



כ"ט ניסן תשפ"ג  
20/04/2023

## לשכת מנכ"לית המועצה

**מרחבים**  
הבית שלי

### קול קורא מס' 100/23

### הפעלת פעוטון ("גן שקד") ביישוב קלחים שבמועצה אזורית מרחבים

1. המועצה האזורית מרחבים (להלן: "המועצה"), מזמינה בזה הצעות להפעלת פעוטון במבנה המצוי בתחומי מושב "קלחים" (מגרש 195 בגוש 100246 חלקה 1), והידוע גם כמבנה "גן שקד" במושב קלחים (להלן: "המבנה").

מבנה "גן שקד" הינו בבעלות המועצה, והמקרקעין עליהם הוקם המבנה הינו בבעלות אגודת קלחים כפר שיתופי בע"מ (להלן: "המושב"), ובידי המועצה אישור המושב להשכרת המבנה לשוכר שיפעיל במבנה פעוטון- כאמור בקול קורא זה.

המבנה יועמד לרשות המפעיל הזוכה כפי מצבו (AS-IS) במועד מסירת החזקה, וככל ויהיה צורך בביצוע שיפוצים ו/או התאמות במבנה הרי שאלה ייעשו על אחריות ועל חשבון המפעיל הזוכה, וללא שהמועצה תהיה אחראית בכל דרך שהיא על ביצוע תיקונים ו/או שיפוצים כאמור. המציע הזוכה מתחייב כי המבנה על כל הציוד הנדרש יהיו מוכנים לפתיחת פעוטון ביום 1.9.2023.

כמו כן, ככל ויהיה צורך בציוד לצורך הפעלת הפעוטון (כגון ריהוט, משחקים או כל ציוד נדרש אחר), יהיה זה באחריותו הבלעדית של המפעיל הזוכה. במעמד מסירת החזקה למפעיל הזוכה יערך פרוטוקול מסירה שבו יפורט כל ציוד קיים במבנה (ככל וקיים), ואשר המפעיל יוכל לעשות בו שימוש ולהשיבו לידי המועצה בתום תקופת ההתקשרות.

2. מובהר כי הפעוטון, כפי שיופעל על ידי המפעיל הזוכה בקול קורא זה, מיועד לפעוטות בגילאים של עד שלוש שנים, המתגוררים במושב וכן המתגוררים ביישובים/מושבים אחרים שבתחומי המועצה האזורית מרחבים. יובהר כי תינתן קדימות להצטרפות לפעוטון לפעוטות המתגוררים במושב.

3. הצעות המציעים יהיו לתמורת השכירות החודשים שתשולם למועצה בגין כל חודש שכירות. דמי השכירות ישולמו גם למשך כל תקופת השכירות (כהגדרתה בקול קורא זה), וזאת גם בגין ימים המהווים חגים ו/או חופשות ו/או תקופות שבהן הפעוטון לא יפעל.

4. את מסמכי הקול הקורא ניתן לרכוש בגזברות המועצה האזורית מרחבים שבצומת גילת, בימי עבודה א-ד בין השעות 08:30 - 15:00 (למעט ערבי חג וחג), החל מיום **23/4/23** ועד ליום טרם המועד להגשת הצעות, וזאת בתמורה ל- 500 ₪ אשר לא יוחזרו בכל מקרה.

כמו כן ניתן לעיין במסמכי הקול הקורא באתר האינטרנט של המועצה תחת לשוניית מכרזים בכתובת <https://www.merchavim.org.il/bids>.

בקשה להבהרות (שאלות הבהרה), ניתן יהיה לשלוח **בכתב** באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת: [osnat@merchavim.org.il](mailto:osnat@merchavim.org.il) וזאת עד ליום **שלישי 25/4/23** בשעה **15:00** הבהרות תישלחנה בוורד על מנת לאפשר מענה המועצה עליהן. שאלות הבהרה והתשובות עליהן תפורסמנה באתר האינטרנט של המועצה עד ליום **ראשון 30/4/23**. שאלות הבהרה והתשובות עליהן מהוות חלק מהמסמכים שעל המציעים להגיש כשהם חתומים. המועצה אינה אחראית על כל תשובה ו/או הסבר שיינתנו בעל פה אלא אך ורק לתשובות ו/או הסבר ו/או מידע שנמסר בכתב ואשר צורף על ידי המציעים להצעתם חתומים.

המועצה תהיה רשאית להכניס שינויים ו/או תיקונים בהוראות ומסמכי הקול הקורא בין אם מיוזמת המועצה ובין אם בשל תשובות המועצה לבקשה להבהרות כפי שנשלחו על ידי המציעים. שינויים כאמור יהיו חלק מתנאי הקול הקורא ויפורסמו באתר האינטרנט של המועצה. באחריות של מציע פוטנציאלי לעקוב אחר פרסומי המועצה באתר כאמור.

5. סיוור מציעים במבנה יתקיים ביום **שני 24/4/23** בשעה **11:00**. נפגשים ליד מבנה מזכירות מושב קלחים. ההשתתפות בסיוור המציעים **אינו חובה** ואינו מהווה תנאי להגשת הצעות לקול קורא זה.
6. המועצה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא רשאית שלא להתחשב בהצעה שהינה בלתי סבירה.
7. המציעים לא יהיו רשאים לבצע כל שינוי ו/או תיקון במסמכי הקול הקורא. כל שינוי ו/או תוספת ו/או הסתייגות בהתייחס למסמכי הקול הקורא עלולים להביא לפסילת הצעת המציע.
8. בכל מקום בו מפורט תיאור נותן השירותים בלשון זכר הכוונה גם ללשון נקבה ולהפך.

## **א. קריטריונים להגשת הצעות**

9. רשאי להגיש הצעות להפעלת הפעוטון במבנה, כל מי שעומד בתנאים הבאים:
  - 9.1. המציע הינו תושב ישראל ו/או תאגיד רשום כדין בישראל (במקרה שכזה יש להציג תעודת התאגדות).
  - 9.2. המציע הינו בעל ניסיון בניהול/הפעלת פעוטון או גן ילדים או מעון יום, לכל הפחות במהלך שלוש (3) השנים האחרונות – משמע החל מיום 1.9.2019 ועד למועד הגשת הצעות לקול קורא זה.
  - 9.3. המציע ערוך להפעלת פעוטון וקליטת ילדים לפעוטון לשנת הלימודים הקרובה (תשפ"ג), באופן בו הפעוטון יפעל החל ולא יאוחר מיום 1.9.2023.
  - 9.4. להוכחת עמידת המציע בדרישות הסף המפורטות בסעיפים 9.3 ו-9.4 לעיל, על המציע לצרף להצעתו פרופיל תאגיד/עמותה או קורות חיים וכן אסמכתאות המעידות על עמידה בתנאי הסף כאמור, לרבות המלצות הכוללות פרטי פעוטון/גן ילדים שהופעלו על ידי המציע במועדים הרלוונטיים (לרבות פירוט מיקום הפעוטון/גן הילדים, הסכמי שכירות/הסכמי התקשרות להפעלת הפעוטון/גן הילדים ו/או כל אסמכתא שיש בה וכן שמות ממליצים ופרטי התקשרות).
  - 9.5. המציע צרף להצעתו שיק בנקאי ע"ס 30,000 ₪ (שלושים אלף שקלים חדשים) לפקודת המועצה או ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס 30,000 ₪ לפקודת המועצה, שהוצאה לבקשת המציע על ידי תאגיד בנקאי מוכר בישראל. הערבות תהיה בתוקף עד ליום 31.7.2023 כולל. ככל והמציע יוכרז כזוכה, יהא עליו להחליף השיק הבנקאי/הערבות הבנקאית להבטחת הצעתו בערבות ביצוע אוטונומית צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הכרזתו כזוכה, בסך של 30,000 ₪.
  - 9.6. המציע הינו עוסק מורשה לצורך מע"מ ומנהל ספרי חשבונות כחוק או עובד בחברה או שותפות אשר הינה עוסק מורשה לצורך מע"מ ומנהלת ספרי חשבונות כחוק.

9.7. המציע מחזיק בתעודה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1967.

9.8. המציע יציג אסמכתא לרכישת מסמכי קול קורא זה.

10. כל ההצעות תיבחנה באופן ענייני והמועצה אינה מתחייבת להתקשר עם מי מהמציעים.

11. על המציע לצרף להצעתו אישור קיום ביטוחים חתום על ידי חברת ביטוח, המאשר כי למציע קיים ביטוח כנגד כל נזק גוף ורכוש שעשויים להגרם בשל פעילות מכונות הממכר, ובין היתר (רשימה לא ממצה) - נזק מהתחשמלות, נפילה, שריפה וכו'. מובהר כי על הביטוח להיות בתוקף במהלך כל תקופת ההתקשרות בין המועצה לזוכה.

## ב. ההצעות/התמורה

12. על המציעים יהיה לנקוב בדמי השכירות אשר ישולמו על ידם לחודש (ללא מע"מ), בגין שכירות המבנה והזכות להפעלת פעוטון במבנה.

13. דמי שכירות בהתאם להצעת המפעיל הזוכה ישולמו על ידו לאורך כל תקופת ההתקשרות בת 12 חודשים (או במהלך תקופת השכירות המוארכת – ככל והמועצה תבחר להאריך את ההתקשרות כאמור בקול קורא זה) מדי חודש בחודשו ועד לא יאוחר מיום 31 לכל חודש בגין החודש שיבוא (לדוגמא שכירות בגין ספטמבר 2023 תשולם עד ליום 31.8.2023 וכו')..

## ג. תקופת ההתקשרות

14. ההתקשרות עם המציע הזוכה תהיה ל- 12 חודשים משמע החל מיום 1.8.2023 ועד ליום 31.7.2024 (שנת הלימודים התשפ"ג), בהתאם לתנאי קול קורא זה (להלן: **"תקופת ההתקשרות"**). למועצה בלבד שמורה הזכות להארכת תקופת ההתקשרות עם המציע הזוכה בתקופת התקשרות נוספת של שנה אחת (12 חודשים), לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה וככל והמועצה תאריך את ההתקשרות אזי זאת תוארך החל מיום 1.8.2024 ועד ליום 31.7.2025 (שנת הלימודים התשפ"ד). הודעה על הארכת תקופת ההתקשרות, באם תהיה, תשלח למציע הזוכה עד לחודשיים לפני סיומה של תקופת ההתקשרות.

15. על אף האמור לעיל, מובהר כי למועצה שמורה הזכות, בכל עת, להביא את ההתקשרות בין הצדדים לידי סיום, בהודעה בכתב ומראש של 30 ימים, בטרם תום תקופת ההתקשרות, וזאת ללא שתהא למציע הזוכה כל טענה ו/או תביעה כנגד המועצה וללא צורך במתן נימוקים.

## ד. אופן הגשת ההצעה

16. את ההצעות ניתן להגיש במסירה אישית בלבד במעטפה אטומה שאינה נושאת סימני זיהוי, עד ליום **8/5/23** עד השעה **15:00** בלשכת מנכ"לית המועצה האזורית מרחבים, בצומת גילת.

מסמכים שיימסרו לאחר המועד והשעה הנקובים או בכל דרך אחרת שאינה מסירה אישית כאמור לעיל ייפסלו ולא יידונו.

17. על המציע לצרף להצעתו את מסמכי הקול הקורא כשהם חתומים על ידו וכן כל מסמך ו/או אסמכתא אחרת נדרשת ובין השאר לחתום על הצהרת והצעת המציע (נספח א' לקול קורא זה).

כל ההצעות בתגובה לבקשה זו, הן באחריות הבלעדית של המגיש.

18. הצעות המציעים תעמודנה בתוקפת לתקופה של 90 יום ממועד הגשתן. המועצה תהיה רשאי לדרוש את הארכת תוקף ההצעות לתקופה נוספת שלא תעלה על 90 יום נוספים, והמציעים מתחייבים להסכים להארכת התוקף כאמור.
  19. ככלל תבחר המועצה בהצעה המיטיבה ביותר עימה. המועצה רשאית להביא בשיקוליה בבחירת הזוכה את ניסיונו, מקצועיותו וניסיון מזמיני שירותים קודמים עימו.
  20. עוד מובהר, כי אין בפניה זו כדי להטיל על המועצה כל חובה שהיא, ובכלל זאת התחייבות ו/או מצג כלשהוא של המועצה בנוגע להתקשרות או ביצוע פעילות המשך לפנייה זו.
  21. מובהר ומודגש, כי באחריותו הבלעדית של המפעיל הזוכה לדאוג לקבלת כל האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרשיונות הנדרשים לשם הפעלת הפעוטון כאמור, ולמועצה לא תהיה כל אחריות בעניין זה.
  22. המפעיל הזוכה מתחייב שיעסיק אך ורק עובדים בכפוף להוראות החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסויימים תשס"א – 2001.
  23. כמו כן על המפעיל הזוכה לדאוג לקיום כל הביטוחים הנדרשים לשם הפעלת הפעוטון.
  24. מציע שלא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי המועצה הן על פי הקול הקורא והן על פי הסכם ההתקשרות שבין הצדדים, המועצה תהא רשאית לבטל את זכייתו ו/או לבטל את ההתקשרות החוזית מולו (בהתאם לנסיבות), וזאת לאחר שניתנה למפעיל הזוכה התראה על הפרותיו את התחייבויותיו וזה לא תיקן את הנדרש תיקון גם לאחר התראה זאת.
- כמו כן המועצה תהא רשאית לבטל את זכיית המפעיל הזוכה במקרה בו התברר לה כי הצהרה מהצהרותיו של המציע אינה אמת או שזה לא גילה לה את מלוא העובדות באופן שהיה בו להשפיע על קביעתו כזוכה או שבידי המועצה מידע להנחת דעתה לפיו המציע או אדם אחר מטעמו, תיאם הצעות ו/או נתן ו/או הציע שוחד ו/או טובות הנאה מכל סוג שהוא בקשר עם הקול הקורא והזכיה בו.

שי חג'ג'

ראש המועצה

## נספח א טופס הצהרת והצעת המציע

לכבוד  
המועצה האזורית מרחבים

### הנדון: קול קורא להשכרת והפעלת פעוטון במושב קלחים

#### להלן פרטי המציע:

שם המציע: \_\_\_\_\_ מספר זיהוי (ת.ז.ח.פ.ע.מ.) \_\_\_\_\_  
אישיות משפטית: עוסק מורשה / חברה בע"מ / עמותה רשומה / אחר \_\_\_\_\_  
כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_  
פקס: \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

איש הקשר מטעם המציע:

שם: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_  
טלפון נייד: \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

מצורפים להצעה המסמכים להוכחת עמידת המציע בדרישות הקול הקורא, ומסמכים להוכחת איכות ההצעה ונסיון המציע

1. לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה את כל הוראות הקול הקורא, הנני מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:-

1.1 אני מצהיר בזה כי הבנתי את כל האמור במסמכי הקול הקורא והגשתי את הצעתי בהתאם, לאחר בדיקה קפדנית של כל הנתונים הרלוונטיים;

1.2 אני מסכים לכל האמור במסמכי הקול הקורא ומצהיר כי לא אציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ו/או בדיקת נתונים; לא תשמע בעניין זה כל טענה של "חוסר התאמה" ו"טעות" ו"הטעיה" ואני מוותר על כל טענה כאמור.

1.3 אני מצהיר כי ידוע לי שמטרת השכירות הינה אך ורק הפעלת פעוטון (עד גיל 3) לילדי מושב קלחים ו/או יישובים אחרים בתחום המועצה האזורית מרחבים.

1.4 אני מתחייב לחתום על הסכם השכירות וכן להמציא לכם ערבות ביצוע כתנאי לקבלת חזקה במבנה.

1.5 אני מתחייב כי במהלך כל תקופת השכירות (לרבות תקופה מוארכת – ככל ותוארך), אחזיק בפוליסות ביטוח הנדרשות – ביטוח צד שלישי, אחריות מעביד, ביטוח מטלטלין וכל ביטוח

אחר וכי בפוליסות אלה תהווה המועצה מוטב נוסף והפוליסות יכללו הוראות של העדר שבוב ותביעה של המבטח כנגד המועצה.

- 1.6 אני מצהיר בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- 1.7 הצעתי זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה למשך 90 יום מהמועד הקובע להגשת ההצעות. אם יוארך תוקף הערבות, תוקף ההצעה יוארך בהתאם.
- 1.8 להבטחת קיום הצעתי והתחייבויותי אני מוסר ערבות כנדרש בקול הקורא.
- 1.9 אני מסכים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתי זו ובקבלתה על ידכם התחייבות בלתי חוזרת ומחייבת ביני לביניכם.
- 1.10 היה ומסיבה כלשהי לא אסכים לחתום על ההסכם לפי הצעתי, ו/או במקרה שבו לא אעמוד בהתחייבויותי לפי ההסכם, אני מסכים כי הערבות שנמסרה על ידי עם הצעתי במכרז או ערבות הביצוע שתיתנתן בידכם תוגש על ידיכם לפירעון, וכי סכום הערבות יחולט על ידכם כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר אשר מוקנה למועצה.
- 1.11 אנו מסכימים כי המועצה תהיה רשאית להאריך את תוקפה של ערבות ההצעה בהתאם לאמור במסמכי הקול הקורא.
- 1.12 אנו מסכימים כי המועצה תאריך את תוקפה של ערבות הביצוע ככל והמועצה תממש את זכותה להאריך את תקופת ההתקשרות שבין הצדדים.
- 1.13 אני מצהיר כי ערכתי את כל הבדיקות הנדרשות בכל האמור לשכירות ו/או למבנה מכל בחינה-פיזית תכנונית ומשפטית, לרבות האפשרות להוצאת רישיון עסק לשם הפעלת הפעוטון, וכן גם כל בדיקה נדרשת בכל האמור למערכות ותשתיות המבנה והתאמתו להפעלת פעוטון, והצעתנו מבוססת על בדיקותינו והצעתנו זאת מוגשת על סמך בדיקות אלא ואינה מסמכת על כל מצג כשניתן (ככל וניתן) על ידי המועצה.
- 1.14 ידוע לנו תקינת כח אדם ביחס לכיתות תינוקות ופעוטות וכל הוראות הדין ו/או דרישות ו/או ההנחיות הרלוונטיות של כל גורם מוסמך בכל האמור להפעלת פעוטון (ככל ויש כאלה), וכי ככל שאזכה אני מתחייב לקיים מצבת כח אדם זו בהיקפים הנדרשים במהלך תקופת ההתקשרות.
- 1.15 אני מתחייב כי כל העובדים מטעמי בפעוטון יהיו כאלה העומדים בכל דרישות החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסויימים תשס"א – 2001.

## ההצעה:

הנני מציע בזאת לשלם למועצה דמי שכירות בגובה של \_\_\_\_\_ + מע"מ 18% לחודש, עבור שכירות מבנה הידוע כ"גן שקד" והמצוי בתחומי מושב קלחים שבמועצה האזורית מרחבים.

חתימה+ חותמת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

## אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד/רו"ח של \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה \_\_\_\_\_ הוא המציע/ חותם בשם המציע וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המציע.

---

**קול קורא**  
**הפעלת פעוטון במבנה "גן שקד" מושב קלחים**  
**ערבות הצעה**

לכבוד

המועצה האזורית מרחבים

הנדון: ערבות בנקאית מס' \_\_\_\_\_

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 30,000 ₪ (במילים: שלושים אלף שקלים חדשים) להבטחת עמידת המציע בהתחייבויותיו במסגרת קול קורא להפעלת פעוטון במבנה "גן שקד" במושב קלחים.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הערבות מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המציע בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיו.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 31.7.2023 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

---

הבנק

הערה: ניתן להגיש ערבות בנוסח דומה, השומר על עקרונות הערבות וזאת באחריות המציע בלבד.

# הסכם שכירות

שנערך ונחתם המועצה האזורית מרחבים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2023

**בין:** המועצה האזורית מרחבים  
כתובת: צומת גילת  
(להלן – "המועצה")

**מצד אחד**

**לבין:** \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
(להלן ביחד – "השוכר" או "המפעיל")

## מצד שני

**הואיל:** והמועצה הינה בעלת מלוא הזכויות במבנה המוכר כמבנה "גן שקד", על מקרקעין הידועים כמגרש מספר 195 בגוש 100246 חלקה 1, במושב קלחים, אשר שימש בעבר כגן ילדים (להלן – "המושכר" או "המבנה");  
**העתק התשריט ובו סימון המושכר מצ"ב כנספח "1" להסכם זה.**

**הואיל:** והמועצה פרסמה "קול קורא" לקבלת הצעות לשכירת המושכר, למטרת הפעלת פעוטון לגילאים 0-3 לילדי מושב קלחים ו/או ילדי ישובים אחרים שבתחום המועצה האזורית מרחבים **בלבד**.

**הואיל:** והשוכר הגיש הצעה לקול הקורא, והצעתו נבחרה כהצעה הזוכה;

**הואיל:** וברצון השוכר לשכור מהמועצה את המושכר ולהפעיל בו פעוטון בכפוף להוראות הסכם זה וברצון המועצה להשכיר לשוכר את המושכר ולהרשות לשוכר לעשות שימוש במושכר;

**הואיל:** וברצון הצדדים להעלות הסכמותיהם על הכתב, במסגרת הסכם זה;

**לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:**

## המבוא, הנספחים וכותרות הסכם זה

1. המבוא והנספחים להסכם זה, על כל הצהרותיהם והעובדות הכלולות בהם, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ויפורשו כאילו היו תניה מתניותו.
2. אלא אם צוין אחרת, בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה ו/או דו משמעות בין הוראה שבהסכם זה לבין הוראה המופיעה בנספח להסכם, תהא הוראת ההסכם עדיפה וגוברת, והוראות הנספח תפורש בהתאם להוראות ההסכם.
3. כותרות הסעיפים מיועדות לנוחות הצדדים בלבד, ואין להיעזר בהם לשם פרוש ההסכם ו/או הוראותיו.

## העדר תחולת חוק הגנת הדייר

4. מוסכם ומובהר כי השכירות נשוא הסכם זה הינה שכירות שאינה מוגנת על פי הדין ו/או על פי חוקי הגנת הדייר, כפי שחוקים אלה ו/או כפי שדינים אלה הם בתוקף במועד חתימת הסכם זה ו/או כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, וכי הוראות חוק הגנת הדייר אינן חלות ולא תחולנה בעתיד על השוכר ו/או לא תחולנה על השכירות לפי הסכם זה, ולא תקנה לשוכרים הגנה כלשהי.

5. השוכר מצהירים בזאת מפורשות כי ידוע להם שהמושכר הינו נכס שנתפנה ו/או היה פנוי אחרי שנת 1968 כמשמעותו בחוק הגנת הדייר, ואין כל דייר הזכאי להחזיק בו.
6. למען הסר ספק מוסכם כי על השכירות על פי הסכם זה תחולנה ההוראות המתאימות על פי החוק, אשר נוטלות ומונעות מהשוכר הגנה כלשהי כדייר במושכר.
7. בהתאם לכך, מצהירים השוכר כי הם לא שילמו, אינם משלמים והוא לא ישלמו דמי מפתח כלשהם בגין המושכר והשכירות לפי הסכם זה, וכדי להסיר כל ספק, מוסכם בין הצדדים, כי גם כל ההוצאות, לרבות השיפוצים ו/או השינויים ו/או התיקונים שיבצעו השוכר במושכר, כמפורט בהסכם זה, לא ייחשבו, בשום פנים ואופן, כתשלום על חשבון דמי מפתח.
8. מובהר כי גם אם השוכר יבצע שיפוץ ו/או שינויים ו/או התאמות במושכר לא ייחשב הדבר כאילו שילם בכל דרך שהיא דמי מפתח למועצה ולא יהיה בכך להקים לו כל זכות למעט הזכות לשכור את המושכר ולהפעילו בו פעוטון.

### הצהרות המועצה

המועצה מצהירה כי :

9. היא בעלת מלוא הזכויות במושכר.
10. קלחים כפר שיתופי בע"מ (להלן: "המושבי"), הינה בעלת הזכויות במקרקעין שעליהן בנוי המושכר, וכי למועצה ניתנה הזכות והרשות על ידי המושב לפעול להשכרת המבנה לשם הפעלת פעוטון.

### הצהרות והתחייבויות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב כי :

11. זכות השימוש במושכר ניתנת לו, ולו בלבד, אך ורק לצורך הפעלה של פעוטון לילדים בגילאים 0-3 המיועד לילדי המושב וכן ילדי יישובים אחרים שבתחומי המועצה האזורית מרחבים בלבד(להלן - "מטרת השכירות"). השוכר מצהיר ומתחייב שלא לעשות במושכר שימוש שונה ממטרת השכירות או כל שימוש נוסף מעבר למטרת השכירות אלא אם קיבל אישור מראש ובכתב מהמועצה.
12. ראה את המושכר, בדק אותו היטב מכל הבחינות, המשפטי, הפיזי, התכנוני, לרבות כל מתקניו, וכי הוא נמצא על ידו מתאים לכל מטרותיו וצרכיו.
13. יקבל את החזקה במושכר במצבו כפי שהוא (AS-IS), וכי ככל ולצורך הפעלת הפעוטון יהיה צורך בביצוע עבודות שיפוץ ו/או תיקונים ו/או התאמות כלשהן במבנה השוכר יבצע, על אחריותו ועל חשבונו, ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של המועצה לביצוע העבודות כי שהשוכר מבקש לבצע, וכי המועצה תהיה רשאית לדרוש הצגת חוות דעת של קונסטרוקטור מוסמך, לפיה אין ולא יהיה בביצוע העבודות המבוקשות כדי לפגוע ביציבות המבנה. לשוכר ידוע כי המועצה תהיה רשאית שלא לאשר ביצוע העבודות כולן או חלקן מבלי שהדבר יהווה הפרת התחייבויות המועצה על פי הוראות הסכם זה.
14. הוא מוותר בזה במפורש על כל טענה או ברירה או תביעה כנגד המועצה בגין מום או פגם במושכר, והשוכר מצהיר, כי הוא מתקשר בהסכם זה על סמך בדיקותיו ו/או בדיקות מי מטעמו וללא הסתמכות על כל מצג מצד המועצה על מצבו של המושכר.
15. הוראות סעיף 6 לחוק השכירות והשאילה, התשכ"א – 1971, לא יחולו על שכירות זו, ובין היתר, כי השוכר לא יהיה זכאים בשום מקרה לטעון לאי התאמת המושכר מבחינת סוגו, תיאורו או מבחינה אחרת כלשהי.

16. במשך כל תקופת השכירות (לרבות תקופה מוארכת ככל ותהיה כזאת), ימלא את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, יעשה שימוש במושכר אך ורק למטרת הסכם זה, יפעל לפי מטרותיו המוגדרות בהסכם זה, וימלא אחר הוראות כל דין בכל הנוגע לשימוש במושכר.
17. ידאג בעצמו ועל חשבונו, לקבל ולהחזיק, ממועד מסירת החזקה במושכר, ובמשך כל תקופות השכירות ועד לפינוי המושכר, לפי המאוחר שבהם – את כל ההיתרים והרישיונות, מכל הרשויות הרלוונטיות בגין השימוש שיעשה במושכר לצורך ניהול עסקו מכוח הסכם זה.
18. ידאג בעצמו ועל חשבונו, לקבל ולהחזיק, ממועד מסירת החזקה במושכר, ובמשך כל תקופות השכירות, את כל הביטוחים המקובלים לגבי החזקת נכס וניהול עסק, וכן ביטוח צד ג' וביטוחי מעבידים, בגין השימוש ו/או הפעילות שיעשה במושכר מכוח הסכם זה.
19. החל ממסירת החזקה במושכר ובמשך כל תקופות השכירות ועד לפינוי המושכר, יישא באחריות המלאה והבלעדית לכל נזק שיגרם לכל מאן דיהוא במושכר או בגין השימוש שיעשה השוכר במושכר, בין אם הם השוכר עצמו, עובדיו, לקוחותיו, ספקיו וכל צד ג' כלשהו.
20. החל ממסירת החזקה במושכר ובמשך כל תקופות השכירות ועד לפינוי המושכר, יישא באחריות המלאה והבלעדית בין בגין כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה מכל מין או סוג שהוא כלפי המועצה בקשר עם השימוש שיעשו במושכר. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המועצה בגין מלוא כל הוצאה ו/או קנס ו/או תשלום מכל סוג שהוא שהמועצה תיאלץ לשלם בשל כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין נזקים למושכר ו/או בגין השימוש שיעשה השוכר במושכר.
21. לא ימסור מכל סיבה שהיא את המושכר ו/או זכויותיו שעל פי הסכם זה או כל חלק מהם, לאחור, ולא ירשה לאחרים להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו ו/או להעביר הסכם זה או כל זכות הנובעת ממנו לאחור, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
22. יפעל על אחריותו ועל חשבונו להבאת כל ציוד ו/או מתקנים ו/או משחקים הנדרשים לטעמו להפעלת הפעוטון במהלך כל תקופת השכירות ולא תהינה לו כל טענה ו/או זכות בעניין זה כלפי המועצה.
23. ידאג לתקינות של כל מערכות ו/או ציוד המצויים במבנה ויפעל לתיקון כל ליקוי ו/או תקלה במבנה ו/או במערכותיו על אחריותו ועל חשבונו במהלך כל תקופת השכירות (לרבות תקופה מוארכת).
24. ינהל את המושכר ברמה גבוהה, לשביעות רצון המועצה, ישמור על הסדר ולא יגרום או יתיר כל רעש או מפגע – בין סביבתי, בין חזותי ובין תברואתי.
25. יעסיק עובדים אך ורק בכפוף להוראות החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסויימים תשס"א – 2001

### **הכשרת המושכר להפעלה ומסירת החזקה**

26. השוכר מאשר, כי ידוע לו שהמושכר הינו מבנה ישן אשר שימש בעבר כגן ילדים.
27. השוכר מתחייב, כי ככל ולאחור חתימת הסכם זה יפעל בעצמו ועל חשבונו, בהתאם לשיקול דעתו, להכרשת והתאמת המבנה להפעלת הפעוטון.
28. ככל ויבוצעו עבודות שיפוץ והתאמה כאמור, כל העבודות ייעשו באופן מקצועי ועל ידי קבלנים מורשים ועם שימוש בחומרים תיקניים, עם תו תקן ישראלי. עבודות חשמל יעשו אך ורק על ידי קבלן חשמל מורשה.

## תקופת השכירות

29. תקופת השכירות היא למשך שנה (12 חודשים) החל מיום 01.08.2023 ועד ליום 31.7.2024 (להלן – "תקופת השכירות").
30. למועצה בלבד נתונה אופציה להאריך את ההתקשרות שבין הצדדים לתקופה נוספת של שנה (12 חודשים), וזאת מיום 1.8.2024 ועד ליום 31.7.2025 (להלן – "תקופת האופציה"). הודעה על החלטת המועצה האם להאריך את ההתקשרות שבין הצדדים תועבר לשוכר וזאת עד ליום 1.7.2023.
- בתקופת האופציה יחולו על הצדדים כל הוראות הסכם זה.

## דמי השכירות

31. עבור תקופת השכירות ישלמו השוכר לאגודה, דמי שכירות חודשיים, בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_ אלפים שקלים חדשים), בצירוף מע"מ בשיעורו באותו המועד, וזאת בהתאם להצעתו שהוגשה לקול הקורא (להלן: "דמי השכירות החודשיים").
32. להבטחת תשלום דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות, יפקיד השוכר בידי המועצה, עד ולא יאוחר מיום 15.7.2023, שני עשר (12) שיקים שווים עוקבים ורצופים, בגין שנת השכירות.
33. ככל ותקופת ההתקשרות שבין הצדדים תוארך, מתחייב השוכר להעביר 12 שיקים בגין דמי השכירות החודשיים לתקופת האופציה וזאת עד ליום 15.7.2024 לכל המאוחר כתנאי להמשך השכירות.
34. המועצה תנפיק לשוכרים קבלה כדין בגין כל תשלום, לאחר פירעון התשלום בפועל.

## הוצאות ותשלומים

35. בנוסף לתשלום דמי השכירות, יחולו על השוכר וישולמו על ידו ובאחריותו, החל ממועד מסירת החזקה במושכר ובמשך כל תקופת השכירות ועד לפינוי המושכר בפועל, התשלומים שלהלן:
- 35.1. כל תשלומי החובה, המיסים וההוצאות החלים ו/או שיחולו מטיבעם על מחזיק של נכס, לרבות אך לא רק, ארנונה, חשמל, מים, גז, טלפון, כבלים, אינטרנט וכיו"ב.
- 35.2. כל המיסים, האגרות ההיטלים והתשלומים בגין תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה שיגיעו למועצה ו/או לכל גוף אחר בגין השימוש במושכר, לרבות: ארנונה, מס עסק, מס שלטים, אגרות היתרים, שימוש חורג, ביטוחים ואגרות רשיונות לעסק ולניהולו.
- 35.3. תשלומים כאמור ישולמו על ידי השוכר במועד החוקי שיש לשלם לרשויות המוסמכות. אין באמור כדי לפגוע בזכותם של השוכר להגיש לרשויות השונות השגות ו/או לנהל מו"מ עם כל גורם רלוונטי, בייחס לגובה התשלום ו/או לחיוב עצמו.

## בטוחות, הפרות ופינוי המושכר

36. כתנאי למסירת החזקה לידי השוכר, מתחייב השוכר להעמיד לטובת המועצה ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 30,000 ₪ בנוסח המצורף להסכם זה (להלן – "ערבות ביצוע"). ערבות הביצוע תהיה בתוקפה עד לתום 30 יום ממועד תום ההתקשרות שבין הצדדים על מנת להבטיח את עמידת השוכר בכל התחייבויותיו שעל פי הסכם זה לרבות התחייבותו לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות. ככל ותמומש האופציה להארכת השכירות לתקופת האופציה, מתחייב השוכר לפעול להארכת תוקף ערבות הביצוע או להמציא ערבות ביצוע חלופית העונה על הדרישות המפורטות בסעיף זה.

כנגד המצאת ערבות הביצוע, תוחזר לידי השוכר הערבות להבטחת הצעתו לקול הקורא.

**37.** במקרה שהשוכר יפר איזו שהיא התחייבות מהתחייבויותיו היסודיות שבהסכם זה, או במידה והפר את ההסכם ולא תיקן ההפרה בתוך 7 ימים מיום שהובאה לידיעתו, תהיה המועצה רשאית לבטל את ההסכם ולהביא לקיצו בהודעה בכתב לשוכר.

הודיעה המועצה כאמור, יהיה השוכר חייבם לפנות את המושכר ולהחזירו למועצה תוך 15 יום ממועד ההודעה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ שבבעלות השוכר, בכל עת, גם לפני תום תקופת השכירות או האופציה, ככל ומומשה.

**38.** ככל והשוכר לא יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה באופן המפורט בסעיף 36 ו/או אם בוטל הסכם זה כדין בטרם הסתיימה תקופת השכירות או האופציה, יהיה עליהם לשלם למועצה סכום של 250 ₪ (מאתיים וחמישים שקלים חדשים), תמורת כל יום של איחור בפינוי המושכר, בתור פיצוי קבוע ומוסכם מראש וזאת מבלי לפגוע בזכויות המועצה לנקוט בכל האמצעים, הצעדים החוקיים והאחרים העומדים לרשותה לשם פינוי המושכר ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת המוקנית למועצה על פי כל דין.

**39.** ככל והשוכר יבחר להפסיק את הפעלת הפעוטון או לעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות מכל סיבה שאינה תלויה במועצה, השוכר יהיה מחויב בכל התשלומים לפי הסכם זה עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (בהתאם לנסיבות).

**40.** השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה או לכשיגיע הסכם זה לקיצו מחמת ביטולו על ידי המועצה בשל הפרת השוכר את התחייבויותיו ו/או בשל כל סיבה שהיא, ולהחזיר את המושכר לידי המועצה, כשהמושכר ומערכותיו במצב תקין ושלים וללא כל ציוד השייך לשוכר ושכל צמודי המושכר ומחבריו, לרבות העבודות שבוצעו לשיפוצו, שלמים ותקינים. למועצה תהיה הזכות להורות למשכיר לפרק כל שינוי שנעשה על ידו במושכר ולהשיבו למצבו כפי שהיה טרם קבלת החזקה במושכר על ידו, והשוכר מתחייב לפעול בהתאם.

## כללי

**41.** סעיפים עיקריים של הסכם זה, שהפרתם תיחשב הפרה יסודית של ההסכם, הם סעיפים: 8-4, 11-28, 31-34, 35, 36 על תתי סעיפיהם.

**42.** 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 זכויות של אותו צד ולא יהיה להם תוקף אלא אם נעשו בכתב.

**43.** הצדדים מצהירים, כי חתמו על הסכם זה מרצונם החופשי והטוב, לאחר שקראו היטב את הוראותיו והבינו אותן כראוי, וכי התאפשר להם לקבל ייעוץ משפטי.

**44.** המועצה תהיה רשאית להעביר זכויותיה במושכר לצד ג', ובלבד שזכויות השוכר שעל פי הסכם זה, לא תפגענה.

**45.** השוכר מצהירים שבמועד פינוי המושכר ובכל מועד אחר, הם לא יטענו כל טענה לגבי מוניטין העסק שהופעל במושכר ו/או על כל זכות אחרת בעניין, והמועצה לא תהיה חייבת בכל פיצוי שהוא על המוניטין ו/או זכויות מעין אלו עם פינוי המושכר, מכל מין ו/או סוג שהוא.

**46.** כתובות הצדדים לצורך הסכם זה יהיו כמפורט ברישא להסכם. כל הודעה בדואר רשום שתשלח לצד כלשהו לפי כתובתו הנ"ל תחשב כמגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מיום המסירה בסניף בית הדואר. מסירה ידנית לאחד הצדדים, תיחשב כנתקבלה במועד מסירתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

**השוכר**

---

**המועצה**

**נספח 1**

**העתק התשריט ובו סימון המושכר**

**הפעלת פעוטון במבנה "גן שקד" מושב קלחים**

**ערבות ביצוע**

**לכבוד**

הנדון: ערבות בנקאית מס' \_\_\_\_\_

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 30,000 ₪ (במילים: **שלושים אלף שקלים חדשים**) להבטחת עמידת השוכר בכל התחייבויותיו בהתאם להסכם שכירות **להפעלת פעוטון במבנה "גן שקד" במושב קלחים**.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הערבות מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המציע בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיו.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד **30.9.2024** ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
הבנק

הערה: ניתן להגיש ערבות בנוסח דומה, השומר על עקרונות הערבות וזאת באחריות השוכר בלבד.