

אגם מונפורט

קול קורא מספר 02/2022

להצעות להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם מונפורט

**אגם מונפורט**

**קול קורא מספר 02/2022**

**להצעות להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם  
מונפורט**

קול קורא מספר 02/2022

להצעות להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם מונפורט

חברת אגם מונפורט (להלן: אגם מונפורט), מזמינה בזה הצעות מחיר להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם מונפורט על פי התנאים המפורטים במסמכי הקול קורא.

את מסמכי ההשתתפות והמסמכים הנלווים לרבות נוסח הסכם עליו יידרש השוכר לחתום ניתן לרכוש תמורת תשלום של 500 ₪ בתוספת מע"מ (התשלום לא יוחזר), במשרדי חברת אגם מונפורט בין הימים א' – ה' בשעות 09.00-14.00.

ניתן לעיין במסמכי הפניה קודם לרכישתם, באתר האינטרנט של אגם מונפורט: [www.lakemonfort.co.il](http://www.lakemonfort.co.il) תחת הכותרת "מכרזים וקול קורא".

את ההצעות ואת כל מסמכי ונספחי הפניה, כשהם חתומים ע"י המציע ב-2 עותקים, יש להכניס במעטפה סגורה, כשעליה מצוין – קול קורא מספר 02/2022 ולהפקידם ידנית (לא לשלוח בדואר) - במזכירות חברת אגם מונפורט החל מתאריך 03.04.2022 ועד לתאריך 14.04.2022 בשעה 12.00.

**למען הסר כל ספק ככול ולא יתקבלו הצעות רלוונטיות עד ליום 14.04.2022 בשעה 12.00 החברה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן מעת לעת לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך במסירת הודעה כלשהי מועדים נוספים להצעות:**

- עד ליום 21.04.2022 בשעה 12.00 (להלן: "המועד השני") וככול ועד למועד השני לא יתקבלו הצעות רלוונטיות להלן המועד הבא:
- עד ליום 26.04.2022 בשעה 12.00 (להלן: "המועד השלישי") וככול ועד למועד השלישי לא יתקבלו הצעות רלוונטיות להלן המועד הבא:
- עד ליום 03.05.2022 בשעה 12.00 (להלן: "המועד הרביעי") וככול ועד למועד הרביעי לא יתקבלו הצעות רלוונטיות להלן המועד הבא:

עד ליום 10.05.2022 בשעה 12.00 (להלן: "המועד החמישי")

חברת אגם מונפורט תבחן את ההצעות שיתקבלו - כך שהמציע או הצעה שלא תעמוד בתנאי הסף תיפסל ולא יבואו במניין ההצעות **ורק מציע העומד בתנאי הסף הצעתו הכספית תבחן.**

אין חברת האגם מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

לפרטים ניתן לפנות אל חברת אגם מונפורט בטלפון 04-9574004 בין השעות 09.00-14.00.

בכבוד רב,

אופיר עקיבא, מנכ"ל

חברת אגם מונפורט

להצעות להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם מונפורט

**מסמכי הקול קורא**

1. קול קורא – תנאים למשתתף
2. דף מידע ארגוני של המציע                      נספח א'
3. נוסח תצהיר העדר ניגוד עניינים                      נספח ב'
4. נוסח הסכם שכירות                                      מסמך ג'
5. נוסח ערבות בנקאית לביצוע ההסכם                      מסמך ד'
6. ביטוח    מסמך ה'

כל מסמך ו/או מסמך שאוזכר באחד או יותר מהמסמכים והמסמכים האמורים.

להצעות להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם מונפורט

תנאים כלליים למשתתפים

## 1. כללי

- 1.1. חברת אגם מונפורט (להלן: החברה), מזמינה בזה הצעות מחיר להשכרת שטח לשימוש בכפוף לשימוש המותר בתוכנית בניין החלה על המושכר, ועל פי התנאים המפורטים במסמכי הקול קורא.
- 1.2. תנאי ההתקשרות יהיו עפ"י מסמכי הקול קורא המצוינים בסעיף 2 להלן, ובהתאם לחוזה ההתקשרות על נספחיו המצ"ב כחלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא.
- 1.3. הנכסים המיועדים להשכרה:

הנכס	מ"ר	מחיר מינימום למ"ר	דמי ניהול
חדר	40 מ"ר	40 ₪ בתוספת מע"מ	300 ₪ בתוספת מע"מ כחוק
משרד	מכולות		300 ₪ בתוספת מע"מ כחוק
מחסן	מכולות		300 ₪ בתוספת מע"מ כחוק

הערה: חברת אגם מונפורט שומרת לה את הזכות לבחור בהתאם למקוריות ובהתאם לצרכי המקום

- 1.4. הנכס בבניין יושכר במלואו על פי שטחו המפורט בסעיף 1.3.
- 1.5. המציע שיוכרז כזוכה, יהא רשאי להשכיר חלק מהנכס בשכירות משנה, ובלבד ששוכר המשנה לא יידרש להעמיד בטחונות נוספים לפקודת חברת אגם מונפורט ויקבל הוא את אישור חברת אגם מונפורט.
- 1.6. הנכס יימסר לזוכה במצבו כמות שהוא (AS IS), ברמת מעטפת ועל השוכר יהא, להשלים את העבודות במושכר, לחלק את המושכר בהתאם לצרכיו, בלא לפגום או לפוגע בתשתיות המבנה (עמודים, קורות, קירות חיצוניים), **בתיאום ואישור מנכ"ל אגם מונפורט והוא בלבד.**
- 1.7. בתום תקופת השכירות יותיר השוכר את ההשקעות במבנה ויחזיר את המושכר לחברת אגם מונפורט ראוי לשימוש.
- 1.8. המציע יגיש הצעתו, דמי השכירות אותם הוא מציע לשלם לחברת אגם מונפורט ובתוספת מע"מ כחוק עבור השימוש במושכר. דמי השכירות אינם כוללים ארנונה, דמי ניהול, חשמל, מים וכל תשלום אחר החל על המחזיק.

להצעות להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם מונפורט

1.9. אין חברת אגם מונפורט מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת – כל הצעה תבחן בהתאם למקוריות ובהתאם לצרכי המקום.

## **2. מסמכי הקול קורא**

המסמכים המפורטים בקול קורא זה או הדרושים או כל מסמך ו/או נספח שאוזכר באחד או יותר מהמסמכים והנספחים האמורים יקראו להלן, יחד ולחוד "מסמכי הקול קורא".

## **3. תנאים להשתתפות**

3.1. רשאי להשתתף ולהגיש הצעה לקול קורא עוסק מורשה ו/או תאגיד (להלן : המשתתף), העומד במועד הגשת ההצעות לקול קורא, בכל התנאים המצטברים המהווים תנאי סף, המפורטים להלן :

3.2. המציע או יחד עם מי שיצרף אליו להצעתו הוא עוסק מורשה ו/או תאגיד פעיל לפני המועד להגשת הצעות למכרז.

3.3. המציע יצרף להצעתו את אישורים מסמכים (להלן : "האסמכתאות"), שלהלן :

3.3.1. אישור רואה חשבון /פקיד שומה על ניהול ספרי מס הכנסה כחוק וכן אישור תקף לפי חוק עסקאות

גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס) התשל"ו – 1097.

3.3.2. צילום של תעודת הרישום של התאגיד ו/או אישור עוסק מורשה.

3.3.3. צילום תעודת זהות

3.3.4. דף מידע ארגוני של המציע, בנוסח המצ"ב ומסומן נספח א' 1

3.3.5. תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המצורף ומסומן נספח א' 2.

3.3.6. תצהיר העדר ניגוד עניינים בנוסח המצורף ומסומן כנספח א' 3.

3.3.7. קבלה על רכישת מסמכי הקול קורא על סך של 500 ₪ בתוספת מע"מ.

3.3.8. מסמכי השינויים וההבהרות חתומים על ידי המציע.

3.3.9. אישור תושב מעלות תרשיחא ו/או מועצה אזורית מעלה יוסף

## **4. הבהרות מסמכי הקול קורא**

4.1. עד לא יאוחר משלושה ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות, יודיע המציע בכתב בקובץ וורד ויוודא

טלפונית 04-9574004 הגעת הדוא"ל (להלן כתובת הדוא"ל: [agam-11@maltar.co.il](mailto:agam-11@maltar.co.il)), על סתירות,

שגיאות, אי התאמות או חוסר בהירות שמצא אם מצא במסמכי הקול קורא ו/או על כל ספק שהתעורר אצלו

בקשר למובנו של סעיף או תנאי או עניין כלשהו הכלול במסמכי הקול קורא.

4.2. מסר המשתתף הודעה כאמור בסעיף 4.1. לעיל, חברת האגם, אם תראה לנכון לעשות כן, תיתן תשובות

בכתב, לפני המועד האחרון להגשת הצעות. חברת האגם תמסור עותק של התשובות שנמסרו לכל אחד

מהמשתתפים וכל מציע יצרפם כחלק בלתי נפרד מהצעתו, לאחר שחתם עליהם בחותמת ובחתימה.

4.3. מציע לא יהא רשאי לטעון כי בהצעתו הסתמך על תשובות שנתנו ע"י אגם מונפורט או מי מטעמה, אלא אם

תשובות אלה ניתנו בכתב.

להצעות להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם מונפורט

4.4. החברת אגם מונפורט רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות לקול קורא, להכניס שינויים, תיקונים, תנאים ודרישות במסמכי הקול קורא, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים (להלן- "שינויים והבהרות") ואלה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי הקול קורא ויובאו בכתב לידיעתם של המשתתפים ויוגשו חתומים יחד עם מסמכי הקול קורא ונספחיו.

## **5. ערבות ביצוע**

5.1. מציע שהצעתו תוכרז כזוכה, יעמיד ערבות בנקאית אוטונומית, לפקודת אגם מונפורט על סך של 10.000 ₪, כשהיא צמודה למדד המחירים של הצרכן, חתומה כדין, בנוסח המצורף כדוגמא לתנאי קול קורא זה נספח ג' 1 ערבות בנקאית לביצוע ההסכם.

5.2. הערבות תעמוד בתוקפה עד ליום 01.04.2024.

5.3. הערבויות תהיינה לפקודת חברת אגם מונפורט, צמודות למדד המחירים לצרכן, חתומות כדין ובלתי מותנות וניתנות על פי תנאיהן לחילוט בפנייה חד צדדית של חברת אגם מונפורט, בכל תקופת תוקפו של הקול קורא או ההסכם, לפי ההקשר והעניין, כל אימת שהמציע לא יעמוד בהתחייבויותיו ע"פ תנאי הקול קורא או ההסכם.

5.4. היה ותקופת ההתקשרות תוארך, לתקופת האופציה, תוארך הערבות על ידי המציע מפעם לפעם, אם וככל שיוארך ההסכם על ידי אגם מונפורט וזאת במועד קבלת הודעת חברת אגם מונפורט בדבר הארכת תקופת ההסכם.

5.5. המציע יישא בכל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות לביצוע.

## **6. ביטוחים**

6.1. מבלי לגרוע מאחריות חוקית של המציע מציע שהצעתו תתקבל (להלן: "השוכר") ו/או על פי דין או הסכם, מתחייב הוא להחזיק ביטוחים בתוקף בכל תקופת השכירות כמפורט בנספח אישור קיום הביטוחים המצורף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי יסודי להסכם.

## **7. זרישות פרטים מהמציע**

7.1. החברת אגם מונפורט תהא רשאית, בכל עת שתראה לנכון, גם לאחר הגשת הצעות או לאחר פתיחתן, לדרוש מהמציע, להשלים ו/או להמציא פרטים ו/או מסמכים ו/או הבהרות נוספות (להלן- "הפרטים"), לשביעות רצונה המלאה, על מנת לבחון את המציע, חוסנו הכלכלי, ניסיונו המקצועי, תוכן הצעתו, איכותה או לכל צורך או מטרה הנוגעות לקול קורא, למציע ולהצעתו, ככל שתראה לנכון, במסגרת שיקוליה, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי ובוא בלבד.

7.2. המציע יהא חייב למפעיל את הפרטים הנדרשים, לשביעות רצונה של חברת אגם מונפורט ובתוך המועד שנקבע והיה ולא יעשה כן, מכל סיבה שהיא, רשאית החברה שלא לדון בהצעתו ו/או לראות באי צירוף הפרטים כהפרה מצדו של המציע וכמי שאינו עומד אחר הצעתו על כל המשתמע מכך.

## **8. הצהרות המציע**

להצעות להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם מונפורט

- 8.1. המציע מצהיר כי הגשת הצעתו והשתתפותו בקול קורא, כמוה כהודעה ואישור, שכל פרטי הקול קורא וההסכם ידועים ונהירים לו וכי הוא מסוגל למלא אחר ההתחייבויות המפורטות בקול קורא ובהסכם.
- 8.2. הצימיע מצהיר כי ידוע לו שכל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי הקול קורא ו/או ההסכם לא תתקבל לאחר הגשת הצעת המציע.
- 8.3. המציע מצהיר כי הגיש את הצעתו באופן עצמאי ללא תיאום הצעתו ו/או פרט מפרטיה עם מציע ו/או משתתף אחר בקול קורא וכי היה ויתברר לחברת אגם מונפורט, בכל שלב שהוא, אחרת, יביא הדבר לפסילת הצעתו.
- 8.4. המציע מצהיר כי ידוע לו ובהגשת הצעתו הוא מסכים כי בחינת ההצעות יעשה על בסיס מספר מדדים, כאשר מדד המחיר, אינו המדד היחיד לקביעת השוכר ובין היתר רשאית החברה להביא בחשבון בין יתר שיקוליה, תחומי עיסוקו של השוכר, יכולתו הכלכלית ולמציע אין ולא תהיה לו כל טענה בקשר לכך.
- 8.5. המציע מצהיר כי ידוע לו, שמשותף בקול קורא אשר הגיש הצעתו למושכר, יהא רשאי להשכיר חלקים מהנכס לשוכרי משנה(להלן- שוכר משנה) ויעשה שימוש לשימושים המותרים ורק לאחר שקיבל את אישור החברה ו/או מנכ"ל החברה ובכתב.
- 8.6. המציע מצהיר כי ידוע לו שאם שהצעתו תוכרז כהצעה זוכה עליו לשלם דמי שכירות חודשיים לחברת אגם מונפורט בהתאם להצעתו בקול קורא והסכם ההתקשרות.
- 8.7. המציע מצהיר כי הוא ביצע את כל הבדיקות הדרושות לו בקשר עם הנכס, כי הוא ביקר בו, מצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו וכי לא ישמיע כל טענה בקשר אליו.
- 8.8. המציע מצהיר כי ידוע לו שהנכס המיועד להשכרה, הוא שטח של \_\_\_\_\_ מ"ר, וידוע לו היכן מקומו, הכניסה למקום, היציאה, שעות הפעילות וכיוצא ב.
- 8.9. המציע מצהיר כי ידוע לו כי הנכס יושכר במלואו, ולתקופה של 12 חודשים לשימוש ולתקופה נוספת של 12 חודשים נוספים ו(להלן: תקופת האופציה).
- 8.10. המציע מצהיר כי ידוע לו כי הנכס יימסר לזוכה במצבו כמות שהוא IS AS.
- 8.11. המציע מצהיר כי ידוע לו כי בתום תקופת השכירות, יותיר השוכר את ההשקעות במבנה, יחזיר את המושכר כשהוא ראוי לשימוש.
- 8.12. המציע מצהיר כי ידוע לו כי המציע יגיש הצעתו, דמי השכירות אותם הוא מציע לשלם לחברת אגם מונפורט עבור השימוש במושכר -דמי השכירות **אינם כוללים ארנונה, דמי ניהול, חשמל, מים וכל תשלום אחר החל על המחזיק.**
- 8.13. המציע מצהיר כי ידוע לו כי אין חברת אגם מונפורט מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 8.14. ידוע למצהיר, כי יחשב כמשתמש ברשות בנכס לכל תקופת ההתקשרות כהגדרתה לעיל ועל כן יחולו עליו כל החובות החלות על המשתמש בנכס לרבות אחריות לנזקים לצדדים שלישיים בשעות הפעילות ו/או עקב הפעילות ו/או הציוד שהותקן בנכס לצורך הפעלת החוגים והטיפולים וכל פעילות אחרת בחברת אגם מונפורט.
- 8.15. המציע מצהיר כי ידוע לו שלא ייחשב כדייר מוגן והוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 לא יחולו עליו, שכירות בלתי מוגנת.

להצעות להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם מונפורט

8.16. המציע מצהיר כי ידוע לו כי ככל ויזכה בקול קורא יהא עליו לערוך ביטוחים בהתאם לדרישות חברת אגם מונפורט ובהיקפים עליהם תורה, לרבות ביטוח צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים וביטוח אחריות מוצר, וביטוח מבנה.

8.17. המציע מצהיר כי הוא מתחייב להחזיק לאורך כל תקופת ההתקשרות את כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים ו/או המתחייבים, מהפעלת הנכס ומאופי הפעילות בו, בהתאם להוראות חברת אגם מונפורט ובהתאם לפקודת העיריות, והוראות כל דין וכל גורם רלוונטי אחר ויישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, **הכול קודם לתחילת ההפעלה וכתנאי מוקדם לכך.**

## 9. הגשת ההצעות

9.1. הצעות ומסמכי הקול קורא יוגשו כשהם מהודקים יחדיו, ממולאים וחתומים בהתאם לדרישות הקול קורא בידי המציע, ב-2 עותקים, יימסרו במסירה אישית בלבד (לא בדואר) במעטפה סגורה עליה מצוין שם ומספר הקול קורא ויופקדו בתיבת המכרזים במזכירות חברת אגם מונפורט ולא יאוחר מהמועדים המופיעים מעלה ועד לשעה 12.00.

9.2. משלוח הצעה בדרך אחרת מהדרך המצוינת לעיל אינו עונה על דרישות הקול קורא, והינו על אחריותו הבלעדית של המציע.

9.3. כל ההוצאות מכל סוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה לקול קורא ובהשתתפות בקול קורא ובכלל זה אגרות, רישיונות, אישורים ו/או כל תשלום אחר אותו חייב לשלם המציע, בין בגין הקול קורא ובין בגין פעילותו הקשורה לקול קורא תחולנה על המציע.

9.4. המציע יצהיר, ויגיש הצעתו ע"ג – מסמך ב'.

### 9.5. הצעות המחיר יוגשו במטבע ישראלי בלבד ותכלולנה מע"מ כחוק.

9.6. ליד כל תיקון מחיר בהצעת המחיר, על המציע לחתום בחתימה וחותמת.

9.7. במקרה של מילוי מחיר שונה על ידי מציע, באחת משתי חוברות הקול קורא או במקומות שונים לגבי אותו פריט, יובא בחשבון המחיר הנמוך מבין השניים. יחד עם זאת במקום בו המחיר לא יהא כדרישות הקול קורא החברה תהא רשאית לראות בכך תכסיסנות מצדו של המציע על כל המשתמע מכך

9.8. על המציע לחתום על כל עמודי הקול קורא, וחתמתו מהווה אישור כי קרא והבין את האמור בהם.

9.9. המסמכים והאסמכתאות יוגשו בהתאם לדרישות הקול קורא, היה ויידרש המציע להמציא מסמך לשביעות רצונה של החברה ובתוך המועד שנקבע והיה ולא יעשה כן, מכל סיבה שהיא, רשאית החברה שלא לדון בהצעתו ו/או לראות באי צירוף הפרטים כתכסיסנות מצדו של המציע וכמי שאינו עומד אחר הצעתו על כל המשתמע מכך. הצעה שלא תעמוד בכל התנאים המפורטים בסעיף זה עלולה להיפסל.

## 10. מפגש וסיור באגם מונפורט הכולל הבהרות יהיה בתיאום מראש עם חברת אגם מונפורט בטלפון 04-

9574004, המפגש הינו חובה ותנאי להשתתפות בקול קורא.

## 11. בחירת ההצעות

11.1. חברת אגם מונפורט תבחן את עמידתו של המציע בתנאי הסף ומציע שלא יעמוד בתנאי הסף, הצעתו לא תבוא במניין ההצעות.



קול קורא מספר 02/2022

להצעות להשכרת חדרים ו/או מחסנים ו/או משרדים במתחם אגם מונפורט

11.2. הצעת המחיר איננה מהווה את המדד היחיד לבחירת ההצעה וחברת אגם מונפורט קבעה מדדי איכות לבחינת המציע בנוסף להצעתו הכספית.

א. מדד מחיר – 49% : מחיר לדמי שכירות חודשיים .

ב. מדד איכות ומקוריות – 25% : תחום עיסוקו, איתנותו הפיננסית, אמינותו, אופי השירותים שהוא מעניק והיכולת להעסיק תושבי העיר, התרשמות מהמציע.

ג. צרכי המקום : 16%

ד. תושב/ת מעלות תרשיחא ו/או תושב/ת מעלה יוסף 10%

11.3. החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה, שהיא בלתי סבירה, או בשל חוסר התאמה לדרישות הקול קורא או בשל חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי הקול קורא שלדעת חברת אגם מונפורט מונע הערכת ההצעה כדבעי.

11.4. חברת אגם מונפורט תהא רשאית לדחות הצעות של מציעים אשר שיש לה ניסיון רע עימם או שנוכחה לדעת שיכולותיו הכלכליות אינם מספיקים לפי שיקול דעתה.

11.5. כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי הקול קורא או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים או בכל דרך אחרת, עלולים להביא לפסילת ההצעה.

11.6. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי הקול קורא או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה. במקרה של מילוי מחיר שונה על ידי מציע באחת משתי חוברות הקול קורא, יובא בחשבון המחיר הנמוך מבין השניים.

## **12. כללי**

12.1. הזוכה במכרז (להלן: השוכר) יעביר לחברה הסכם שכירות חתום, בצירוף ערבות ביצוע ואישור על קיום ביטוחים, תוך 14 ימים מתאריך הודעת החברה לשוכר על זכייתו בקול קורא.

12.2. ככול והזוכה יבטל את זכותו החברה ראשית להודיע לזוכה הבא אחריו וכן הלאה.

בכבוד רב

אופיר עקיבא, מנכ"ל

חברת אגם מונפורט

## תוכן עניינים

עמ'	שם הנספח	סימון
12	נספח א' מידע ארגוני קול קורא	א
14	תצהיר העדר ניגוד עניינים אגם מונפורט	ב
16	נספח ג חוזה שכירות בלתי מוגנת חדרים ו או מחסנים ו או משרדים אגם מונפורט	ג
33	ערבות אגם מונפורט נספח ג 1	ד
36	ביטוח נספח ג 2 אגם מונפורט	ה

# נספח א

נספח א ' מידע ארגוני קול קורא

עמ' 12

נספח א' 1 מידע ארגוני

לכבוד

חברת אגם מונפורט

ג.א.נ.

הנדון: מידע ארגוני

1. אני הח"מ מצהיר כי קראתי בעיון את כל מסמכי הקול קורא וכי ביקרתי בנכס נשוא הקול קורא, אני מכיר את הפעילות המבוקשת לביצוע ובעל יכולת לבצעה, ומצהיר כי בדקתי לפני הגשת הצעתי את כל העניינים הקשורים על כל היבטיהם ולרבות מגבלות מוגבלות שונות, העלויות למנוע איזשהו שימוש בנכס למטרה כלשהי.
2. אני מוותר על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה, וכי עצם הגשת הצעתי הינה ראייה מכרעת, כי בדקתי כל היבט רלבנטי מבחינתי להגשת ההצעה, וכי מצאתי את הנכס מתאים לדרישותיי ולצרכי, על כל זכויותיו, מגבלותיו ופגמיו בין נסתרים ובין גלויים.
3. דמי השכירות המוצעים על ידנו, לשלם לחברת אגם מונפורט עבור השימוש במושכר, מקובלים עלינו ומביאים בחשבון שאנו מקבלים את המושכר, במצבו הקיים כמות שהוא, וכי הם אינם כוללים את כל המיסים והתשלומים החלים על מחזיק ובכלל זה ארנונה, דמי ניהול, חשמל, מים וכל תשלום אחר, שיידרש לשלם עקב החזקתו.
4. ידוע לנו כי אין החברה חייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר וכי דמי השכירות לכשעצמם, אינם מהווים את המדד היחיד לבחירת ההצעה וכי החברה קבעה מדדי איכות וכיוצ"ב
5. הצעתנו לדמי השכירות חודשיים, עבור זכות השימוש בנכס בהתאם לתנאי והוראות הקול קורא הינם סך של \_\_\_\_\_ ש"ח לחודש – במילים: \_\_\_\_\_ לחודש  
ובתוספת מע"מ כדין.
6. אם הצעתי תתקבל, הרינו מתחייבים לחתום על הסכם שכירות הרצ"ב לקול קורא זה.
7. להמציא לכם במעמד חתימת ההסכם, ערבות בנקאית לקיום החוזה ואישור קיום ביטוחים, הכול כמפורט במסמכי הקול קורא ואנו מסכימים שסכום הערבות ישמש פיצוי קבוע ומוסכם מראש, עקב אי קיום ההתחייבויות שבהסכם

חותמת המציע

חתימת המורשה

תאריך

## אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי החותם על מסמך זה רשאי/ת ומוסמך/ת לחתום בשם המציע ולאחר שהבין/ה את תוכן ומשמעות ההתחייבות וההצהרות לעיל, חתם/ה בפני על התצהיר וכתב התחייבות זה.

עורך-דין

תאריך

## נספח ב

# תצהיר העדר ניגוד עניינים אגם מונפורט

עמ' 14

**טופס הגשת הצעה/הצהרה על התחייבות להימנע מניגוד עניינים**

אני \_\_\_\_\_ הח"מ / \_\_\_\_\_ ת"ז  
 מצהיר בזאת כלהלן:

1. אני מצהיר כי לא קיים ניגוד עניינים עיסקי או אישי ו/או חשש לניגוד עניינים כאמור העלול למנוע ממני השתתפות במכרז ו/או בקול קורא.
2. אני מתחייב להודיע מראש למנכ"ל חברת אגם מונפורט ובכתב על כל עניין שיהיה ו/או משום חשש לניגוד עניינים.
3. אני מודע לכך שהשתתפתי במכרז ו/או לקול קורא, תביא לחשיפה של חומרים ונתונים שונים השייכים לחברת אגם מונפורט, על כן, הנני מחויב בשמירת סודיות ובמילוי חובות על פי דיני המינהל הציבורי, ומקבל עלי את כל ההתחייבויות הנובעות מכוח חשיפתי למידע ומעורבותי ככול ויהיה.
4. כיום אני עוסק ב\_\_\_\_\_ (כאן יש לפרט נושאים/ עניינים המערורים חשש לניגוד עניינים עם הפעילות בחברת אגם מונפורט).

\_\_\_\_\_ חתימה  
 \_\_\_\_\_ שם  
 \_\_\_\_\_ תאריך

## נספח ג

נספח ג חוזה שכירות בלתי מוגנת  
חדרים ו או מחסנים ו או משרדים  
אגם מונפורט

עמ' 16

## הסכם שכירות בלתי מוגנת (עסק/חנות)

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**ב ין :**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

(שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להלן "המשכיר")

- מצד אחד -

**ל ב ין :**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

(שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד, בערבות הדדית

וסולידרית ביניהם, להלן "השוכר")

- מצד שני -

**הואיל**

והשוכר עוסק בתחום מכירת, ו/או שיווק והפצה ו/או בעל משרד בתחום \_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_ ;

**הואיל**

והמשכיר מצהיר ומתחייב שהוא המחזיק הבלעדי והבעלים החוקיים של המבנה (להלן - "המושכר") הנמצא בשטח אגם מונפורט המשתרע על פני \_\_\_\_\_ מ"ר, והידוע כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ הרשומים בלשכת המקרקעין ב \_\_\_\_\_.

**והואיל**

והמשכיר מצהיר כי למיטב ידיעתו, המושכר נקי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג' כלשהי שיש בהם כדי לפגוע בזכויות השוכר על פי הסכם זה וכי אין כל מניעה חוקית, חוזית ו/או אחרת להשכרת המושכר לשוכר ע"פ תנאי ההסכם שלהלן ;

**והואיל**

המושכר לא מוגן בשום צורה ואופן על פי **חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972** (להלן: "החוק") ו/או על פי כל דין אחר המקנה הגנה כלשהי לדייר, כפי שחוקים ו/או דינים אלה הם בתוקף כיום וכפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

**והואיל**

והשוכר לא שילם ואיננו משלם דמי מפתח בכסף ו/או בשווה כסף בגין הסכם זה ו/או בגין השכירות נשוא הסכם זה ;

**והואיל**

וברצון השוכר לשכור מהמשכיר, וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה קצובה, ובכפוף להוראות הסכם זה, באופן שיקבע להלן ;

הסכם שכירות מבנה /חדר / משרד/מחסן – חברת אגם מונפורט



## לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### 1. המבוא והנספחים

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה, על כל הצהרותיהם והעובדות הכלולות בהם, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה גופו, ויפורשו כאילו היה תניה מתניותיו.
- 1.2. אלא אם צוין אחרת, בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה ו/או דו משמעות בין הוראה שבהסכם לבין הוראה המופיעה בנספח להסכם, תהא הוראת ההסכם עדיפה וגוברת, והוראת הנספח תפורש בהתאם להוראת ההסכם.
- 1.3. מסמכי הקול קורא מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה. בכל מקום בו קיימת סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות הקול קורא ונספחיו, תגבר ההוראה המטיבה עם חברת אגם מונפורט, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

### 2. כותרות

כותרות ההסכם הן לנוחות הצדדים בלבד ואין להיעזר בהן לשם פרוש ההסכם ו/או הוראותיו.

### 3. הגדרות

**"השכירות"** - שכירות המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה ובהתאם למסמכי קול קורא 02/2022 המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה. בכל מקום בו קיימת סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות הקול קורא ונספחיו, תגבר ההוראה המטיבה בהתאם לסעיף 1.3. שלעיל.

**"המשכיר"** - המשכיר האמור במבוא להסכם לרבות יחידיו ו/או שלוחיו ו/או נציגיו ו/או מי מטעמו.

**"השוכר"** - השוכר האמור במבוא להסכם ובהתאם למסמכי קול קורא ובהתאם להחלטה בכתב והחתומה על ידי חברת אגם מונפורט.

**"המושכר"** - \_\_\_\_\_ (הנכס) המשתרעת על פני \_\_\_\_\_ מ"ר.

**"שנה", "חודש"** - כמשמעותם לפי הלוח הגרגוריאני.

**"הפרשי הצמדה"** - הפרש בין מדד המחירים לצרכן האחרון שיפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפני מועד התשלום בפועל לבין מדד המחירים לצרכן האחרון אשר פורסם לפני המועד

שנקבע בהסכם זה לתשלום (להלן: "המדד היסודי"), מחולק במדד היסודי ומוכפל בתשלום שלא נפרע במועדו.

#### **.4 העדר תחולת חוק הגנת הדייר**

- 4.1 מוסכם ומובהר כי השכירות נשוא הסכם זה הינה שכירות שאינה מוגנת על פי החוק ו/או על פי חוקי הגנת הדייר, כפי שחוקים אלה ו/או כפי שדינים אלה הם בתוקף כיום ו/או כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, וכי הוראות החוק אינן חלות ולא תחולנה בעתיד על השוכר ו/או לא תחולנה על השכירות לפי הסכם זה, ולא תקננה לשוכר הגנה כלשהי.
- 4.2 למען הסר ספק מוסכם כי על השכירות ע"פ הסכם זה תחולנה ההוראות המתאימות ע"פ החוק, אשר נוטלות ומונעות מהשוכר הגנה כלשהי כדייר במושכר.
- 4.3 בהתאם לכך מצהיר השוכר לא שילם, אינו משלם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם בגין המושכר והשכירות לפי הסכם זה, וכדי להסיר כל ספק, מוסכם בין הצדדים, כי גם כל הוצאות, אם יהיו כאלה, בקשר לתוספות או לשיפורים ו/או שינויים ו/או תיקונים שיבצע, אם יבצע, השוכר במושכר, לא ייחשבו בשום פנים ואופן כתשלום על חשבון דמי מפתח.

#### **.5 התאמת המושכר**

- 5.1 השוכר מצהיר כי ראה את המושכר, בדק אותו היטב, וכי הוא נמצא על ידו במצב תקין וטוב מכל הבחינות ומתאים לכל מטרותיו וצרכיו.
- 5.2 השוכר מוותר בזה במפורש על כל טענה או ברירה או תביעה בגין מום, או פגם במושכר, למעט פגם מוסתר.
- 5.3 מוסכם בזה בין הצדדים, כי הוראות **סעיף 6 לחוק השכירות והשאלה, התשכ"א - 1971** לא יחולו על שכירות זו, ובין היתר, כי השוכר לא יהיה זכאי בשום מקרה לטעון לאי התאמת המושכר מבחינת סוגו, תיאורו או מבחינה אחרת כלשהי.

#### **.6 הצהרות המשכיר**

- 6.1 המשכיר מצהיר בזאת כי הינו הבעלים של המושכר וכי זכויותיו במושכר נקיות וחופשיות מכל חוב ו/או עיקול ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או כל זכות אחרת של צד שלישי כלשהו.
- 6.2 עוד מצהיר המשכיר כי, למיטב ידיעתו, לא הוטלו צווי הריסה מכל מין וסוג שהוא ביחס לבנין בו נמצא המושכר או חלק ממנו ו/או צוויים לאיסור השימוש בבנין או בחלק ממנו ואין

לרשויות המוסמכות כל עילה לבקש או לקבל צווים כאלו ו/או אחרים אשר יש בהם למנוע /או לגרוע מהשימוש של השוכר במושכר ע"פ תנאי ההסכם.

## 7. מטרת השכירות

- 7.1 מוסכם ומוצהר כי מטרת השכירות במושכר תהא שימוש של השוכר יחד עם עובדיו ו/או מנהליו ו/או מי מטעמו אך רק לשם ניהול של עסק חוקי של \_\_\_\_\_ ("להלן - העסק") ו/או לצורכי מחסן ולא לשום מטרה אחרת, והשוכר לא יהיה רשאי להשתמש במושכר לכל שימוש אחר, אף אם לא יהיה בכך משום פגיעה במושכר ו/או הכבדה על המשכיר יותר מאשר השימוש המוסכם במושכר ע"פ הסכם זה.
- 7.2 השוכר מתחייב לפעול לשם קבלת ההיתרים והרשיונות הנדרשים לשם ניהול העסק מיד עם חתימת הסכם זה ע"י הצדדים.
- 7.3 למען הסר ספק מובהר כי חובת השגת הרשיון חלה על השוכר ועל חשבונו בלבד, ואין בהסכמת המשכיר להשכיר את המושכר לשוכרת משום מתן היתר ו/או רשיון ו/או אישור להפעלת ו/או שימוש במושכר.
- 7.4 והיה והשוכר לא השיג הרשיון ו/או ההיתר הנדרש לניהול עסק כאמור לעיל, תוך 30 יום מיום חתימת הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי לפנות מן המושכר, בכפוף להוראות הסכם זה.
- 7.5 הפרת סעיף 7 על כל סעיפיו לעיל תחשב הפרה יסודית של החוזה.

## 8. תקופת השכירות

- 8.1 תקופת השכירות היא למשך 12 חודשים, החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת השכירות המקורית").
- 8.2 מובהר בזאת כי למרות האמור לעיל בסעיף קטן 8.1, תהא לשוכר זכות להאריך את תקופת השכירות עוד \_\_\_\_\_ פעמים, כל פעם ב- 12 חודשים נוספים, ובלבד ששה"כ תקופות ההארכה לא תעלנה על 3 שנים נוספות לאחר תום תקופת השכירות המקורית (להלן - "תקופת האופציה") וזאת על פי צרכי חברת אגם מונפורט ואישור חברת אגם מונפורט והיא בלבד.
- 8.2.1 חברת אגם מונפורט תתחשב בין היתר בהתנהלותו של השוכר, שמירתו על הנכס, אופן שמירתו על הכללים.
- 8.2.2 בנוסף, השוכר שילם עד מועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית את כל החובות ואת כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם שכירות זה בגין כל תקופת השכירות המקורית ו/או בגין כל תקופת שכירות נוספת, לפי העניין, והראה, באם נתבקש לכך, קבלות ו/או אישורים בפני המשכיר ו/או בפני בא כח המשכיר כי אכן שילם את כל התשלומים החלים עליו כאמור.

- 8.2.3 השוכר נתן הודעה למשכיר מראש, בכתב ובאופן הקבוע בהסכם, על רצונו במימוש האופציה ובהארכת תקופת השכירות המקורית לתקופה של \_\_\_ חודשים נוספים. למען הסר כל ספק על השוכר החובה ליידע את החברה לפחות שלושה חודשים מראש ובטרם סיום ההסכם הראשון על מימוש האופציה והחברה הזכות הבלעדית להמשך תקופת השכירות ומימוש האופציה וזאת בתוספת של 10% מסך התשלום השנתי.
- 8.2.4 השוכר חתם על כתב הארכת שכירות עם המשכיר, וזאת לפחות 60 יום לפני תום תקופת השכירות המקורית ו/או לפני תום תקופת השכירות השוטפת, לפי העניין. למען הסר ספק, כל עוד לא ישא כתב הארכת השכירות האמור את חתימת המשכיר לא תהא לשוכר הזכות להאריך תקופת השכירות.
- 8.2.5 השוכר המציא במועד חתימתו של כתב הארכת השכירות החדש את הערבים ו/או הערבות ו/או הביטחונות, לפי דרישתו של המשכיר.
- 8.3 על תקופת האופציה תחולנה כל ההוראות החלות בתקופת השכירות המקורית, בהתאמה. דהיינו, כל מקום שנכתב בהסכם זה "תקופת השכירות" יראו אותה גם כתקופת האופציה, בשינויים המחייבים.
- 8.4 החברה ראשית להוסיף סעיפים מטיבים לה.

## 9. דמי השכירות

- 9.1 השוכר ישלם למשכיר עבור כל חודש שכירות סך בש"ח ובתוספת מע"מ כחוק. כנגד חשבונית מס כדין על סך של \_\_\_\_\_.
- 9.2 דמי השכירות ישולמו בשקלים, כל איחור בתשלום דמי השכירות יגרור קנס בתוספת של 25% מהתשלום.
- 9.3 דמי השכירות מהחודש ה-4 לשכירות ישולמו חודש בחודשו מראש ביום ה-\_\_\_\_\_ בכל חודש. דמי השכירות עבור שלושת החודשים הראשונים של השכירות ישולמו במעמד חתימת הצדדים על הסכם זה.
- 9.4 בגין השנה הראשונה של תקופת האופציה, דמי השכירות עבור חודש שכירות יועלו ב- 10% נוספים מסכום דמי השכירות שישולמו בתקופת השכירות המקורית.
- 9.5 בגין השנה השניה של תקופת האופציה, דמי השכירות עבור חודש שכירות יועלו ב- עוד 10% נוספים לפחות מהסכום של דמי השכירות ששולמו בתקופת האופציה הקודמת.
- 9.6 השוכר מתחייב בזה לשלם את דמי השכירות במועד ובאופן מדויק.

- 9.7 פיגור כלשהו בתשלום דמי השכירות יקנה למשכיר את הזכות לבטל מיידית את ההסכם ללא כל התראה מוקדמת, ובמקרה זה, יהיה על השוכר לפנות מיד את המושכר ולהחזירו למשכיר, וכל זאת מבלי לפגוע או לגרוע מכל זכויות ו/או תרופה ו/או סעד נוספים המוקנים למשכיר על פי כל דין וע"פ הוראות הסכם זה בכלל וסעיף 14 בפרט.
- 9.8 מוסכם כי איחור בתשלום דמי השכירות של עד 3 ימים לא ייחשב בשום אופן כהפרתו של הסכם זה.
- 9.9 למען הסר כל ספק, מוסכם ומוצהר בזאת, כי אף אם השוכר יעזוב את המושכר, מכל סיבה שהיא, לפני תום תקופת השכירות המקורית או לפני תום תקופת האופציה, לפי העניין, יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר את כל התשלומים החלים עליו על פי הוראות הסכם זה, לרבות דמי שכירות, וכל יתר התשלומים בגין החזקת המושכר כמפורט בהסכם זה, עד תום תקופת השכירות המקורית או תקופת האופציה, לפי העניין.
- 9.10 האמור בסעיף 9.9 לעיל לא יחול במקרה בו על השוכר לעזוב את המושכר כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי המשכיר או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של המשכיר.

## 10. התחייבויות השוכר

- 10.1 השוכר מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו על פי ההסכם במלואן.
- 10.2 ידוע לשוכר כי זכויותיו ע"פ ההסכם אינן ניתנו להעברה ו/או המחאה ו/או שיעבוד ללא אישור חברת אגם מונפורט ובכתב. לפיכך, השוכר מתחייב שלא למסור, לא להעביר ולא להשכיר את המושכר בשכירות משנה או כל חלק ממנו, וכך לא להרשות למישהו אחר זולתו ליהנות ממנו ו/או להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו, ו/או לא לשתף אחר בהחזקת המושכר או בחלק ממנו או להעביר לאחר הזכות מהזכויות המוענקות לו ע"פ ההסכם ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר, וזאת אף אם המשכיר לא יסכים להעברת הזכויות כאמור מטעמים בלתי סבירים, או יתן את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים.
- 10.3 מודגש בזה, כי ידוע לשוכר כי המשכיר הסכים להשכיר את המושכר לשוכר בהסתמכו על התרשמותו וכפי שהצהיר בקול קורא המצ"ב. משום כך השוכר מצהיר כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך מראש כי סירוב המשכיר להסכים להעברת הזכות להחזיק ו/או להשתמש במושכר ו/או להשכירו בשכירות משנה או עשיית דבר אחר כלשהו מאלה שהתחייב לא לעשותו, לא ייחשב בשום מקרה כסירוב מטעמים בלתי סבירים.

## 10.4 שלמות ואחזקת המושכר

- 10.4.1 מבלי לגרוע באמור לעיל, מתחייב השוכר לשמור על שלמות המושכר, לעשות בו שימוש סביר וזהיר ולהחזיק את המושכר במצב תקין, נקי, וטוב כפי שקיבל אותו, ולהימנע מגרימת כל נזק וקלקול במושכר, במשך כל תקופת השכירות, יובהר כי על המשכיר החובה לשמור על כללי חברת אגם מונפורט, כמו גם לדאוג באופן אישי על ניקיון הרחבה הגובלת עם המושכר.
- 10.4.2 במקרה ויתהווה קלקול או פגם או נזק במושכר, השוכר מתחייב לתקן את כל הנזקים, הפגמים והקלקולים שייגרמו ו/או יתהוו במושכר, זאת למעט כל קלקול, נזק או פגם שנגרמו כתוצאה מבלאי סביר וכן ליקוי במבנה שהשוכר לא גרם להתהוותו ו/או פגמים נסתרים אשר יתגלו במושכר.
- 10.4.3 היה והשוכר לא תיקן כל קלקול, נזק, או פגם כאמור, שחלה עליו החובה לתקנו תוך זמן סביר, שמורה למשכיר הזכות, אך לא החובה, לבצע את התיקונים האמורים על חשבונו. חשבון התיקונים יועבר לשוכר על ידי המשכיר וחשבון זה יחייבו ללא טענות ומענות בגין איכות התיקון ו/או מחירו, ועל השוכר יהיה לשלמו תוך שבעה ימים ממועד קבלת החשבון.
- 10.5 השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר ופעילותו ברשיון וע"פ החוק ולקיים ולמלא את כל החוקים, חוקי העזר, התקנות, הצווים וההוראות או תוכניות בנין עיר החלים על המושכר או על השימוש בו.
- 10.6 כמו כן, מובהר כי השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן כזה שלא יהווה כל מטרד ו/או יגרום לנזק ו/או רעש ו/או אי נעימות לשכנים.
- 10.7 לשלם את כל התשלומים אשר חב בהם במועדם, כולל וגם את מס הרכוש ומס העסקים שיחולו על המושכר, אם יחולו בתקופת השכירות.

## 10.8 אחריות לנזקים

- 10.8.1 השוכר יהא אחראי, כלפי המשכיר ו/או כל אדם גוף ו/או רכוש מכל מין וסוג שהם, בגין כל נזק, אובדן, הפסד ומניעת רווח שייגרמו, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב השכרת והפעלת המושכר על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.
- 10.8.2 לפיכך מתחייב השוכר לשלם ו/או לפצות את המשכיר ו/או כל נפגע אחר מיד עם דרישתו הראשונה בכתב, בגין כל פגיעה, נזק ו/או הפסד ו/או קנס ו/או תביעה והוצאה כספית כלשהי שיגרמו למושכר, למשכיר, לצד ג' ו/או לכל רכוש, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל שהשוכר אחראי להם ו/או שהוא חב בהם עפ"י הסכם זה.
- 10.8.3 היה והשוכר לא מילא התחייבותו זו והמשכיר מילא התחייבות זו במקומו, מתחייב השוכר להחזיר למשכיר, מיד עם דרישתו דלעיל, כל סכום כאמור ו/או כל סכום שהמשכיר הוציא

ו/או שילם לאדם, או לגוף כלשהם, כפיצוי על פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק כאמור - והכל בצירוף הוצאות המשכיר הדרושות לשם ביצוע האמור בס"ק זה.

10.8.4 כל עוד לא נאלץ המשכיר לשלם הסכומים דלעיל, שמורה לשוכר הזכות להתגונן כנגד תביעות ו/או דרישות צד ג' כדלעיל.

## **11. ביטוח**

11.1 השוכר לבדו ישא באחריות לכל נזק ו/או פגיעה שיגרמו לכל חפץ ו/או אדם ואשר ינבעו מהמושכר והשימוש בו בשל היותו במושכר ו/או בקרבתו, והשוכר ישפה ו/או יפצה את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה שהוא עלול להתחייב בגין בשל הסכם זה.

11.2 לצורך מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה מתחייב השוכר לבטח על חשבונו את המושכר בביטוח מקיף בגין כל נזק למושכר ותכולתו וכן כל נזק לצד שלישי וזאת לא יאוחר מ\_\_\_\_\_ בהתאם לפעילות .

11.3 הביטוח יכסה את ערכו המלא של המושכר, כפי שיקבע ע"י המשכיר בהתאם לשינויים שנעשו במושכר, באם היו כאלה.

11.4 באם יתקין השוכר שלט במושכר, יבטח גם השלט בביטוח מקיף והוראות סעיף זה יכללו גם את התקנת השלט, למען הסר כל ספק – כל התקנת שלט בכפוף לאישור חברת אגם מונפורט והיא בלבד ובכתב .

11.5 השוכר ישלם את פרמיית הביטוח ויקבע את המשכיר כמוטב ו/או הנהנה בפוליסה ביחד עמו.

11.6 השוכר ימציא עותק מפוליסת הביטוח האמורה לידי המשכיר עד ליום \_\_\_\_\_. יובהר כי חברת אגם מונפורט רשאית לדרוש הרחבת הביטוח בהתאם לפעילות ו/או למושכר.

11.7 יהיה והשוכר לא ביטח את המושכר כאמור, יוכל המשכיר לבטח את המושכר במקומו, אולם זאת, ללא כל אחריות של המשכיר בקשר לתוקף הביטוח, תחולתו, היקפו וטיבו. במקרה זה, יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר את כל התשלומים ששילם עבור פוליסת הביטוח בתוך \_\_\_\_\_ ימים מדרישת המשכיר, וכל פיגור בתשלום ישא ריבית פיגורים והצמדה.

## **12. שינויים ושיפורים במושכר**

12.1 השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי ו/או שיפור ו/או שיפוץ ולא לבצע במבנה המושכר כל תוספת, אלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש.

- 12.2 בכל מקרה של הכנסת תוספות או שיפורים ו/או שינויים ו/או תיקונים שנעשו בהסכמת המשכיר, יהיו השיפורים ו/או השינויים ו/או התיקונים ו/או התוספות רכוש הבלעדי של המשכיר, והשוכר לא יהיה רשאי לפרקם או לקחתם עמו בתום תקופת השכירות, ולא תהיה לו הזכות לתבוע מהמשכיר כל תמורה שהיא בגינם.
- 12.3 אין באמור בסעיף 12.2 דלעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של המשכיר לדרוש מהשוכר לסלק כל תוספת ו/או שינוי ו/או שיפור ו/או שיפוץ שנעשו במבנה/מושכר, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- 12.4 במקרה ובוצעו אי אלו שינויים ו/או שיפורים ו/או תוספת ו/או שיפוצים במבנה המושכר (להלן: "עבודות") שלא בהסכמתו של המושכר, אזי, מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לראות בכך הפרת ההסכם מצד השוכר ו/או בכל זכות אחרת שתקום לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, יהיה המשכיר זכאי:
- 12.4.1 להרוס את העבודות, לאחר מתן התראה מוקדמת של 7 יום לשוכר, ולבצע את כל התיקונים במושכר שיתחייבו מההריסה, על מנת להביא את המושכר למצבו לפני ביצוע העבודות, הכל על חשבון השוכר.
- 12.4.2 להשאיר בידיו ובקניינו את העבודות, והשוכר מסכים בחתימתו על הסכם זה שהעבודות יהיו לקניינו הבלעדי של המשכיר, מבלי שיגיע לו דבר מהמשכיר בגינם.
- 12.5 למרות האמור בסעיף 12.4 דלעיל, מוסכם כי השוכר רשאי לעשות על חשבוננו ועל אחריותו את השיפוצים ו/או השיפורים במושכר הבאים כדי להתאימו למטרת השכירות, וזאת בתנאי ולאחר שהשוכר המציא למשכיר תכנית שיפוצים ו/או שיפורים מפורטת וקיבל את אישורו בכתב וכן קיבל היתר בניה, באם יהיה צורך בקבלת היתר זה:
- 12.5.1 לקדוח חורים בקירות ו/או קיבוע כוורים.
- 12.5.2 להרוס קיר מבלוקים במושכר בתנאי שהשוכר בדק באמצעות מהנדס מומחה מטעמו כי אין מדובר בקיר תומך.
- 12.5.3 להרוס קיר גבס המצוי ב\_\_\_\_\_ במושכר.
- 12.5.4 להסיר מחדרים מסוימים במושכר את \_\_\_\_\_ במקום בו הם מפריעים לאופי עובדת השוכר או ריצוף פרקט או קרמיקה.
- 12.5.5 להוסיף נקודות חשמל במושכר, באמצעות חשמלאי מוסמך.
- 12.5.6 להתקין מזגן.



- 12.5.7 השוכר רשאי להתקין על חשבונו ועל אחריותו שלטים במושכר, לרבות שלט מואר ובתנאי שקיבל אישור מחברת אגם מונפורט ובכתב.
- 12.6 העבודות כאמור בס"ק 12.5 לעיל יבוצעו ע"י בעלי מקצוע מאומנים ומיומנים בהתאם לתקנים המקצועיים ועל פי כל דין, על אחריות וחשבון השוכר.
- 12.7 המשכיר יהא רשאי לפקח על טיב העבודות ואיכותן, ולהפסיק מיידית את העבודות במידה ואינן עומדות בדרישותיו.
- 12.8 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 לבנין ו/או כל נזק לצד שלישי איזה שהוא.

### **13. ביקורי המשכיר במושכר**

השוכר יאפשר למשכיר ו/או לבאי כוחו לבקר ולהיכנס למושכר בכל זמן סביר בנוכחות השוכר, בכפוף למתן הודעה מראש ובתיאום עם השוכר, על מנת לבדוק אם השוכר מקיים את הוראות הסכם זה ו/או על מנת להראות את המושכר לאחרים, לרבות שוכרים פוטנציאליים, ו/או על מנת לבצע במושכר תיקונים שהוא זכאי לבצע עפ"י הוראות הסכם זה.

### **14. פינוי המושכר**

- 14.1 השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות המקורית ו/או האופציה, לפי העניין, ו/או לכשהגיע ההסכם לקצו מחמת ביטול מטעם המשכיר בשל הפרת השוכר ו/או בשל כל סיבה שהיא, ולהחזיר את המושכר לידי המשכיר, כשהמושכר במצב תקין נקי ומסויד, למעט בלאי כתוצאה משימוש סביר, וכשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ אשר שייכים לשוכר, למעט שיפורים ו/או שיפוצים ו/או שינויים שהמשכיר הסכים להם כאמור בסעיף 12 דלעיל.
- 14.2 במקרה והשוכר לא יפנה את המושכר או לא יחזירו למשכיר בתום תקופת השכירות או בהפסקתה כמוסכם, יחויב השוכר לשלם למשכיר סך של 500 ₪ ללא כל הוכחת נזק, בגין כל יום של עיכוב בפינוי המושכר או בהחזרתו, בתור דמי שימוש וכפיצויים קבועים, מוסכמים ומוערכים מראש.
- 14.3 אין בתשלום הפיצויים המוסכמים הנ"ל כדי לפגוע או לגרוע מזכויות המשכיר על פי הסכם זה או על פי דין וכן מלתבוע ו/או לקבל פיצויים על נזקים גבוהים יותר, אם ייגרמו לו.

14.4 סכום זה הוסכם על הצדדים, לאחר חישוב ושקילה זהירים, והשוכר לא יטען ולא יהיה רשאי לטעון כי הסכום הנקוב בסעיף זה הוא מופרז או גבוה.

## 15. תשלומים נוספים

15.1 בנוסף לדמי השכירות ותשלומים נוספים ע"פ הסכם זה, מתחייב השוכר לשלם את כל החשבונות, ההוצאות, ההיטלים השוטפים, המסים והתשלומים החלים על המושכר בגין השימוש בו במשך תקופת השכירות, וכן את הוצאות החזקתו של המושכר, לרבות אך לא רק, טלפון, שירות ניקיון, מים, חשמל, ארנונה עירונית וכיו"ב. יובהר כי ככול ותהא פעילות בתוספת מוסיקה יהא על המשכיר לשלם לחברת אקום על פי החוק.

15.2 השוכר ישלם את התשלומים הנ"ל אף אם החשבונות המתאימים יתקבלו לאחר תום תקופת השכירות, כל עוד יתייחסו החשבוניות לתקופת השכירות.

15.3 התקנת קו טלפון תחול על השוכר בלבד, והקו יישאר בבעלות השוכר.

15.4 השוכר יהיה אחראי ישירות כלפי המשכיר לביצוע כל התשלומים דלעיל, על אף האמור בכל הוראת חיקוק או הוראת דין.

## 16. פיגור בתשלומים

16.1 פיגר השוכר בתשלומיו של סכום כלשהו שעליו לשלם למשכיר ע"פ הסכם זה, ישלם השוכר ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור המקסימלי הנהוג בבנק ישראל בע"מ על משיכת יתר חריגה בחשבון עו"ש דביטורי, עבור התקופה שמן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.

16.2 התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם ע"י המשכיר לצד שלישי תחת השוכר, ואשר על השוכר היה לשלמו לאותו צד שלישי, תחושב הריבית עבור התקופה מיום שהמשכיר שילם את הסכום שבפיגור לצד שלישי ועד לפירעונו ע"י השוכר בפועל.

16.3 שילם המשכיר לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחושבו הריבית וקנס הפיגורים הנ"ל כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכיר, וזאת מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת המוקנית למשכיר עפ"י הסכם זה או על פי הוראת כל דין.

16.4 פיגר השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם למשכיר, ייזקף כל סכום שישולם על ידי השוכר, ראשית על חשבון הריבית ואח"כ על חשבון הפרשי הצמדה, ולבסוף על חשבון הקרן.

הייתה גבייתו של סכום כני"ל כרוכה בהוצאות או בשכ"ט עו"ד מטעם המשכיר, ייזקף כל סכום שישולם כני"ל, ראשית על חשבון החזר ההוצאות ולאחר מכן לפי הסדר לעיל.

16.5 אין בתשלום ריבית, בהתאם לסעיף 16.1 לעיל, כדי לגרוע בכל צורה שהיא מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף הקבוע בהסכם זה או בדין ושעילתו בהפרת ההסכם ע"י פיגור בתשלום; קבלת ריבית כאמור לא תתפרש כויתור מצד המשכיר על כל סעד אחר לו הוא זכאי.

## **17. בטחונות**

### **17.1 שיקים לביטחון**

17.1.1 לשם הבטחת התחייבויותיו של השוכר בתקופת השכירות, יפקיד השוכר \_\_\_\_\_ שיקים לתומים על ידו משוכים על החלק וללא זמן פירעון, בצרוף הוראה בלתי חוזרת למשכיר ו/או בא כוחו למלא בהם את הסכומים הדרושים.

17.1.2 שקים אלה ישמשו לביצוע התשלומים החלים על השוכר ואשר טרם נפרעו, וזאת בתנאי כי המשכיר פנה לשוכר לתשלום החוב והשוכר לא פרע את חובו תוך \_\_\_\_\_ ימים מיום מתן ההודעה.

### **17.2 שטר ביטחון וערבות**

17.2.1 כמו כן, יפקיד השוכר במעמד חתימת הסכם זה בידי חברת אגם מונפורט \_\_\_\_\_ שטר בטחון ע"ס \_\_\_\_\_ ש"ח, בחתימתו ובחתימת \_\_\_\_\_ ערבים טובים להנחת דעת המשכיר, וללא תאריך פירעון, להבטחת כל התשלומים המוטלים על השוכר על פי הסכם זה דלעיל ולהבטחת פינוי המושכר בהתאם להוראות הסכם זה ולהבטחת ביצוע יתר התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

כתב הערבות מצורף להסכם זה וכחלק בלתי נפרד הימנו.

17.3 כמו כן, יפקיד השוכר בידי המשכיר שיקים דחויים בלתי סחירים להבטחת תשלומי דמי השכירות במלואם, בסכומים ובמועדים המפורטים בנספח ג' המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

## **18. הפרות**

18.1 על הוראות הסכם זה והפרתו יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970.

- 18.2 מוסכם בין הצדדים כי כל התנאים שבסעיפים \_\_\_\_\_ על כל תתי הסעיפים שבהם הם מעיקרי ההסכם, ולפיכך סעיפים יסודיים להסכם.
- 18.3 במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, יהיה רשאי המשכיר, בנוסף לכל תרופה אחרת המגיעה לו ע"פ הסכם זה ו/או על פי דין, להפסיק את השכירות לאלתר וללא הודעה מוקדמת, וזאת לאחר שהמשכיר נתן התראה לשוכר ארכה בת 7 ימים לתיקון ההפרה ו/או ההפרות, ואלה כאמור לא תוקנו.
- 18.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי המשכיר יהיה רשאי לבטל את ההסכם גם בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים :
- 18.4.1 נפתחו הליכי פשיטת רגל ו/או פירוק כנגד השוכר, ולא בוטלו תוך 10 יום.
- 18.4.2 הוטל עיקול על השוכר ו/או רכושו, והעיקול לא הוסר תוך 10 יום.
- 18.4.3 מונה כונס נכסים על רכושו של השוכר, וההליך לא בוטל תוך 10 יום.
- 18.5 מבלי לפגוע או לגרוע בסעדי המשכיר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, הרי שבתום תקופת השכירות, בין במועדה ובין בגין הפרה יסודית של ההסכם, המשכיר יהיה זכאי לקבל מבית המשפט המוסמך צו מניעה במעמד צד אחד, ובלא המצאת ערבות, האוסר על השוכר או על כל הבא מכוחו או מטעמו להיכנס למושכר או לשהות בו, והכל לאחר מתן התראה בכתב של שבעה ימים מראש.
- 18.6 היה והפר השוכר התחייבויותיו על פי הסכם זה, יהיה הנאמן רשאי להשלים בשטר שבידו תאריך פירעון, ולמסור השטר לשם גבייתו על ידי לשכת ההוצאה לפועל, ו/או ע"י מימוש הערבות הבנקאית דלעיל, והאמור בסעיף זה מהווה כתב הרשאה והסמכה בלתי חוזרת לנאמן לפעול כאמור.
- 18.7 כמו כן, מוסכם ומוצהר בין הצדדים, כי היה והמושכר לא יפונה ע"י השוכר מיד בתום תקופת השכירות ו/או מי במועד שנדרש לפנותו, אזי רשאי המשכיר ו/או בא כוחו, ללא התראה, לתפוס בכל עת ואופן את החזקה במושכר, ולהחליף בו מנעול, ולאחסן את חפצי השוכר על חשבונו של השוכר, והשוכר מנוע מראש להתנגד לכך. כמו כן יהא המשכיר רשאי גם לפעול לשם ניתוק אספקת החשמל ו/או המים ו/או הטלפון של המושכר.
- 18.8 השוכר, בעצם חתימתו על הסכם זה, מקנה למשכיר, בהרשאה בלתי חוזרת, את הזכות והרשות לפעול כמפורט בסעיף 18.7 לעיל, ומוותר בזה מראש לחלוטין על כל טענות ומענות כנגד פעולה כאמור של המשכיר או בא כוחו.

18.9 אין באמור בסעיפים 18.7 ו-18.8 לעיל כדי לפגוע באיזו צורה שהיא בזכויות המשכיר להגיש תביעה משפטית נגד השוכר לפינוי המושכר ו/או לביצוע תנאי ההסכם, ואין בכך כדי לפגוע בכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למשכיר.

## 19. שונות

19.1 השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו והוסבר לו שעו"ד סוזי קונינסקי ו/או כל עו"ד אחר מטעם חברת אגם מונפורט מייצג בהסכם זה ובכל הקשור בו, לרבות משלוח התראות וייצוג בבית המשפט, את המשכיר בלבד, וכי ניתנה לשוכר ההזדמנות והאפשרות להיוועץ בעו"ד אחר טרם חתימתו על הסכם זה.

19.2 מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי כל ויתור ו/או הנחה ו/או איחור בשימוש בזכות ו/או הימנעות מפעולה מצד אחד או מניעות כלשהי או ארכה כלשהי ו/או כל שינוי בתנאי הסכם זה לא יהוו ויתור על זכויותיו של אותו צד ולא יהיה להם תוקף אלא אם נעשו בכתב.

19.3 השוכר ישא בהוצאות ביול הסכם זה ובביול שטר הביטחון, הכל בהתאם לצורך.

19.4 הצדדים מצהירים כי חתמו על הסכם זה מרצונם הטוב והחופשי, לאחר שקראו היטב את הוראותיו והבינו אותן כראוי.

19.5 מוסכם ומוצהר בין הצדדים במפורש כי המשכיר לא יהא רשאי לשעבד ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ע"פ הסכם זה לצד ג'. למרות האמור לעיל, רשאי המשכיר לשעבד ו/או להעביר ו/או להמחות זכויותיו ובתנאי שקיבל אישור מחברת אגם מונפורט ובכתב.

19.7 מסים שאינם קיימים בעת חתימת הסכם זה ויחולו על המושכר או על השכירות ע"פ קביעה חדשה בדיון, יחולו על הצדדים שווה בשווה, אלא אם הדין יקבע על מי חל המס, ואז ינהגו לפיו, למרות כל דבר אחר האמור בהסכם זה.

19.8 הסכם זה מבטל כל זיכרון דברים ו/או הסכם אחר ו/או הסכמה ו/או מצג אחר שנעשו או קיימים בין הצדדים, במידה ונעשו או קיימים, לגבי המושכר נשוא הסכם זה. יצוין כי ככול וקיימת מחלוקת בעניין הסכם זה יגבר הקול הקורא ו/או הסעיף המטיב עם חברת אגם מונפורט.

19.9 מוסכם בין הצדדים כי סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית לדון בכל תביעה בקשר לפירושו ו/או ביצועו ו/או הפרתו של הסכם זה מוקנית לבתי המשפט המוסמכים לכך ב מחוז חיפה.

19.10 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה - כמפורט במבוא להסכם זה.

19.11 כל הודעה שתשלח ע"י אחד הצדדים למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת המסירה למשלוח בדואר רשום, בתום 24 שעות ממועד שיגורה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, ואם נמסרה ביד - עם המסירה בפועל.

#### **20. ניהול הבניין ו/או ניהול המתחם**

20.1. ידוע ומובהר כי ככול והבניין ינוהל על ידי חברת ניקיון ו/או חברת ניהול, השוכר מתחייב לקיים ולמלא אחר כל תנאי הסכם הניהול במשך כל תקפת השכירות והאופציה, ככול ותמומש.

20.2. הפרה של הסכם הניהול תהווה הפרה של חוזה שכירות זה. השוכר ישלם לחברת הניהול את דמי הינוהל הנהוגים במתחם וביחס המקובל.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

השוכר

---

חתימת חברת אגם מונפורט



# נספח ד

**ערבות אגם מונפורט נספח ג 1**

**עמ' 33**



**נספח ג 1 כתב ערבות**

**חברת אגם מונפורט  
כתב ערבות**

לכבוד  
חברת אגם מונפורט  
ג. א. נ.,

\_\_\_\_\_ **כתב ערבות מספר** \_\_\_\_\_

על פי בקשת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך השווה ל – 10,000 ₪ במילים עשרת אלפים שקלים בלבד וזאת בקשר לשכירת מושכר במתחם אגם מונפורט ולהבטחת מילוי תנאי החוזה שנחתם ביום \_\_\_\_\_ ובהתאם לדרישות קול קורא מס' \_\_\_\_\_ . אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הני"ל תוך 14 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו, או באופן כלשהו או לדרוש את הסכום תחילה מאת הספק בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי, שיכולה לעמוד לספק בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הני"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הני"ל בלבד. בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הני"ל. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא. דרישה בפקסימיליה לא צמודה למדד המחירים לצרכן האחרון הידועה במועד חתימת ההסכם כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל. דרישה שתגיע אלינו אחרי \_\_\_\_\_ לא תענה. לאחר יום \_\_\_\_\_ ערבותנו זו בטלה ומבוטלת. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא. דרישה בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה. תאריך \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_

אנו הח"מ :

שם	ת"ז	כתובת	מקום עבודה	טלפון
----	-----	-------	------------	-------

לאחר שקראנו היטב את הוראות הסכם השכירות לרבות התחייבויותיו של השוכר, ערבים בזאת לכל התחייבויותיו של השוכר עפ"י הסכם זה ומתחייבים לשלם למשכיר כל סכום שהוא שהשוכר חייב בתשלומי ע"י הסכם זה ולא שילמו, לרבות ריבית, הצמדה, הוראות, פיצויים, הפסדים ותשלומים אחרים. כתב ערבות זה, וכל שטר לביטחון שנמסור למשכיר, יהיו תקפים גם לכל תקופת שכירות נוספת, שתוארך על פי הוראות ההסכם.

אנו נשלם למשכיר את כל התשלומים דלעיל לפי דרישתו הראשונה של המשכיר ובלבד שהמשכיר ישלח לכתובתנו המפורטת לעיל הודעה בכתב ובה תינתן לנו ארכה בת שבעה ימים למילוי התחייבויות השוכר.

_____	_____	_____	_____
ערב	ערב	ערב	ערב



# נספח ה

**ביטוח נספח ג 2 אגס מונפורט**

**עמ' 36**

לכבוד:

להלן: "החברה"

תאריך:

## אישור קיום ביטוחי

אישור עריכת פוליסות ביטוח בגין

לתקופה מתאריך: \_\_\_\_\_ (כולל) עד תאריך: \_\_\_\_\_ (כולל)

הננו מאשרים, כי ערכנו את הביטוחים המפורטים להלן:

בכתובת: \_\_\_\_\_ (להלן: "הנכס"),

\_\_\_\_\_ (להלן: "המשתמש")

### 1. ביטוח אש מורחב ומבנה

פוליסה מספר:

\_\_\_\_\_ (ביטוח עסקים כל הסיכונים)

שם המבוטח:

\_\_\_\_\_ (המשתמש ו/או החברה)

הרכוש המבוטח: המבנה, תכולת בית העסק, שינויים, שיפורים, תוספות למבנה והרכוש הקבוע והצמוד למבנה.

סיכונים מבוטחים: כל הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, פרעות, שביתות ונזק בזדון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, שיטפון, פגיעה תאונתית, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, שבר זכוכית ונזקי פריצה וכן בעת ועקב בצוע עבודות תיקון ו/או הקמה ו/או תחזוקה ו/או שינויים בסניף ובסביבתו. כל האמור לעיל על בסיס פוליסה לבטוח כל הסיכונים עיסקי.

תנאים מיוחדים 1: הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי החברה ו/או עובדיה.

תנאים מיוחדים 2: הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת בין יחיד המבוטח.

תנאים מיוחדים 3: הביטוח כולל את "החברה" כמבוטח נוסף והוא מורחב לשפות את "החברה" בגין אחריותה לבעלי המבנה ו/או בגין אחריותה השילוחית למעשי ו/או מחדלי המשתמש.

תנאים מיוחדים 4: הביטוחים הנ"ל אינם ניתנים לביטול ו/או שינוי תנאיהם לרעה ללא מתן הודעה מוקדמת במכתב רשום 60 יום מראש לידי החברה.

---

**חותמת המבטחת**

## 2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

**פוליסה מספר:**

\_\_\_\_\_ (גבול אחריות \_\_\_\_\_ למקרה ולתקופה)

**שם המבוטח:**

\_\_\_\_\_ (המשתמש ו/או החברה)

**נושא הביטוח:**

חבותו של המשתמש כלפי צד שלישי לרבות (ומבלי לגרוע) אורחיהם, מוזמניהם, לקוחותיהם, וכל הבאים מכוחם ו/או מטעמם, לרבות לקוחות, ספקים, עובדים, מבקרים, החברה וכל הבאים מכוחה ו/או מטעמה, בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש שייגרמו ע"י המבנה ו/או רכושו של המשתמש ו/או רכוש בפיקוחו ו/או באחריותו ו/או ע"י מעשה או מחדל כלשהם של המשתמש, עובדיו וכל הפועלים מכוחו או מטעמו.

**גבולות אחריות:**

לתובע: \_\_\_\_\_ למקרה יחיד.  
לתקופה: \_\_\_\_\_

**ביטול הגבלות:**

אש, התפוצצות, בהלה, כלי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה וחומר זר בכל מאכל או משקה, כלים סניטריים פגומים, שביתות והשבתות, זיהום תאונתי, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, שימוש בנשק ברישיון, בעלי חיים, התמוטטות מכל סיבה שהיא, עבודות הקמה, שיבוץ, תחזוקה ולרבות הרכוש שבו בוצעו עבודות כאמור לעיל.

**תנאים מיוחדים 1:**

הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי החברה ו/או עובדיה.

**תנאים מיוחדים 2:**

הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת בין יחידי המבוטח.

**תנאים מיוחדים 3:**

הביטוח כולל את "החברה" כמבוטח נוסף והוא מורחב לשפות את "החברה" בגין אחריותה לבעלי המבנה ו/או בגין אחריותה השלוחית למעשי ו/או מחדלי המשתמש.

**תנאים מיוחדים 4:**

הביטוחים הנ"ל אינם ניתנים לביטול ו/או שינוי תנאיהם לרעה ללא מתן הודעה מוקדמת במכתב רשום 60 יום מראש לידי החברה.

**חותמת המבטחת**

### 3. ביטוח חבות מעבידים

פוליסה מספר:

(גבול אחריות \_\_\_\_\_ למקרה ולתקופה)

שם המבוטח:

(המשתמש ו/או החברה)

**תנאים מיוחדים 1:**

הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי החברה ו/או עובדיה.

**תנאים מיוחדים 2:**

הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת בין יחידי המבוטח.

**תנאים מיוחדים 3:**

הביטוח כולל את "החברה" כמבוטח נוסף והוא מורחב לשפות את "החברה" בגין אחריותה לבעלי המבנה ו/או בגין אחריותה השלוחית למעשי ו/או מחדלי המשתמש.

**תנאים מיוחדים 4:**

הביטוחים הנ"ל אינם ניתנים לביטול ו/או שינוי תנאיהם לרעה ללא מתן הודעה מוקדמת במכתב רשום 60 יום מראש לידי החברה.

---

**חותמת המבטחת**

## הערות כלליות

- (1) הביטוחים הני"ל אינם ניתנים לביטול ו/או לשינוי לרעה ללא מתן הודעה מוקדמת במכתב רשום 60 יום מראש לידי החברה.
- (2) הביטוחים יוארכו מדי שנה לשנה נוספת כל עוד יהיה ההסכם בתוקף.
- (3) בפוליסות קיים סעיף הקובע כי שינוי לרעה בתנאי הביטוח ו/או הקטנת היקף הכיסוי הביטוחי או גבולות האחריות ו/או הגבלות כלשהן לתוקף הביטוח יעשו בהודעה מוקדמת שתימסר לחברה בכתב לפחות 60 יום לפני מועד השינוי, הרעת התנאים או הגבלה כלשהי כאמור לעיל.
- (4) המשתמש אחראי לתשלום הפרמיות והשתתפויות עצמיות הקבועות בפוליסות.
- (5) כל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות החברה כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי החברה ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הני"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את החברה ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה וללא זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה ביטוח, התשמ"א - 1981.
- (6) הביטוחים כוללים סעיף בדבר ויתור על תחליף כלפי החברה וכל הפועלים בשמה ומטעמה.
- (7) המבטחת מתחייבת לטפל בתביעות ביטוח ובהודעות על מקרי ביטוח שתוגשנה ו/או תימסרנה על ידי "החברה" מבלי להתנות את הטיפול בקבלת הודעה מטעם המשתמש ו/או בנקיטת צעדים כלשהם על ידי המשתמש.

## פרטי סוכן הביטוח

שם: \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

חותמת המבטחת