

מועצה מקומית בוקעאתא

מכרז פומבי מס' 25/26

**שכירות של נכס בתחומי השיפוט של מועצה
מקומית בוקעאתא לטובת הפעלת מבנה לגיל
הרך עבור אגף החינוך**

תוכן העניינים

1. **תנאי המכרז**
 - 1.1 **נספח א'** – פרטי הנכס המבוקש
 - 1.2 **נספח ב'** - הצהרה בדבר העדר קירבה לעובד הרשות ו/או לחבר המועצה
 - 1.3 **נספח ג'** - ערבות בנקאית.
2. **טופס הצעה**
3. **הסכם**
 - 3.1 **נספח א'** – פרטי הנכס
 - 3.2 **נספח ב'** - אישור על קיום ביטוחים
 - 3.3 **נספח ג'** – ערבות בנקאית

מועצה מקומית בוקעאטא הזמנה להגשת הצעות

הנדון: מכרז פומבי מס' 25/26

שכירות של נכס בתחומי השיפוט של מועצה מקומית בוקעאטא לטובת הפעלת מבנה לגיל הרך עבור אגף החינוך

מועצה מקומית בוקעאטא (להלן - "המועצה") מתכבדת בזאת להזמין את הצעתכם לעניין שכירות של נכס בתחומי השיפוט של מועצה מקומית בוקעאטא לטובת הפעלת מבנה לגיל הרך עבור אגף החינוך (להלן: "הנכס"), וזאת החל מיום 1.11.26 לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל- 5 תקופות נוספות בנות שנה כל אחת.

פרטי הנכס המבוקש מפורטים בנספח א' לתנאי המכרז.

1. רשאים להשתתף במכרז רק מציעים העומדים בכל התנאים המפורטים להלן ואשר המציאו את כל המסמכים הדרושים להוכחת עמידתם בתנאים אלה:
 - 1.1 בעל זכויות בנכס העומד בדרישות המפורטות בנספח א' לתנאי המכרז.
 1. המציע יצרף להצעתו את המסמכים הבאים:
 1. חשבון ארנונה עדכני על שמו ביחס לנכס, וכן כל מסמך נוסף המעיד על זכויותיו בנכס ועל סמכותו להשכירו למועצה.
 2. המציע יצרף סימון ברור של מיקום הנכס על גבי מפה.
 3. תמונות עדכניות של הנכס ושל חצר הפעילות והחניה
 4. תשריט של הנכס הכולל את מידות השטח הבנוי, חצר הפעילות והחניה, לצורך בדיקת עמידת הנכס בדרישות המכרז.
 - 1.2 הצהרה בדבר העדר קרבה משפחתית לעובד המועצה או לחבר המועצה עפ"י הנוסח המצורף בנספח ב' לתנאי המכרז.
2. ערבונות
 - 2.1 המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית (להלן - "הערבות") בסכום של 5,000 ש"ח (חמש אלף שקלים חדשים) כולל מע"מ בנוסח המצורף בנספח ג' לתנאי המכרז. הערבות תהא צמודה למדד מחירים לצרכן על בסיס המדד הידוע לאחרונה ביום הגשת ההצעה (להלן - "המדד היסודי"). תוקף הערבות יהיה עד ליום 14/01/2027
 - 2.2 הערבות תשמש בטחון לכך שהמציע יחתום על ההסכם כאשר יידרש לעשות כן. אם יימנע מלחתום על ההסכם בתוך שבעה ימים מהיום שקיבל על כך דרישה בכתב מהמועצה - תהא המועצה רשאית לגבות ולחלט את סכום הערבות ללא כל התראתה. כמו כן תשמש הערבות כבטחון למילוי דרישות המועצה כמפורט בס"ק 2.3 דלהלן.
 - 2.3 חילוט הערבות עפ"י איזה מהחלופות האמורות לעיל ייחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש למועצה בגין איזה מאותן הפרות.
 - 2.3 על-פי דרישת המועצה תוארך הערבות לשלושה חודשים בנוסף ל- 90 הימים הראשונים ממועד הגשת ההצעה, קרי עד ליום _____, והוראות ס"ק 2.1 ו- 2.2 דלעיל יחולו בשינויים המחויבים גם על הערבות המוארכת כאמור.
 - 2.4 בעת החתימה על ההסכם תוחזר הערבות הבנקאית למציע.

2.5 מציעים שהצעתם לא נתקבלה - תוחזר להם הערבות. הערבות תוחזר למציעים שהצעתם לא נתקבלה לאחר חתימת ההסכם בין המועצה לבין הזוכה במכרז, ובלבד שההסכם כאמור ייחתם לא יאוחר מ- 60 יום מפתחת המכרז.

3. פרטי המכרז מצויים בחוברת המכרז (להלן - "חוברת המכרז") אותה ניתן לרכוש במשרדי המועצה תמורת סך של 500 ₪ (אשר לא יוחזרו), בימים א'-ה' בין השעות 8:00 – 15:00.

4. כל המסמכים שבחוברת המכרז הינם רכוש של המועצה, הם ניתנים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה בלבד, ועליו להחזירם למועצה עד למועד הנזכר בסעיף 10 דלהלן בין אם יגיש את ההצעה ובין אם לא יגיש; המציע אינו רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.

5. שאלות הבהרה יש להפנות עד ליום 12/10/2026 שעה 10:00 לידי מר עדי סרחאן, גזבר המועצה באמצעות הדוא"ל בלבד לכתובת: gizbar@buqata.muni.il, בפורמט של "WORD" בלבד, במבנה שלהלן עד למועד הנקוב לכך בלוח הזמנים שלעיל.

שאלה	מס' / מס' עמוד	מס' סעיף	שאלה
1			
2			

6. מבלי לפגוע באמור לעיל, המציע רשאי לעיין בכל המסמכים המהווים חלק בלתי נפרד מהמכרז ו/או ההסכם, לראות ולבדוק כל פרט הנחוץ ולקבל הסברים בכתב בקשר למכרז.

7.1 "חוברת המכרז" כוללת את המסמכים הבאים:

7.8.1 ההזמנה ותנאי המכרז;

7.8.2 טופס ההצעה;

7.8.3 ההסכם ונספחיו;

כל חלקי חוברת המכרז הינם חלק בלתי נפרד מן המכרז לכל צורך ולכל עניין.

7.2 על המציע להגיש את הצעתו בהתאם לקבוע בחוברת המכרז. כל סטייה מההוראות שבחוברת המכרז עלולה להביא לפסילת ההצעה - וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המועצה.

8. הגשת ההצעה

8.1 על המציע למלא בדיו את כל הפרטים הנדרשים בכל מסמכי המכרז לרבות ההסכם.

8.2 על המציע להגיש את הצעתו, עפ"י המפרט בשני עותקים.

8.3 על המציע לחתום בראשי תיבות על כל דף מהמסמכים הנ"ל לרבות ההצעה, טפסי ההסכם המצורפים למסמכי המכרז ולציין בכתב ברור את שמו, כתובתו ואת תאריך הגשת ההצעה.

8.4 הצעה שאינה תואמת את תנאי המכרז לא תובא לדיון כלל.

9. המציע ישים את כל חומר המכרז רק במעטפה מיוחדת שתימסר לה על-ידי המועצה והמצורפת למסמכי המכרז. **המעטפה תימסר ידנית**, ותוכנס לתיבת ההצעות, כשהיא סגורה.

10. את ההצעה למכרז יש להגיש במעטפה, כמפורט לעיל עד **ליום 14/10/2026 בשעה 13.00** ולהכניסה לתיבת המכרזים של המועצה, והיא תחשב להצעת המציע למועצה להלן - "ההצעה". **הצעות שתוגשנה לאחר המועד והשעה כמפורט לעיל, לא תתקבלנה.**

11. הסתייגות

- 11.1 הערה או הסתייגות לאמור בחוברת המכרז תירשם בדף נפרד שיצורף לחוברת המכרז. הערה או הסתייגות שתירשם בתוך מסמכי המכרז עלולה להביא לביטול ההצעה.
- 11.2 המועצה איננה חייבת לקבל הערה או הסתייגות אף אם נרשמה כנדרש בס"ק 11.1 דלעיל.
- 11.3 המועצה תהא רשאית לפסול הצעה שצורפה לה הערה או הסתייגות אשר - לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה - הינה מהותית.

12. סתירות ו/או אי התאמות

- 12.1 אם המציע ימצא סתירה, שגיאה או אי התאמה לחוקים ולתקנות או שיהיה לה ספק באשר לסעיף או פרט במסמכי המכרז - יביא זאת המציע לתשומת לב המועצה, בכתב, עד לא יאוחר מ- 5 ימים לפני תום המועד להגשת ההצעות. באם המועצה תוציא הבהרות - הן תשלחנה לכל המשתתפים שמסרו למועצה את פרטיהם.
- 12.2 הבהרות של המועצה וגם/או מי מטעמה לסתירה או לשגיאה או לאי התאמה, שהתגלה במסמכי המכרז (להלן - "הבהרות") - לא יהיה להן תוקף מחייב אלא אם ניתנו בכתב.
- 12.3 אם המציע לא קיבל הבהרות - יהא רשאי לצרף לחוברת המכרז הערה באופן הנדרש בסעיף 12.1 דלעיל; איחור בקבלת ההבהרות או אי קבלתן לא יזכו את המציע בהארכת המועד להגשת הצעתו.
- 12.4 מי שלא יפנה כאמור יהיה מנוע לטעון טענות בדבר סבירות או אי בהירויות, שגיאות או אי התאמות וכיוב' וטענות כאלה מצד מי שלא נהג כאמור לעיל לא תשמענה.

13. התמורה

- המציע יציע בטופס ההצעה שיעור הנחה באחוזים ממחיר בסיס של 35 ₪ למ"ר בנוי לחודש, בתוספת מע"מ כדין. דמי השכירות החודשיים יחושבו לפי שטחו הבנוי בפועל של הנכס, מוכפל במחיר למ"ר לאחר ניכוי שיעור הנחה שהציע המציע.
14. אין המועצה מתחייבת לקבל את ההצעה כולה או כל חלק ממנה והמועצה רשאית לבצע בעצמה את ההפעלה כולה או חלק ממנה.
15. אין המועצה מתחייבת לקבוע את ההצעה הזולה ביותר, או כל הצעה שהיא כזוכה.
16. המועצה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז ו/או חלק כלשהו ממנו ולמציע לא תהא זכות תביעה כלשהי בגין הביטול.
17. המועצה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לבטל את המכרז באם לא תוגש אף הצעה מתאימה למסגרת האומדן המוקדם שלה. בוטל המכרז כאמור לעיל - המועצה תהא רשאית לנהל מו"מ עם כל המציעים וגם/או חלקם וגם/או עם משתתפים פוטנציאליים אחרים ולהתקשר עם מי מהמציעים וגם/או משתתפים אחרים הנ"ל והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.
18. מציע שהצעתו נתקבלה מחויב לחתום תוך 7 ימים מיום קבלת ההודעה בדבר הזכייה עם המועצה, על ההסכם שבחוברת המכרז - עפ"י דרישתה - כמתחייבת מחוברת המכרז.
- 18.2 באם המציע, שהצעתו נתקבלה, נמנע מלחתום על ההסכם עם המועצה במועד הנקוב לעיל - תהא המועצה רשאית לחתום על ההסכם עם כל מציע אחר, או לבטל את

המכרז, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה, ולחייב את המציע בגין הנזקים שנגרמו לה כתוצאה מכך, לרבות חילט הערבות הבנקאית.

מועצה מקומית בוקעאתא

נספח א'

פרטי הנכס המבוקש

להלן מפרט דרישות להפעלת מבנה לגיל הרך :

1. גודל המבנה - שטח כולל של 200 מ"ר לפחות.
2. חלוקה למרחבים לפי הפירוט הבא :
 - 2.1 חדר פעילות/הדרכה גדול/חדר ישיבות לצוות חינוכי (לפחות 80 מ"ר) (ניתן להפחית מגודל המרחב).
 - 2.2 חדר למשחקייה
 - 2.3 שני חדרי למרכז העשרה
 - 2.4 שני חדרי טיפול/ייעוץ (לפחות 10–12 מ"ר כל אחד).
 - 2.5 משרד מנהלתי.
 - 2.6 אזור קבלה וחלל המתנה.
 - 2.7 מחסן ציוד סגור.
 - 2.8 מטבחון מותאם לפעילות ילדים-הורים.
 - 2.9 ממ"ד/ מקלט
 - 2.10 חצר פעילות בשטח של 50 מ"ר לפחות.
 - 2.11 חניה מסודרת ונגישה למבקרים ולצוות.
 - 2.12 הנכס יהיה ממוקם באזור המרכז ביישוב.
3. נגישות - עמידה מלאה בתקנות הנגישות לנכים :
 - 3.1 כניסה נגישה.
 - 3.2 שירותים נגשים.
 - 3.3 מעברים רחבים לעגלות.
 - 3.4 שילוט נגיש.
4. בטיחות ותקנים :
 - 4.1 אישור כיבוי אש בתוקף.
 - 4.2 מערכת גילוי וכיבוי אש בהתאם לתקן.
 - 4.3 יציאת חירום תקנית.
 - 4.4 גידור מלא ובטיחותי של החצר.
 - 4.5 ריצוף ומשטחים מונעי החלקה.

נספח ב'

הצהרה בדבר העדר קירבה לעובד הרשות ו/או לחבר המועצה

- 1.1. הנני מצהירה בזאת כי המועצה הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:
 - 1.1.1. סעיף 103א(א) לצו המועצות המקומיות, תשי"א – 1950 קובע כדלקמן:

"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם המועצה; לענין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."
 - 1.1.2. כלל 12(א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע:

"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית; לענין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהיא או קרובו בעלי שליטה בו (ראתה הגדרות "בעל שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1(1)(ב) ו-5(1)(ב))."
 - 1.1.3. סעיף 142 בצו המועצות המקומיות, תשי"א – 1950 קובע כדלקמן:

"לא יהיה לעובד מועצה, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בעצמה ולא על ידי בן זוגו, סוכנו או שותפו, כל חלק או טובת הנאה בכל חוזה או עסק שנעשה עם המועצה, למענה או בשמה, פרט לחוזה בדבר קבלת שירות מהשירותים שהמועצה מספקת לתושבים ופרט לענין שיש לעובד בהסכם עבודה שלה או בהסכם הכללי של עובדי המועצה. אין לראות עובד כאילה יש לה חלק או טובת הנאה כאמור, אם זיקתו לעסקי המועצה היא בתנאים המפורטים בסעיף 103(ב) לגבי חבר המועצה."
2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי: (נא לסמן בהתאם)
 - 2.1. בין חברי מועצת המועצה יש / אין (מחק את המיותר) לי: בן זוג, הורה, בן או בת, ואף לא סוכן או שותף.
 - 2.2. יש / אין (מחק את המיותר) חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
 - 2.3. יש / אין לי (מחק את המיותר) בן – זוג, שותף או סוכן העובד במועצה.
 - 2.4. יש / אין (מחק את המיותר) חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שהיא חבר הנהלה או חבר בחבר נאמנים ללא בעלות או שליטה.
 - 2.5. ביצעתי / לא ביצעתי עבודות לראש המועצה ו/או בני משפחתו ו/או סגניו ו/או מבעלי התפקידים במועצה ו/או חברות הבת.
3. ידוע לי כי ועדת המכרזים של המועצה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
4. אני מצהירה בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כול דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 103א(א)(3) לצו המועצות המקומיות, תשי"א – 1950, לפיהן מועצת המועצה ברוב 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף כאמור ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____

אישור

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפניי, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפניי.

חותמת + חתימת עו"ד

תאריך

נספח ג'

ערבות בנקאית (ערבות הצעה)

לכבוד

מועצה מקומית בוקעאטא

_____ בנק :
 _____ סניף :
 _____ כתובת :
 _____ מיקוד :
 _____ תאריך

א.ג.נ.,

הנדון : ערבות בנקאית מספר

אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 5,000 ש"ח (במילים : חמש אלף שקלים חדשים) (להלן "סכום הערבות"), העשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן "המבקש") בקשר לקיום מכרז פומבי מספר 25/26 שכירות של נכס בחומי השיפוט של מקומית בוקעאטא לטובת הפעלת מבנה לגיל הרך עבור אגף החינוך.

1. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן.
3. אם יתברר שהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן המדד החדש) עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ב _____ היינו נק' _____ (להלן "המדד היסודי") אז יחושב סכום הערבות כשהיא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי.

לצורכי ערבות זו – המונח "מדד" משמעו מדד המחירים לצרכן הכולל ירקות ופירות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי כולל אותו מדד אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי עם אותו נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

4. לפי דרישתכם הראשונה בכתב ולא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
5. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום 14 בחודש 01 שנת 2027 ועד בכלל ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב עד לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב

_____ בנק

טופס ההצעה
מכרז פומבי מס' 25/26

אני/אנו _____ הח"מ _____ ח.צ.ח.פ.ת.ז. _____

כתובת _____ מזהירה/ים, מסכים/ים בזה כדלקמן:

1. הנני/נו מזהירה/ים בזאת כי לאחר שבחנתי/נו ובהירות והבנתי/נו את כל התנאים למכרז, ההסכם וכל המסמכים המפורטים בחוברת המכרז והמצורפים אליה, ולאחר שבדקתי/נו וקראתי/נו היטב את המכרז ותנאיו, וכי הבנתי/נו את כל התנאים והדרישות הנדרשים מאת המשתתפים במכרז זה, וכי בדקתי/נו ושקלתי/נו כל דבר העשוי להשפיע על קביעת מחיר הצעתי/נו.
2. **הנני/נו מזהירה/ים מסכים/ים ומתחייבת/ים:**
 - 1.1 לקבל על עצמי/נו את כל ההתחייבויות והתנאים הכלולים בחוברת המכרז ללא כל הסתייגות.
 - 1.2 כי הצעתי/נו זאת מבוססת על סמך בדיקותיי/נו כאמור בסעיף 1 דלעיל ועל כן אהיה/נהיה מנוע/ים מלהציג כל תביעות או דרישות שתתבססנה על כל טענות של אי ידיעה וגם/או אי-הבנה של תנאי המכרז או איזה מקרב המסמכים הנ"ל ואני/ואנו מוותרת/ים מראש על כל טענות כאלה.
 - 1.3 כי הצעה זאת מוגשת בתום לב וללא כל קנוניה, קשר או הסכם עם כל מציע אחר לאותו מכרז.
 - 1.4 כי מילאתי/נו אחר כל ההוראות המפורטות בהוראות למשתתפים, בהסכם ובנספחיו ובכל מסמכי המכרז והאחרים.
2. הנני/נו מזהירה/ים ומסכים/ים כי אחתום/נחתום על החוזה ונמציא את כל המסמכים הנדרשים מאתנו בתוך 7 ימים מיום שיוודע לי/נו על זכייתנו/נו במכרז, כולה או חלקו, ובמידה ולא אעשה/נעשה כן, תהיה המועצה רשאית לחתום על ההסכם עם כל מציע אחר, או לבטל את המכרז, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן, תהא המועצה רשאית לחייב אותי/נו בגין הנזקים שיגרמו לה כתוצאה מכך, לרבות חילוט הערבות הבנקאית.
3. הנני/נו מציע/ים להעמיד את שיעור ההנחה ממחיר הבסיס של 35 ₪ למ"ר בנוי לחודש, בתוספת מע"מ כדין, כדלקמן:

שיעור הנחה של _____ % ממחיר הבסיס למ"ר בנוי לחודש.

דמי השכירות החודשיים יחושבו לפי שטחו הבנוי בפועל של הנכס, במחיר של 35 ₪ למ"ר בנוי לחודש, לאחר ניכוי שיעור ההנחה המוצע לעיל, בתוספת מע"מ כדין.
4. הצעתי/נו זאת, עם כל הנובע ממנה וכל המשתמע ממנה, הינה בתוקף למשך לא פחות מתשעים (90) יום מיום הגשתה.

ולראיה באתי על החתום:

 חתימת המציע(ה)

פרטי המציע:

השם: _____

מספר ת.ז./ח.פ.: _____

הכתובת: _____

מס' הטלפון: _____ פקס' _____

הסכם

שנערך ונחתם במועצה מקומית בוקעאטא ביום _____ לחודש _____ בשנת 2026

בין: _____ ת.ז./ח.פ.

מרחוב _____

טלפון _____
(להלן - "המשכיר")

מצד אחד

ב י ן: מועצה מקומית בוקעאטא
באמצעות מורשי החתימה מטעמה
(להלן - "המועצה/השוכרת")

מצד אחד

הואיל: והמועצה פרסמה מכרז פומבי שמספרו 25/26 לשכירות של נכס בתחומי השיפוט של מועצה מקומית בוקעאטא לטובת הפעלת מבנה לגיל הרך עבור אגף החינוך של מועצה מקומית בוקעאטא (להלן: "המכרז");

והואיל: והמשכיר אחרי עיון ובחינה זהירה של מסמכי המכרז לרבות ההסכם על כל נספחיו הגיש למועצה הצעה להשכיר את הנכס נשוא המכרז בהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל: והמשכיר זכה במכרז פומבי מס' 25/26 האמור;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר בהסכם את מחויבויותיהם וזכויותיהם ההדדיות;

אי לכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

- 1.1 **"המשכיר"** - בעל זכויות בנכס, כפי שהוכחו במסמכים שצורפו להצעתו במכרז, ובעל הסמכות להשכירו למועצה בהתאם להסכם זה.
- 1.2 **"המועצה"** - מועצה מקומית בוקעאטא.
- 1.3 **"הנכס"** - מבנה לגיל הרך, שכתובתו ומיקומו מפורטים בנספח א' להסכם, בשטח בנוי של 200 מ"ר לפחות, הכולל חצר פעילות בשטח של 50 מ"ר לפחות וחניה מסודרת ונגישה למבקרים ולצוות, והמצוי באזור המרכז ביישוב, כמפורט בנספח א' לתנאי המכרז ובנספח א' להסכם.
- 1.4 **"מטרת השכירות"** - הפעלת מבנה לגיל הרך.

2. תקופת השכירות

- 2.1 תקופת ההסכם הינה ל – 5 שנים (חמש שנים), ותחילתה מיום _____ וסיומה ביום _____ (להלן: "תקופת ההסכם"), וזאת בתמורה למילוי התחייבויותיו של למשכיר כלפי המועצה עפ"י הסכם זה.
- 2.2 ההסכם יוארך ל- 5 תקופות נוספות בנות 1 שנה כל אחת, וזאת בהתאם להודעה שתינתן מאת המועצה למשכיר 30 יום לפני תום תקופת ההסכם ו/או התקופה הנוספת, לפי העניין.
- 2.3 למרות האמור בסעיף 2.1 לעיל, המועצה שומרת לעצמה את הזכות להפסיק את השכירות בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בהודעה מוקדמת בכתב של 30 ימים למשכיר. במקרה כאמור, לא תהיה למשכיר כל טענה ו/או תביעה כלפי המועצה בגין סיום ההתקשרות, למעט תשלום דמי השכירות עד למועד סיום השכירות בפועל.
3. **דמי השכירות**
- 3.1 דמי השכירות יעמדו על סכום חודשי המחושב לפי שטחו הבנוי בפועל של הנכס, במחיר בסיס של _____ למ"ר בנוי לחודש, בתוספת מע"מ כדין.
- 3.2 דמי השכירות ישולמו ע"י המועצה למשכיר בתחילת כל חודש.
4. **העדר זכות קניינית**
- המועצה מצהירה ומאשרת בזאת כי ידוע לה שהזכות המוענקת לה בהסכם זה איננה אלא זכות לשכור את הנכס למטרת השכירות בלבד ובשום מקרה אין לראות בהענקת זכות השכירות משום הענקת זכות קניינית כלשהי בנכס מאת כל גורם שהיא והיא מקבלת על עצמה השתק מלתבוע כל זכות כאמור.
- השוכרת מוסיפה ומאשרת כי ידוע לה שלא תוענקנה לה זכויות כלשהן בנכס עקב ביצוע ההתאמות וגם/או השינויים וגם/או התוספות אשר יבצע בנכס והיא מקבלת על עצמה השתק מלתבוע כל זכות שהיא בנכס בגינן.
5. **אי תחולת דיני הגנת הדייר והעדר קיומם של קשרי שכירות כלשהם**
- למען הסר ספק, מצהירים החתומים מטה כי אין בכוונתם ליצור במסגרת הסכם זה קשרי שכירות מוגנים, ולא קשרי שכירות של קבע בתוקף הדין ואין בכוונתם להפעיל בדרך כלשהי את חוקי הגנת הדייר למיניהם לרבות חוק הגנת הדייר (בנוסח משולב) תשל"ב 1972- . מוסכם ומוצהר במפורש ע"י הצדדים, למען הסר ספק, כי לא שולמו, במישרין או בעקיפין כל דמי מפתח בקשר עם הרשות נשוא הסכם זה.
- מסוכם ומוצהר ע"י הצדדים כי הוצאותיה של השוכרת עבור ביצוע ההתאמות בנכס וגם/או שינויים וגם/או תוספות וגם/או כל חלק מהוצאות אלה לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח למועצה כמו כן השוכרת מוותרת בזאת על כל טענה כי רכשה זכות לקבלת דמי מפתח.
6. **הצהרות והתחייבויות השוכרת**
- 6.1 השוכרת מצהירה בזאת כי ראתה את הנכס ומצא אותו תקין וראוי לשימוש ומתאים לצרכיה ולמטרותיה והיא מוותרת בזאת על כל טענה או ברירה מחמת מום וגם/או פגם וגם/או אי התאמה ביחס לנכס.
- 6.2 השוכרת מצהירה ומתחייבת בזאת כי תשתמש בנכס בהתאם להוראות כל דין והיא בלבד תישא באחריות ובתוצאות לאי קיום הוראות כלשהי עפ"י כל דין.
- 6.3 מבלי לגרוע מהתחייבויות המשכיר לפי הסכם זה, השוכרת מתחייבת להשיג, על חשבונה ועל אחריותה, את כל ההיתרים, הרישיונות והאישורים הדרושים להפעלת פעילותה בנכס כדין ולמטרת השכירות, לרבות רישיון עסק, ככל שנדרש.

המשכיר מצהיר ומתחייב כי הנכס, לרבות המבנה, חצר הפעילות, החניה והמערכות הקבועות בו, עומד בדרישות המפורטות בנספח א' לתנאי המכרז, וכי בידיו כל האישורים והמסמכים הנדרשים להוכחת זכויותיו בנכס ולסמכותו להשכירו למועצה.

6.4 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, מתחייבת השוכרת למלא ולשמור על הוראות הבטיחות מכל סוג שהיא החלים על הפעילות בנכס והשוכרת תהיה אחראית באופן בלעדי לתוצאות אי קיום הוראה כלשהי עפ"י דין לעניין זה.

6.5 השוכרת מצהירה כי אין כל מניעה משפטית להתקשרותו במסגרת הוראות הסכם זה.

7. מטרת הרשות

7.1 מטרת השכירות על פי הסכם זה הינה הפעלת מבנה לגיל הרך ולא לכל מטרה אחרת (להלן - "מטרת השכירות").

7.2 השוכרת מצהירה ומתחייבת בזאת כי תפעיל את הנכס לשם ביצוע מטרת השכירות ותשתמש בו אך ורק בהתאם למטרת השכירות כאמור בהסכם זה ולא לכל מטרה אחרת.

7.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל, מתחייבת השוכרת להפעיל את הנכס בהתאם למטרת השכירות לכל אורך תקופת השכירות.

8. העברה וגם/המחאה וגם/או שעבוד

8.1 מוסכם בזאת כי אסור לשוכרת להעביר וגם/או להמחות וגם/או לשעבד הסכם זה וגם/או כל זכות הנובעת ממנו, בשלמות או בחלק לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה ובכל דרך שהיא.

8.2 מוסכם בזאת כי השוכרת לא תפסיק את השימוש בנכס לפני תום תקופת השכירות, אלא בהתאם לזכותה לפי סעיף 2.3 להסכם זה או בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.

9. שמירה על הנכס

השוכרת מתחייבת בזאת להחזיק את הנכס ואת המתקנים והציוד הקבועים בו במצב טוב, תקין וראוי לשימוש, להימנע מגרימת נזק או קלקול בנכס ובכל מתקן ממתקניו, ולתקן מיד על חשבונה כל נזק, ליקוי או קלקול שיחולו בו בתקופת השכירות מכל סיבה שהיא, ובלבד שאין המדובר בנזק הנובע משימוש ובלאי רגיל. כמו כן, השוכרת מתחייבת שלא לעשות, ולא להתיר עשייה של התאמות וגם/או שינויים וגם/או תוספות כלשהם בנכס אלא בהסכמתו של המשכיר לכך מראש ובכתב.

10. התאמות

10.1 המשכיר מאשר לשוכרת לבצע התאמות בנכס לפי תכנית שתוגש לו מראש, והכל בהתאם למטרת השכירות ולדרישות המפורטות בנספח א' לתנאי המכרז.

10.2 השוכרת תהיה אחראית באופן בלעדי לכל עבודה שנעשתה בנכס על ידה וגם/או על ידי מי מטעמה. אחריותה תחול הן על קלקולים ותקלות והן על כל נזק לנכס ו/או לצד שלישי.

10.3 עם סיום תקופת השכירות או הפסקתה, מכל סיבה שהיא, תחזיר השוכרת את הנכס למשכיר במצב כפי שקיבלה אותה, ללא ההתאמות, אלא אם יבקש המשכיר מהמועצה במפורש להשאירן, במלואן או בחלקן. כל ההתאמות אשר תשארנה בנכס תהיינה לרכוש של המשכיר. המועצה לא תהיה זכאית לכל תשלום או תמורה אחרת כלשהי עבור הכנסתן וגם/או השארתן בנכס והיא מקבלת על עצמה השתק מלתבוע כל זכות שהיא בגין הכנסתן וגם/או השארתן בנכס.

11. שמירה על הנקיון

השוכרת מתחייבת בזאת לנקות את הנכס וכן את סביבתו ולוודא שתישארו תמיד נקיים.

12. אחריות ושיפוי בנזיקין

12.1 השוכרת תהיה אחראית כלפי המשכיר לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו לנכס ולסביבתו ו/או לנכס הנכס בקשר או כתוצאה ממתן רשות השימוש ו/או מהשימוש של השוכרת בנכס ו/או ההפעלה ו/או השירותים ו/או העבודה בקשר לנכס (להלן: "השירותים").

12.2 השוכרת תהיה אחראית כלפי המשכיר לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו הנובע בקשר או כתוצאה מהשירותים ו/או מעשה ו/או מחדל של השוכרת ו/או מי מטעמו.

12.3 השוכרת מתחייבת לתקן כל נזק שיגרם לנכס או לסביבתם להם אחראי השוכרת כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של המועצה.

13. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריותה השוכרת על פי הסכם זה ועל פי כל דין ולהבטחת אחריותה כאמור, ומבלי לגרוע מהתחייבותו וחובותיו, מתחייבת השוכרת לערוך ולקיים על חשבונה במשך כל תקופת ההסכם וכל עוד קיימת אחריות שבדין כלפיו ביטוחים מתאים להבטחת אחריות כאמור לפי שיקול דעתה הבלעדי

14. כניסה לנכס

14.1 הזכות בידי המשכיר - וזאת לאחר תיאום סביר מראש - להיכנס לנכס, בכל עת, בעצמו או ע"י באי כוחו החוקיים, כדי לעמוד על מצב הנכס וצורת השימוש בו וגם/או כדי לוודא את דבר ביצוען של התחייבויות השוכרת עפ"י הסכם זה.

14.2 למען הסר ספק, התחייבויות השוכרת עפ"י ס"ק 14.1 ועפ"י סעיף 12 דלעיל לא תגרענה מאיזה מחיובי השוכרת כלפי המשכיר, ומאיזה מזכויות המשכיר כלפי השוכרת עפ"י הסכם זה וגם/או עפ"י הדין.

15. תשלומי מיסים, אגרות וכיו"ב

כל המיסים, התשלומים, האגרות, הארנונות ההיטלים העירוניים וכיו"ב החלים ושיחולו על הנכס וגם/או בגינם במשך תקופת השכירות, החלים על מפעיל הנכס, לרבות התשלומים עבור ארנונה, מים, גז, טלפון וחשמל - ישולמו ע"י השוכרת;

16. פינוי הנכס

עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין, או עם סיומה לפני כן מכל סיבה שהיא, על השוכרת לפנות את הנכס ולהחזירו למשכירה - כשהוא פנוי מכל חפץ ומחזיק שאינו חלק מהנכס כשהוא במצבו כפי שהיה עם תחילתה של תקופת השכירות ללא ההתאמות וגם/או תוספות וגם/או שינויים אחרים אשר נעשו בנכס, אלא אם כן יבקש המשכיר בכתב ומראש מהשוכרת שתשאירם במלואם, או בחלקם, בנכס וכל זאת כשהנכס במצב טוב ותקין כפי שקיבלה, פרט לבלאי סביר, ולאחר שמילאה אחר החיובים שהיא חייב בהם עפ"י הסכם זה.

17. הפרות, ויתורים

17.1 מוסכם בזאת בין הצדדים כי התנאים האמורים בסעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15 ו- 16 הינם תנאים עיקריים ויסודיים להסכם, אשר הפרתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

17.2 כל ויתור, הנחה או הימנעות מפעולה במועד או מתן ארכה לא ייחשבו כוויתור של צד על אלה מזכויותיו עפ"י הסכם זה ולא ישמשו מניעה לתביעה בגינו - אלא אם נעשה הוויתור במפורש ובכתב.

18. כללי

18.1 כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה, וכל עוד השוכרת מפעיל את הנכס תשמש לצורך זה בנוסף על הכתובת בהסכם גם כתובת הנכס. כל הודעה שתשלח ע"י אחד הצדדים למשנהו עפ"י הכתובות הנ"ל תחשב כאילה נמסרה בתום 96 שעות ממועד שיגורה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד באמצעות שליח או בפקסימיליה אזי דין הודעה כאמור כאילה נמסרה בתום יום עבודה שלם מהמועד שבו נמסרה.

18.2 אישר הקשר לביצוע ההסכם יהיה _____.

18.3 ההסכם זה ממצה את כל מה שהוסכם בין הצדדים ללא יוצא מן הכלל. כל הסכם קודם בין הצדדים, באם ישנם כאלה, בטל לגבי הנכס וגם/או כל זיכרון דברים אשר נערך בין הצדדים והוראות הסכם זה באות במקומם.

18.4 כל שינוי בהוראות הסכם זה יעשה בכתב בלבד ובחתימת הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

המשכיר

המועצה

נספח א'

פרטי הנכס והשכירות

גוש _____ חלקה _____, ככל שקיימים.

בהיעדר פרטי גוש וחלקה, סימון ברור של מיקום הנכס על גבי מפה מצורפת.

כתובת הנכס: _____

שטח בנוי של 200 מ"ר לפחות, חצר פעילות בשטח של 50 מ"ר לפחות וחניה מסודרת ונגישה למבקרים ולצוות.

מצורף תשריט הנכס הכולל את מידות השטח הבנוי, חצר הפעילות והחניה.

תיאור הנכס: _____

מצורפים:

- (1) חשבון ארנונה עדכני על שם המציע ביחס לנכס ;
- (2) כל מסמך נוסף המעיד על זכויות המציע בנכס ועל סמכותו להשכירו למועצה ;
- (3) סימון ברור של מיקום הנכס על גבי מפה ;
- (4) תמונות עדכניות של הנכס, חצר הפעילות והחניה.