

קול קורא מס' 001/22
להשכרת מקרקעין לצורך אנטנות סלולריות

1. עיריית נהריה (להלן: "העירייה") מזמינה בקול קורא הצעות להצבת אנטנות ו/או העמדת תורן תקשורת מסוגים שונים ו/או מתקנים ו/או ציוד אחר הנדרש לצורך התקנתם תחזוקתם ותפעולם של תאי רדיו טלפון נייד לתקשורת סלולארית על גבי מגרשים ו/או חלקים מגגות בניינים ו/או בתוספת חדרים לאחסנת ציוד במידת האפשר, לפי העניין, המצויים במקרקעין, הכל בהתאם למפורט בנספח א' להסכם המצורף לקול קורא זה כנספח 1, לצורך העמדת תורן תקשורת ו/או אנטנה/ות מסוגים שונים ו/או מתקנים ו/או ציוד אחר הנדרשים לצורך התקנתם, תחזוקתם ותפעולם של תאי רדיו-טלפון נייד לתקשורת סלולארית (להלן: "הנכס" או "הנכסים", "ההסכם", "מטרת השכירות", ו- "המתקן" בהתאמה).

אופן ההתקנה, תקופת השכירות, הרישיונות וההיתרים וכן כלל שאר התנאים הנדרשים מהזוכה/ים הינם כמפורט בהסכם המצ"ב לקול קורא זה.

2. דמי השכירות הינם סכום קבוע בסך של 7,500 ₪ לחודש לנכס בתוספת מע"מ. סכום זה צמוד למדד כקבוע בהסכם ההתקשרות. מובהר כפי שקבוע בהסכם כי העירייה תהיה רשאית לעדכן סכום זה אחת לשלוש שנים ועל בסיס שומה מעודכנת.

3. א. מודגש ומובהר בזאת כי בשלב זה מוצעים 3 אתרים להצבת האנטנות אולם העירייה שומרת על זכותה להציע במהלך תקופת ההתקשרות, על פי החלטתה, אתרים נוספים באותם התנאים.

ב. האתרים המוצעים להשכרה כאמור הינם :

1. גג מגדל המים ברחוב ז'בוטינסקי 12 נהריה.
2. גג בנין עיריית נהריה בשד' הגעתון 19 בנהריה.
3. גג מגדל מים בפארק הזיכרון והגבורה בשכונת אוסישקין בנהריה.

ג. סיור מציעים יתקיים ביום ב' 13.6.22, יציאה בשעה 11:00 מלובי בנין עיריית נהריה בשד' הגעתון 19 נהריה.

4. מובהר כי המציעים הזוכים יהיו רשאים להציע כי ימוקם מתקן בכל נכס ובתנאי כי המיקום, המתקן, ההקמה וכן רכיב אחר הנדרש עומדים בכלל דרישות הדין החלות וזאת מעבר לנכסים בהם מותקנים מתקנים כיום. מובהר בזאת כי כל ההתקנות והמתקנים יעמדו ככל שנדרש, בכל הוראות הדין ובכלל זה הוראות תמא 36. מובהר בזאת כי במידה ועל פי הוראות הדין תהא מגבלה כמותית על מספר המתקנים בכל אתר, תהא העירייה רשאית להחליט ולקבוע היכן יתקין כל משתתף ולמשתתפים לא תהא כל זכות לטענות כנגד החלטה זו.

5. מובהר כי ביחס לכל זוכה יחתם הסכם נפרד במסגרתו יצורפו פרטי הנכסים שימסרו לו על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה וזאת בין ככל שמדובר על נכס בו קיים מתקן ובין כי מדובר בנכס חדש שהוצע על ידי הזוכה ואושר על ידי העירייה. עוד מובהר כי תקופת ההתקשרות תהיה בהתאם לקבוע בכל הסכם שיחתם עם הזוכה וביחס לכל נכס בנפרד, הכל כפי שיפורט בהסכם ו/או בנספחיו. מובהר ומודגש כי ייתכן שנכס יימסר למספר זוכים. במקרה כאמור על הזוכים לדאוג לכלל התיאומים ביניהם ולא תהיה להם כל טענה כלפי העירייה.

תקופת ההתקשרות הינה 5 שנים אשר תחילתה ביום החתימה על ההסכם על ידי העירייה.

מודגש ומובהר בזאת כי ככל שיש למי מהזוכים בקול קורא זה, חובות כלפי עיריית נהריה, ידרשו להסדירים בהתאם לתנאי הליך זה, בד בבד עם תחילת כניסתם לתוקף של ההסכמים נשוא הליך.

6. לשוכר ניתנת האפשרות להאריך את תקופת השכירות לפי ההסכם, לתקופה נוספת בת 5 שנים (להלן – "תקופת האופציה").

אופן מימוש תקופת האופציה הינה על ידי פניה מראש ובכתב לעירייה 180 יום לפני סיום תקופת השכירות. מובהר כי העירייה רשאית לאשר או לדחות את הפניה (ומימוש האופציה) כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי. שאר ההוראות בדבר תקופת ההתקשרות הינן כמפורט בהסכם.

7. על מגיש ההצעה במסגרת קול קורא זה, לענות על התנאים הבאים:

- א. תאגיד ישראלי – המתנהל על פי דין, ואשר הוא עוסק מורשה ו/או הרשום ברשם החברות/השותפויות/האגודות השיתופיות/העמותות וכיוצא בזה.
 - ב. היעדר הרשעה ו/או חקירה של מגיש ההצעה (ובעל השליטה בו ומנהליו הבכירים) בעבירה שיש עמה קלון או בעבירה שנושאה פיקסלי/פיננסי, כגון: אי-העברת ניכויים, אי דיווח לרשויות המס, אי מתן קבלות רשמיות וכדומה, למעט הרשעות שנמחקו או התיישנו לפי חוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א – 1981.
 - ג. על מגיש ההצעה לעמוד בתנאי הסף הקבועים לעיל, וכן עליו לצרף להצעתו את המסמכים הבאים (ככל שהם רלוונטיים):
 1. אישור עדכני מאת רו"ח או פקיד שומה על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, וכן תעודת עוסק מורשה לצרכי מע"מ.
 2. מסמכי התאגדות ואישור עו"ד על מורשי החתימה של מגיש ההצעה (ככל שהוא תאגיד).
 3. העתק רישיון מיוחד מאת משרד התקשורת למתן שירותי בזק ושירות תשתית רדיו סלולרית למפעיל רט"ן בישראל.
 - ד. מגיש ההצעה נעדר זיקה אישית ו/או כלכלית לעירייה לנבחריה או מי מעובדיה, ויחתום על הצהרה בעניין זה.
 - ה. מגיש ההצעה חתם על ההסכם וכן על התצהיר המצורף בנספח ג' להסכם.
7. **את ההצעה בהתאם לתנאי ההליך, בצירוף כל המסמכים והאישורים שפורטו לעיל, יש למסור במסירה ידנית (לא לשלוח בדואר) למשרד רכזת ועדת המכרזים בבניין העירייה בשד' הגעתון 19 נהריה קומה 4, במעטפה סגורה הנושאת ציון "קול קורא להשכרת מקרקעין לצורך אנטנות סלולריות" עד ליום ה' 23.6.22 שעה 12:00**
8. העירייה רשאית בכל עת, להכניס במסמכי ההליך שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא ולפרסם מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי הבקשה וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה, בין על פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות.
 9. גילה המשתתף סתירה ו/או שגיאה ו/או אי התאמה ו/או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למובנו המדויק של סעיף או פרט כלשהו בין המסמכים השונים (בין נוסח ההסכם על נספחיו השונים למסמכי ההליך) **יפנה עד ליום א' 19.6.22 בשעה 12:00** לרכזת ועדת המכרזים שד' הגעתון 19 נהריה קומה 4 באמצעות מייל: yafah@nahariya.muni.il, ויפרט בה את מהות הסתירה ו/או השגיאה ו/או אי התאמה ו/או הספק כאמור. כמו כן, תהיה העירייה רשאית לדרוש כי יעביר המשתתף את שאלות הבהרה שלו במסמך word פתוח לעריכה. תשובות לשאלות הבהרה תפורסמנה באתר העירייה. רק תשובות בכתב תחייבנה את העירייה. באחריות המשתתפים לבדוק את אתר העירייה בדבר פרסומים כאמור.
 10. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי העירייה ו/או נציגיה אינם אחראים לכל פירוש ו/או הסבר שינתנו למשתתפים בעל פה, ורק שינויים, תשובות ותיקונים שנמסרו בכתב (להלן: "הבהרות") יחייבו את העירייה לאמור בהם. בכל מקרה של סתירה, בין האמור במסמכי הבהרות ובין מסמכי ההליך המקוריים, יגבר האמור במסמכי הבהרות. במקרה של סתירה בין מסמכי הבהרות ובין עצמם, יגבר האמור בהבהרה המאוחרת יותר.
 11. אין לשנות או להסתייג מן האמור במסמכי ההליך או להתנות עליהם בדרך כלשהי. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי ההליך או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת או השמטה בגוף מסמכי ההליך או בין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, לא יחייב את

העירייה ולא יהיה להם כל תוקף מחייב כלפי העירייה. יתר על כן, העירייה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לראות בכל שינוי, מחיקה או תיקון כאמור, משום הסתייגות המשתתף מתנאי ההליך ולפסול את הצעתו.

12. מובהר בזאת כי פניה זו אינה מהווה "מכרז", כמשמעותו על פי דיני המכרזים, ודינים אלו לא יחולו על פנייה זו.

13. עוד מובהר כי העירייה אינה מתחייבת להתקשר עם פונה/מגיש הצעה כלשהו ואין בפנייה זו כדי להטיל עליה כל חובה שהיא, ובכלל זאת התחייבות ו/או מצג בקשר לאמור לעיל. כמו כן, העירייה רשאית לבחור במספר זוכים (ללא כל מתן בלעדיות).

14. העירייה לא תישא בעלות כלשהי שתיגרם לפונה/מגיש הצעה בעקבות קול קורא זה.

15. העירייה מתחייבת לשמור על סודיות ביחס למידע שיצוין בפניה/הצעה כמידע חסוי.

עיריית נהריה

נספח 1

הסכם מסגרת מס'

שנערך ונחתם בנהריה ביום

בין:

עיריית נהריה
שד' הגעתון 19 נהריה
ע"י מורשי החתימה מטעמה
(להלן: "העירייה")

לבין:

ע"י מורשי החתימה מטעמה
(להלן: "השוכר")

והואיל והעירייה הינה בעלת הזכויות במקרקעין המפורטים בנספח א' להסכם זה, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "המקרקעין");

והואיל והשוכר מצהיר כי הינו תאגיד בעל רישיון מיוחד מאת משרד התקשורת למתן שירותי בזק ושירות תשתיות רדיו סלולרית למפעיל רט"ן בישראל;

והואיל והשוכר מעוניין לשכור מהעירייה והעירייה מעוניינת להשכיר לשוכר מגרשים ו/או חלקים מגגות בניינים ו/או בתוספת חדרים לאחסנת ציוד במידת האפשר, לפי העניין, המצויים במקרקעין, הכל בהתאם למפורט בנספח א' להסכם זה (להלן: "הנכס" או "הנכסים");

והואיל ומטרת השכירות הינה התקנה והצבה לצורך העמדת תורן תקשורת ו/או אנטנה/ות מסוגים שונים ו/או מתקנים ו/או ציוד אחר הנדרשים לצורך התקנתם, תחזוקתם ותפעולם של תאי רדיו-טלפון נייד לתקשורת סלולארית (להלן: "מטרת השכירות" ו-"המתן" בהתאמה).

והואיל והוסכם בין הצדדים כי הוראות הסכם זה תחולנה לגבי כל אחד מהנכסים המושכרים לשוכר כמפורט בנספח א' להסכם זה, כפי שיתווספו ו/או ייגרעו ממנו מעת לעת בהסכמת הצדדים מראש ובכתב ובהתאם לדמי השכירות הקבועים בו;

והואיל והצדדים מעוניינים להעלות את הסכמותיהם על הכתב בהסכם זה כמפורט להלן.

אי לכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויש לקראם כאחד עמו.
הנספחים כאמור בסעיף 1 לעיל הינם כדלקמן:

נספח א' – הסכם רשות (ייחתם ביחס לכל נכס ונכס בנפרד);
נספח א'1 – פרוטוקול המסירה של הנכס (ייחתם ביחס לכל נכס ונכס בנפרד);
נספח ב' – אישור עריכת ביטוחים;
נספח ב'1 – אישור ביטוחי הקבע של בר הרשות;
נספח ג' – הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, בתשל"ו-1976;

מהות ההסכם

2. העירייה משכירה בזאת לשוכר את הנכס והשוכר שוכר מהעירייה את הנכס לתקופה הקבועה בהסכם זה להלן, בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") או כל חוק אחר, לקיום מטרת השכירות, באופן ובתנאים הקבועים בהסכם זה, על נספחיו, לעיל ולהלן.
3. יודגש כי באחריות השוכר לקבל היתרי בניה מתאימים ככל שאלה נדרשים לקיום מטרת השכירות כהגדרתה לעיל, על פי דין.

תקופת השכירות

4. תקופת ההסכם הינה 5 שנים אשר תחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").
לשיכר ניתנת האפשרות להאריך את תקופת השכירות לפי ההסכם, לתקופה נוספת בת 5 שנים (להלן: "תקופת האופציה").
5. אופן מימוש תקופת האופציה הינה על ידי פניה מראש ובכתב לעירייה 180 יום לפני סיום תקופת השכירות. מובהר כי העירייה רשאית לאשר או לדחות את הפניה (ומימוש האופציה) כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
6. הוארכה תקופת השכירות, תחולנה הוראות הסכם זה גם על תקופת האופציה, בשינויים המחויבים.
7. מבלי לגרוע בכל מקום אחר בהסכם זה, ומבלי לפגוע באמור בפרק "ביטול ההסכם" להלן, מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי העירייה תהא רשאית לסיים את ההסכם טרם סיומה של תקופת השכירות על פי שיקול דעתה הבלעדי, ככל שהנכס יהא דרוש לעירייה לכל מטרה שהיא.
8. ביקשה העירייה לסיים ההסכם כאמור, תעשה כן בהודעה מוקדמת מראש ובכתב של 180 ימים שתינתן לשוכר. מודגש ומובהר כי, על אף האמור בסעיף זה, תהיה העירייה רשאית לסיים הסכם זה באופן מיידי בגין כל הפרה של ההסכם וההפרה לא תוקנה בתוך 30 ימים ממועד שניתנה לו התראה לכך, או אם ייקבע בדיון כי מתקניו של השוכר מהווים מטרד לפי כל דין.
9. מובהר כי אחת ל-3 שנים, העירייה תהיה רשאית לערוך שומה חדשה של דמי השכירות המשולמים בגין הנכס/ים נשוא הסכם זה.
10. בגין כל נכס שלגביו נחתם נספח א' להסכם זה, תחל תקופת השכירות מיום קבלת החזקה בפועל בנכס לשם הכשרתו לטובת מטרת השכירות (באמצעות חתימת הצדדים על נספח א'2

להסכם זה) או עם קבלת היתר בניה לקיום מטרת השכירות או בחלוף שישה חודשים מיום חתימת הצדדים על נספח א' האמור, לפי המוקדם מבין השלושה ועד לתום תקופת השכירות בהתאם לתוקפו של הסכם זה (להלן: "המועד הקבוע"). למען הסר ספק מובהר בזאת כי ביחס לנכסים שהחזקה בהם נמסרה לפני תחילת תוקפו של הסכם זה, תהא תקופת השכירות לפי הקבוע בהסכם זה לעיל.

11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יהיה רשאי לסיים הסכם זה ו/או לגבי כל נכס אשר נחתם לגבי נספח א', באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב לעירייה, ארבעים וחמישה (45) ימים מראש (להלן: "תקופת ההודעה המוקדמת") באחד מהמקרים המפורטים להלן.

נמסרה הודעה כאמור, יהיה הסכם זה מבוטל ולא תהיינה למי מהצדדים כל התחייבות נוספת האחד כלפי השני, למעט סיום התחשבות בקשר לתקופת ההודעה המוקדמת כאמור להלן: השוכר ישלם לעירייה דמי שכירות בגין תקופת ההודעה המוקדמת כאמור, אולם, אם שלם השוכר לעירייה מראש סכום נוסף כלשהו על חשבון דמי השכירות, תשיב העירייה סכום זה לשוכר מיד בתום תקופת ההודעה המוקדמת.

על אף האמור, מוסכם כי במקרה של ביטול ההסכם בטרם מועד תחילת תקופת השכירות, לא תשולם תמורה בגין תקופת ההודעה המוקדמת.

אלה המקרים בהם יהא זכאי השוכר לסיים מוקדם של ההסכם:

א. במקרה שתוצאות מבדקי קידוח קרקעיים או מבדקי פיזור תדרי רדיו כפי שתערכנה בכל זמן שהוא, תהיינה בלתי משביעות רצון, או במקרה שהשוכר, יהיה מנוע מעשיית שימוש בנכס/ים למטרת השכירות או במקרה שרשות כלשהי תאסור עשיית שימוש ציבורי או שימוש אחר כלשהו בחלקת הקרקע המקיפה את הנכס/ים, או בחלק כלשהו של החלקה האמורה או שצד ג' יעשה שימוש באופן שדי בו למנוע עשיית שימוש בנכס/ים למטרת השכירות.

ב. במקרה של דחיית בקשה כלשהי, כהגדרתה בסעיף 11.ג. להלן, או במקרה שאישור, היתר, רישיון או הסכמה כלשהם שניתנו לשוכר בקשר עם קיום מטרת השכירות בוטלו, פקעו, הסתיימו, הופסקו או שלא ניתנו על ידי רשות ממשלתית, מקומית או רשות מוסמכת אחרת או במקרה שניתן צו של רשות מוסמכת המונע את המשך השימוש בנכס/ים וכן אם תימנע מהשוכר, מסיבה כלשהי שאינה תלויה בו, אפשרות השימוש בנכס/ים או בחלק ממנו/מהם באופן קבוע ו/או תימנע מן השוכר באופן קבוע התקנת הציוד ו/או מתקן הקשר האלחוטי ו/או השימוש המלא והתקין בהם.

ג. במקרה וכתוצאה ישירה ממתן היתר הבניה למתקן, תוגש ע"י צד ג' כלשהו, כנגד הודעה המקומית לתכנון ובנייה נהריה (להלן: "הוועדה המקומית") תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך נכס מקרקעין שבבעלותו בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובמקרה שהוועדה המקומית תגיש כנגד השוכר ו/או העירייה דרישה לשיפוי בגין תביעה זו.

12. מוסכם בזאת על הצדדים כי היה ולא ייחתם נספח א'2 במועד מסירת החזקה ולא תוקנו כל הליקויים שנתגלו בו. לגבי נכס אשר כבר נחתם לגביו נספח א' הרי שבכל עת במהלך ששת החודשים הראשונים, החל ממועד חתימת נספח א' על ידי הצדדים לגבי אותו נכס ועד תום תקופת ששת החודשים האמורים כמפורט להלן, יהא רשאי השוכר להודיע לעירייה לפי שיקול דעתו, על אי כניסת ההסכם ביחס לאותו נכס נשוא נספח א' לתוקף ולא תעמוד למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה האחד כלפי משנהו ביחס לכך.

מובהר בזאת כי המשכיר רשאי לבטל את ההתקשרות בדבר נכס אשר נחתם לגביו נספח א', ככל שלא ניתן בגינו היתר בניה בחלוף שישה חודשים מיום חתימת הצדדים על נספח א' האמור.

13. היה והעירייה תזדקק לנכס לצרכיה, על פי החלטה שהתקבלה על ידי הגורמים המוסמכים לכך, או אם השוכר התבקש על ידי תושבי האזור לפנות את המתקן מן הנכס המושכר, והעירייה מצאה את הדרישה כמוצדקת, יסיר או יעתיק השוכר את המתקן למקום חלופי, אשר יאפשר מענה תקשורתי חלופי לאזור אותו משרת המתקן בתיאום עם העירייה. הסרת המתקן ע"י השוכר תבוצע תוך 3 חודשים מיום קבלת ההודעה על כך. העתקת המתקן ככל והשוכר יבחר באפשרות זו, למקום החלופי תבצע בתוך שישה חודשים ממועד שהתבקש

השוכר על ידי העירייה להעתיקו, ובלבד שניתנו לשוכר כל האישורים בדין לצורך ביצוע ההעסקה כאמור.

השוכר מתחייב לפעול מיד עם איתור הנכס החלופי להגשת בקשה לקבלת היתר בניה בנכס החלופי ולהשגת כל יתר ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לכך.

החל מהצבת המתקן באתר החלופי, ישונו פרטי הנכס בהסכם לפרטי הנכס החלופי, ייחתם נספח א' מתוקן ביחס לנכס הרלוונטי.

התמורה

14. בתמורה לשכירות על פי הסכם זה, ישלם השוכר לעירייה דמי שכירות חודשיים בסך ₪ 7,500 במתן בתוספת מע"מ כדין, בגין כל נכס אשר נספח א'2 נחתם בגינו, בהתאם לתקופת השכירות ביחס לאותו נכס מושכר בהתאם לקבוע בסעיף 10 לעיל (להלן: "דמי השכירות" או "התמורה").

15. כנגד תשלום דמי השכירות לעירייה ע"י השוכר בגין כל נכס מושכר, תמציא העירייה לשוכר טופס עסקת אקראי בגין התמורה ששולמה.

16. דמי השכירות בגין כל נכס מושכר ישולמו לעירייה על ידי השוכר מידי שנה, לשנה מראש, עבור 12 חודשי שכירות (או אם תקופת השכירות קצרה יותר, עבור מספר חודשי השכירות בהתאמה), במועד הקובע כהגדרתו בסעיף 10 לעיל.

17. באשר לנכסים אשר החזקה בהם נמסרה לשוכר טרם תחילת תוקפו של הנכס, ישולמו דמי השכירות (ככל שטרם שולמו) בפעם הראשונה בלבד, עבור התקופה שתחילתה במועד תפישת החזקה בפועל בנכסים אלה, ועד לתום השנה הקלנדארית הראשונה החלה במועד חתימת הסכם זה. לאחר מכן, תשולם התמורה מידי שנה מראש, ביום 1 בינואר עבור 12 חודשי שכירות (או אם תקופת השכירות קצרה יותר, עבור מספר חודשי השכירות בהתאמה).

18. איחר השוכר בתשלום דמי השכירות בתקופה העולה על 10 ימים ממועד התשלום הקבוע על פי הסכם זה, ולא ביצע את התשלום תוך 10 ימים מיום שנדרש לעשות כן על ידי העירייה בכתב, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על כל המשתמע מכך.

19. דמי השכירות בגין כל אחד מהנכסים שלגביהם נחתם נספח א'2 יוצמדו אחת לשנה למדד המחירים לצרכן, בתום 12 החודשים הראשונים ממועד תחילת תקופת השכירות ביחס לאותו נכס, על פי השינויים שיחולו בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע במועד התשלום.

"מדד הבסיס" – הוא מדד חודש 2/2022.

20. בגין נכסים שיתווספו להסכם זה במהלך השנה האחרונה לתוקפו של הסכם זה, ישולמו דמי השכירות מראש עבור כל תקופת השכירות בגין כל נכס שהתווסף, כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן, על פי השינויים שיחולו בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות של אותו נכס שהתווסף.

21. על אף האמור לעיל, לא תהא התמורה אותה ישלם השוכר לעירייה נמוכה מסך דמי השכירות הקבועים בסעיף 14 להסכם זה ביחס לכל נכס לגביו נחתם, וזאת אף אם במועד התשלום יהא מדד המחירים לצרכן נמוך ממדד הבסיס. במקרה כזה, תשולם התמורה כאמור בסעיף 14 ללא הצמדה.

22. העירייה תהא רשאית אחת לשלוש שנים, לעדכן את דמי השכירות כאמור על פי שומה מעודכנת.

23. מוסכם בזאת כי דמי השכירות כמפורט לעיל מהווים תשלום מלא וסופי בגין שכירות כל נכס, לרבות השימוש בתשתיות החשמל והבזק הנמצאות בכל נכס ו/או בסמוך לו אך למעט תשלומים לרשויות השונות אשר חלים על המחזיק בנכס.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השוכר בלבד יישא בכל הוצאות החשמל והבזק אשר קשורות למתן התקשורת אשר יוצב בכל נכס.

הצהרות והתחייבויות השוכר

24. השוכר מתחייב לעשות שימוש בנכס בהתאם להוראות כל דין, לרבות קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, היתר בניה כדין, אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ו/או כל אישור נדרש אחר, בהתאם לדין.
25. במשך כל תקופת הסכם זה, מתחייב השוכר, על פי דרישת העירייה מראש ובכתב, להמציא בתוך 14 ימים מיום הדרישה, את כל המסמכים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים על ידי העירייה בגין השימוש בנכסים.
26. השוכר מתחייב, במהלך כל תקופת הסכם זה, להעביר לעירייה, בתוך 30 ימים ממועד דרישתה לכך, דו"חות קרינה סביבתיים.
27. השוכר מתחייב להחזיק את הנכס במצב טוב, תקין ונקי. השוכר מתחייב להודיע לעירייה על קרות כל פגם, נזק או ליקוי מכל מין ו/או סוג שהוא, מיד עם היוודע לו על קיומם.
28. השוכר מתחייב להתקין על חשבוננו ובאחריותו מונים נפרדים לשימוש בתשתיות החשמל, לשם חישוב ותשלום החשבונות בגין מתקן התקשורת. השוכר מתחייב לשלם את הוצאות החשמל וכל עלות נלוות.
29. השוכר מתחייב לתקן על חשבוננו, תוך 7 ימים מיום שהתגלה/תה כל תקלה, נזק או קלקול בנכס, אשר נגרמו כתוצאה או עקב שימוש בנכס במהלך תקופת השכירות. נזק אשר נגרם על ידי השוכר ו/או מי מטעמו ואשר מונע שימוש סביר בנכס יתוקן ע"י השוכר תוך 48 שעות משעת התגלות התקלה. מובהר בזאת כי היה ולא תגרם הפרעה או נזק למשתמשים אחרים בנכס, לצדדים שלישיים, לעירייה או לנכס עצמו בגין התקלה הנ"ל, יהא רשאי השוכר לתקן את התקלה תוך 14 יום במקרה של תקלה רגילה, או 4 ימים במקרה של תקלה המונעת שימוש סביר בנכס.
30. לא תיקן השוכר את הנזק, הפגם או הליקוי, מקום בו התיקון מוטל עליו, כאמור בסעיף 28 לעיל, תהא העירייה רשאית לתקנם ולבצע כל פעולה שתמצא לנכון לשם החזרת המצב לקדמותו, או לקבל הצעת מחיר לתיקונם ולתבוע סכום זה מהשוכר, ובלבד שמסרה לשוכר הודעה על כך כד 10 ימים מראש טרם תבצע את התיקון הנדרש בסעיף זה בעצמה או טרם פנתה לקבל הצעת מחיר, לפי המוקדם מבניהם.
31. מוסכם על הצדדים כי כל שינוי, שיפור, או בניה נוספת בנכס, החורגים מנספח א'1 להסכם זה, יעשו לאחר קבלת אישור העירייה מראש, אשר לא תסרב לבקשת השוכר אלא ממניעים סבירים, ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין ו/או אישורים על פי דין מאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל אישור נדרש אחר, ככל שיהיה בו צורך.
32. מוסכם ומוצהר בזאת כי רשות השימוש המוקנית לשוכר על פי הסכם זה אינה יוצרת זכות שימוש או חזקה בלעדית לשוכר, ובהתאם תהיה רשאית העירייה, בכל עת, להיכנס למושכר לאחר תיאום מוקדם עם השוכר, לשם בדיקת ביצוען של הוראות הסכם זה, ביצוע עבודה נדרשת או מכל סיבה אחרת, ובלבד שזכויות השוכר על פי הסכם זה לא יפגעו.
33. מוסכם בזאת כי במידה שניתן צו מניעה ו/או צו שיפוטי ו/או צו מינהלי כנגד הפעלת הנכס למטרת השכירות, יטפל השוכר בעצמו בהליך המשפטי להסדרת הצו, ולא תהא לו כל טענה כלפי העירייה בגין או בקשר לכך.

אחריות ושיפוי

34. השוכר יהיה אחראי כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למתקנים המובאים על ידו לנכס, בקשר או כתוצאה מההובלה, ההתקנה והשימוש וכן לאחר הצבתם של המתקנים על הנכס.

35. השוכר יהיה אחראי כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק שיגרמו לנכס ו/או לכל חלקיו בקשר או כתוצאה מההובלה, ההתקנה והשימוש ולאחר הצבתם של המתקנים של הנכס.

36. השוכר יהיה אחראי כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לעובדיו, לכל הפועל בשמו ו/או מטעמו, ולקבלנים ולקבלני משנה המועסקים על ידו, בקשר או כתוצאה מההובלה, ההתקנה, התחזוקה, ההפעלה והשימוש של המתקנים המוצבים על ידו בנכס.

37. השוכר יהיה אחראי כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לעירייה, עובדיה ו/או הבאים מטעמה, הנובע או כתוצאה מההובלה, ההתקנה, ההצבה, התפעול, התחזוקה והשימוש של המתקנים בנכס, לרבות הפעלת מתקני שידור או קליטה בנכס.

38. השוכר פוטר בזאת את העירייה מכל אחריות לנזקים להם אחראי השוכר על פי הסכם זה ומתחייב לשפות ולפצות את העירייה ו/או עובדיה, על פי דרישתה הראשונה בכתב של העירייה, על כל תביעה שיתבע בה ו/או כל סכום שיחויב לשלם עפ"י פסק דין שלא עוכב ביצעו, לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עו"ד, בגין נזקים אשר השוכר אחראי להם כאמור. העירייה תודיע למשכיר על תביעות ו/או דרישות כאמור ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על העירייה מפניהן.

39. השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם לנכס או לסביבתו להם אחראי השוכר כאמור, על פי דרישה ראשונה בכתב של העירייה לכך.

ביטוח

40. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, יחולו על השוכר הוראות נספח הביטוח המסומן כנספח ב' להסכם זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

הוצאות ושיפורים

41. השוכר ישא בהוצאות הכרוכות בכל השיפורים שייעשו על ידו לצורך הכשרת הנכס לשימוש למטרת השכירות. השוכר יתחזק את הנכס במצב טוב במשך כל תקופת השכירות.

תשלומים ומיסים

42. במשך תקופת השכירות, יהיה השוכר אחראי לתשלום מיסים והיטלים אשר חלים בגין הנכס על מחזיק בנכס, לרבות מיסים והיטלים אשר יוטלו בגין שיפורים אשר ביצע השוכר באופן בלעדי בנכס, לרבות היטל השבחה.

43. מובהר בזאת כי השוכר ישא בעצמו בכל תשלום בהיטל השבחה בגין הנכס אשר יושת בגין שינוי ו/או הקלה אשר יעשה בנכס לשם הצבת המתקנים נשוא הסכם זה או בגין בקשה של השוכר.

44. הוצאת צריכת החשמל והבזק של המתקן בנכס יחולו על השוכר וישולמו על ידו ישירות בהתאמה לחברת החשמל ולבזק.

פינוי

45. עם תום תקופת ההסכם או מחמת הפסקתו קודם סיומה עקב כל סיבה שהיא, לרבות ביטול ההסכם כמפורט בפרק "ביטול ההסכם" לעיל, יפנה השוכר את הנכס מכל אדם וחפץ וישיב את הנכס לידי העירייה או לידי מי שהעירייה תורה לו, כשהוא פנוי וריק כל אדם ו/או חפץ, כשהנכס במצב טוב ותקין, למעט בלאי סביר.
- למען הסר ספק, לעניין הסכם זה, "פינוי" הינו לרבות פירוק מלא של בסיס המתקן, בין אם הוא מצוי מעל לפני הקרקע ובין אם הוא קבור באדמה.
46. היה והשוכר לא פעל לפירוק בסיס המתקן בתוך 45 ימים ממועד דרישת העירייה לכך בכתב, תהא העירייה רשאית לפעול בעצמה לפירוק בסיס המתקן, על חשבון השוכר והשוכר מתחייב לשפות את העירייה בהוצאות אלה.
47. למען הסר ספק מובהר בזאת מפורשות, כי פרט לשכירות במושכר מכוח הסכם זה אין לשוכר ולא תהינה לו כל זכויות בנכס, והעירייה לא תהא חבה בכל פיצוי ו/או החזר ו/או שיפוי מכל סוג שהוא לשוכר עם ביטול השכירות מכח הסכם זה או סיומה.
48. 30 יום לפני מועד פינוי הנכס והשבתו לידי העירייה, תיערך בדיקה במושכר על ידי הצדדים והם יערכו רשימה של תיקונים שהשוכר חייב בהם – אם יהיו כאלה.
49. השוכר יהא רשאי לבצע את התיקונים, בעצמו או באמצעות אחרים מטעמו, עד יום הפינוי.
50. לא נעשה כן על ידו, ישלם השוכר לעירייה את שווי התיקונים לפי קביעת שמאי מוסמך מטעם העירייה או לפי עלות התיקון בפועל על פי אסמכתאות שתמציא העירייה מבעלי מקצוע שתיקנו את הנזקים בתוספת 15%.
51. קביעתו של השמאי המוסמך או הקבלות ישמשו הוכחה מכרעת לגבי חיובי השוכר.
52. באחריותו של השוכר לדווח לחברת חשמל ו/או חברת המים ו/או אגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, לגבי שינוי פרטי המחזיקים בנכס. מובהר בזאת כי ככל שלא יפעל השוכר כמפורט לעיל, כלל ההוצאות ו/או הקנסות, ככל שיהיו, ממועד הפינוי בפועל ועד למועד שינוי פרטי המחזיק יחולו על השוכר ולשוכר לא תהא כל טענה כלפי העירייה.
53. השוכר נותן בזאת הסכמתו והרשאתו הבלתי חוזרת, כי העירייה תפנה לחברת החשמל ו/או חברת המים ו/או אגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת לצורך הודעה בדבר שינוי פרטי מחזיקים בנכס.
54. אין באמור בכדי להטיל על העירייה חובה כלשהי לבצע זאת, ועל השוכר מוטלת האחריות הבלעדית לדווח לחברת חשמל ו/או חברת המים ו/או אגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת.

אי פינוי

55. חויב השוכר לפנות את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה ו/או מכוח כל דין ולא עשה כן במועד, תחולנה ההוראות כדלקמן:
- א. ישלם השוכר לעירייה, בגין כל יום פיגור, סך השווה ל- 150% מגובה דמי השכירות המשולמים על ידו עבור יום שימוש במושכר עפ"י החישוב שבפרק "התמורה" לעיל (לפי חישוב של 30 ימים שכירות בחודש) ולא פחות מסך 280 ₪ ליום, צמוד למדד הידוע במועד חתימת הצדדים על ההסכם.
- ב. לסך האמור יתווסף מע"מ כדין.

ביטול ההסכם

56. העירייה תהא רשאית לבטל את ההסכם לאלתר, מכוח כל עילה שבדין ו/או בהסכם זה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ולרבות במקרים הבאים:

- א. השוכר חדל מסיבה כלשהי להשתמש במושכר למטרה האמורה בהסכם זה או עשה בו שימוש שלא בהתאם למטרתו כאמור או שאינו מותר על פי דין;
- ב. השוכר הפעיל במושכר עסק שלא בהתאם לרישיון עסק כדין או כל הוראות רשות מוסמכת אחרת;
- ג. מונה לשוכר כונס נכסים מכוח כל דין ו/או הוכרז כפושט רגל או באם הינו תאגיד – ניתן לגביו צו להקפאת הליכים או צו פירוק – קבוע או זמני;
- ד. השוכר המחזיק זכויותיו לפי הסכם זה בלא קבלת הסכמת העירייה לכך;
- ה. נגד השוכר נפתחה חקירה פלילית או הוגש נגדו כתב אישום, או הורשע בנוגע למעשים שהרשעה לגביהם הינה בבחינת עבירה שיש עמה קלון;
- ו. השוכר או מי מטעמו נתפס או נחשד בגניבה, בעבירת שוחד, או בכל מעשה מרמה;
- ז. הוכח לעירייה כי השוכר אינו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מסיבה בריאותית, כספית, טכנית או מכל סיבה אחרת;
- ח. הנכס דרוש לעירייה לצרכים עירוניים;
- ט. המיקום שבו הוצב המתקן פוגע במרקם החיים של סביבת הנכס, עלכל הנובע מכך.

57. מובהר בזאת, כי אין המקרים המנויים לעיל כעילות ביטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה, וכי אין במנייתם בכדי לגרוע מזכות העירייה לבטל את ההסכם מכוח כל עילה שבדין, ובכלל זה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי השוכר.

58. בוטל ההסכם – תיעשה ההתחשבות הסופית בין הצדדים ביחס לדמי השכירות שנתרו לתשלום ו/או ששולמו ביתר, לפי העניין.

59. מובהר, למען הסר ספק, כי היה ובוטל ההסכם כאמור בפרק "תקופת ההסכם" או עקב אחד מהטעמים המצויינים לעיל או עקב הפרתו על ידי השוכר, לא יהא זכאי השוכר לכל פיצוי שהוא מהעירייה בגין ביטול ההסכם, ולא תעמוד לו כל טענה ו/או תביעה בגין ביטול ההסכם כאמור.

60. האמור בפרק זה אינו בא לגרוע מסעדים נוספים או חלופיים להם זכאית העירייה על פי כל דין או הסכם.

אי קיום יחסי עובד מעביד

61. למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי השוכר ו/או עובדיו לא יחשבו כעובדים של העירייה, ובשום מקרה לא יוצרו ביניהם לבין העירייה כל יחסי עובד ומעביד.

פיצויים מוסכמים, שיפוי, קיזוז ועיכבון

62. העירייה תחייב את השוכר בסך של 100 ₪ בגין כל הוראת תשלום אותה תבצע עקב קיומו של צו עיקול כנגד השוכר, אשר הוטל על הכספים המגיעים לו מהעירייה.

63. העירייה תחייב את השוכר בסך של 100 ₪ ליום בגין כל יום איחור בהמצאת אישור קיום ביטוחים בתוקף.

שיפוי

64. שילמה העירייה תשלום שהיה על השוכר לשלמו בכוח כל הסכם או דין, ישפה השוכר את העירייה בגין תשלום זה, בתוספת 15% בגין הוצאות כלכליות של העירייה, בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך על ידה.

65. בכלל זה, ישפה השוכר את העירייה בגין כל תשלום שחויבה בו מכוח פסק דין בקשר עם השכירות בנכס ובקשר עם הסכם זה, לרבות תשלומים בגין הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד וכל הוצאה שנגרמה לעירייה בקשר עם ניהול ההליך, לרבות שכ"ט עו"ד, שכ"ט מומחה וכל עלות נלווית נוספת.

קיצוז

66. העירייה תהא רשאית לקזז ולנכות מסכום כלשהו המגיע לשוכר לפי הסכם זה – כל סכום שלדעת העירייה מגיע מהשוכר לעירייה ו/או מי מטעמה ו/או לכל צד ג' על פי כל הסכם או דין.

עיכבון

67. העירייה תהיה רשאית לעכב בידה כל מיטלטלין, מתקנים וכיו"ב, וזאת כבטוחה עד למילוי התחייבויותיו של השוכר אותן לא מילא על פי הקבוע בהסכם.

68. אין באמור לסעיפים אלה בכדי לגרוע מכל סעד או תרופה להם זכאית העירייה על פי כל דין או הסכם.

עיסוק בהרשאה וניהול ספרים

69. השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

- א. הוא עומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים – תשל"ו – 1976.
- ב. ברשותו תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף – תשל"ו – 1976.
- ג. הוא מנהל ספרים כדין, וכי הוא פועל במסגרת עבודתו נשוא הסכם זה כנדרש על פי כל דין כלפי שלטונות המס ובכלל, וכי ימשיך ויעשה כן במהלך כל תקופתו של הסכם זה.
- ד. הוא מנהל תיק ניכויים כדין לכל עובדיו, כי הינו מפריש עבורם את כל ההפרשות הנדרשות על פי הדין וכי הוא ימשיך ויעשה כן בכל תקופת חלותו של הסכם זה.

ויתור

70. כל התנאה חריגה, ויתור, ארכה על תנאי ההסכם מטעם אחד הצדדים לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם זה.

71. ויתר אחד הצדדים על זכות מזכויותיו או על ביצוע חובה שחייב היה הצד השני לבצע מכוח דין או הסכם, לא יהיה בויתור כאמור משום תקדים לכל מקרה עתידי כאמור.

אי תחולת חוקי הגנת הדייר

72. השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

- א. השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם לעירייה סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, הנכס וההסכם, וכי עם פינוי הנכס לא יהיה השוכר זכאי

לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.

ב. הסכם זה, השכירות על פיו, השוכר והנכס אינם ולא יהיו מוגנים ע"י הוראות חוק הגנת הדייר ו/או ע"י הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או שכירויות הגנה מסוג דומה להגנות עפ"י חוקים כאמור והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקק ו/או יחוקק בעתיד עפ"י כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על הנכס ועל הסכם זה.

שינוי ההסכם

73. כל שינוי בהסכם זה יהיה בכתב ובחתימת שני הצדדים, ולא תישמע כל טענה על שינוי בעל פה או מכללא.

שונות

74. העירייה תהיה רשאית בכפוף לתיאום טכני עם השוכר, להתיר לשוכרים אחרים להפעיל מתקני תקשורת בכל חלק אחר של המקרקעין עליהם מצוי הנכס, ובלבד שלא יהיה במתקנים אלה כדי לפגוע בזכותו של השוכר לעשות שימוש טוב ויעיל בנכס למטרת השכירות ו/או לפגוע בפעילות התקינה של המתקן.

75. השוכר יהיה רשאי לבצע כל עבודה שתידרש לצורך הכשרת והתאמת הנכס לצרכיו ולמטרת השכירות ובלבד שלא יהיה בהם משום פגיעה בזכויותיה של העירייה מעבר למפורט בהוראות הסכם זה או פגיעה בנכס, בייעודו ובשימושים בו, בהווה או בעתיד.

76. מובהר כי העירייה תהיה רשאית למכור, להשכיר או להעביר את זכויותיה במקרקעין ו/או בנכס, ללא קבלת הסכמת השוכר לכך, ובלבד שזכויותיו של השוכר לפי הסכם זה לא תפגענה.

77. השוכר לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה, במלואן או בחלקן, לרבות זכות החזקה ו/או השימוש בנכס או בחלקו, לכל אדם, תאגיד או גוף בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא בהסכמת העירייה לכך מראש ובכתב.

לעניין הסכם זה "המחאה" – לרבות שכירות, שכירות משנה, מתן רשות, חזקה, מתנה, הענקה, ויתור וכל פעולה אחרת.

78. שום ויתור, הנחה או הימנעות מפעולה במועד, או מתן ארכה, לא ייחשבו כוויתור של מי מהצדדים על אילו מזכויותיהם לפי הסכם זה ולא ישמשו מניעה לתביעה על ידו, אלא אם כן נעשה וויתור כזה במפורש ובכתב.

79. תנאי הסכם זה משקפים את המוסכס והמותנה בין הצדדים. הצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בע"פ או בכתב, שאינם נכללים בהסכם זה ושמעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי של הסכם זה חייב להיעשות בכתב בחתימת הצדדים.

80. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

81. מוסכם בזה כי בכל סכסוך משפטי הנובע ו/או הקשור בהסכם זה תהיה הסמכות רק לבית המשפט במחוז צפון.

82. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמופיע במבוא להסכם זה.

83. מסמך או הודעה לעניין הסכם זה תשלח ע"י צד למשנהו בדואר רשום לפי כתובת הצדדים לעיל, יראו אותו כנמסר לנמען 14 ימים לאחר הימסרה בדואר, או נמסרה ביד, תחשב כנמסרת ביום העסקים הראשון שלאחר מסירתה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

העירייה

השוכר

אימות חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזאת כי חתימת ה"ה _____
ת.ז. _____ המופיעה מעלה בצירוף חותמת השוכר מחייבת את השוכר בכל דבר
ועניין.

חתימה

תאריך

נספח א'

בין: עיריית נהריה
שד' הגעתון 19 נהריה
ע"י מורשי החתימה מטעמה
(להלן: "העירייה")

לבין:

ע"י מורשי החתימה מטעמה
(להלן: "השוכר")

הואיל וביום _____ חתמו הצדדים על הסכם מסגרת לצורך העמדת תורן תקשורת ו/או אנטנה/ות מסוגים שונים ו/או מתקנים ו/או ציוד אחר הנדרשים לצורך התקנתם, תחזוקתם ותפעולם של תאי רדיו-טלפון נייד (להלן: "הסכם המסגרת");

והואיל ונספח זה מהווה את נספח א' להסכם המסגרת;

והואיל והעירייה הסכימה להשכיר לשוכר את הנכס כפי שיוגדר להלן (להלן: "הנכס") בהתאם לתנאים כמפורט בהסכם;

והואיל והשוכר מסכים לשכור מאת העירייה את הנכס כפי שיוגדר להלן, בהתאם לתנאים כמפורט בהסכם;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. נספח זה כפוף להוראות ההסכם ותנאי ההסכם ייחשבו כתנאי נספח זה לכל דבר ועניין.

2. תאור המקרקעין: גג/מגרש/חדר אחסנה.

- א. כתובת: _____
ב. גוש: _____ חלקה: _____
ג. סוג זכויות העירייה במקרקעין: _____

3. הנכס יכלול שטח של כ- _____ מ"ר במגרש/חלק מגג בניין וחדר אחסנה במקרקעין.

כמו כן יהיה השוכר רשאי להעמיד תורן תקשורת ו/או אנטנה/ות מסוגים שונים ו/או מתקנים ו/או ציוד אחר הנדרשים לצורך התקנתן, תחזוקתם ותפעולם של תאי רדיו-טלפון נייד (להלן: "המתקן") ובכפוף וכמותנה בהסכם המסגרת.

4. תקופת השכירות תהיה בהתאם לאמור בהסכם המסגרת.

5. החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נהריה לאשר את בקשת השוכר להיתר להקמת המתקן בנכס, מצורפת לנספח זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

6. השוכר ישלם את דמי השכירות בהתאם להוראות הקבועות בהסכם המסגרת.

מבלי לגרוע מכל הוראה הקבועה בהסכם המסגרת, יובהר כי דמי השכירות החודשיים הידועים נכון למועד חתימת נספח זה הינם בסך של – 7,500 ₪ וכי כל תשלום שיבוצע ע"י השוכר יוצמד החל ממדד הבסיס (הוא המדד הידוע במועד עריכת השומה – מדד חודש 2/2022 ועומד על _____ נקודות ועד למדד הידוע במועד הנפקת דרישת התשלום ע"י העירייה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

העירייה

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד השוכר _____ מאשר בזאת כי
חתימת _____ ת.ז. _____ מנהל/ים בתאגיד
בצירוף חותמת התאגיד מחייבים, עפ"י תזכיר התאגיד ותקנותיו את התאגיד לכל דבר
ועניין.

_____ חתימה

_____ תאריך

נספח א'1

פרוטוקול מסירה מיום _____

כנציג השוכר _____ הריני לאשר בחתימתנו להלן כי קיבלנו לידינו ולשביעות
רצוננו, ביום _____ את החזקה בנכס הידוע כגוש _____ חלקה _____
תת חלקה _____ שברחוב _____ נהריה ובו חפצים/המתקנים הבאים :

- _____ .1
- _____ .2
- _____ .3
- _____ .4
- _____ .5

שם וחתימה	תפקיד	תאריך
-----------	-------	-------

חתימת נציג העירייה שהיה נוכח בעת מסירת הנכס:

שם וחתימה	תפקיד	תאריך
-----------	-------	-------

נספח ב' נספח ביטוח

1. ביטוח בעת ביצוע עבודות

1.1 היה ויבוצעו עבודות כלשהן מטעם השוכר בנכס מושכר כלשהו או בנכסים מושכרים כלשהם, לרבות עבודות להחלפת ציוד ו/או התקנת ציוד חדש או נוסף, השוכר יערוך אצל מבטח מורשה כדין לפעול בישראל בגין עבודות אלו פוליסה לביטוח עבודות קבלניות בתנאים המפורטים ב"אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות" המצורף לנספח ביטוח זה להלן **נספח ב'** (להלן בסעיף זה "האישור"), וימציא לידי העירייה קודם לתחילת העבודות את האישור חתום בידי המבטח. העירייה תהיה רשאית למנוע מן השוכר את ביצוע העבודות אם לא הומצא לה האישור החתום כנדרש ובמועד.

1.2 על אף האמור בס"ק 1.1 לעיל, בעבודות שהיקפן לגבי כל נכס מושכר נמוך מ - 250,000 ₪, יוכל השוכר להרחיב את ביטוחי הקבע שלו כמצויין בס"ק 2 להלן, כדי לכסות אבדן או נזק לרכוש ו/או חבות, שאירעו

ו/או נגרמו בעת ו/או כתוצאה של ביצוע העבודות, ויהיה במקרה כזה פטור מהמצאת האישור כאמור בסעיף 1.1 לעיל.

2. ביטוחים בתקופת השכירות

2.1. במשך כל תקופת השכירות (או החל מתום ביצוע עבודות כמצויין בס"ק 1 לעיל) השוכר יערוך ויקיים אצל מבטח מורשה כדין לפעול בישראל את הביטוחים המפורטים באישור קיום ביטוחים המצורף לנספח ביטוח זה להלן **כנספח ב'1** (להלן "ביטוחי הקבע" ו"אישור קיום ביטוחים" בהתאמה). האמור בסעיף זה יחול לגבי כל נכס מושכר בנפרד, אולם הביטוחים הנדרשים מאת השוכר יוכלו להיערך במשותף עבור כלל הנכסים המושכרים, או חלק מהם ובלבד שכלל הנכסים המושכרים יכללו במסגרת ביטוחי הקבע.

2.2. עריכת ביטוחי הקבע והמצאת אישור קיום הביטוחים החתום לידי העיריה הינה תנאי מתלה ומקדמי לפעילות השוכר בהתאם להסכם, והעיריה תהיה רשאית למנוע מן השוכר את תחילת או המשך פעילותו בנכס מושכר כלשהו, אם "אישור קיום הביטוחים" בגין אותו נכס מושכר לא הומצא לה במועד לרבות מדי תום כל תקופת ביטוח.

2.3. השוכר ידאג לעדכן את סכומי הביטוח בביטוח הרכוש הנדרש ממנו במסגרת ביטוחי הקבע כדי שישקפו תמיד את ערך הכינון של הרכוש המבוטח בכל נכס מושכר.

2.4. השוכר פוטר את העיריה והבאים מטעמה מאחריות לכל נזק הנגרם לרכושו, בין אם בעת הימצאו בנכס מושכר ובין אם אחרת. פטור זה יחול אף במקרים לא קיימים כיסוי ביטוח רכוש בגין הנכסים שאבדו או ניזוקו ו/או במקרים בהם לא שולמו תגמולי ביטוח לשוכר מחמת ההשתתפות העצמית המפורטת בפוליסה. מובהר כי הפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5. במקרה של ביטול או שינוי לרעה של ביטוח כלשהו מביטוחי הקבע של השוכר בתקופת הביטוח, או אם מוצו גבולות האחריות בביטוח כלשהו מביטוחי החבויות, השוכר ידאג לערוך את אותו הביטוח מחדש החל ממועד ביטול הביטוח או השינוי בו או מיצוי גבולות האחריות, וימציא "אישור קיום ביטוחים" חתום בגין אותו ביטוח.

אי המצאת "אישור קיום הביטוחים" במועד לא תגרע מהתחייבויות השוכר על-פי ההסכם, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מכל חובת תשלום החלה עליו. על השוכר לקיים את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם גם אם תמנע ממנו הפעילות בנכס מושכר או בנכסים מושכרים (לרבות בשל הימנעות או איחור בהצגת מי מאישורי הביטוח במועד).

2.6. העיריה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לבחון את אישורי קיום הביטוחים (לרבות ביטוח עבודות קבלניות וביטוחי הקבע של השוכר) אשר יומצאו על ידי השוכר והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר. העיריה או מי מטעמה לא ישאו באחריות כלשהי בכל הקשור לבחינת אישורי קיום הביטוח (כולל גבולות האחריות וסכומי הביטוח), תוקפם או העדרם. הכללת דרישות הביטוח בהסכם זה לא תגרע מחבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין לרבות בחינת כיסויי הביטוח הנדרשים ממנו בהתאם לאופי ודרך פעילותו. ציון סכומי הביטוח או גבולות האחריות הנדרשים בנספח זה מאת השוכר לכל כיסוי ביטוח הינו בבחינת דרישת מינימום בלבד ואין בו קביעה לגבי גבולות אחריות או הסכומים המתאימים או הנדרשים לפעילות השוכר.

2.7. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע שלו יחודשו ואישור קיום הביטוחים החתום יומצא לעיריה במועד ובאופן סדיר במשך כל תקופת השכירות.

2.8. העיריה פוטרת את השוכר מאחריות בגין נזק אשר קיימת לה זכות לשיפוי בגינו על-פי ביטוחי הרכוש שנערכו על ידה בגין המבנים בהם ימוקם רכוש השוכר כאמור בהסכם זה.

פטור זה יחול אף במקרים בהם לא שולמו תגמולי ביטוח לעירייה מחמת ההשתתפות העצמית המפורטת בפוליסה, אך בכל מקרה לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.9 על העירייה לא תחול כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בנכס מושכרים כלשהם, כולם או חלקם. למען הסר ספק מובהר כי הוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינן חלות על ההסכם או על נספחיו.

נספח ב'

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור*	המבוטח	מען הנכס / המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם : עיריית נהריה	שם :	אתרי הקמת אנטנות סלולריות בנהריה	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> אחר : _____
ת.ז./ח.פ. 500291000	ת.ז./ח.פ. :		
מען : שדרות הגעתון נהריה	מען :		

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 313 כיסוי בגין נזקי טבע, 316 כיסוי רעידת אדמה,							כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ופריצה רכוש עליו עובדים

כיסויים							
318 מבוטח נוסף – מבקש האישור, 328 ראשוניות							רכוש סמוך
							רכוש בהעברה
							פינוי הריסות
302 אחריות צולבת, 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ח 315 כיסוי לתביעות המל"ל 321 מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח – מבקש האישור, 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה, 328 ראשוניות, 329 רכוש	שח	6,000,000					צד ג'

כיסויים							
מבקש האישור ייחשב צד ג'							
מבוקש האישור ייחשב צד ג' 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח, 328 ראשוניות	ש	20,000,000 לעובד, אירוע ובסה"כ לפוליסה					אחריות מעבידים
							אחר

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *

101 תקשורת וחברות הסלולר

ביטול/שינוי הפוליסה*

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

* **באישור ביטוח כללי** ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

נספח ב' 1

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים	
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה*	מעמד מבקש האישור*
שם : עיריית נהריה	שם :	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר
ת.ז./ח.פ. 500291000	ת.ז./ח.פ. :	<input type="checkbox"/> שירותים	<input type="checkbox"/> שוכר
מען : שדרות הגעתון נהריה	מען :	<input type="checkbox"/> אספקת מוצרים	<input type="checkbox"/> זכיון
		<input type="checkbox"/> אחר : _____	<input type="checkbox"/> קבלני משנה
		תפעול אתרי אנטנות סלולריות בנהריה	<input type="checkbox"/> מזמין שירותים
			<input type="checkbox"/> מזמין מוצרים
			<input type="checkbox"/> אחר : _____

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מס. הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 313 כיסוי נזקי טבע, 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד, 316 כיסוי רעידת אדמה, 328 ראשוניות	₪						רכוש

כיסויים						
צד ג'						6,000,000 ₪
302 אחריות צולבת, 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 315 כיסוי לתביעות המל"ל, 321 מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח – מבקש האישור, 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג, 328 ראשוניות רכוש 329 מבקש האישור ייחשב כצד ג'						
אחריות מעבידים						20,000,000 ₪, לעובד, אירוע ובסה"כ לפוליסה
אחריות המוצר					לא נדרש	

							כיסויים
							אחריות מקצועית
לא נדרש							
							אחר

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):
101 תקשורת וחברות הסלולר

ביטול/שינוי הפוליסה *
 שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
 המבטח:

* **באישור ביטוח כללי** ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

נספח ג'

הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים- תשל"ו-1976

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כ _____ (תפקיד) ב- _____ (השוכר)

2. והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם השוכר.

3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

- השוכר או בעל זיקה* אליו לא הורשעו ** ביותר משתי עבירות *** ;
 השוכר או בעל זיקה * אליו הורשעו ** ביותר משתי עבירות***, אך במועד חתימת הסכם זה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ;

* "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים תשל"ו-1976.
** "הורשעו" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר 31.10.02 ;
*** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) התשנ"א – 1991 ;

4. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

- חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על השוכר.
 חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על השוכר והוא מקיים אותם.

5. לשוכר שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלבנטיות להלן:

- חלופה (1) – השוכר מעסיק פחות מ- 100 עובדים.
 חלופה (2) – השוכר מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחית בקשר ליישומן.

6. במקרה שהשוכר התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) – והוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

7. לשוכר שסימן את חלופה (2) בסעיף 5 לעיל – השוכר מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם העירייה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
8. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיעה/ה בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ לאחר שהזהרתי/יה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתימתו/ה עליו בפני.

עו"ד