעה 14:00**. הצעה שתגיע אחרי המועד האמור לא תידון.

4.5 שאלות בקשר עם ההליך ניתן להפנות לכתובת דוא"ל mahmud@ecrahat.com וזאת עד ליום **06.2.25** בשעה 15:00 מענה לשאלות, ככל שיהיה צורך בכך, יעלה לאתר האינטרנט של החברה בכתובת ecrahat.com באחריות המציעים לוודא אם ניתן מענה לשאלות או האם הפיצה החברה שינויים כאלה ואחרים.

5. בחינת הצעות

5.1 נוכח מורכבותו וייחודיותו של הליך זה, החברה שומרת לעצמה את הזכות להתקשר עם הנכס המתאים ביותר לצורך הפעלת בית הספר למשחק ובין היתר תשקול החברה, את המפורט להלן:

א. דמי השכירות המוצעים.

ב. התאמת הנכס לדרישות החברה ובתוך כך היקף ההשקעה שיידרש מהחברה לצורך התאמתו לצורכיה כפי שהובאו לעיל.

ג. פתרונות חנייה.

ד. מיקומו ואפשרויות הגישה אליו.

ה. התאמת הנכס לדרישות הדין.

5.2 יודגש כי אין האמור מהווה רשימה סגורה והחברה רשאית לשקול כל שיקול רלוונטי לצורך בחירת נכס מתאים.

5.3 מובהר בזאת כי נוכח ייחודיות ההליך והקושי לאיתור נכס מתאים, הליך זה אינו מכרז ודיני המכרזים אינם חלים עליו. בהתאם, השימוש בלשון "הצעה", נעשה מטעמי נוחות בלבד.

5.4 אין החברה מתחייבת לבחור את ההצעה הטובה ביותר או הצעה כלשהי.

6. כללי

6.1 מובהר בזה כי ההתקשרות עם הזוכה בהליך, ככל שיהיה כזה כפוף לחתימה על הסכם שכירות בנוסח המצורף לקול הקורא או בנוסח דומה. החברה תהא רשאית לערוך שינויים בנוסח המצורף בהתאם להצעות שיתקבלו. יודגש כי החברה לא תעמיד ערבות בנקאית כבטוחה להבטחת השכירות.

6.2 את מסמכי ההליך המלאים ניתן להוריד מאתר האינטרנט של החברה.

בכבוד רב,

טלאל אלקרינאוי יו"ר החברה וראש עיריית רהט

עמוד 5 מתוך 30



מסמך 1 – טופס פרטי המציע

תאריך: _____

לכבוד
החברה הכלכלית רהט (2015) בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **פרטי המציע**

שם המציע/שם התאגיד:

מספר זיהוי:

כתובת רשומה:

כתובת הפעילות:

מספרי טלפון:

מספרי פקס:

דוא"ל (חובה):

מנכ"ל המציע (במידה ותאגיד):

איש / אנשי הקשר מטעם המציע לעניין הזמנה זו לקבלת הצעות:

שם _____ פרטי התקשרות _____

שם _____ פרטי התקשרות _____

עמוד 6 מתוך 30

מסמך 2 – הצעת המציע

הצעת המציע

1. אני הח"מ _____ מצהיר כי קראתי בעיון את כל מסמכי הקול הקורא ואני מגיש בזאת הצעתי לשכירת נכס על ידי החברה הכלכלית רהט (2015) בע"מ לצורך הפעלת בית ספר למשחק.
2. הנני מצהיר כי קראתי והבנתי את כל פרטי ההליך וכל המסמכים המצורפים (ככל שקיימים) וכי כל הגורמים המשפיעים על הצעתי ידועים ומוכרים לי ואני מסכים להם ובהתאם לכך קבעתי את הצעתי. אני מציע להשכיר לחברה את הנכס המוצע לפי המחירים הנקובים על ידי במסמך זה להלן ובכפוף להסכם שכירות שייחתם בין הצדדים.
3. אני מצהיר, מסכים ומתחייב בזאת כי:
 - א. אני הבעלים או המחזיק הבלעדי במושכר.
 - ב. המושכר עומד בכל תנאי הסף המפורטים בקול הקורא.
 - ג. המושכר נגיש על פי דין ובצורה מלאה לאנשים בעלי מוגבלויות. הנני מתחייב כי בכל מקרה בו יימצא כי נגישות המושכר אינה על פי הוראות הדין המחייבות, אשא בעלויות הדרושות לביצוע ההתאמה הנדרשת.
 - ד. הריני מתחייב לאפשר לחברה לבצע את החלוקה הפנימית הנדרשת לה ואת ההתאמות הדרושות לה.
 - ה. ייעודו התכנוני של המושכר מתאים לצורך קיום פעילות של בית ספר למשחק.
 - ו. המושכר עומד על פי דין בכלל דרישות כיבוי אש. הנני מתחייב כי בכל מקרה בו יימצא כי דרישות כיבוי אש על פי דין אינן מתקיימות במושכר, במלואן או בחלקן, אשא בעלויות התאמת המושכר לדרישות אלה בעצמי ועל חשבוני.
 - ז. אני/ואו מי מטעמי לא ביצענו במושכר כל עבודה הטעונה קבלת היתר בנייה ללא היתר וכי אין במושכר חריגות בניה שנבנו שלא כדין. הנני מתחייב כי בכל מקרה בו יימצא כי בוצעו במושכר עבודות הטעונות היתר ללא קבלת היתר בנייה כדין, אבצע את כל דרישות הרשויות המוסמכות לשם קבלת היתר כדין ו/או הריסת העבודות שבוצעו ללא היתר.
 - ח. אין כל מניעה, משפטית ו/או כל מניעה אחרת, מהתקשרותי עם החברה בהסכם שכירות לשם השכרת המושכר וכי אין לכלל צד שלישי כל זכות שהיא במושכר.

עמוד 7 מתוך 30

מובהר לי בזאת כי לא תשולם כל תמורה נוספת בגין שכירת השוכרת את המושכר נושא הצעתי זו, על כל הכרוך בה, מעבר לתמורה המוצעת על ידי (למעט דמי ניהול בכפוף להוכחת תשלומם על ידי המושכר)

4. הצעתי זו תהיה בתוקף ותחייב אותי במשך תקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

5. הצעה זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול, לשינוי או לתיקון, והיא עומדת בתוקפה ומחייבת אותי כאמור לעיל.

הנני מציע להשכיר לחברה את המושכר נושא הצעתי זו תמורת סך של:

<p>1. _____ ₪ <u>למ"ר</u> שכירות לא כולל מע"מ. שטח המושכר _____ מ"ר.</p> <p>2. _____ ₪ ארנונה לחודשיים.</p>

לתמורה הנ"ל יתווסף מע"מ, בהתאם לשיעורו עפ"י דין ביום ביצוע התשלום בפועל.

שם המציע: _____

ח.פ./ת.ז: _____/_____

כתובת: _____

טלפון ופקס': _____

דוא"ל: _____

שמות ומספר הזיהוי של האנשים המוסמכים לחתום בשם המציע:

1. _____ 2. _____

חתימות:

1. _____ 2. _____

תאריך: _____

עמוד 8 מתוך 30



מסמך 3 – תיאור מילולי מפורט של המושכר

על המציע לפרט במקומות המיועדים לכך את תיאורו המפורט של המושכר נשוא הצעתו זו. בין היתר על המציע לתאר/לפרט את הנתונים הבאים:

גודל המבנה, כיוונים, כיווני אוויר, חומרי בניה, חלוקה פנימית קיימת, חיבור המבנה למערכות שונות (בזק, כבלים וכיו"ב), רמת גימור (כולל אלומיניום [צבע וסוג], כלים סניטריים ריצוף, אביזרים, מיזוג אוויר, מערכות כיבוי אש וכריזה, מערכות אזעקה וכו'), נגישות, חניה וכיו"ב.

נוסף על האמור לעיל, על המציע לכלול תיאור מילולי של השירותים השונים הניתנים במושכר/למושכר ו/או למבנה בו מצוי המושכר, ובכלל זאת שירותי שמירה, שירותי אחזקה (לרבות באמצעות חברת ניהול חיצונית), שירותי ניקיון (הן למושכר והן לשטחים ציבוריים) וכיו"ב.

ככל שהמושכר רוכש שירותי תחזוקה, ניקיון, שמירה וכיו"ב באמצעות חברת ניהול, יש לצרף עותק מהסכם המציע מול חברת הניהול.

גודל המבנה: _____

כיוונים וכיווני אוויר: _____

חומרי בניה: _____

חלוקה פנימית קיימת: _____

חיבור המבנה למערכות: _____

רמת גימור (אלומיניום, כלים סניטריים, ריצוף, פרזול, אביזרים וכו'): _____



_____ מערכות מיזוג אוויר :

_____ מערכות כבוי אש וכריזה :

_____ מערכת אזעקה :

_____ נגישות :

_____ חניה :

_____ תיאור השירותים אשר ניתנים ביחס למושכר (ניקיון, שמירה, ניהול וכו') :

_____ נתונים ופרטים נוספים :

_____ חתימת המציע :

עמוד 10 מתוך 30



מסמך 4 – תמונות של המושכר

על המציע לצרף תמונות פנים וחוץ עדכניות ומפורטות ברמת בהירות גבוהה (אור יום) של המושכר

עמוד 11 מתוך 30

מסמך 5 – עותק מהיתר בניה

יצורף על ידי המציע

עמוד 12 מתוך 30



הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: _____, ח.פ./ע"מ _____
ע"י מורשה החתימה _____
טלפון: _____, פקס: _____, מייל: _____
כתובת: _____

מצד אחד;

(להלן: "המשכירה")

ובין: החברה הכלכלית רהט (2015) בע"מ

מרכז מסחרי רהט (גב הגזברות)

(להלן: "השוכרת")

פרטי יצירת קשר:

מחמוד אלעמור mahmuh@ecrahat.com

מצד שני;

והואיל: והמשכירה הינה בעלת הזכויות והמחזיקה הבלעדית בנכס בשטח של כ- _____ מ"ר הידוע כגוש _____ חלקה _____, המסומן בתשריט המצורף כ**נספח א'** להסכם זה (להלן: "הנכס"/"המושכר");

והואיל: והמשכירה מצהירה כי היא רשאית להשכיר את הנכס והשוכרת מעוניינת לשכור מהמשכירה את הנכס בתנאים הקבועים בהסכם זה להלן ובהתאם להוראות קול קורא לשכירת נכס לבית הספר למשחק בו זכתה המשכירה (להלן: "הקול הקורא"/"ההליך");

והואיל: והשוכרת מעוניינת לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת לצורך הפעלת בית ספר למשחק;

והואיל: והמשכירה הסכימה להשכיר לשוכרת את המושכר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה ובתנאים המנויים להלן בהסכם זה;

והואיל והסכם זה כפוף לאישור תקציבי על פי דין;

לפיכך, הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

עמוד 13 מתוך 30

מבוא, נספחים וכותרות

מבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויפורשו כאחד עמו. בשימוש במילה "הסכם" בהתייחס להסכם זה, הכוונה להסכם זה ונספחיו, בין שצורפו לו במועד חתימתו ובין במועד מאוחר יותר ובלבד שכל נספח, כאמור, יישא את חתימת הצדדים. כותרות סעיפי הסכם זה נרשמו לצורכי נוחיות בלבד, אין הן חלק מהוראות ההסכם ולא תהיה להן כל נפקות לצורך פרשנותו של הסכם זה או של כל הוראה מהוראותיו. להסכם זה מצורפים ו/או יצורפו (לפי העניין), כחלק בלתי נפרד ממנו, הנספחים הבאים:

נספח א' – תשריט המושכר (תכנית המושכר).

נספח א'1 – נסח רישום זכויות במקרקעין או אישור אחר המעיד על חזקה בלעדית.

נספח א'2 – נספח עבודות התאמה (יצורף בהמשך).

נספחים ב', ב'1 – נספח ביטוח ואישור קיום ביטוחי קבע.

נספח ג' – מסמכי הקול הקורא.

נספח ד' – פרוטוקול אסיפת בעלי מניות ואישור מורשה חתימה של המשכירה.

נספח ה' – אישור יועץ נגישות למושכר.

הגדרות

"**המבנה**" – המבנה בו נמצא המושכר.

"**המושכר**" / "**הנכס**" – כמפורט ומסומן בתשריט, המצ"ב **כנספח א'**.

"**רשות התכנון המוסמכת**" – הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום ו/או עיריית רהט ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

"**מטרת השכירות**" – המטרה הקבועה בסעיף 0 להלן.

"**שטח המושכר לתשלום**" – שטח כולל של _____ מ"ר ברוטו.

"**מועד מסירת החזקה**" – ובלבד שעד לאותו מועד הושלמו עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידי השוכרת ונחתם פרוטוקול מסירה ע"י שני הצדדים. ככל ולא הושלמו העבודות, ידחה מועד המסירה עד להשלמתן כאמור.

"**מועד תחילת השכירות**" במועד מסירת החזקה בהתאם לסעי' 2.6 לעיל.

"**ריבית בגין אי תשלום במועד**" – משמעו לגבי איחור כלשהו בתשלום העולה על 30 ימים. ריבית בגין אי תשלום במועד, הינה ריבית שקלית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה.

המדד הבסיסי: המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.

המדד החדש: המדד הידוע במועד בו מתבצע כל תשלום ותשלום ו/או חיוב שחל על השוכר על פי הסכם זה.

"**מדד**" – פירושו מדד המחירים לצרכן, כולל ירקות ופירות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יפורסם ע"י מוסד

עמוד 14 מתוך 30



ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישובו ועריכתו או אם יפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תחושב עליית המדד בהתחשב בשינויים הנ"ל.

הצהרות והתחייבויות הצדדים

המשכירה מצהירה ומתחייבת בזאת כי:

הינה רשומה כבעלת הזכויות הבלעדית וכן המחזיקה הבלעדית של המושכר, ואין כל מניעה להשכרת המושכר לשוכרת לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין וכן כל מערכות המושכר פועלות ותקינות ו/או תשתיות הבניין ואין נזילות ו/או רטיבות במושכר או כל נזק אחר נכון ליום מסירת החזקה במושכר ובהתאם להוראות חוזה זה.

המשכירה מצהירה כי המושכר נבנה בהתאם להוראות כל דין ובכפוף ובהתאם להיתרי בניה כדין ובהתאם לתשריט המושכר המצ"ב **כנספח א'** וכי עם השלמת ביצוע מלוא ההתאמות במושכר, המצ"ב **כנספח א'2**, על חשבונה לרבות, אך לא רק, הנגשה בהתאם לחוק הנגישות המצ"ב **כנספח ה'** וכל תשתית רלוונטית אחרת על פי הסכם זה ומסירת החזקה בו לידי השוכרת אין ולא תהא כל מניעה מכוח דין ו/או אחרת לאכלוס המושכר.

כמו כן מצהירה המשכירה כי ייעודו ושימושו של הנכס מתאים למטרת השכירות.

בכפוף למפורט בהסכם זה, לא קיימת נגדה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה של צד ג', לרבות רשות כלשהי, כנגד זכותה במושכר ו/או הגבלה מכל מין וסוג ו/או כל דבר אחר המונע את התקשרותה בהסכם זה ו/או את ביצועו של הסכם זה על ידה, אין היא מנועה בין על פי דין ובין על פי הסכם ובין אחרת לחתום על ההסכם ולבצע התחייבויותיה על פיו, ואין בחתימתה כאמור על הסכם זה וביצוע התחייבויותיה על פיו משום הפרת התחייבות כלשהי כלפי צדדים שלישיים.

המשכירה תמסור את החזקה במושכר לשוכרת במועד מסירת החזקה, כשהוא נקי מכל אדם ו/או חפץ ו/או זכות צד ג' כלשהי מכל מין וסוג שהיא.

המשכירה מצהירה כי השימוש במושכר למטרת השכירות הינו מותר על פי תכנית מתאר/מפורטת והיתר הבנייה ובכפוף לכל דין.

ככל שתידרש, תאפשר המשכירה לחברת התקשורת, שתחבר את המושכר לרשת התקשורת, הטלפוניה והמחשבים להיכנס לבניין לצורך ביצוע עבודות לחיבור לתשתית התקשורת, המחשבים והטלפוניה.

החתומים על הסכם זה הם המוסמכים לחתום בשמה, וכי חתימתם בתוספת שמה הרשום של המשכירה מחייבת אותה לכל דבר ועניין.

היא קיבלה את כל ההחלטות הנדרשות עפ"י דין לאישור התקשרותה בהסכם זה.

עמוד 15 מתוך 30

כי ידוע לה כי השכירות נושא הסכם זה מבוססת על זכייתה של עיריית רהט במכרז פומבי מסי' 26/2022 להקמת בית ספר למשחק בחברה הערבית שפרסם משרד התרבות והספורט (להלן בהתאמה – **המכרז** ו- **המשרד**) וכי מצב בו תסתיים ההתקשרות עם המשרד או מצב בו הוא יפסיק לתקצב את בית הספק למשחק אשר יפעל במבנה תבוא תקופת השכירות לסיומה ולא תשמע כל טענה מהמשכירה בקשר עם כך.

השוכרת מצהירה ומתחייבת בזאת כי:

השוכרת ו/או נציגיה ביקרו בנכס ובמושכר, בדקו ובחנו את הנכס והמושכר ומצאו את המושכר מתאים לצרכיה ולמטרותיה של השוכרת, וזאת בכפוף לכל הצהרות המשכירה ולמילוי כל התחייבויותיה של המשכירה על פי הסכם זה, לרבות התחייבויות להתאמת הנכס בטרם קבלת החזקה על ידי השוכרת.

שהיא בעלת כל האמצעים לקיום מלוא חיוביה על פי הסכם זה לכל משך תקופת השכירות.

אין היא מנועה בין על פי דין ובין על פי הסכם ובין אחרת לחתום על ההסכם ולבצע התחייבויותיה על פיו, ואין בחתימתה כאמור על הסכם זה וביצוע התחייבויותיה על פיו משום הפרת התחייבות כלשהי כלפי צדדים שלישיים.

החתומים על הסכם זה הם המוסמכים לחתום בשמה וכי חתימתם בתוספת שמה הרשום של השוכרת מחייבת אותה לכל דבר ועניין.

היא קיבלה את כל ההחלטות הנדרשות עפ"י דין לאישור התקשרותה בהסכם זה.

עסקת השכירות

המשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכרת, למשך תקופת שכירות של 5 שנים (עם שתי תקופות אופציה) ממועד מסירת החזקה בהתאם לסעי' 2.7 לעיל, את המושכר למטרת השכירות, והשוכרת מתחייבת בזאת לשכור מהמשכירה את המושכר, למשך תקופת השכירות, למטרת השכירות, בתנאים ובמועדים המפורטים להלן בהסכם זה, והכל בכפוף להוראות חוזה זה.

תקופת השכירות תחל מיום מסירת החזקה כאמור בסעיף 2.7 לעיל.

אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכרת מצהירה, כי השכירות, השוכרת והמושכר (לאחר בנייתו) אינם ולא יהיו מוגנים על פי ו/או מכוח הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל"ב - 1972 ו/או כל דין אחר שיבוא במקומו (להלן – "**חוק הגנת הדייר**").

השוכרת מצהירה כי לא נתבקשה לשלם ולא שילמה דמי מפתח, כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל שיפוץ, תוספת וכל כיוצ"ב שיתבצעו במושכר על ידה ו/או מטעמו לא יחשבו ולא יקנו לה כל זכות על פי ו/או מכוח חוק הגנת הדייר.

בניית הנכס והמושכר נשלמה לאחר תשכ"ח.

עמוד 16 מתוך 30

מטרת השכירות

השוכרת שוכרת בזאת את המושכר להפעלה של בית ספר למשחק לחברה הערבית (להלן – "מטרת השכירות").

מובהר בזאת כי השוכרת תהא אחראית בכל הנוגע לדרישות הרשויות לשימוש הנעשה על ידה במושכר ומילוי חוקי עזר, תקנות, צווים ותקנים הנוגעות לפעילותה במושכר ו/או לרישוי עסקים (ככל שחוק רישוי עסקים יחול לגביה) בקשר עם פעילותה של השוכרת במושכר והכל מבלי לגרוע ו/או לפגוע מהתחייבויותיה של המשכירה כמפורט בהסכם זה.

המושכר, לרבות אחריותה כבעלים מבוטח ע"י המשכירה, וכן המשכירה תוודא הכנסתו של סעיף בפוליסה המבטל זכות שיבוב ו/או תחלוף כלפי השוכרת ו/או מי מטעמה, למעט נזק ו/או מחדל שיגרם ע"י השוכרת, כמו גם סעיף פוליסה ראשונית, וסעיף הודעה מוקדמת 60 יום לגבי ביטול הבטוח או צמצום הכיסוי הביטוחי על פיו, והשוכרת מתחייבת לבטח על חשבונה, בין בעצמה ובין באמצעות הקבלן המבצע לפני מועד תחילת ביצוע עבודות כלשהן במושכר ככל ובמידה שיבוצעו ע"י השוכרת, את כל העבודות המבוצעות על ידה ו/או עבורה במושכר, בהתאם להסכם זה, ולרבות תיקונים, שיפוצים, שיפורים, שינויים ותוספות במלוא ערכם בפוליסת ביטוח עבודות קבלניות לרבות בטוח צד שלישי, והכל ובלבד שהשוכרת היא אשר ביצעה חלק משיפוצים, השיפורים והשינויים.

למען הסר ספק, מוסכם כי הביטוח הנ"ל יכלול במפורש כיסוי לנזק הנגרם לרכוש סמוך ולרכוש עליו פועלים, ובתנאי שזק זה נגרם ע"י השוכרת ו/או מי מטעמה וכן כי רכוש המשכירה נחשב כרכוש צד ג'. ביטוח עבודות קבלניות יכלול סעיף במפורש על פיו הביטוח שנערך ע"י השוכרת קודם לכל ביטוח שנערך על ידי המשכירה והכל ובלבד שהשוכרת היא אשר ביצעה את השיפוצים, השיפורים והשינויים.

מסירת החזקה ותקופת השכירות

תקופת השכירות על פי הסכם זה הינה ממועד מסירת החזקה כמפורט בסעיף 2.7 לעיל וסיומה 5 שנים ממועד מסירת החזקה (להלן: "תקופת השכירות").

תקופת אופציה: ניתנת לשוכרת אופציה להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות אופציה של שנה כל אחת (12 חודשים) (להלן: "**תקופת האופציה**") בכפוף לאישור וועדת שכירויות ואשר ייכנסו לתוקפן באופן אוטומטי אלא אם הודיעה השוכרת בכתב בהתראה של 90 ימים כי תקופת האופציה לא תמומש.

בתקופת האופציה יחולו תנאי הסכם זה במלואם. למען הסר ספק, דמי השכירות היסודיים הכוללים (לרבות דמי ניהול) יוותרו כבתקופת השכירות למעט הפרשי הצמדה כמפורט להלן.

המשכירה תמסור את החזקה במושכר לידי השוכרת כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ, במועד מסירת החזקה, כהגדרתו בסעיף 2.7 לעיל, כולל כל ההתאמות המפורטות **בנספח א'2** להסכם.

במועד מסירת החזקה, יערך בין המשכירה לשוכרת פרוטוקול מסירה.

עמוד 17 מתוך 30

על אף כל האמור יובהר כי השכירות נושא הסכם זה מבוססת על זכייתה של עיריית רהט במכרז פומבי מסי' 26/2022 להקמת בית ספר למשחק בחברה הערבית שפרסם משרד התרבות והספורט (להלן בהתאמה – המכרז ו- המשרד) וכי מצב בו תסתיים ההתקשרות עם המשרד או מצב בו הוא יפסיק לתקצב את בית הספק למשחק אשר יפעל במבנה תבוא תקופת השכירות לסיומה ולא תשמע כל טענה מהמשכירה בקשר עם כך.

מבלי לגרוע מהאמור, בכל מקרה תהא לשוכרת, בכל עת, הזכות לסיים את ההתקשרות בהתראה של 120 ימים מראש ולא תשמע כל טענה בקשר עם כך.

דמי השכירות

בגין התחייבויות המשכירה על פי הסכם זה, מתחייבת השוכרת לשלם למשכירה, החל ממועד תחילת השכירות (כנגד המצאת חשבונית מס/דרישת תשלום 30 ימים טרם מועד התשלום על פי ההסכם), דמי שכירות בעבור כל חודש מחודשי השכירות בכל תקופות השכירות.

דמי השכירות **החודשיים** למ"ר ברוטו אחד מהמושכר הם _____ ₪ (להלן: "דמי השכירות היסודיים") ולהם יתווסף מע"מ כדין.

דמי השכירות החודשיים למשכירה ישולמו מדי חודש בחודשו וכנגד המצאת חשבונית/דרישת תשלום על ידי המשכיר לשוכרת 30 יום מראש באמצעות העברות בנקאיות.

בגין דמי השכירות אשר על השוכר לשלם למשכיר בהתאם להוראות הסכם זה יתווספו הפרשי הצמדה למדד החל מהמדד הבסיסי ועד למדד החדש, וכן יתווסף לתשלום מס ערך מוסף, אותו ישלם השוכר ביחד עם אותו תשלום. מס הערך המוסף יהיה בשיעור כפי שיהיה מופעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס או היטל שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה (לעיל ולהלן: "מע"מ" או "מס ערך מוסף"). חשבונית מס כדין של המשכירה תימסר לשוכרת בסמוך לאחר פירעון התשלום וסכום המס הנוגע לעניין.

בסוף כל שנה תגיש המשכירה לשוכרת את החשבון עבור עליית המדד, והשוכרת מתחייבת להעביר למשכירה תשלום זה בתוך 30 ימים, ובלבד שאם ירד המדד מתחת למדד היסודי הידוע בעת חתימת החוזה לא תתבצע הפחתה של דמי השכירות מתחת למדד זה.

דמי השכירות ישולמו למשכירה בכפוף לכל דין, וככל שיידרש יומצא אישור על ניכוי מס במקור ואישור תקף על ניהול ספרים כדין.

שימוש והחזקת המושכר

השוכרת תחזיק את המושכר על כל מערכותיו ומתקניו שהותקנו על ידי המשכירה והמשמשים בלעדית את השוכרת במצב טוב ותקין, למעט בלאי סביר, תימנע מגרימת כל מטרד או נזק או קלקול לשטחי הבניין והמושכר המשמשים אותה בלעדית, ותתקן על חשבונה רק נזק שיגרם על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ובלבד

עמוד 18 מתוך 30

שמדובר בתחומי המושכר ואין המשכירה אחראית לתיקונו בהתאם להוראות חוזה זה.

המשכירה תהא אחראית לתקן, על חשבונה, ועל אחריותה את כל הפגמים ו/או הליקויים ו/או הקלקולים שיתגלו בקירות קונסטרוקטיביים במעטפת המושכר, בתקרה, במתקני ו/או במערכות המושכר השונות שהותקנו ע"י המשכירה, לרבות אינסטלציה, אלומיניום, חשמל, תקשורת, מיזוג מערכות גילוי אש, ניקוז, אינטרקום, גז וכד', לרבות נזק הנובע מבלאי סביר, אלא אם נגרם הנזק האמור כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכרת או מי מטעמה. להסרת ספק מובהר בזה כי הוראות סעיף זה אינם חלות על מערכות, מתקנים ואביזרים שהתקינה השוכרת במושכר, ככל שהתקינה.

המשכירה מתחייבת לתקן כל קלקול, תקלה או פגם במושכר ובמחובר אליו חיבור של קבע על חשבונה ואשר נגרם כתוצאה מבלאי סביר, לרבות ומבלי לגרוע מכך, במערכות החשמל, האינסטלציה והמים, בדוד המים, במזגנים, בקירות, בחלונות ובדלתות. התיקון יבוצע לא יאוחר מ- 3 (שלושה) ימים ממועד הודעת השוכר על כך.

על אף האמור בסעיף 9.5, אם מדובר בקלקול, תקלה או פגם **חמורים** אשר מונעים שימוש סביר בנכס, מתחייבת המשכירה לתקנם באופן מיידי ובכל מקרה לא יאוחר מ- 24 שעות ממועד הודעת השוכרת על כך, וזאת על מנת שלא תגרענה ו/או יפגע השימוש השוטף במושכר לפי הסכם זה.

ככל שהמשכירה לא תתקן את הפגם, תהא השוכרת רשאית, אך לא חייבת, לעשות כן בעצמה או באמצעות אחרים, ובמקרה כזה תשיב המשכירה לשוכרת את ההוצאות, שהוצאו ו/או נגרמו בקשר לתיקון כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה בכתב אשר תכלול את החשבונית ששולמה בגין התיקון. ככל שהתיקון יבוצע על ידי מי מטעמה של השוכרת והמשכירה לא תשיב לשוכרת את עלות התיקון תוך שבוע ימים (7 ימים) מיום קבלת הדרישה בכתב, תשלם המשכירה על כל יום איחור בתוספת של 10% מעלות התיקון הקבוע בחשבונית, בנוסף לסכום הקבוע בחשבונית.

השוכרת תקפיד כי לא יונחו בשטחים הציבוריים חפצים שיש בהם כדי להוות מטרד ו/או לפגוע באופן סביר בדרכי הגישה לבניין ולמושכר.

עלויות התיקונים של מערכות שלא הותקנו על ידי השוכרת במושכר, ובכלל זה של המערכות בשטחים הציבוריים ו/או המערכות המשמשות את המושכר שסופקו על ידי המשכירה יחולו על המשכירה וישולמו על ידה.

השוכרת מתחייבת להחזיק את הציוד והמתקנים במושכר במצב טוב ותקין, וברמה ובאיכות נאותות, וכפי שנתקבלו לידיה, למעט בלאי סביר, ביום מסירת המושכר.

השוכרת מתחייבת להשתמש במושכר שימוש זהיר וסביר התואם את מטרת השכירות, וכן לא לעשות כל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או בבניין ו/או במערכותיו.

שילוט

המשכירה מאשר להתקין על גבי קיר המבנה ועל חשבוננו שילוט, בגודל ובצורה שתיקבע על ידי החברה על הקירות החיצוניים של המבנה ובכפוף לאישור ועדת השילוט של הרשות המקומית.

השוכרת תהא אחראית לקבלת כל הרישיונות שיידרשו לשם כך ותישא בכל התשלומים (לרבות מיסים, אגרות ושאר תשלומי חובה) שיהיו כרוכים בשלט ובהתקנתו וכן תישא באחריות בלעדית להתקנת השילוט כאמור ולתחזוקתו משך כל תקופת השכירות.

מיסים ותשלומים

השוכרת תשלם החל ממועד תחילת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות ובתקופות האופציה, אם תחולנה, באופן שוטף, את מיסי הרשות המקומית החלים השוטפים והמקובלים על שוכר נכס, אם חלים עליה כשוכרת וכל תשלום אחר אשר יחול עליה כדין בתור שוכרת ומחזיקת המושכר ובכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף לכל דין.

הוטל תשלום כאמור בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות (לאחר מועד תחילת השכירות), תשלם השוכרת חלק יחסי מהתשלום האמור. כל תשלום כאמור שחל קודם למועד תחילת השכירות יחול וישולם על ידי המשכירה (אף אם מועד תשלומה לאחר מועד תחילת השכירות).

כל מס ו/או היטל אחר הנובע מהבעלות במושכר ואשר חל על בעלים של נכס, יחול על המשכירה (כגון: היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח (סלילת כבישים ומדרכות, תיעול, ביוב וכד''). בכלל כך יחולו על המשכירה אגרות והיטלים אשר נובעים מכל תכנית שחלה ו/או משינוי התכנית וקבלת היתר בניה לשימוש במושכר למטרת השכירות ו/או היתר לשימוש חורג, ככל שתידרש, לרבות תשלום היטל השבחה ו/או כופר חניה, אם וככל שיידרש, ועפ"י כל דין ובלבד שתשמרנה זכויות השוכרת עפ"י חוזה זה.

שיעבוד, העברת והסבת זכויות

השוכרת לא תוכל להעביר ו/או להסב חוזה זה או כל חלק ממנו או כל זכות או חובה הנובעת ממנו לאחר, וכן לא תוכל להשכיר לאחר את המושכר ו/או כל חלק ממנו בשכירות משנה, להעניק לאחר זכות כל שהיא במושכר, למסור את החזקה לאחר בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא בכפוף להסכמת המשכירה מראש ובכתב כאמור בסעיף 8.6 לעיל למעט לגופי סמך עירוניים או לגוף אשר יקבל על עצמו את הפעלת בית הספר למשחק להם תהא רשאית השוכרת להעביר את זכויותיה ללא הסכמת המשכירה. המשכירה רשאית להעביר ולשעבד לאחר את זכויותיה במושכר (לרבות זכויותיה עפ"י חוזה זה) ללא צורך בקבלת הסכמת השוכרת, ובתנאי שתשמרנה מלוא זכויותיה וכן לא תפגענה ולא תגרענה זכויותיה של השוכרת עפ"י החוזה ועפ"י כל דין.

המשכירה ו/או מי מטעמה תהא רשאית להמחות ו/או לעשות עסקה ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעביר ו/או להסב בחלקן או במלואן, את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי חוזה זה, כולן או חלקן, בלי שתידרש

עמוד 20 מתוך 30

לקבל לכך הסכמה כלשהי מצד השוכרת, והכל בתנאי שזכויות השוכרת על פי חוזה זה תשמרנה ולא תפגענה ותינתן הודעה בכתב על כך לשוכרת תוך 90 יום.

אחריות וביטוח

מבלי לגרוע מהתחייבות המשכירה על פי דין ועל פי הסכם זה, הוראות הביטוח אשר יחולו על המשכירה מפורטות בנספחים ב', ב'1 המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

השוכרת תהא אחראית על פי דין כלפי כל אדם ו/או גוף ו/או רשות לכל נזק, אבדן, הפסד או פגיעה כלשהם (להלן: "נזק") שייגרמו לגוף ו/או לרכוש עקב השימוש שתעשה במושכר ו/או כתוצאה מפעילותה במושכר, וכן לכל נזק שייגרם בקשר עם החזקה במושכר ו/או עקב מעשה או מחדל שתעשה השוכרת ו/או מי מטעמה בשטח המושכר, כל אלה בין אם בוצעו על ידי השוכרת, ובין אם בוצעו על ידי מי מטעמה.

בלי לגרוע מזכויות המשכירה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, השוכרת מתחייבת לשפות את המשכירה ו/או את מי מטעמה, תוך זמן סביר מדרישתה הראשונה לעשות כן (לאחר קבלת פסק דין חלוטה כאמור להלן), בגין כל הוצאה ו/או הפסד שנגרם לה עקב מעשה או מחדל של השוכרת ו/או מי מטעמה ו/או עקב אירוע שהשוכרת אחראית בגינו כאמור בחוזה זה, ולפי כל דין, ובתנאי שנתנה לשוכרת הזדמנות סבירה להתגונן בפני התביעה האמורה, השיפוי כאמור כפוף לקבלת פסק דין חלוט שיקבע את אחריות השוכרת כאמור ולא יותר משיעור אחריותה כפי שייקבע בפס"ד האמור.

השוכרת תהא אחראית על פי דין לכל הנזקים מכל מין וסוג שייגרמו ברשלנותה ו/או ברשלנות עובדיה ו/או ברשלנות שליחיה למשכירה ו/או לאדם כלשהו שימצא במושכר למעט בגין בלאי סביר למושכר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כל נזק גוף או רכוש של כל מי שיימצא בזמן כלשהו במושכר אלא אם נזק כאמור לא נגרם עקב מעשה או מחדל רשלני של השוכרת והבאים מטעמה.

הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה.

שעות הפעילות במושכר

שעות הפעילות במושכר יקבעו על פי שיקול דעת השוכרת (בכפוף להוראות הדין).

עבודות ההתאמה

15.1 השוכרת תבצע בנכס עבודות התאמה לצורך עמידה בדרישות המכרז. לאחר ביצוע עבודות ההתאמה החלוקה הצפויה בנכס עתידה להיות כמפורט להלן:

מבנה בית הספר למשחק			
תיאור החלל	כמות מ"ר	סה"כ מ"ר	
כיתת לימוד חכמה	1	50	50
חדר חזרות/כיתות שחורות	2	100	200
חדר חזרות/כיתת תנועה	1	80	80

עמוד 21 מתוך 30

300	300	1	אולם 100 מקומות + 2 חדרי הלבשה צמודים
50	50	1	מחסן תלבושות ואביזרים
70	70	1	סדנת בניית תפאורות
30	30	1	ספרייה
50	50	1	חדר מורים ומטבחון
45	7.5	6	משרדים קטנים
50	50	1	מועדון סטודנטים
15	15	1	מחסן טכני
60	10	6	שירותים
1,000			סה"כ מ"ר

15.2 השוכרת מתחייבת לבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין.

15.3 יודגש בתום השכירות השוכרת לא תידרש לפרק את עבודות ההתאמה שביצעה או כל ואלה יישארו רכוש המשכירה (השוכרת תהא רשאית לקחת את כיסאות התיאטרון וכל דבר אשר אינו מחובר חיבור של קבע).

הפרות ותרופות

מבלי לגרוע מכל הסעדים העומדים לצדדים על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין, תחולנה על הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 (להלן – "חוק החוזים תרופות").

הצהרה מהותית לא נכונה או הפרת אחד או יותר מסעיפי החוזה על המועדים הנקובים בהם, ואשר לא תוקנה/ו בתוך שישים (60) ימים מהמועד בו ניתנה התראה על כך בכתב על ידי הצד הנפגע יחשב/נה כהפרה של הסכם זה, כמשמעותו של מושג זה בחוק החוזים תרופות, ולצד הנפגע שמורים הסעדים והתרופות על פי דין בגין ההפרה.

כל סכום אשר על השוכרת לשלם למשכירה בגין דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר החל על השוכרת בהתאם להוראות הסכם זה, ולא שולם במלואו, בתוך שלושים ימים (30) ימים מהמועד לתשלומו, ישולם למשכירה בתוספת ריבית כמשמעה בסעיף 2.9 לעיל, אשר תחושב מתום 30 הימים לאחר המועד לתשלום על פי החוזה, ועד למועד הפירעון בפועל.

לא החזירה השוכרת את החזקה במושכר לידי המשכירה, תשלם השוכרת למשכירה בגין כל יום של איחור בפינוי, סכום של 300 ש"ח ליום עבור כל יום איחור. למען הסר ספק, איחור בפינוי של עד 30 ימים ממועד סיום ההסכם, לא יחשב איחור בפינוי לפי סעי' זה והשוכרת תשלם בגין 30 ימי האיחור הראשונים את דמי השכירות בלבד.

הפיצויים המוסכמים שנקבעו בפרק זה נקבעו מראש על ידי הצדדים, לאחר הערכה זהירה ושקולה של כל צד את נזקי הצד האחר עקב הפרת הצד המפר הניתנים לצפייה כיום, והצדדים מוותרים מראש על כל טענה בדבר גובה הפיצויים

עמוד 22 מתוך 30

המוסכמים ויהיו מנועים ומושקים מלטעון כי יש להפחיתם. אין בקביעת פיצויים מוסכמים כדי לגרוע מזכותו של הצד הנפגע לתבוע מהצד המפר כל פיצוי ו/או שיפוי אחר ו/או נוסף עקב ההפרה ו/או כל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים, בלא קשר לפיצויים המוסכמים ובנוסף להם.

יובהר בזאת, כי במידה ויתגלו עבירות בניה/ שימוש חורג בבניין ו/או המשכירה או מי מטעמה, יבצעו עבירות בניה/ שימוש חורג בעתיד, תהא לשוכרת הזכות לעזוב את הנכס לאלתר לאחר שתאתר נכס חלופי ולא תהיה כל תביעה ו/או טענה מצד המשכירה כלפי השוכרת בגין כך. כמו גם, יהא בכך כדי הפרה יסודית של ההסכם על ידי המשכירה על כל המשתמע מכך.

פינוי

עם תום תקופת השכירות או מקום שהשכירות תגיע לסיימה לפני תום תקופת השכירות בהתאם להוראות חוזה זה (להלן בסעיף זה "מועד סיום השכירות"), תפנה השוכרת את המושכר ותמסור למשכירה את המושכר, כשהוא ריק מכל אדם וחפץ ובמצב תקין, בכפוף לבלאי סביר. למען הסר ספק, איחור של 30 ימים מיום מועד סיום השכירות, בפינוי הנכס, לא יחשב איחור והשוכרת תשלם בגין 30 ימי האיחור הראשונים את דמי השכירות בלבד. יודגש כי בתום השכירות השוכרת לא תידרש לפרק את עבודות ההתאמה שביצעה ואלה יישארו רכוש המשכירה (השוכרת תהא רשאית לקחת את כיסאות התיאטרון וכל דבר אשר אינו מחובר חיבור של קבע).

השוכרת נותנת בזה רשות למשכירה או למי מטעמה להיכנס למושכר, בזמן סביר ובתיאום מראש, לצורך הצגתו בפני שוכרים פוטנציאליים, בתקופה של 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות, בכפוף להוראות חוזה זה, כאשר הכניסות למושכר כאמור, יבוצעו בתיאום מראש עם נציגי השוכרת.

כללי

נמנע צד מלשלם תשלום החל לפי הסכם זה ועל פי דין על רעהו, רשאי הצד שעניינו נפגע עקב אי תשלום כאמור על ידי הצד האחר, לשלם את התשלום החל על רעהו במקומו, ובלבד שהקדים ונתן לרעהו הודעה בכתב בת שלושים ימים (30) ימים מראש כי הינו עומד לשלם את התשלום הרלוונטי במקומו של הצד האחר, והצד האחר לא שילם את התשלום בעצמו בתוך אותו מועד.

סכום ששולם כאמור על ידי צד שעניינו נפגע במקומו של הצד האחר יישא ריבית כמשמעותה בפרק ההגדרות לעיל, החל מיום הפיגור לאחר מועד ההודעה של 30 יום, ועד ליום התשלום בפועל.

הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטות מתנאי הסכם זה לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש צד מהצדדים בזכויות הניתנות לו במקרה מסוים לפי חוזה זה אין לראות בכך ויתור ו/או הנחה על אותן הזכויות באותו מקרה ו/או במקרה אחר, ואין להסיק מכך ויתור ו/או הנחה כלשהי על זכות כלשהי של אותו צד להסכם.

עמוד 23 מתוך 30



כל הנחה ו/או שתיקה ו/או הימנעות מפעולה לא ייחשבו כהסכמה כלשהי ו/או ויתור על זכות שצד זכאי לה על פי הסכם זה ולא יהוו תקדים לעתיד, אלא אם הוסכם בכתב בין הצדדים.

האמור בהסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים ומיום חתימתו של הסכם זה לא יהא תוקף לכל מו"מ ו/או הסכמה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכם שנעשו לפני יום ההסכם, אלא אם אושרו במסמך בכתב שנחתם על ידי הצדדים המוסמכים לחייב את השוכר על פי דין ביום ההסכם או לאחריו.

לא יהיה תוקף לכל שינוי בהסכם זה ו/או לכל הסכמה אחרת בנושאים המוסדרים בהסכם זה, אלא אם ייעשו מראש, בכתב, ובחתימת הצד שכלפיו נטענים השינוי ו/או ההסכמה האחרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות איזה מהנספחים להסכם, יפורש ההסכם על נספחיו, באופן המקיים את ההסכם, כאשר לעניין ההוראות החוזיות תגברנה הוראות ההסכם.

סמכות שיפוט

לבית המשפט בבאר שבע תהיה סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בכל עניין הנוגע להסכם זה או הנובע הימנו.

כתובות והודעות

כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמופיע ברישא של ההסכם. כל צד שיחליף את כתובתו, יודיע בכתב למשנהו על כתובתו החדשה בישראל וכתובת זו תשמש מאז ואילך ככתובתו לצורכי ההסכם.

כל הודעה תשלח על ידי צד אחד למשנהו על פי הכתובות המצוינות לעיל בדואר רשום, או תימסר ביד. הודעה שתימסר בדוא"ל תיחשב כאילו הגיעה ליעדה תוך 12 שעות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכרת

המשכירה

נספח א' – תשריט המושכר

נספח א'1 – נסח רישום זכויות במקרקעין או אישור אחר המעיד על חזקה בלעדית.

נספח א'2 – נספח עבודות התאמה (יצורף בהמשך).

נספח ג' – מסמכי הקול הקורא.

נספח ד' – פרוטוקול אסיפת בעלי מניות ואישור מורשה חתימה של המשכירה.

נספח ה' – אישור יועץ נגישות למושכר

עמוד 25 מתוך 30

נספח ב' - נספח ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה :

השוכרת : החברה הכלכלית רהט (2015) בע"מ ו/או עיריית רהט ו/או גופי סמך של עיריית רהט ו/או תאגידים עירוניים ו/או מוסדות החינוך ו/או גופים קשורים לעיריית רהט ו/או גופים מממנים.

1. ללא כל צורך מצד השוכרת, על המשכירה להמציא לידי השוכרת לא יאוחר ממועד או תחילת השימוש במושכר, את נוסח אישור קיום הביטוחים המצורף להסכם זה והמסומן ב' 1, כשהוא חתום כדין על ידי המבטח. המשכירה מצהירה כי ידוע לה שהמצאת אישור קיום ביטוחים כאמור, הינה תנאי מקדמי לתחילת ההסכם.
2. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי המשכירה, מתחייבת המשכירה להפקיד בידי השוכרת אישור בגין הארכת תוקפם של ביטוחי המשכירה לתקופת ביטוח נוספת במשך כל תקופת השכירות.
3. המשכירה לבדה תהיה אחראית לתשלום דמי הביטוח וההשתתפות העצמית בגין ביטוחי המשכירה.
4. ביטוחי המשכירה יכללו תנאי מפורש לפיו הם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי השוכרת והמבטח מוותר על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי שוכרת.
5. ביטוחי המשכירה לא ישונו לרעה ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי השוכרת, 60 יום מראש.
6. בביטוחי המשכירה יבוטל חריג רשלנות רבתי, ככל שקיים, אולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי כל דין.
7. נוסח פוליסות הביטוח של המשכירה, לא יפחת מהנוסח הידוע כ"ביט" או נוסח דומה לו.
8. המשכירה מתחייבת לשמור ולקיים בדיוקנות את כל הוראות פוליסות הביטוח והוראות המבטח כלשונו. כמו כן מתחייבת המשכירה לשתף פעולה עם השוכרת, ככל שיידרש, לשם שמירה ומימוש של זכויות השוכרת על-פי ביטוחי המשכירה, ובכלל זה, להודיע למבטח מיד עם היוודע אירוע העשוי לשמש בסיס לתביעה ו/או על קרות מקרה הביטוח על-פי ביטוחי המשכירה.
9. בביטוחי המשכירה הנ"ל יכללו סעיף הקובע, כי אי קיום החובות המוטלות על המבוטח, לרבות, אך לא מוגבל אי מתן הודעה ו/או אי הגשת תביעה ו/או הפרה של תנאי מתנאי הפוליסות בתם לב, לא תפגע בזכויותיה של השוכרת על פי הפוליסות לעיל.
10. המשכירה תהיה אחראית עפ"י דין ו/או על פי הוראות ההסכם גם לנזקים בלתי מבוטחים לרבות נזקים שהינם מתחת לגבול ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
11. בביטוחי המשכירה יכללו סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכרת ו/או הבאים מטעמה וכן כלפי דיירים ו/או שוכרים אחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה (להלן: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוחיהם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכירה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
12. השוכרת ומי מטעם השוכר יהיו רשאים, אך לא חייבים, לבדוק את אישורי קיום הביטוחים שיומצאו למי מהם על ידי המשכירה כאמור לעיל, והמשכירה מתחייבת לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים להתחייבות המשכירה על פי סעיף זה. המשכירה מצהירה ומתחייבת כי זכויות השוכרת ו/או מי מטעמה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על השוכרת ו/או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי הביטוחים כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המשכירה על פי וקר הסכם זה, וזאת בין אם נדרשו שינויים בביטוחי המשכירה ובין אם לאו, בין אם נבדקו ביטוחי השוכר ובין אם לאו.

עמוד 26 מתוך 30

13. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט באישורי קיום ביטוחים, הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על השוכרת, שאינה פוטרת אותה ממלוא חבותה לפי הסכם זה. משכירה מצהירה ומאשרת בזאת, כי תהיה מנועה מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי השוכרת בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף כיסוי הביטוח אשר הוצא על ידו.
14. סברה המשכירה, כי יש צורך בעריכת ביטוחים משלימים ו/או נוספים לביטוחי המשכירה, רשאית המשכירה לערוך ולקיים על חשבונה ביטוחים משלימים ו/או נוספים אלה. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים כאמור, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכרת והבאים יטעם השוכרת וכן כלפי בעלי זכויות האחרים אשר בביטוחיהם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכירה.
15. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהירה המשכירה, כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השוכרת וכן כנגד בעלי זכויות האחרים אשר בביטוחיהם של בעלי הזכויות האחרים נכלל פטור מקביל לטובת המשכירה, בגין כל אובדן או נזק, שהיא זכאית לשיפוי בגינו על פי הביטוחים אשר שהתחייבה לערוך וכן ביטוחי רכוש נוספים שהיא תערוך כאמור בסעיף 14 לעיל (באם נערכו), או שהייתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח, והיא פוטרת בזאת את הנ"ל מכל אחריות לנזק כאמור. הפטור האמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
16. המשכירה מתחייבת לעדכן את סכומי הביטוח רכוש ואובדן תוצאתי מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
17. הפרה של נספח זה (תהווה הפרה של תנאי מהותי של ההסכם).

נספח ב' 1 - אישור קיום ביטוחים קבע השוכרת

תאריך הנפקת האישור (____/____/____)		אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור
שם: החברה הכלכלית רהט בע"מ (2015)	שם: עיריית רהט ו/או גופי סמך של עיריית רהט ו/או תאגידים עירוניים ו/או מוסדות החינוך ו/או גופים קשורים לעיריית רהט ו/או מי גופים מממנים	שם:	השכרת נכס על ידי החברה לצורך הפעלת בית ספר למשחק	שוכרת
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.:		
מען:	מען	מען:		

סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח/שווי העבודה		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה			
מבנה שיפורי מבנה לרבות תכולה ומלאי בבעלות מבקש האישור		ביט							308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושווד 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות

עמוד 28 מתוך 30

צד ג'	ביט		5,000,000	5,000,000			נח	302 – אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 315 - כיסוי לתביעות מל"ל 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור 322 – מבקש האישור יחשב צד ג' 328 - ראשוניות
אחריות מעבידים	ביט		20,000,000	20,000,000			נח	308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 - מבוטח נוסף היה וייחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח 328 ראשוניות
אובדן תוצאתי תקופת שיפוי 12 חודש	ביט						נח	308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה*)
096 - שכריות והשכרות

עמוד 29 מתוך 30



ביטול/שינוי הפוליסה
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
המבטח:

עמוד 30 מתוך 30