

**קול קורא****להשכרת שטח במבנה לצורך הפעלת שלוחת מרשם אוכלוסין****בעיר מודיעין עילית**

עיריית מודיעין עילית (להלן: "העירייה") מזמינה בזאת את כל המעוניין להגיש הצעתו להשכרת מבנה קבוע או חלק ממבנה קבוע בגודל של 200 מ"ר ברוטו, אשר ישמש לצורך הפעלת שלוחת מרשם אוכלוסין של משרד הפנים, בשטחה המוניציפאלי של העירייה (להלן: "המושכר").

למען הסר ספק לא תתקבלנה הצעות להשכרת מבנים יבילים ו/או מבנים שאינם קבועים מכל סוג שהוא.

על המושכר לכלול משטח מרוצף ותקרה והוא יימסר לעירייה כשהוא ריק מכל חפץ ואדם. כמו כן, על המושכר להימצא במתחם אחד המרכזים המסחריים בעיר. תנאי להגשת הצעה הינו כי המושכר ודרכי הגישה אליו יהיו נגישים לנכים בהתאם לדרישות התקן הישראלי ולשיקול דעתה של העירייה.

עבודות הפנים וההתאמה לצורך הפעלת שלוחת מרשם האוכלוסין, יבוצעו על ידי העירייה בהתאם לדרישות רשות האוכלוסין.

העירייה תהא רשאית לבחור בהצעה המתאימה ביותר לצרכיה, אף אם אינה ההצעה הזולה ביותר וכן ותהא רשאית שלא לבחור בכל הצעה שהיא ולבטל הליך זה על פי שיקול דעתה הבלעדי ולמציעים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בהקשר לכך.

ניתן לעיין בהסכם השכירות ולקבל טופס הצעת מחיר על גביו תוגש הצעת המחיר של המשכיר במחלקת ההתקשרויות בעירייה, ברח' שער המלך 4 מודיעין עילית, בתיאום טלפוני מראש במספר 08-9142338/9.

הצעת המחיר תימסר על גבי טופס הצעת המחיר, האמור לעיל, במעטפה סגורה לידי מחלקת ההתקשרויות לא יאוחר מיום 02.05.2016 בשעה 12:00.

לכבוד  
מחלקת התקשרויות  
עיריית מודיעין עילית

### הצעת מחיר

לבקשתכם, הריני מתכבד להגיש את הצעתי להשכרת מבנה קבוע או חלק ממבנה קבוע בגודל של 200 מ"ר ברוטו, אשר ישמש לצורך הפעלת שלוחת מרשם אוכלוסין של משרד הפנים, בשטחה המוניציפאלי של עיריית מודיעין עילית:

עלות שכירות למ"ר (90%) - \_\_\_\_\_

עלות דמי ניהול למ"ר (10%) - \_\_\_\_\_

את הצעת המחיר זו יש להגיש במסירה אישית, לא יאוחר מיום 02.05.2016 בשעה 12:00, במעטפה סגורה לידי מחלקת התקשרויות, ברח' שער המלך 4 מודיעין עילית ולציין על גבי המעטפה "הצעת מחיר קול קורא השכרת מבנה מרשם האוכלוסין".

מובהר כי העירייה תהא רשאית לבחור בהצעה המתאימה ביותר לצרכיה, אף אם אינה ההצעה הזולה ביותר וכן ותהא רשאית שלא לבחור בכל הצעה שהיא ולבטל הליך זה על פי שיקול דעתה הבלעדי ולמציעים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בהקשר לכך.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת המציע

## חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין:

עיריית מודיעין עילית

(להלן - "השוכר")

מצד אחד;

לבין:

\_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. / ע.מ.

\_\_\_\_\_ רחוב

(להלן - "המשכיר")

מצד שני;

והמשכיר הינו בעל זכויות הבעלות/ החכירה לדורות ו/או הזכאי להירשם כבעל הזכויות כאמור בגין המקרקעין הידועים כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ המצויים במרכז המסחרי \_\_\_\_\_ בעיר מודיעין עילית (להלן: "המקרקעין");

הואיל

ועל המקרקעין קיים מבנה כהגדרתו להלן;

והואיל

והשוכר רוצה לשכור מהמשכיר שטח במבנה בגודל של 200 מ"ק ברוטו לצורך הפעלת שלוחת לשכת מרשם האוכלוסין של משרד הפנים. רצ"ב תרשים החלק המושכר המהווה חלק בלתי נפרד מהסכסם זה (להלן: "המושכר");

והואיל

והשוכר ראה את המושכר ואת סביבתו במצבו AS-IS ובחן היטב את המושכר והינו מוכן לשכור מהמשכיר ל"תקופת השכירות", כהגדרתה להלן, ול"מטרת השכירות" כהגדרתה להלן, כל זאת בכפוף לתנאי הסכסם זה;

והואיל

ובהתחשב בהצהרותיו דלעיל של השוכר, מוכן המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר לתקופת השכירות ולמטרות השכירות, כל זאת בכפוף לתנאי הסכסם זה;

והואיל

והצדדים מעוניינים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם במסגרת הסכסם זה.

והואיל

### לפיכך, הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. כללי

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכסם זה מובאות לנוחיות בלבד והן אינן מהוות חלק ממנו ולא ישמשו לצורכי פרשנות.

1.3. הצדדים להסכם זה לא יהיו קשורים בכל הצהרה, מצג, טיטוט, זכרוני דברים וכדומה, שאינם נכללים בהסכם זה ואשר נעשו קודם לחתימתו, ואלה לא ישמשו ראיה לצרכי פרשנות הסכם זה.

1.4. הנספחים המצורפים להסכם זה וכן כל נספח/ מסמך נוסף כפי שיצורפו להסכם בעתיד (ככל ויצורף), ובלבד שאלה חתומים ע"י הצדדים ומסומנים כנספחים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

להלן רשימת הנספחים המצורפים להסכם זה:

נספח "1" כלל האסמכתאות לזכויות המשכיר במקרקעין, במבנה ובמושכר.

נספח "2" תשריט המושכר.

## 2. הגדרות

בהסכם זה, יהיו למונחים הבאים הפרוש המובא לציודם:

- "המשכיר" - כהגדרתו דלעיל.
- "השוכר" - כהגדרתו דלעיל.
- "המבנה" - הנכס שבנדון מצוי במרכז המסחרי \_\_\_\_\_ בעיר מודיעין עילית.
- "המושכר" - שטח מבונה של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר ברוטו במבנה, כמפורט להלן:  
המושכר מהווה כמעין יחידה עצמאית ונפרדת מיתר השטחים במבנה.
- "מטרת השכירות" - כהגדרתה בסעיף 5 להלן.
- "תקופת השכירות" - כהגדרתה בסעיף 6 להלן.
- "דמי שכירות" - כהגדרתם בסעיף 7 להלן.
- "מדד" - מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) כולל ירקות ופירות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
- "המדד הבסיסי" - המדד כפי שיהא ידוע במועד ביצועו של תשלום דמי השכירות הראשון ע"י השוכר, בגין שימוש במושכר עפ"י הסכם זה.

## 3. השכירות ואי תחולת חוקי הגנת הדייר וחוק השכירות והשאלה

- 3.1. השוכר מתחייב בזאת לשכור את המושכר והמשכיר מתחייב בזאת להשכיר את המושכר לשוכר, הכול בהתאם להוראות ולתנאי הסכם זה.
- 3.2. השוכר מצהיר כי בדק היטב את המושכר ומצא אותו מתאים לצרכיו מכל הבחינות. השוכר מוותר בזאת במפורש על כל טענה בדבר אי התאמה של המושכר ושל אפשרויות השימוש בו.
- 3.3. הואיל והמושכר נמצא בבנין חדש שנבנה לאחר 1968 והינו מושכר בלא דמי מפתח, וללא התחייבות של השוכר לשלם באיזה זמן בעתיד כל דמי המפתח למשכיר,

לא יחולו חוקי הגנת הדייר על השכירות נשוא הסכם זה, לא בתוך תקופת השכירות ולא לאחר סיומה ולא בכל תקופה מוארכת.

3.4. השוכר מצהיר כי לא התבקש לשלם, לא שילם למשכיר ולא התחייב לשלם למשכיר דמי מפתח, או תשלומים אחרים, העלולים להתפרש כדמי מפתח.

3.5. השכירות נשוא הסכם זה אינה מוגנת על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, על תיקוניו ועל פי התקנות שהותקנו ושיותקנו מכוחו.

3.6. הוראות חוק השכירות והשאלה לא יחולו על שכירות זו, ככל שאלה נוגדות את הוראות הסכם זה ואינן מתיישבות איתן.

#### 4. מטרת השכירות

4.1. מטרת השכירות נשוא הסכם זה הינה: הקמה ותפעול לשכת מנהל אוכלוסין.

4.2. ידוע למשכיר כי הנכס המושכר ישמש את רשות האוכלוסין וההגירה כשוכרת משנה של השוכר, לצורך הפעלת מטרת השכירות.

4.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.2 לעיל, מתחייב השוכר שלא להעביר את זכויותיו ו/או את חובותיו על פי הסכם זה, כולן ו/או חלק מהן, בין בתמורה ובין ללא תמורה לכל אדם או גוף פרט לרשות האוכלוסין, או להתיר לכל אדם או גוף פרט לרשות האוכלוסין לעשות כל שימוש במושכר, כולו או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, אלא אם יקבלו לכך הסכמה מראש ובכתב מאת המשכיר.

#### 5. תקופת השכירות

5.1. תקופת השכירות העיקרית שלפי חוזה זה הינה לתקופה בת 5 שנים, החל ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה (להלן: "תקופת השכירות").

5.2. מאחר ומדובר במבנה המיועד לשלוחת רשות האוכלוסין, לא תסתיים תקופת השכירות, אלא בהסכמת שני הצדדים מראש ובכתב.

5.3. במקרה בו הסתיים הסכם זה טרם מועדו, בנסיבות דלעיל, ישיב המשכיר לשוכר את מלוא הסכומים ששולמו ע"י השוכר מראש בידי המשכיר, ככל ששולמו, וזאת החל מהמועד בו הסתיים ההסכם בפועל, וכנגד השבה זו ישיב השוכר למשכיר את החזקה במושכר.

#### 6. דמי השכירות

6.1. השוכר ישלם למשכיר, דמי שכירות ודמי ניהול בגין המושכר, וזאת בהתאם להצעת המחיר שהציע השוכר, כמפורט להלן:

דמי שכירות \_\_\_\_\_ ₪ לחודש.

דמי ניהול \_\_\_\_\_ ₪ לחודש.

6.2. למחירים הנ"ל יתווסף מע"מ כחוק, שישולם ע"י השוכר בהתאם להוראות הסכם זה.

#### 7. תשלומים נוספים

7.1. כל המיסים, האגרות והתשלומים האחרים בגין המושכר עבור תקופת השכירות והאופציה, לפי העניין, החלים על בעלים של נכס (כגון: היטל השבחה, היטלי פיתוח, היטל סלילה, מס שבח וכיו"ב), ישולמו ע"י המשכיר, ובנוסף יחולו על השוכר כל המסים/ האגרות/ ההיטלים מכל מין וסוג שהוא, אשר לא נקבע לגביהם במפורש בהסכם זה כי הם חלים על השוכר.

## 8. ביטוח ואחריות

### 8.1. אחריות הצדדים בנזיקין

8.1.1. השוכר לא יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או למבנה ו/או לתכולתם ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים במבנה ו/או לכל צד ג' אחר, אלא ככל שמדובר בנזק שנגרם בשל שימוש רשלני במושכר על ידי השוכר. למען הסר ספק- השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם כתוצאה מכוח עליון, מפעילות אויב וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, או מאי עשיית תיקונים שהמשכיר חייב בהם לפי חוזה זה.

8.1.2. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו יחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

8.1.3. ארע למושכר נזק אשר אינו מאפשר לשוכר להמשיך להשתמש בו - בכולו או במקצתו - בהתאם לייעודו ולשימושו כפי שהיה לפני קרות הנזק, השוכר אינו זכאי לדרוש מהמשכיר, לשקם את הנכס שניזוק על מתקניו ולהחזירו למצבו כפי שהיה ערב קרות הנזק.

### 8.2. ביטוח

8.2.1. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראת חוזה זה, המשכיר מתחייב בזאת לבטח על חשבונו את המבנה ואת כל חלקיו ומערכותיו בביטוח "אש מורחב" בערכי כנון, ולצרף את השוכר כמבוטח משותף וכמוטב בפוליסה.

8.2.2. כמו כן, מוותר המשכיר על כל זכות שיבוב או חזרה כלפי השוכר, עובדיו וכל הבאים מכוחו, והביטוח שיעשה על - ידו יכלול ויתור על זכות שיבוב זו.

8.2.3. כל צד יבטח את תכולתו במושכר.

8.2.4. המשכיר מתחייב לבטח את אחריותו בגין המבנה, חצריו ומתקניו בביטוח אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש, לרבות כתוצאה מאי תקינות המבנה ותחזוקתו.

8.2.5. השוכר מתחייב לדאוג לכסוי ביטוחי של אחריות כלפי צד שלישי - גוף ורכוש מפני נזקים כתוצאה מפעילותו ומשמושו במושכר.

8.2.6. השוכר לא יהיה אחראי לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר אלא ככל שמקורן במעשים ו/או במחדלים מצידו.

8.2.7. השוכר יישא בעצמו בכל קנס או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר.

8.2.8. המשכיר ישתף פעולה עם השוכר, לרבות חתימה על מסמכים שונים כנדרש ו/או המצאת מסמכים/ נתונים, הכול כפי שיידרש לשם השגת כל היתר ו/או רישיון הדרוש לשימוש במושכר ולא יגרום למניעה כלשהי לקבלתם, בין אם במעשה ובין אם במחדל מצידו ומצד כל מי מטעמו.

## **9. החזקת המושכר וניהולו**

- 9.1. המושכר יימסר לשוכר על ידי המשכיר כשהוא ריק מכל חפץ ואדם.
- 9.2. ידוע למשכיר כי הנכס המושכר ישמש את רשות האוכלוסין וההגירה כשוכרת משנה של השוכר (להלן: "שוכרת המשנה"), לצורך הפעלת לשכת מינהל אוכלוסין.
- 9.3. עוד ידוע למשכיר כי השוכר יבצע במושכר עבודות התאמה לצורך מטרת השכירות, על חשבונו, על פי תכנית עבודה ולוח זמנים אשר יוגשו לו על ידי שוכרת המשנה, ובכלל זה: עבודות בינוי, הנגשה, בטיחות אש, עבודות חשמל, הכנות לתקשורת, עבודות מיזוג אוויר, עבודות מיגון וביטחון פיזי.
- 9.4. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר משך כל תקופת השכירות במצב טוב ותקין למעט בלאי סביר ולהימנע מגרימת כל נזק וקלקול במושכר ולתקן על חשבונו כל נזק שיגרם למושכר על ידו ו/או ע"י כל צד שלישי על אף האמור אחרת בכל דין ו/או על נזק שייגרם במושכר מכל סוג ומין.

## **10. העברת זכויות**

10.1. המשכיר יהא רשאי בכל עת למכור ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעביר ו/או להסב בחלקן או במלואן את זכויותיו לפי חוזה זה, כולן או חלקן, וכן יהיה רשאי לעשות כל אלה באשר לחלקים אחרים במבנה לרבות השכרתם, וזאת בתנאי שלא תיפגענה זכויות השוכר לפי חוזה זה.

## **11. סעדים ותרופות**

- 11.1. הפר צד לחוזה זה הוראה מהוראותיו יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, גם במקרה ומוקנים בחוזה זה סעד או תרופה ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.
- 11.2. הפרה של איזה מהסעיפים 5,7,11 תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך.
- 11.3. האמור לעיל אינו בא לפגוע בזכויות הצדדים לדרוש כל סעד אחר המגיע להם לפי חוזה זה או על פי כל דין.

## **12. פינוי המושכר**

12.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או עם קיצורה בנסיבות המפורטות בהסכם זה, הכול לפי המועד המוקדם יותר ולפי העניין, ולהחזיר את המושכר לחזקתו הבלעדית של המשכיר, כאשר המושכר במצב טוב ותקין, בכפוף לבלאי סביר.

**13. שונות**

- 13.1. מוסכם בין הצדדים כי רק הסכם זה, על מסמכיו/ נספחיו/ צרופותיו, משקף את המותנה, את המחייב ואת המוסכם בין הצדדים. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליה.
- 13.2. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים לחוזה. כל טענה כי הצדדים שינו הסכם זה בהתנהגותם, לא תישמע, לא תובא ולא תתקבל כל ראייה בקשר לכך.
- 13.3. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.
- 13.4. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.
- 13.5. אין בחוזה זה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות בין הצדדים ואין בו כדי להקנות זכויות לצד שלישי כלשהו שאינו נזכר בחוזה, וכן אין בחוזה כדי לגרוע או לפגוע באיזו חובה או התחייבות של צד שלישי כלשהו.
- 13.6. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כנקוב בכותרת לחוזה זה וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע בכתב צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ולידיעת הצד הנשגר בתום 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, ובמקרה של מסירה ביד, מעת המסירה.
- 13.7. מוסכם, כי סמכות השיפוט בכל הליך משפטי בין הצדדים תהיה נתונה אך ורק לבית המשפט המצוי בעיר ירושלים, עפ"י סמכותו העניינית.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

**השוכר**

\_\_\_\_\_

**המשכיר**

**אישור חתימה עו"ד של המשכיר**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת שהמשכיר הנ"ל \_\_\_\_\_ שפרטיו כנ"ל, חתם בפני על ההסכם הנ"ל ועל נספחיו על ידי ה"ה \_\_\_\_\_ ואני מאשר שחתימתם מחייבת אותו.

ביום \_\_\_\_\_, ב- \_\_\_\_\_

עו"ד, \_\_\_\_\_