הרשות לשמירת הטבע והגנים לאומיים

מכרז פומבי מס' 24-0206

לשכירת בית מגורים במושבה יסוד המעלה

נושא	מועד
פרסום בעיתונות	13/06/2024
מועד אחרון לסיור במושכר יש לתאם מראש את מועד הסיור עם מר סלימאן חמוד בטלפון 0537761104	יום ראשון 23/06/2024 בשעה 10:00 בבוקר
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה **בדואר אלקטרוני:** michraz@npa.org.il	07/07/2024 עד השעה 15:00
מועד אחרון להגשת ההצעות **בדואר אלקטרוני:** michraz@npa.org.il	28/07/2024 עד השעה 12:00
תוקף ההצעה	**28/10/2024**

מאי 2024

מכרז פומבי מס' 0206/2024 לשכירת בית מגורים במושבה יסוד המעלה

הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים (להלן "**הרשות**") היא תאגיד שהוקם מכח חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998 (להלן: "**חוק גנים ושמורות**").

הרשות מזמינה בזאת הצעות לשכירת בית מגורים במושבה יסוד המעלה, הכול כמפורט במסמכי מכרז זה.

את מסמכי המכרז ניתן להוריד ללא תשלום, מאתר האינטרנט של הרשות בקישור המקוון להלן: https://www.parks.org.il/tenders/. (להלן – "**אתר האינטרנט**").

על המציע להירשם בקישור המקוון להלן: https://www.parks.org.il/tenders/.

בעזרת לחיצה על הכפתור הירוק- "רישום למכרז" , המופיע לצד הכותרת "מסמכי המכרז".

על המציע למלא את טופס ההרשמה במלואו, לרבות פרטי המציע ופרטי איש הקשר.

הגשת ההצעות תתבצע באמצעות דוא"ל michraz@npa.org.il ממוען עבור רכז ועדת המכרזים. בכותרת הדוא"ל יצויין "מכרז פומבי מס' 0206/2024. באחריות המציעים לוודא את קבלת ההצעה בדוא"ל בטלפון 02-5005444.

ניתן להגיש את ההצעות החל ממועד פרסום המכרז ועד למועד האחרון להגשת ההצעות, הנקוב בעמוד הראשון למכרז **לא יאוחר מהשעה 12:00.**

הצעות שלא תגענה לדוא"ל הייעודי לפני המועד האחרון לגשת הצעות, הנקוב בטבלה לעיל - לא תתקבלנה.

הוראות מפורטות נוספות מצויות במסמכי המכרז להלן.

_____

הרשות

מכרז פומבי מס׳ 0206/2024

לשכירת בית מגורים במושבה יסוד המעלה

תנאי המכרז והוראות למשתתפים

1. עיקרי המכרז

1.1 הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים (להלן "**הרשות**") מזמינה בזאת הצעות **לשכירת בית מגורים, הממוקם ברחוב אגם במושבה יסוד המעלה**, הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 13032 חלקה 101 (להלן: "**המושכר**")

1.2 המושכר, הנו בית צמוד קרקע בשטח של כ-175 מ"ר בנוי, הכולל 5 חדרים וחצר. המושכר שופץ וחודש לאחרונה ומותקנים בו מזגנים בחדרי השינה ובסלון. המטבח כולל: ארונות עליונים ותחתונים, תנור וכיריים.

1.3 פירוט המתקנים הכלולים במושכר יהיה בהתאם למפורט בפרוטוקול המסירה אשר יצורף לחוזה השכירות מסמך ד׳.

1.4 המושכר יושכר במצבו הנוכחי, AS IS.

1.5 ניתן לבקר במושכר בתיאום מראש עם מר סלימאן חמוד בטלפון 0537761104. המועד האחרון לביקור בנכס יהיה כפי שצוין בעמוד הראשון למכרז.

1.6 במידה ותהיינה שאלות שיעלו בהמשך לביקור במושכר הן תועברנה על ידי המציעים בהתאם למפורט בסעיף 10 להלן ועד למועד שנקבע לכך.

1.7 תקופת השכירות והאפשרות להארכתה הן כמפורט בסעיף 3 לחוזה הכלול במסמכי מכרז זה ועל פי התנאים המפורטים שם.

2. מסמכי המכרז ונספחיו

מסמכי המכרז כוללים הזמנה זו על נספחיה:

נספח א׳ - טופס הצעת המציע.

נספח ב׳ - חוזה שכירות בלתי מוגנת ונספחיו:

נספח 1׳ – פרוטוקול מסירה

3. – **מבוטל -**

4. אופן ומועד הגשת ההצעות

4.1 המציע יציין בטופס ההצעה המוגש על ידו (נספח א׳) את סכום דמי השכירות החודשי המוצע על ידו עבור שכירת המושכר. זאת לאחר שבחן את הוראות חוזה השכירות נספח ב׳ ובמיוחד את הוראת סעיף 7 לחוזה נספח ב׳ למכרז זה.

4.2 הרשות ערכה אומדן של שווי דמי השכירות, זאת בהתאם להוראת תקנה 17א לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ב-1993 (להלן – "**האומדן**"). ועדת המכרזים תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, לפסול הצעה המציעה דמי שכירות החורגים מהאומדן.

4.3 מטרת השכירות הינה למגורים של השוכר ובני ביתו, בלבד.

4.4 מובהר בזה כי הרשות הינה מלכ"ר, בהתאם להוראות חוק מע"מ, לפיכך, תוציא הרשות חשבון, דרישת תשלום וקבלה בהתאם לסכום שיתקבל בפועל, בהתאם להוראות ניהול ספרי מלכ"ר.

4.5 כמו כן, יהא על הזוכה לשאת בעלויות כל התשלומים בגין השימוש במושכר לרבות: חשמל, מים, ביוב, שמירה, גז, ארנונה וכיו"ב) – כמפורט בחוזה נספח ב' למכרז זה ובהתאם להוראות הדין.

4.6 תוקף ההצעה יהיה למשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות. הרשות תהיה רשאית לדרוש מהמציע להאריך את תוקף ההצעה לתקופה בת 30 יום נוספים והמציע חייב יהיה להאריך את תוקף הצעתו בהתאם.

5. אופן החתימה על ההצעה

5.1 אם ההצעה תוגש על ידי יחיד, יחתום המציע על טופס הגשת ההצעה תוך ציון כתובתו, מספר הזהות שלו ויצרף את חתימתו.

5.2 אם ההצעה תוגש ע"י תאגיד, יחתמו על טופס ההצעה המנהלים המוסמכים בשם התאגיד תוך ציון שמם המלא, כתובת התאגיד ומספר הרישום שלו ובצרוף חותמת התאגיד.

6. אופן בחינת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה

6.1 וועדת המכרזים רשאית לחקור ולדרוש מהמציע להציג כל מידע ו/או מסמך נוסף שידרש לדעת הועדה, לשם הוכחת יכולתו הכלכלית והמעשית לעמוד בתנאי הצעתו במשך כל תקופת השכירות. המציע יהיה חייב למסור לוועדה את מלוא המידע/ המסמכים להנחת דעתה. במקרה בו המציע יסרב למסור מידע ו/או מסמך כאמור, רשאית הוועדה להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול את ההצעה.

6.2 ועדת המכרזים תדרג את ההצעות שעמדו בתנאי הסף שבסעיף 3, על פי גובה דמי השכירות המוצעים בכל אחת מהן.

6.3 ככלל, ובכפוף לאמור להלן, מציע שהצעתו תכלול את דמי השכירות הגבוהים ביותר, יוכרז כזוכה.

6.4 במקרה בו מספר מציעים הציעו הצעה כספית זהה, תיערך הגרלה בין הצעותיהם.

6.5 ועדת המכרזים איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה אחרת כלשהי.

6.6 הרשות רשאית לבטל את המכרז בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל. הרשות שומרת על זכותה לפרסם מכרז/ים חדש/ים במקרה בו החליטה על ביטול המכרז כאמור דלעיל או לפעול בכל דרך אחרת העומדת לה לפי דין.

6.7 בוטל המכרז או נדחה ביצועו, מכל סיבה שהיא, לא תהא למציע ו/או לזוכה כל תביעה ו/או זכות תביעה אף אם יגרם לו נזק כאמור, והמציע ו/או הזוכה לא יהיה זכאי לפיצוי מכל מין וסוג ולא ייערך כל שינוי בתמורה.

7. חובת הזוכה עפ"י המכרז

7.1 הזוכה יידרש לחתום על החוזה המצורף כנספח ב' למכרז ולהחזירו לרשות כשהוא חתום, תוך 7 ימים מתאריך הודעת הרשות לזוכה בדבר זכייתו במכרז.

7.2 עד למעמד חתימת החוזה, על הזוכה להמציא לרשות את המסמכים הבאים:

7.2.1 דמי השכירות לתקופת השכירות הראשונה, ב-12 (שנים עשר) שיקים מעותדים, כל אחד בגובה חודש שכירות, ליום הראשון של החודש הקלנדרי בגינו נוא משולם בפרישה של 12 חודשי השכירות הראשונים, הכל בהתאם להצעת הזוכה במכרז.

7.2.2 שטר חוב, חתום ע"י שני ערבים לשביעות רצון הרשות, בגובה שלושה חודשי שכירות.

7.2.3 פיקדון בגובה של חודש שכירות אחד להבטחת קיום כל ההתחייבויות הזוכה, אשר ישולם ויגבה בשיק לפירעון מיידי. סכום הפיקדון יוחזר לזוכה בתום 30 יום מפינוי המושכר אם הזוכה יקיים את כל התחייבויותיו על פי החוזה.

7.3 זוכה שנדרש לחתום על החוזה, ולא החזירו כשהוא חתום בתוך 7 ימים מיום הדרישה כאמור לעיל בצירוף כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.2 לעיל, יראו בו כמי שחזר בו מהצעתו, על כל המשתמע מכך ותבוטל זכייתו, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר שיעמוד לזכות הרשות. כמו כן, תהא הרשות רשאית, מבלי לתת כל הודעה או התראה, להתקשר בחוזה עם מציע אחר וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לכל דין. לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפיצוי עקב התקשרות הרשות עם מציע אחר במקומו.

7.4 התקשרה הרשות עם מציע אחר – יהיה הזוכה חייב לשלם לה את ההפרש בין ההצעה שנבחרה על ידי הרשות לבין הצעתו הוא. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות הרשות כנגד הזוכה עקב הפרת ההתחייבויות שנטל על עצמו המציע עם הגשת הצעתו למכרז.

7.5 הזוכה לא יסב ולא יעביר את החוזה, כולו או מקצתו, או כל טובת הנאה על פיו ו/או התחייבות על פיו לאחר במישרין או בעקיפין.

7.6 יתרת התנאים וההוראות ביחס להתקשרות מפורטים בנוסח החוזה ובמסמכי המכרז.

8. הצהרות המציע

8.1 הגשת הצעת המציע והשתתפותו במכרז כמוהם כהצהרה ואישור שכל פרטי המכרז ומסמכי המכרז ידועים ונהירים למציע וכי המציע קיבל את מלוא המידע הנדרש, בחן את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ובכלל זה ביקר ובדק את המושכר המוצע, מבין ויודע את כל התנאים הנדרשים למילוי התחייבויותיו מכח החוזה והסכים להם בהתאם להצעתו.

8.2 כל טענה בדבר טעות ו/או אי הבנה ו/או חוסר ידיעה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז ו/או החוזה על נספחיו ו/או דבר שאינו מופיע במסמכי המכרז, לא תתקבל לאחר הגשת הצעת המציע.

9. איסור הכנסת שינויים והסתייגויות

9.1 ההצעות תהיינה ערוכות ומוגשות בהתאם לדרישות מכרז זה, במדויק, ללא כל הסתייגויות, תוספות או שינויים. כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז המצורפים בזה או כל הסתייגות לגביהם בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, לא יובאו בחשבון בעת הדיון על ההצעה וועדת המכרזים תהיה רשאית להתעלם מהם ולראות את

ההצעה כאילו הוגשה באופן התואם את המכרז או לחלופין לפסול את ההצעה, והכל לפי שיקול דעתה של הוועדה. הועדה תהיה רשאית לפסול את ההצעה גם בשל העדרם של מסמכים ו/או מידע שצירופם נדרש.

10. הבהרות

10.1 שאלות הבהרה, טענות בדבר סתירה, שגיאה, אי התאמה בין מסמכי המכרז יועברו על ידי המציעים בכתב, באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת: michraz@npa.org.il עד למועד האחרון לשאלות המפורט בעמוד הראשון למכרז.

השאלות יוגשו בפורמט של קובץ Word בלבד, במבנה של טבלה כמפורט להלן:

מס' סידורי	מספר העמוד הסעיף במכרז	השאלה/בקשת ההבהרה

10.2 השאלות שנשאלו, ההבהרות שנתבקשו וכן התשובות להן, יפורסמו באתר האינטרנט, כהגדרתו בפתיח להזמנה זו. הועדה תהיה רשאית לשנות את נוסח השאלות ו/או להשמיט ממנו פרטים מזהים של השואל. יובהר כי רק תשובותיה של הועדה בכתב כאמור - תחייבנה אותה. ועדת המכרזים רשאית לפרסם קובץ הבהרות אחד או יותר.

10.3 מובהר כי, מסמך השאלות והתשובות כפי שנוסח בכתב על ידי הועדה, יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. כל מציע יצרף להצעתו תדפיס של כל קובץ הבהרות שפורסם על-ידי הועדה, כשהוא חתום על ידי מורשי החתימה של המציע בראשי תיבות. פורסמו כמה קבצי הבהרות, יצרף המציע להצעתו תדפיס של כלל הקבצים שפורסמו כשהם חתומים על ידו.

10.4 ועדת המכרזים רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויפורסמו באתר האינטרנט. חובה על כל מציע לעיין בהודעות המפורסמות באתר האינטרנט קודם להגשת הצעתו ולהגיש הצעה מעודכנת בהתאם לפרסומים שיתפרסמו עד 24 שעות לפני המועד האחרון להגשת הצעות.

10.5 מובהר כי, בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמכי המכרז או נספחיו לבין קובץ הבהרות, יגבר האמור בקובץ ההבהרות. היה ופורסם יותר מקובץ הבהרות אחד ויש ביניהם אי התאמה, יגבר הקובץ שפורסם במועד המאוחר.

10.6 כל פירושים, הבהרות או הסברים שניתנו בע"פ לא יחייבו את הרשות.

11. עדיפות בין מסמכים

יש לראות את מסמכי המכרז ונספחיו כמשלימים זה את זה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה או דו משמעות בין תנאי המכרז להוראות החוזה, תכרענה הוראות החוזה.

12. עיון בהצעת הזוכה

בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993, מציעים שלא זכו במכרז רשאים לבקש לעיין בהצעה הזוכה ובפרוטוקולים של ועדת המכרזים כנגד תשלום עלויות העתקת המסמכים לכיסוי עלויות הטיפול, בסך של 300 ₪. ועדת המכרזים תעדכן את המציע הזוכה בדבר הבקשה לעיין בהצעתו. ככל שטען המציע לחיסיון על פי דין של חלקים מהצעתו, תכריע ועדת המכרזים בהתאם לסמכותה, בשאלת קיומו או העדרו של חיסיון כנטען.

13. שמירת זכויות הרשות ותנאים כלליים

13.1 הרשות אינה מחויבת לבחור בהצעה הכוללת את דמי השכירות הגבוהים ביותר או כל הצעה שהיא.

13.2 רק המסמכים הסופיים כפי שייחתמו, הן ע"י הרשות והן ע"י הזוכה, יחייבו את הרשות.

13.3 כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. הגיש המציע יותר מהצעה אחת, תפסול ועדת המכרזים את הצעותיו הנוספות. בחירת ההצעה התקפה תהיה לפי שיקול דעתה של וועדת המכרזים ולמציע לא תהיה כל טענה בקשר לכך.

13.4 לא ניתן להגיש הצעה משותפת למספר מציעים.

13.5 בעצם הגשת הצעה במכרז זה, רואים את המציע כמי שמצהיר ומתחייב כי, בעת הגשת הצעתו לא נחשף לפרטים של הצעה המוגשת על ידי מציע אחר במכרז זה, ולא שיתף מציע פוטנציאלי אחר בפרטי הצעתו או כל חלק מהם, בטרם המועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה.

13.6 הרשות רשאית עפ"י שיקול דעתה הבלעדי לתקן טעות סופר או טעות חשבונאית שתתגלה בהצעה.

13.7 ועדת המכרזים תהיה רשאית למנות צוות מטעמה לבדיקת ההצעות והמציעים.

13.8 היה ויחסר מי מהמסמכים המפורטים לעיל במכרז זו, או שלא יוגש בהתאם להוראות המפורטות לעיל, תהיה הרשות רשאית לפסול את הצעת המציע, או לדרוש מהמציע את השלמת המסמכים החסרים, לפי שיקול דעתה ולפי העניין.

13.9 למען הסר ספק, הגשת ההצעה מחייבת את המציע בלבד ואין בה כדי להטיל חבות משפטית כלשהי על הרשות. הרשות לא תישא, לא תשתתף ולא תחזיר בשום מקרה, תמורה כלשהי בגין ההוצאות או ההפסדים הישירים והעקיפים שבהם נשא המציע בקשר להצעתו.

13.10 אין בהודעה על מציע זוכה במכרז זה בכדי לסיים את הליכי הבחירה או כדי ליצור יחסים חוזיים בין הרשות והמציע הזוכה וכי בטרם חתימת מורשי החתימה מטעם הרשות על חוזה ההתקשרות בין הצדדים, הרשות רשאית לבטל או לשנות את החלטתה על פי שיקול דעתה.

13.11 אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות המזמין על פי כל דין ו/או לוועדת מכרזים על פי חוק חובת מכרזים, התשנ"ג-1993 או התקנות על פיו.

13.12 סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים או הקשורים למכרז זו תהא אך ורק לבית המשפט המוסמך שמקום מושבו ירושלים.

רשות הטבע והגנים

הרשות

נספח א' - טופס הגשת הצעה

לכבוד

ועדת המכרזים

הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים

מכרז פומבי מס' 0206/2024 לשכירת בית מגורים במושבה יסוד

המעלה – טופס הגשת הצעה

1. אני הח"מ _____ מצהיר, כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז והנני מגיש בזאת הצעתי לשכירת בית מגורים במושבה יסוד המעלה, הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 13032 חלקה 101 שכתובתו היא _____ (להלן: "**המושכר**") הכל כמפורט במסמכי המכרז.

2. ידוע לי כי המושכר, הנו בגודל של כ- 175 מ"ר + חצר. אני מצהיר כי ביקרתי בנכס, ואם לא עשיתי כן – ויתרתי על זכותי לעשות זאת.

3. הנני מצהיר, כי קראתי והבנתי את כל פרטי המכרז, לרבות פרסום ההודעה למציעים בעיתונות, כל מסמכי המכרז וכי תנאי המכרז, המושכר ומאפייניו ידועים לי ובהתאם לכך קבעתי את הצעתי.

4. <u>אני מצהיר מסכים מתחייב בזאת כי:</u>

4.1. הנני מסוגל להעביר לידי הרשות את התשלום המוצע על ידי, במועדים המפורטים בחוזה.

4.2. עוד ידוע לי, כי הרשות איננה מתחייבת לקבל כל הצעה שהיא, כולה או חלקה וכי היא רשאית לבטל את המכרז ו/או לפרסם מכרז/ים נפרדים ונוסף/ים, או לפעול בכל דרך אחרת העומדת לה עפ"י כל דין.

5. ידוע לי כי הרשות זכאית לבחון את האיתנות הפיננסית של המציע לצורך התרשמות מיכולתו המעשית לעמוד בהתחייבויותיו על פי החוזה.

6. הנני מצרף להצעתי את כל המסמכים הנדרשים, בתנאי המכרז. ידוע לי, כי לוועדת המכרזים שמורה הזכות לחקור ולדרוש ממני להציג כל מידע / מסמך נוסף שיידרש להוכחת כשירותי, מהימנותי, אפשרויות המימון, וכי אני אהיה חייב למסור לוועדה את מלוא המידע/ המסמכים, להנחת דעתה.

7. ידוע לי ומקובל עלי כי הרשות רשאית לבטל את המכרז בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

8. אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לבצע את כל הפעולות המפורטות בסעיף 7.2 לתנאי המכרז, זאת תוך 7 ימים מיום הודעתכם בדבר זכייתי.

9. אני מצהיר בזאת, כי ידוע לי שאם אחזור בי מהצעתי ו/או אם לא אבצע את הפעולות המנויות בסעיף 7.2 למכרז כולן או מקצתן, או כל התחייבות כלשהי אחרת הכלולה בחוברת פנייה זו, אאבד את זכותי

להתקשר עם הרשות והרשות תהא רשאית לפעול עפ"י כל זכות או סעד שיעמדו לרשותה עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי למכרז.

10. הצעתי זו תהיה בתוקף ותחייב אותי במשך תקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות כפי שהוגדר בתנאי המכרז. במידה ותדרוש הרשות יוארך תוקפה של הצעתי ב 30 ימים נוספים.

11. אם הצעה זו נחתמה על ידי יותר מאדם אחד, היא מחייבת את כל החתומים מטה ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובכל מקום שפרט מפרטי הצעה זו מובא בלשון יחיד יש לראותו כאילו הובא על ידי כל החתומים מטה ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד.

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

13. **הצעתי הכספית הינה כדלקמן:**

הנני מציע לשכור מהרשות את המושכר, כהגדרתו במסמכי המכרז, תמורת סך של _____ ₪ לחודש, בהתאם לתנאי התשלום המפורטים במסמכי המכרז (להלן – "דמי השכירות").

ידוע לי, כי לסכום זה, המהווה את דמי השכירות בלבד, יתווספו התשלומים הנלווים כמפורט במסמכי המכרז והחוזה וכי ככל שתתארך תקופת החוזה גם לתקופת האופציה – ישתנה שיעור דמי השכירות בהתאם להוראות החוזה .

שם המציע: _____ ת.ז./ ח.פ. _____/_____

כתובת: _____ טלפון: _____

שמות ומספר הזיהוי של האנשים המוסמכים לחתום בשם המציע:

_____

חתימות: _____תאריך: _____

נספח ב'

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב_____ ביום _____

ב י ן : **הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים**

על פי חוק גנים הלאומיים, שמורות הטבע, אתרים לאומיים

ואתרי הנצחה, התשמ"ח-1998

אשר כתובתה לצרכי חוזה זה:

רחוב עם ועולמו 3 ירושלים

(להלן: "**הרשות**" או "**המשכיר**")

<u>מצד אחד</u>;

ל ב י ן : _____

ת.ז. _____

אשר כתובתו לצורך חוזה זה:

_____

(להלן: "**השוכר**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל: והרשות הינה המחזיקה הבלעדית במבנה צמוד קרקע בשטח בנוי של כ-175 מ"ר (5 חדרים) וחצר הצמודה אליו, המצוי בכתובת רח' האגם במושבה יסוד המעלה במקרקעין הידועים כגוש 13032 חלקה 101 המיועד לשמש לצרכי מגורים בלבד (להלן: "**המושכר**");

והואיל: והרשות פרסמה מכרז מספר 0206-24 להשכרת המושכר (להלן – "**המכרז**") והשוכר הגיש הצעה למכרז;

והואיל: וועדת המכרזים, בישיבתה מיום _____, בחרה בהצעתו של השוכר כהצעה זוכה במכרז;

והואיל: והשוכר מצהיר כי ראה ובדק את המושכר עצמו מבחינת מיקומו, מצבו, נתוניו וכן את אפשרויות השימוש בו ומצא אותו במצב מתאים לו ולצרכיו, ואם לא ביקר בו בטרם החתימה על חוזה זה, ויתר על זכותו לעשות כן;

והואיל: והשוכר מעוניין לשכור את המושכר מאת הרשות בשכירות בלתי מוגנת בתנאים המפורטים להלן בחוזה זה;

והואיל: והמשכיר הסכים להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה קצובה ומבלי להעניק לשוכר מעמד של דייר מוגן;

והואיל והשוכר מצהיר כי לא שילם למשכיר בגין המושכר דמי מפתח או פרמיה אחרת וכי בהתאם לא יחולו על השכירות נשוא חוזה זה הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 ו/או כל חוק אחר שיבוא תחתיו ו/או התקנות על פיו;

<u>אשר על כן הסכימו הצדדים והתנו בינהם כלהלן:</u>

1. **<u>מבוא ופרשנות</u>**

1.1 המבוא לחוזה זה וכל נספח לו מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה.

1.2 כותרות החוזה נועדו לשם נוחיות ההתמצאות בלבד, ואין ליתן להן כל משקל לצורך פרשנותו.

1.3 חוזה זה ממצה את ההסכמות ההתניות ההצהרות והיחסים המשפטיים בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצעה, סיכום, הבנה, מצג או הבטחה שנעשו או ניתנו קודם לחתימת חוזה זה או בעת חתימתו של צד למשנהו, בין בכתב ובין בעל פה בין במפורט ובין במשתמע אלא כאמור בחוזה זה.

1.4 לא יהיה כל תוקף לשינוי, תוספת או גריעה מחוזה זה, לאחר מועד חתימתו, אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים.

2. **<u>הגדרות</u>**

"**השכירות**" - שכירות המושכר בהתאם לתנאי חוזה זה.

"**השוכר**" - השוכר כתיאורו וכהגדרתוברישא לחוזה זה.

"**המשכיר**"/ "**הרשות**" – הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

"**המושכר**" – כהגדרתו במבוא לחוזה זה.

3. **<u>תקופת השכירות והאפשרות להארכתה</u>**

3.1 הרשות משכירה בזה לשוכר, והשוכר שוכר בזה מאת הרשות את המושכר לתקופה של 12 חודשים החל מיום _____ ועד ליום _____ בכפוף לתנאי חוזה זה (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**"). למרות האמור לעיל, ככל שתדרש הרשות לפנות את המושכר, מכל סיבה שהיא, היא תהא רשאית לסיים את השכירות בהתראה בכתב לשוכר בת 90 יום מראש ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בגין זאת.

3.2 ככל שיבקש השוכר להאריך את תקופת השכירות לשנה נוספת או לתקופה ארוכה מזו, תהיה לרשות זכות אך לא חובה, להעתר לבקשה וזאת בכפוף להתקיימם של כל התנאים המפורטים להלן במצטבר:

3.2.1 במשך כל תקופת השכירות הראשונה, עמד השוכר בכל התחייבויותיו במלואן ובמועדן, והוא מתחזק את המושכר במצב טוב, נקי ותקין תוך שימור כל מערכותיו כשהן תקינות ופועלות ופרע במועד את כל התשלומים שהוא מחויב בהם, הן לשוכר והן לצדדים שלישיים, לרבות תשלומי החובה.

3.2.2 השוכר מסר לרשות הודעה בכתב בת 60 יום לפחות מראש, ובה ביקש להאריך את תקופת השכירות לשנה נוספת או לתקופה ארוכה מזו (להלן: "**תקופת השכירות השניה**").

3.2.3 במהלך כל תקופת השכירות השניה, ישלם השוכר לרשות דמי שכירות חודשיים, בסכום השווה לדמי השכירות בתוספת 5% (להלן – "**דמי השכירות בתקופת השכירות השניה**").

3.3 כל הוראות חוזה זה ביחס לתקופת השכירות הראשונה, יחולו גם על תקופת השכירות השניה, בשינויים המחויבים, ככל שיהיו כאלה לדעת הרשות, לרבות זכותה של הרשות לסיים את השכירות בתוך 90 ימים, כאמור בסעיף 3.1 לעיל. בכל מקום בחוזה זה בו מדובר על "דמי שכירות" הכוונה לדמי השכירות או לדמי השכירות בתקופת השכירות השניה לפי הענין.

4. **<u>מטרת השכירות</u>**

השוכר מתחייב להשתמש במושכר במשך כל תקופת השכירות אך ורק למטרת מגורים שלו ושל בני משפחתו הגרים עמו דרך קבע, בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**") ולא לשום מטרה אחרת כלשהי. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של הרשות לתת הסכמתה לחריגה מהוראה זו, לתקופה קצובה או דרך קבע ובכפוף לתנאים שתציב ככל שתמצא לנכון להציב תנאים

5. **<u>המושכר והתאמתו לצרכי השוכר</u>**

5.1 השוכר מצהיר כי הוא מכיר את המושכר ואת סביבתו, ראה ובדק אותם ואת סביבתם, ומצא את כולם מתאימים לשביעות רצונו המלאה, לצרכיו ומטרותיו וכן כי הוא נמצא על ידו במצב תקין וטוב מכל הבחינות והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או ברירה ו/או תביעה בגין אי התאמה ו/או פגם במושכר ו/או מום במושכר.

5.2 השוכר מצהיר כי היה בידו זמן מספיק לבחון את חוזה השכירות על כל נספחיו, בחינה משפטית ועסקית, וכי הוא מבין את כל הוראות חוזה זה על נספחיו ומקבל על עצמו את כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה.

5.3 השוכר מצהיר כי ידוע לו שהרשות לא תבצע כל עבודת שיפוץ/התאמה במושכר והוא יושכר במצבו הנוכחי (AS IS).

6. **<u>חוק הגנת הדייר</u>**

6.1 השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו ש הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרים להגנה על דיירים, לרבות חוק או תקנה שהותקנו על פי חוק הגנת הדייר או מכוחו, לא יחולו על המושכר ו/או על שכירת המושכר על-ידי השוכר על-פי חוזה זה, והשוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגנן וכן לא יהא זכאי לאיזו שהיא זכות הנובעת מהחוקים האמורים.

6.2 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.1 לעיל, השוכר מצהיר ומאשר בזה כי הוא לא שילם, אינו משלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם לרשות סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין בגין דמי מפתח, עבור זכות שכירות במושכר וכי כל תיקון, ו/או שינוי שיבוצעו במושכר, אם בכלל, יבוצעו במסגרת אחזקה שוטפת ו/או במסגרת התאמת המושכר לצרכי השוכר, הכל בכפוף להוראות חוזה זה, ובכל מקרה לא יהווה שינוי מהותי במושכר, וכי עם פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או בגין השבחת המושכר.

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

7. **<u>דמי השכירות</u>**

7.1 דמי השכירות יהיו בסך של _____ ₪ לחודש, בגין כל אחד מחודשי השכירות בתקופת השכירות הראשונה כהגדרתה בסעיף 3.1 לעיל (להלן – "**דמי השכירות**").

7.2 דמי השכירות שישלם השוכר לרשות בתקופת השכירות השנייה (ככל שתוארך תקופת השכירות הראשונה) יהיו כמפורט בסעיף 3.2.3 לעיל.

7.3 דמי השכירות ישולמו אחת לחודש. עד ולא יאוחר מהיום ה – 5 לחודש בגינו מבוצע התשלום.

7.4 לשם הקלת הגביה, יפקיד השוכר בידי הרשות, במעמד חתימת חוזה זה, 12 המחאות דחויות בעבור כל אחד מחודשי השכירות בתקופת השכירות הראשונה. בתום תקופת השכירות הראשונה וככל שיוארך החוזה לתקופת השכירות השנייה – יופקדו במעמד החתימה על כתב הארכת השכירות המחאות בגין כל תקופת השכירות השניה..

7.5 למען הסר כל ספק, מוסכם ומוצהר בזאת, כי אף אם השוכר יעזוב את המושכר, מכל סיבה שהיא, לפני תום תקופת השכירות הראשונה או לפני תום תקופת השכירות השניה, , לפי העניין, יהיה השוכר חייב לשלם לרשות את כל התשלומים החלים עליו על פי הוראות חוזה זה, לרבות דמי שכירות, וכל יתר התשלומים בגין החזקת המושכר כמפורט בחוזה זה, עד תום תקופת השכירות תקופת השכירות השנייה, ככל שהוארכה, לפי העניין.

7.6 למרות האמור לעיל, בהסכמתה של הרשות, יוכל השוכר לסיים את ההתקשרות על פי חוזה זה, טרם סיום התקופה, אם וככל שהציג שוכר חלופי, שנמצא מתאים על ידי הרשות בהתאם להוראות המכרז, והשוכר החלופי קיבל על עצמו בכתב את כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה לתקופת השכירות הנותרת באותו הזמן והפקיד בידי הרשות בטחונות לשביעות רצונה.

7.7 מובהר בזה כי הרשות הינה מלכ"ר, בהתאם להוראות חוק מע"מ, לפיכך, תוציא הרשות חשבון, דרישת תשלום וקבלה בהתאם לסכום שיתקבל בפועל, בהתאם להוראות ניהול ספרי מלכ"ר.

7.8 פיגור כלשהו בתשלום דמי השכירות יקנה לרשות את הזכות לבטל את החוזה. תינתן התראה של 14 ימים, על מנת לתת לשוכר הזדמנות לתקן ולשלם, במידה ולא יעשה כך יהיה על השוכר לפנות את המושכר ולהחזירו לרשות בתום 14 הימים, וכל זאת מבלי לפגוע או לגרוע מכל זכויות ו/או תרופה ו/או סעד נוספים המוקנים לרשות על פי כל דין וע"פ הוראות חוזה זה בכלל וסעיפים 12 ו- 15 בפרט.

8. **<u>תשלומים נוספים</u>**

בנוסף לדמי השכירות כמפורט בסעיף 7 לעיל, יישא השוכר בכל התשלומים הבאים ויבצע את הפעולות הבאות בקשר למושכר, וזאת במשך כל תקופת השכירות הראשונה ותקופת השכירות השניה, אם וככל שתהיה:

8.1 ארנונה וכן כל מסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים, בין ממשלתיים, בין עירוניים ובין מאת מוסד מוסמך אחר, מכל סוג ומין, החלים ו/או שיחולו בעתיד לפי כל דין על משתמש ו/או מחזיק במושכר, כולם יחולו על השוכר וישולמו על ידו במועד החוקי בו יש לשלמם לרשויות.

8.2 חשבונות בגין מים, גז, חשמל, טלפון וכל שירות המסופקים למושכר ו/או בגין שימושו של השוכר בהם.

8.3 מס רכוש, במידה ויוטל על המושכר, יחול על הרשות וישולם על ידה וכן כל מיסים, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים אשר יחולו בעתיד על בעלים של נכס, והכל אלא אם נקבע אחרת בחוזה זה או באותו החוק שיפורסם.

8.4 השוכר ישלם במועדם ובמלואם את כל התשלומים שתשלומם מוטל עליו כאמור לעיל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה של פיגור בתשלום יישא השוכר גם בכל הקנסות, הריביות ההצמדה וכל יתר ההוצאות שיוטלו בגין הפיגור.

8.5 לפי דרישת הרשות יציג בפניה השוכר, בכל עת עם דרישה, את כל האישורים והקבלות המעידים על תשלום כל המיסים ותשלומי החובה החלים על השוכר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, במועדם ובמלואם.

9. **<u>שמירת דינים וחוקים</u>**

9.1 מבלי לגרוע מחובת השוכר להשתמש במושכר אך ורק למטרות השכירות כמפורט בחוזה זה, מתחייב השוכר למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר, השימוש בו, והפעולות המבוצעות בו.

9.2 השוכר לא ישתמש במושכר או בכל חלק ממנו באופן שכתוצאה ממנו עלולים להגרם מטרדים ו/או הפרעות לצד שלישי ו/או לרשות ו/או נזקים למושכר עצמו או לכל חלק ממנו.

9.3 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות לשלם גם כל קנסות ו/או כל תוצאות שיגרמו, עקב אי קיום אותן הוראות מחוזה זה החלות על השוכר.

9.4 השוכר מתחייב לשפות את הרשות ולפצותה בגין כל נזק או הוצאה לרבות הוצאות משפטיות, שיגרמו לרשות בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגד הרשות ו/או מי מטעמה, בין פלילית ובין אזרחית ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"ל ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות מהתחייבויות השוכר בחוזה זה. הרשות תודיע לשוכר על קבלת דרישה או תביעה שהתקבלה אצלה – סמוך לאחר קבלתה ותאפשר לשוכר להתגונן בפניה. הביטחונות שיפקיד השוכר בידי הרשות ישמשו גם להבטחת התחייבויותיו של השוכר לפי סעיף זה.

10. **<u>השימוש במושכר, שמירתו, אחזקתו ותיקונו</u>**

10.1 השוכר מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן.

10.2 השוכר מתחייב להשתמש במושכר שימוש מקובל, באופן זהיר וסביר ולשמור על ניקיונו ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב השוכר כדלקמן:

10.2.1 להחזיק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות את המושכר ואת המערכות הקיימות בו במצב טוב ותקין.

10.2.2 להשתמש במושכר שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת השכירות על פי חוזה זה.

10.2.3 לא לעשות ולא לאפשר לאחר לעשות, כל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר או במערכותיו או במתקניו או במחוברים לו.

10.2.4 להודיע לרשות על כל פגם או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו ו/או למתקניו ו/או למחוברים לו מיד עם הגרמו ו/או מיד עם התגלותו לשוכר .

10.3 השוכר יהיה חייב לתקן באופן מיידי, על אחריותו ועל חשבונו, כל נזק וקלקול אשר יגרמו למושכר, למערכותיו ולמתקנים המותקנים בו הנובע משימוש שאינו רגיל ו/או משימוש רשלני על ידו ו/או על ידי מבקריו ו/או מי מטעמו והוא יחליף באופן מיידי כל אביזר המותקן במושכר אשר אבד או הושחת באביזר אחר הדומה לו במראהו, בטיבו ובאיכותו.

10.4 השוכר יהיה חייב לבצע במושכר אחזקה שוטפת, טיפולים שוטפים במערכת האינסטלציה שבתחום המושכר ותיקוני צבע וסיד בתחום המושכר. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק שיגרם למושכר בתקופת השכירות, לרבות סתימות, נזילות, מנעולים, תריסים, שמשות,

אסלות, ארונות וכו׳, למעט נזק שנגרם כתוצאה מבלאי סביר אשר נגרם עקב שימוש סביר במושכר.

10.5 לא ביצע השוכר תיקון כלשהו שהוא חייב בו, או לא החליף אביזר שעליו להחליפו, תוך 10 ימים מיום שארע הנזק, תהיה הרשות רשאית אך לא חייבת לעשות כן על חשבון השוכר והשוכר מתחייב לשפות ולפצות את הרשות בכל תשלום ו/או הוצאה שיגרמו לו עקב כך עם דרישה, כאשר כל איחור במועד הדרישה ישא ריבית והצמדה כמפורט בסעיף 12 להלן.

10.6 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו ועל תקינותו ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה, עשן או אי נעימות מכל סוג שהוא לבני אדם הנמצאים בסמיכות למושכר.

11. <u>שינויים במושכר</u>

11.1 השוכר אינו רשאי לבצע שינויים ו/או שיפורים ו/או שיפוצים ו/או תוספות במושכר ללא קבלת אישורה בכתב ומראש של הרשות לכל השינויים ו/או שיפורים ו/או שיפוצים ו/או תוספות המבוקשים, ועמד בתנאים שהציבה הרשות לשם כך. בכל מקרה, כל שינוי ו/או שיפורים ו/או שיפוצים ו/או תוספות שיעשה במושכר לא יהיה בו כדי לשנות מהוראות חוזה זה.

11.2 בתום תקופת השכירות ישיב השוכר את החזקה במושכר לרשות, כשהוא כולל את השינויים ו/או שיפורים ו/או שיפוצים ו/או תוספות כל עוד נעשו בהסכמת הרשות, או במצבו הקודם, לפי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות ובכל מקרה מבלי שיהיה על הרשות לשלם לשוכר כל תמורה בשל כך. מובהר בזאת כי כל השינויים ו/או שיפורים ו/או שיפוצים ו/או תוספות יהיו רכושה הבלעדי של הרשות, מובהר בזה כי השוכר יהיה רשאי ליטול עמו ציוד וריהוט שלו, אשר אינו מחובר חיבור של קבע למושכר ואשר ניתוקו מהמושכר לא יסב למושכר נזק פיזי או חזותי.

11.3 השוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק שייגרם לאדם או לרכוש כתוצאה מביצוע העבודות, ויהיה חייב לשפות ולפצות את המשכיר ו/או צד ג׳ על כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום שהמשכיר יחויב לשאת בהם בשל או עקב ביצוע העבודות, לרבות כל נזק למושכר ו/או כל נזק לצד שלישי איזה שהוא.

11.4 היה ובוצעו שינויים ו/או תוספות ו/או נגרע מהמושכר, מבלי שניתן אישורה המוקדם בכתב של הרשות, ו/או שלא בהתאם ובמדויק לתנאי האישורים שניתנו – תהיה הרשות רשאית למנוע ביצוע מעשים כנ״ל בכל עת, לסלק להרוס כל שינוי או תוספת שנעשו בניגוד להוראות חוזה זה, ולבטל את החוזה, אם רצונה בכך. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל תרופה נוספת שתעמוד לרשות על פי חוזה זה ועל פי כל דין. אם בחרה בכך, תהיה הרשות רשאית להשאיר על כנם שינויים או תוספות שבוצעו כאמור והם יהיו בבעלותה מבלי שתחול עליה החובה לשלם לשוכר תמורה כלשהיא בגינם או בקשר אליהם.

11.5 לא הסכימה הרשות להשארת שינויים ותוספות שנעשו בלא אישורה המוקדם, או כל חלק מהם, והשוכר לא החזיר את מצב המושכר לקדמותו, בתוך שבועיים, לשביעות רצון הרשות, רשאית הרשות, אך לא חייבת, להשיב את מצב המושכר לקדמותו והשוכר ישיב לרשות בתוך 7 ימים מיום דרישתה הראשונה את כל הסכומים שהוציאה הרשות בקשר לכך בתוספת ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 12.1 להלן. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל הסעדים האחרים העומדים לרשות על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

12. <u>תשלומי ריבית בגין פיגור</u>

12.1 כל פיגור ע״י השוכר בתשלום דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר על פי חוזה זה, ישא ריבית לתקופת הפיגור בשיעור זהה לשיעור הריבית שתהיה נהוגה בבנק לאומי לישראל עבור משיכות יתר חריגות בחשבונות חח״ד במועד התשלום בפועל.

12.2 נוסף על האמור לעיל, מתחייב בזה השוכר לשלם לרשות דמי שימוש ראויים בעד כל יום של איחור בפינוי המושכר בסך של 500 ₪ ליום.

12.3 אין באמור בסעיף 12.1 או בקבלת ריבית על פי האמור בו, כדי לפגוע בזכות הרשות לבקש ולקבל בנוסף לריבית הנ"ל כל סעד אחר על פי חוזה זה או על פי דין בגין פיגור בתשלום כאמור, ולא יהיה בקבלת הריבית כאמור משום ויתור של הרשות על סעדים אלה.

13. **<u>אחריות וביטוח</u>**

13.1 השוכר לבדו יהיה אחראי בגין אבדן, פגיעה, נזק, הפסד, אשר עלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו, לרבות לרשות, בכל הקשור לחזקה ו/או לשימוש במושכר.

13.2 השוכר מתחייב לשלם ו/או לפצות את הרשות ו/או כל נפגע אחר, מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות בכתב, בגין כל פגיעה, נזק ו/או הפסד ו/או קנס ו/או תביעה והוצאה כספית כלשהי שיגרמו למושכר, לרשות, לצד ג' ו/או לכל רכוש, להם אחראי השוכר כאמור בסעיף 13.1 לעיל.

13.3 היה והשוכר לא מילא התחייבותו זו והרשות מילאה התחייבות זו במקומו, מתחייב השוכר להחזיר לרשות, מיד עם דרישתה הראשונה, כל סכום כאמור ו/או כל סכום שהרשות הוציאה ו/או שילמה לאדם, או לגוף כלשהם, כפיצוי על פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק כאמור - והכל בצירוף הוצאות הרשות הדרושות לשם ביצוע האמור בס"ק זה וזאת בתנאי שהרשות אפשרה לשוכר מראש בטרם ביצוע התשלום, לבחון אותו ולשלם אותו בעצמו, במשך 3 ימי עסקים לפחות.

13.4 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, השוכר מתחייב לערוך ביטוחים לכיסוי רכוש המובא על ידו ו/או מטעמו למושכר וכן ביטוחים לכיסוי אחריותו החוקית/על פי דין כלפי צדדים שלישיים. השוכר יכלול בביטוחים אלו (ובביטוחי רכוש נוספים/אחרים אם ערך) סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף לטובת הרשות ומי מטעמה ולמעט לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

13.5 השוכר פוטר את הרשות ומי מטעם הרשות מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו, המובא על ידי השוכר או ימי מטעם השוכר למושכר או סביבתו ולא תהיה לשוכר כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הנזכרים לעיל בגין אובדן ו/או נזק כאמור, ובלבד שהפטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

13.6 השוכר מתחייב בזאת שלא לעשות או לא להתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל אשר עלולים להגדיל בצורה כלשהי את הוצאות הביטוח של הרשות והוא ישא באחריות להפרת התחייבותו זו.

14. **<u>זכות המשכיר להיכנס למושכר</u>**

14.1 במהלך תקופת השכירות יהיו הרשות ו/או נציגיה רשאים להיכנס למושכר בכל עת סבירה ולאחר מתן הודעה מראש, כדי לבדוק את מצבו ואת קיום הוראות חוזה זה, והשוכר מתחייב לאפשר לנציגי הרשות להיכנס למושכר בתנאים כאמור.

14.2 במהלך תקופת השכירות יהיו הרשות ו/או נציגיה רשאים להיכנס למושכר בכל עת סבירה ולאחר מתן הודעה ותיאום מראש, כדי להראותו לקונים ו/או שוכרים פוטנציאלים והשוכר מתחייב לאפשר זאת.

14.3 הרשות תהיה רשאית לבצע במושכר תיקון פגמים במהלך תקופת השכירות, בתיאום מראש עם השוכר.

15. **<u>פינוי המושכר</u>**

15.1 השוכר מתחייב כי, בתום תקופת השכירות או בכל מקרה של ביטול או סיום השכירות מכל סיבה שהיא (לעיל ולהלן – "**מועד הפינוי**"), הוא יחזיר את המושכר לידי הרשות כשהמושכר תקין, מסויד, נקי, חופשי מכל אדם וחפץ ובו התוספות והשינויים שהותקנו במושכר ושעל השוכר להשאירם במושכר לפי הוראות חוזה זה, והכל ללא השהייה וזאת כשהוא ראוי לשימוש ובמצב טוב ותקין ובהתחשב בבלאי הנובע משימוש רגיל וסביר לאחר שפונה, על חשבון השוכר.

15.2 לא עמד השוכר בחובותיו המפורטים בסעיף 15.1 או בכל חלק שלהם, ישלם השוכר לרשות את כל ההוצאות ודמי התיקונים שהוציאה הרשות לשם תיקונים והבאת המושכר למצב טוב ותקין כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד אחר המגיע לרשות על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

15.3 לא פינה השוכר את המושכר במועד הפינוי, רשאי המשכיר, לפנות את המושכר בעצמו, על חשבון השוכר ולצורך זאת להיכנס למושכר לתפוס חזקה, להחליף בו מנעול, אגב שימוש בכח ולפנות מתוכו כל חפץ של השוכר. המשכיר רשאי לאחסן את חפציו של השוכר שהוצאו מהמושכר, על חשבון השוכר, בכל מקום שתבחר. המשכיר לא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לשוכר או לצד שלישי כתוצאה מפינוי המושכר כאמור. כמו כן יהא רשאי המשכיר רשאי גם לפעול לשם ניתוק אספקת החשמל ו/או המים ו/או הטלפון של המושכר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד אחר המגיע למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

15.4 לא פינה השוכר את המושכר במועד הפינוי, או לא החזירו לחזקת המשכיר במצב טוב ותקין כנדרש על פי הוראות חוזה זה, הוא ישלם לרשות, עבור כל יום עד לפינוי המושכר והשבתו לידי הרשות במצב טוב ותקין כאמור, סך בש"ח השווה ל- 500 ש"ח. התשלום הנ"ל יהווה פיצוי מוסכם, קבוע ומוערך מראש ללא צורך בהוכחת נזק. אין ולא יהיה בתשלום האמור כדי להקנות לשוכר כל זכות להישאר במושכר וסכום זה לא יחשב כדמי שכירות. בנוסף, תהיה הרשות זכאית לתבוע את השוכר לתשלום המיסים, התשלומים, דמי השכירות, הוצאות התיקונים, דמי נזק, דמי שימוש ראויים, הפסדים וכל תשלומים אחרים בשל התקופה ממועד הפינוי ועד למועד הפינוי בפועל. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד אחר המגיע לרשות על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

15.5 השוכר, בעצם חתימתו על חוזה זה, מקנה לרשות, בהרשאה בלתי חוזרת, את הזכות והרשות לפעול כמפורט בסעיף 15.3 ו-15.4 לעיל, ומוותר בזה מראש לחלוטין על כל טענות ומענות כנגד פעולה כאמור של הרשות ו/או מי מטעמה.

15.6 אין באמור בסעיפים 15.3 ו- 15.4 לעיל כדי לפגוע באיזו צורה שהיא בזכויות הרשות להגיש תביעה משפטית נגד השוכר לפינוי המושכר ו/או לביצוע חיוביו של השוכר על פי החוזה, ואין בכך כדי לפגוע בכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לרשות על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

16. <u>איסור על העברה ושעבוד על ידי השוכר</u>

16.1 השוכר מתחייב לא להעביר ו/או להמחות בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין, את זכותו ו/או כל זכות ו/או התחייבות לפי חוזה זה, לאדם או לאישיות משפטית כל שהם ללא היתר מראש ובכתב מהרשות. וכן לא יהיה רשאי להשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה או למסור את החזקה בו או להרשות שימוש בו או בחלק ממנו בין במישרין ובין בעקיפין בין בתמורה ובין שלא בתמורה אלא אם קיבל היתר לכך מראש ובכתב מאת הרשות, ובתנאים שיקבעו באותו היתר.

16.2 השוכר מתחייב לא ליצור כל שעבוד או עיקול אשר יוטל על המושכר או כל חלק ממנו או על איזה מזכויות השוכר על פי חוזה זה. במקרה שיוטל שעבוד או עיקול כנ"ל מתחייב השוכר להודיע לרשות מיד עם הטלתם ולהסירם לאלתר ועל חשבונו. השוכר לא יהיה רשאי לרשום

הערת אזהרה בגין חוזה זה. לא הוסר השעבוד או העיקול לפי העניין בתוך 7 ימי עסקים, תהיה הרשות זכאית לבטל חוזה זה באופן מיידי.

16.3 הרשות תהיה זכאית להעביר ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד ו/או להחכיר ו/או למכור את זכויותיה וחובותיה לפי חוזה זה, ואת זכויותיה במושכר בכולו או בחלק ממנו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תפגענה.

17. <u>בטחונות</u>

17.1 כבטחון למילוי התחייבויותיו על פי חוזה זה, ימציא השוכר לרשות במעמד חתימת חוזה זה, שטר חוב, חתום ע"י שני ערבים, אשר לכל אחד מהם הכנסה קבועה או משאבים אחרים, הכל לשביעות רצון הרשות, סכום השטר יהיה בשיעור השווה לדמי שכירות בגין 3 חודשי שכירות (להלן: "שטר החוב"). הרשות תהא רשאית לממש את שטר החוב בכל מקרה בו הפר השוכר התחייבות מהתחייבויותיו על פי חוזה זה. הרשות תאחז בשטר החוב במשך כל תקופת השכירות הראשונה ובמשך כל תקופת השכירות השנייה, ככל שתהיה כזו ועד לפינוי המושכר בפועל והסדרת כל החשבונות, החובות והתשלומים בגין המושכר, לשביעות רצון הרשות. בכל מקרה של מחלוקת בשאלה באם הפר השוכר את חוזה השכירות, תהא דעתה של הרשות מכרעת.

17.2 מוסכם מפורשות בין הצדדים כי מימוש שטר החוב, כולו או חלקו, לא יפגעו בזכותה של הרשות לתבוע ולקבל כנגד השוכר כל סעד אחר, אשר היא זכאית לו מכח חוזה זה ומכח הדין.

17.3 כביטחון נוסף יפקיד השוכר בידי הרשות, פיקדון במזומן, בשיעור השווה לדמי שכירות בעבור 3 חודשי שכירות, להבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה. הפקדון יופקד בידי הרשות בדרך של העברה בנקאית. סכום הפיקדון יוחזר לשוכר בתום 30 יום מפינוי המושכר ככל שהשוכר יקיים את כל התחייבויותיו על פי החוזה. לחלופין, יוכל השוכר להפקיד בידי הרשות ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח שיאושר מראש על ידי הרשות, בסכום השווה ל 3 חודשי שכירות.

17.4 מובהר כי הרשות תהיה רשאית לעשות בכל עת שימוש בבטוחה שהופקדה בידה לפי סעיף 17.3 לעיל ככל שהשוכר הפר הוראה מהוראות חוזה זה ולא תיקן את ההפרה בתוך 3 ימי עסקים ממעוד דרישתה הראשונה של הרשות, ובלבד שהודיעה לשוכר כי בכוונתה לעשות שימוש בבטוחה ואפשרה לשוכר להציג בפנייה את עמדתו בכתב או לתקן את ההפרה בתוך 3 ימי עסקים ממועד הודעתה. חילטה הרשות את הערבות או חלק ממנה או עשתה שימוש בפיקדון לפי הענין – יחדש השוכר את הבטוחה באופן שתהיה ברשות בטוחה בהיקפה המלא כנדרש בסעיף 17.3 לעיל. לא חידש את השוכר את הבטוחה כנדרש – יסתיים חוזה זה באופן מיידי.

18. <u>הפרות וסעדים</u>

18.1 כל הפרה של הוראה מהוראות סעיפים 3, 6, 7, 8, 9, 10, 13, ו-15 לחוזה זה, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

18.2 הפרה שאינה הפרה יסודית, אשר לא תוקנה תוך 10 ימים מיום שנתנה הרשות התראה בכתב לשוכר, תהפך להפרה יסודית.

18.3 לרשות תהיה הזכות לבטל חוזה זה מיידית, ללא מתן ארכה, בכל אחד מהמקרים הבאים: אם השוכר ימחה את זכותו ו/או אם השוכר יעשה מעשה פשיטת רגל ו/או אם יגישו נגדו ו/או נגד רכושו ו/או כל חלק ממנו בקשה למינוי כונס נכסים ו/או כונס ומנהל ו/או כל מינוי רשמי אחר זמני או קבוע ו/או אם יוטל עיקול על נכסי השוכר ו/או כל חלק מהם והעיקול לא הוסר תוך 15 יום ו/או אם השוכר יציע לנושיו הסדר פשרה,

18.4 הופר החוזה הפרה יסודית, יהיה הנפגע רשאי לבטל את החוזה והמושכר יפונה בתוך 30 ימים מיום שניתנה הודעת הביטול.

19. **<u>ויתור על הפרה</u>**

אי עמידתו של צד לחוזה על ביצוע מדויק של תנאי כל שהוא מתנאי חוזה זה או אי דרישת תרופות להן הוא זכאי על פי חוזה זה לא תיחשב כוויתור בעתיד על תנאי חוזה זה או תרופה זו.

20. **<u>חוזה ממצה</u>**

כל הבנה, מצג, הסדר שהיו למי מהצדדים קודם לחתימת חוזה זה מבוטלים בזה ומוסכם כי האמור בחוזה זה ממצה את המוסכם בין הצדדים.

21. **<u>חוזה בעל-פה</u>**

שום חוזה שנעשה או שיעשה לא ישנה או יחדש, יוסיף או יגרע מתנאי כלשהו בחוזה זה אלא אם כן יהיה בכתב, יערך באופן פורמלי על ידי הצדדים ויאמר בו במפורש שהוא מחדש או מוסיף על חוזה זה.

22. **<u>קיזוז</u>**

השוכר מסכים בזאת שלא תהיה לו זכות לקיזוז כל סכום או תשלום שהוא חייב לרשות והנובעים מחוזה זה ו/או מכל מקור אחר. השוכר מוותר בזאת על כל זכות שיכול ותהיה לו לקזז סכום כלשהו כאמור לעיל.

23. **<u>סמכות שיפוט</u>**

מוסכם בין הצדדים כי סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית לדון בכל תביעה בקשר לפירושו ו/או ביצועו ו/או הפרתו של חוזה זה מוקנית לבתי המשפט המוסמכים לכך בירושלים.

24. **<u>שונות</u>**

במקרה שהמונח "שוכר" מתייחס ליותר מאדם או גוף אחד יהיו כל יחידי השוכר אחראים על פי חוזה זה ביחד ולחוד, ויראו את כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה כהתחייבויות של כל אחד מיחידיו ביחד ולחוד.

25. **<u>ה ו ד ע ו ת</u>**

הודעה שתישלח לצד לחוזה ממשנהו בדואר רשום על פי כתובתו במבוא לחוזה, תחשב כאילו נמסרה לנמען כעבור 90 שעות מיום הישלחה ואם נמסרה אישית בתוך שבע שעות ממועד מסירתה.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____	_____
הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים	השוכר

נספח 1 – פרוטוקול מסירה

5 מזגנים עיליים תקינים

ארונות מטבח וכוננויות מדפים

תנור אפייה

כיריים גז