ה.ל.ר
החברה לפיתוח
רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023

להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי

ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

יוני 2023

המידע הכלול בחוברת מכרז זו לא יפורסם, לא ישוכפל, ולא יעשה בו שימוש, מלא או חלקי, לכל מטרה שהיא מלבד הגשת הצעה במכרז זה.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

מסמכי המכרז - מהווים חלק בלתי נפרד מהמכרז / החוזה

מסמך א' – הזמנה להציע הצעות.

טופס 1 - כתב הצעת המחיר – ההצעה הכספית.
טופס 2 - כתב ערבות המכרז .
טופס 3 – תצהיר בדבר ניסיון עבר של המציע לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף.
טופס 4 - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967.
טופס 5 - תצהיר על העדר הרשעות פליליות קודמות.
טופס 6 - חלקים חסויים בהצעה (אופציונלי).
טופס 7 – הצהרה על מעמד משפטי ואישור מורשי חתימה.
טופס 8 - תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים.
טופס 9 - תצהיר והתחייבות לעניין שמירה על דיני העבודה.

מסמך ב- הסכם ההתקשרות (לעיל ולהלן - "ההסכם/החוזה") ונספחיו כדלקמן:

נספח 1 – תרשים והיתר.
נספח 2 – נספח אישור קיום ביטוחים.
נספח 2(א)- אישור קיום ביטוחים.
נספח 2 (ב) - אישור קיום ביטוחי קבע.
נספח 3 - נוסח ערבות ביצוע – ערבות בנקאית להסכם.
נספח 4 - ההצעה הכספית של המפעיל הזוכה [תצורף לאחר תוצאות המכרז].
נספח 5 - נספח מטרת השימוש [יצורף לאחר תוצאות המכרז].
נספח 6 – מידע תכנוני.

כל מסמכי חוברת המכרז הינם חלק בלתי נפרד מן המכרז לכל צורך ולכל ענין.
החברה תראה במציע במכרז כמי שהצהיר כי ברשותו מצויים כל מסמכי המכרז המנויים לעיל והוא קראם, הבין את תוכנם, קיבל את כל ההסברים אשר ביקש ומתחייב לפעול על פיהם.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

מסמך א'
הזמנה להציע הצעות

1. **רקע**

1.1. עיריית רחובות (להלן: "**העירייה**") באמצעות ה.ל.ר החברה לפיתוח רחובות בע"מ שהינה הזרוע הביצועית של העירייה (להלן: "**החברה**") מזמינה בזאת להציע הצעות להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496 (להלן: "**המכרז**"), והכל כמפורט במסמכי המכרז ונספחיו.

1.2. המסמכים המהווים את מסמכי המכרז (להלן: "**מסמכי המכרז**"), הינם כדלקמן:

1.2.1. **מסמך א'**: הזמנה זו הכוללת תנאים כללים להשתתפות במכרז ותנאי המכרז, לרבות נספחיו.

1.2.2. **מסמך ב'**: נוסח הסכם (להלן: "**ההסכם**"), לרבות נספחיו.

1.3. החברה אוסרת על שימוש מכל סוג ומין שהוא במסמכי המכרז, חלקם או כולם, בין בשלמות ובין לשיעורין, אלא למטרות ההשתתפות במכרז זה.

1.4. מסמכי המכרז מפרטים את שלבי המכרז, התנאים להגשת ההצעה, את אופן הגשת ההצעה ואת אופן בחירת ההצעה הזוכה. על המציע לצרף את כל המסמכים הדרושים והמפורטים במסמכי המכרז ולהשיבם לחברה כשהם חתומים על ידי מורשי החתימה מטעמו, לרבות ערבות בנקאית בתוקף כמפורט להלן.

1.5. כותרות הסעיפים בכל מסמכי המכרז נועדו אך ורק לנוחיות והתמצאות ואין להן נפקות כלשהי בפרשנות מסמכי המכרז. באם תמצא סתירה בין מסמכי המכרז ו/או אי בהירות לגבי האמור בהם, תהיה החברה רשאית לבחור, לפי שיקול דעתה המלא והמוחלט, את הניסוח הנכון ו/או את הפירוש העדיף של מסמכי המכרז, ולמציע לא תהא כל טענה ו/או תביעה הנובעת מהסתירה ו/או מאי הבהירות כאמור ו/או מהפירוש שנבחר על ידי החברה. כל סתירה ו/או אי התאמה בין מסמכי המכרז השונים, ו/או בין הוראות שונות בתוך אותו מסמך, יפורשו באופן המרחיב את חובות המציע ו/או את זכויות החברה.

1.6. החברה אינה מתחייבת לבחור בהצעה הגבוהה ביותר או בכל הצעה שהיא, והיא תהיה רשאית לבטל את ההליך בכל שלב, ככל שלא הוכרז זוכה.

1.7. כל מקום בו מצוין במסמכי המכרז לשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה, וכן להפך.

2. **מהות ההתקשרות**

2.1. העירייה, באמצעות החברה, פועלת להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי במקרקעין הידועים כגוש 3703, חלקה 1496 (בחלק) הנמצא ברחוב אחד העם 10 ברחובות (להלן: "**המבנה לשימור**" ו/או "**הנכס**").

2.2. מדובר במבנה לשימור הכולל שטחי מסחר כדלקמן: מבנה קיים- 106.71 מ"ר; תוספת לשטח עיקרי- 62.47 מ"ר; ממ"ק- 14.75 מ"ר; חיצוני מקורה- 5.5 מ"ר; מרפסת לא מקורה- 56.7 מ"ר.

2.3. בימים אלו המבנה נמצא בתהליכי שיפוץ ושימור והחברה מעריכה כי פרק הזמן המשוער למסירת המבנה לידי הזוכה הינו עד 10 חודשים מהודעת הזכייה. בכל מקרה תחול חובה על הזוכה להיות זמין מיידית לקבלת החזקה במועד מוקדם יותר ככל שיחול שינוי בלוחות זמנים שפורטו לעיל.

2.4. המבנה יימסר לחזקת הזוכה ברמת מעטפת וכי כל עבודת התאמה אשר תבוקש על ידי המציע תבוצע על חשבונו של הזוכה, על פי כל רישיון או היתר הדרושים על פי

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

דין ובכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובהתאם לצורך גם ממחלקת השימור בעיריית רחובות.

2.5. עם קבלת החזקה במבנה לשימור תחול על המפעיל הזוכה ולהפעילו בהתאם למסמכי המכרז ונספחיו להלן.

2.6. במסגרת הצעתם על המשתתפים להציע את מהות השימוש במבנה המסחרי, בשים לב לייעוד, מצב משפטי, פיסי, תכנוני וכיוצ"ב.

2.7. המזמינה ממליצה להפעיל במבנה בית קפה, מסעדה, לרבות מתחם למכירת מוצרי בוטיק מתחום אחר. במקרה זהניתן יהיה למכור/להגיש, בין היתר, משקאות קלים (לא אלכוהוליים) בבקבוקים או באריזות סגורות ע"י היצרן, עוגות, כעכים, לחמניות, ממתקים ו/או גלידה).

2.8. על הזוכה תחול החובה הבלעדית לפעול על חשבונו לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות (לצורך הפעלת המבנה מסחרי בהתאם לאמור במכרז זה, ובכלל זה חובה על הזוכה לפעול לקבלת רישיון עסק, תעודת כשרות והכל בהתאם למפורט בהסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

2.9. על הזוכה במכרז תחול החובה לספק את כוח האדם, הציוד והכלים הדרושים לצורך כך, בהתאם להוראות המכרז ונספחיו.

3. **<u>דמי השכירות ומטרת השימוש</u>**

3.1. המכרז הינו ביחס לגובה דמי השכירות החודשיים אותם ישלם הזוכה תמורת רשות השימוש במבנה לשימור והפעלתו לשימוש מסחרי, במשולב עם מדדי איכות כמפורט להלן.

3.2. במסגרת טופס ההצעה הכספית על המשתתפים ליתן הצעה כספית בגין דמי השכירות עבור רשות השימוש במבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי.

3.3. **החברה קבעה כי דמי השכירות המינימאליים הראויים להיות משולמים בגין המבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי הינו סך של 120 ₪ ל-1 מ"ר (לא כולל מע"מ). הצעה כספית מתחת לסך זה לא תידון ותיפסל.**

3.4. דמי השכירות כוללים את כל הדרוש לביצוע מלא ומושלם של כל התחייבויותיו של המציע שיזכה על פי מסמכי המכרז והוא לא יהא זכאי לקבל מאת החברה דבר, לרבות כל תמורה נוספת ו/או טובות הנאה ו/או תמורה אחרת מכל סוג שהוא, פרט לרשות השימוש במבנה המסחרי להפעלת המבנה מסחרי במבנה לשימור, בשעות ההפעלה, למשך תקופת ההסכם.

3.5. בנוסף להצעה הכספית, חובה על המשתתפים לצרף להצעתם את **<u>נספח 5</u>** – נספח מטרת השימוש (המצורף לנספחי הסכם ההתקשרות), מלא וחתום על ידו, בו נדרש המציע לפרט ביחס לשימוש המוצע על ידו, וכן יפרט ביחס לרכיבים כדלקמן: מטרות ותיאור השימוש המוצע, וכן הסבר על העסק המוצע כולל שעות וימי פעילות. כמו כן, עליו לצרף תכנית רעיונית ו/או תכנית ראשונית של העסק המוצע, שתוכן על-ידי המציע לרבות עבודות ההכנה שהוא מתכנן לבצע במבנה לשימור. בנוסף, המציע רשאי (אך לא חייב) לצרף להצעתו מצגת מחשב, דגמים, תוכניות אדריכליות, סרטונים וכן כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר לעסק המוצע. מובהר כי על העסק המוצע על-ידי המציע להיות תואם לשימושים המותרים במבנה לשימור בהתאם לחוק רישוי עסקים ובהתאם להוראות מחלקת רישוי עסקים שבעיריית רחובות.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

4. **<u>תקופת ההתקשרות</u>**

4.1. תקופת ההתקשרות עם הזוכה על פי מכרז זה, הינה למשך שנתיים (24 חודשים), החל ממועד חתימת ההסכם ע"י מורשי החתימה של החברה (להלן: "**תקופת ההתקשרות**" ו/או "**תקופת השכירות/השימוש**"). לחברה עומדת האופציה להארכת התקשרות ב- 3 (שלוש) תקופות נוספות, שנה אחת, כל פעם (להלן - "התקופה הנוספת") ובלבד שניתנה על כך הודעה לזוכה עד לא יאוחר מ – 30 (שלושים) יום לפני תום תקופת החוזה. הארכת התקשרות כפופה לעמידה בתנאים מצטברים הקבועים בהסכם התקשרות.

4.2. יובהר כי הארכת ההתקשרות מעבר ל-5 שנים ראשונות, למשך 5 שנים נוספות (במלואן או בחלקן) תהיה בכפוף לאישור מליאת עיריית רחובות ובכפוף לאישור משרד הפנים והכל כמפורט בהסכם להלן.

4.3. בשים לב לעבודות השיפוץ במבנה ולוחות הזמנים שהוגדרו במכרז, על הזוכה להתחייב לתחילת הפעלת תוך 30 יום מיום מקבלת צו תחילת עבודה שתפיק לו החברה לאחר השלמת העבודות (להלן: "תקופת ההתארגנות"). במהלך תקופת ההתארגנות לא תחול על הזוכה חובת תשלום דמי השימוש, אולם החל מהיום ה-31 ממועד קבלת צו תחילת העבודה ולמשך תקופת ההתקשרות תחול על הזוכה חובת תשלום דמי השימוש גם אם טרם הושלמו על ידו פעולות ההתארגנות ותחילת ההפעלה כמבנה.

4.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות מי מהצדדים להביא את ההסכם לידי סיום מחמת הטעמים המפורטים בהסכם ההתקשרות במסמך ב' להלן.

5. **<u>תנאי הסף להשתתפות במכרז</u>**

רשאים להשתתף במכרז אך ורק מציעים העונים <u>במועד האחרון</u> להגשת ההצעות על כל תנאי הסף <u>המצטברים</u> המפורטים להלן.

הצעה שלא תעמוד בכל התנאים המוקדמים למכרז – תיפסל על הסף.

על המציע בעצמו (אלא אם נאמר במפורש אחרת) לעמוד בכל תנאי הסף המפורטים בסעיף זה.

5.1. **<u>תנאי סף מנהליים:</u>**

5.1.1. המציע הינו ישות משפטית אחת: אדם פרטי או תאגיד הרשום כדין בישראל, ומקום מושבו בישראל. מובהר בזאת, כי הישות המשפטית הקובעת לעניין בחינת ההצעה ועמידה בתנאי הסף של המכרז היא הישות המשפטית החתומה על מסמכי המכרז. לא תתאפשר הגשת הצעה משותפת ע"י מספר מציעים וכן לא תותר השתתפותם במכרז של תאגידים ו/או שותפויות, אשר הוקמו במיוחד לצורך השתתפות במכרז זה.

להוכחת עמידה בתנאי זה על המציע לצרף את המסמכים הבאים:

א. במידה והמציע הינו אדם פרטי עליו לצרף העתק ת"ז כולל ספח.

ב. במידה והמציע הינו תאגיד עליו לצרף: העתק נאמן למקור של תעודת ההתאגדות של התאגיד המעידה על היותו תאגיד רשום כדין בישראל (העתק מאומת על-ידי עו"ד או רו"ח), כל העתק של כל תעודת שינוי שם של התאגיד (ככל ששונה), תדפיס מעודכן של התאגיד אצל הרשם הרלבנטי (קרי, על חברה לצרף להצעתה, תדפיס של התאגיד מרשם החברות) ואישור רואה חשבון מטעם המציע בדבר מורשי החתימה, בנוסח המצורף המסומן כ**<u>טופס מס' 7</u>** להלן.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

ג. חובה על אדם פרטי ותאגיד לצרף תעודת עוסק מורשה, בהתאם להוראות חוק מס ערך מוסף, התשל"ן-1976.

5.1.2. המציע מנהל ספרים כדין ועומד בתנאים הקבועים בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976. להוכחת עמידה בתנאי זה על המציע לצרף אישור מפקיד שומה מורשה, מרואה חשבון או מיועץ מס, המעיד על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו- 1976 ואישור ניכוי מס בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. על אישורים אלו להיות בתוקף נכון למועד הגשת ההצעה. בנוסף על המציע לצרף תצהיר בנוסח **טופס מס' 4** להלן.

5.1.3. תצהיר דבר העדר הרשעות פליליות בנוסח **טופס מס' 5** להלן.

5.1.4. תצהיר בדבר העדר ניגוד עניינים בנוסח **טופס מס' 8** להלן.

5.1.5. המציע צירף קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.

5.1.6. המציע צירף תצהיר חתום על ידי המציע והמאומתת על ידי עורך דין כמפורט **בנספח 9** למסמכי המכרז, כי המציע מפריש ניכויים ותשלומים כדין עבור עובדיו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות בהתאם להוראת כל דין, לרבות הסכם קיבוצי ו/או הסדר קיבוצי ו/או צו הרחבה. למען הסר ספק, אי המצאת תצהיר זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

5.2. **תנאי סף מקצועיים מצטברים לעניין המציע:**

5.2.1. המציע או בעל השליטה בו בעל ותק וניסיון מוכח של שנתיים לפחות שנצבר בין השנים 2016 עד 2022 (כולל) בהפעלה של מסעדה/ בית קפה/ מזנון/חנות מסחרית. להוכחת עמידה בתנאי הניסיון, על המציע לצרף את המסמכים הבאים: תצהיר בדבר ניסיון עבר של המציע בנוסח **טופס מס' 3** .

5.3. **ערבות מכרז**:

5.3.1. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית על שם המציע לטובת החברה, **בסך של 20,000** ₪, בנוסח המצורף המסומן כ**טופס מס' 2** למסמכי המכרז, להבטחת קיום התחייבויות המציע עפ"י הוראות מכרז זה. הערבות תהיה בתוקף עד ליום **1.1.2024**.

5.3.2. הצעה שלא תצורף אליה ערבות בנקאית מקורית בנוסח שנקבע בנספח כאמור - תיפסל על הסף.

5.3.3. המחאות/שיקים ושטרות אחרים לא יתקבלו ולא ייחשבו כעונים על דרישות המכרז.

5.3.4. הערבות תהיה ע"ש המציע בלבד. לא תתקבלנה ערבויות ע"ש מי שלא הגיש את ההצעה למכרז.

5.3.5. ככל שהחברה תחליט על שינוי לוחות הזמנים הנוגעים למכרז זה, היא תהיה רשאית לדרוש מעת לעת את הארכת תוקף הערבות הבנקאית לתקופה או לתקופות נוספות ככל שיידרש עד לחתימת הסכם התקשרות עם המציע-הזוכה והמציעים יהיו חייבים לעשות כן, על חשבונם. מציע שלא יאריך את הערבות בהתאם לדרישת החברה, הצעתו לא תשתתף עוד בהמשך הליכי המכרז, ולא תהיה לו כל טענה או תביעה כלפי החברה בגין ו/או בקשר לכך.

5.3.6. מציע במכרז שלא יצרף ערבות בנקאית כנדרש לעיל, לא תדון החברה בהצעתו כלל והיא תפסל.

5.3.7. מובהר בזאת כי, בכפוף לכל דין, החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לקבל הצעה על אף פגם בנוסח הערבות, וזאת אם שוכנעה, לפי מיטב שיקול דעתה, כי הפגם

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

שנפל בנוסח הערבות נעשה בתום לב וכי אין בו כדי להקנות יתרון בלתי הוגן או לפגוע בעקרון השוויון בין המציעים.

5.3.8. מבלי לגרוע מכל זכות של החברה לפי כל דין, החברה תהא רשאית להציג את הערבות הבנקאית לפירעון ולחלט את הסכום הנקוב בה (או כל חלק ממנו), מבלי שתצטרך לנמק בקשתה או לבסס דרישתה או לפנות קודם לכן אל המציע, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל מקום שבו המציע חזר בו מהצעתו ו/או לא קיים את תנאי המכרז בדייקנות ובשלמות ו/או סירב למלא אחר הדרישות ממנו בעקבות זכייתו במכרז, לרבות ההוראות בדבר חתימת החוזה ו/או שלא עמד במלוא התחייבויותיו בהתאם להצעה ולהוראות מסמכי המכרז ו/או שסטה בכל דרך אחרת מהוראות המכרז. מובהר, כי אין בזכויות החברה כמפורט לעיל, בכדי לגרוע מכל סעד אחר אשר עומד לרשות החברה בהתאם למסמכי המכרז ועל פי כל דין.

5.3.9. לאחר קבלת תוצאות המכרז, מציע אשר לקח את ערבותו לא יוכל לערער על זכייה של אחר במכרז (לרבות בפני בית המשפט).

5.3.10. מבלי לגרוע מהאמור מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא המציע הזוכה לחברה את החוזה בנוסח המצורף למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות ערבויות, במועד שייקבע על ידי החברה, תהא החברה רשאית, בין היתר, לחלט את הערבות הבנקאית שהזוכה הפקיד לטובתה.

מובהר כי ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, וכל המסמכים הנדרשים במכרז, כולל הערבות הבנקאית, יהיו על שם המציע בלבד, למעט אם צוין מפורשות אחרת. הצעה אשר לא תעמוד בתנאי זה תיפסל על הסף.

6. **<u>מפגש מציעים</u>**

6.1. מפגש מציעים ייערך **<u>ביום 10.7.2023 בשעה 10:00</u>** ברח' אחד העם 10, רחובות (להלן: "**מפגש מציעים**").

6.2. השתתפות במפגש המציעים <u>אינה</u> חובה.

6.3. החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית לערוך כנס משתתפים ו/או מפגש מציעים נוסף.

6.4. מובהר, כי רק הסברים ותשובות שיפורסמו ע"י החברה בכתב בעקבות מפגש המציעים - ייחשבו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. כל הסבר או תשובה שיימסרו במפגש המציעים ולא יפורסמו בכתב בעקבותיהם - לא יהיו חלק ממסמכי המכרז ולא יהיה להם כל תוקף מחייב.

7. **<u>מסמכים שיש לצרף להצעה</u>**

להצעה יש לצרף את המסמכים הבאים:

7.1. כתב הצעת המחיר – ההצעה הכספית, מלא וחתום ע"י המציע, המצורף **<u>כטופס 1</u>** למסמכי המכרז.

7.2. ערבות המכרז – ערבות בנקאית להבטחת התחייבויות המציע לפי המכרז בנוסח המדויק המצורף **<u>כטופס 2</u>** למסמכי המכרז.

7.3. פירוט הניסיון המקצועי של המציע (כולל המלצות) בנוסח המצורף **<u>כטופס 3,</u>** שיכיל מידע מפורט על ניסיון קודם רלבנטי לשימוש המוצע הכולל את פרטי הממליצים הרלוונטיים, ולהוכחת עמידה בתנאי הסף כמפורט בסעיף 5 לעיל. המציע רשאי לצרף

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

לטופס זה מידע פרסומי בנוגע לעסקים שהופעלו על-ידיו בעבר ו/או כל מידע אחר לשיקול דעתו, המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו לגבי הניסיון הקודם כאמור.

7.4. במקרה והמציע הינו חברה, שותפות או תאגיד אחר, יש להמציא יחד עם ההצעה, אישור חתום בידי עורך-דין או רואה חשבון, ובו פרטים על החברה, השותפות או התאגיד האחר, לרבות:

7.4.1. תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו.

7.4.2. שמותיהם ופרטיהם המלאים של בעלי המניות בתאגיד והיקף אחזקותיהם בו (להלן – "**התאגיד**").

7.4.3. יובהר כי אם בתאגיד יחזיקו בעלי מניות שאינם יחידים, אלא באמצעות תאגיד משפטי כלשהו, המציע מתבקש לפרט מי הם היחידים העומדים מאחורי התאגיד כאמור עד היחיד או היחידים המהווה/ים את בעל/י המניות הסופי/ם בתאגיד.

7.4.4. שמותיהם ופרטיהם של הדירקטורים בתאגיד.

7.4.5. שמותיהם ופרטיהם של האנשים הרשאים לחתום בשמו על מסמכי המכרז וההסכם, ואישור חתימה של עו"ד/רו"ח על מסמכים אלה.

7.5. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967 בנוסח המצורף כ**טופס 4**, וכן אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור בהתאם להוראות החוק כאמור.

7.6. תצהיר בדבר העדר הרשעות פליליות קודמות, בנוסח המצורף כ**טופס 5**.

7.7. תצהיר חלקים חסויים בהצעה (אופציונאלי), בנוסח המצורף כ**טופס 6**.

7.8. הצהרה על מעמד משפטי ואישור מורשי חתימה, בנוסח המצורף כ**טופס 7**.

7.9. תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים, בנוסח המצורף כ**טופס 8**.

7.10. תצהיר והתחייבות לעניין שמירה על דיני העבודה, בנוסח המצורף כ**טופס 9**.

7.11. אישור על תשלום ורכישת מסמכי המכרז, חתום ע"י החברה כמפורט בסעיף 9 להלן.

7.12. נספח מטרת השימוש המוצע, בהתאם להוראות סעיף 3.5 לעיל (**נספח 5** להסכם, המצורף למסמכי המכרז), וכן התכנית הרעיונית ו/או הראשונית שתוכן על-ידי המציע ועבודות ההכנה שהוא מתכנן לבצע במבנה לשימור. בנוסף, המציע רשאי (אך לא חייב) לצרף להצעתו מצגת מחשב, דגמים, תכניות אדריכליות, סרטונים וכן כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר לעסק המוצע, וכן כלל ההיתרים הדרושים למען הפעלת העסק לפי הוראות כל דין.

7.13. פרוטוקול מפגש המציעים שנערך במסגרת המכרז - חתום בידי מורשי החתימה מטעם המציע, כמפורט לעיל.

7.14. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידי המציע בכל עמוד ועמוד במקום המיועד לכך. בכל מקרה של הגשת הצעות במשותף - יידרש כל אחד מיחידי המציע לחתום על ההצעה ועל כל מסמכי המכרז.

יובהר, כי החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון בהצעת המציע ככל ולא יוגשו המסמכים כאמור, וכי אי צירוף איזה מן המסמכים כאמור, עלול לפסול את ההצעה.
כמו כן, החברה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים בהליך זה ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו, על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

8. **<u>המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז</u>**

8.1. המכרז ייערך כמכרז פומבי, המציעים יגישו את הצעתם בשני (2) עותקים, עותק מקור ועותק נוסף, אשר יושמו במעטפה סגורה, אשר לא תישא שום פרט מזהה למעט הכיתוב הבא בלבד: ***"מכרז פומבי מס' 13/2023"***.

8.2. את המעטפה הסגורה יש למסור <u>במסירה ידנית בלבד</u> (אין לשלוח הצעות בדואר) לתיבת המכרזים במשרדי החברה, בכתובת אופנהיימר 10 (קומה 5), רחובות וזאת **עד ליום 30.7.2023 בשעה 12:00** (להלן: "**המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז**").

8.3. הצעות אשר יוגשו לתיבת המכרזים לאחר המועד הנקוב לעיל - לא ידונו.

9. **<u>רכישת מסמכי המכרז</u>**

9.1. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באופן מקוון באתר האינטרנט של החברה בכתובת https://www.hlr.co.il תמורת סך של 500 ₪ כולל מע"מ, אשר <u>לא יוחזר</u> מכל סיבה שהיא, לרבות אך לא רק, אי השתתפות מציע במכרז מסיבה כלשהי ו/או איחור במועד מסירת ההצעה ו/או ביטולו של המכרז על ידי החברה.

9.2. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של החברה, ללא תשלום, קודם לרכישתם.

10. **<u>שאלות הבהרה, תיקונים ושינויים</u>**

10.1. שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק בכתב ובדואר אלקטרוני כמפורט להלן, וזאת **<u>עד ליום 16.7.2023 שעה 14:00.</u>**

10.2. שאלות וההבהרות יש להפנות לחברה, הן באמצעות מסמך חתום (בפורמט PDF) והן באמצעות קובץ בפורמט WORD פתוח לעריכה, אל הגב' רינה מזרחי, מנהלת מחלקת חוזים והתקשרויות בחברה, בדוא"ל: rina.mizrahi@hlr.co.il.

10.3. בפנייתו, יציין המציע את שמו המלא וטלפון ליצירת קשר עמו, מספר המכרז, שם המסמך ומספר הסעיף אליו מכוונת שאלתו. השאלות יוגשו במבנה לשימור הבא, תוך הפרדה בין שאלות לעניין החוזה ושאלות לעניין המכרז:

#	מכרז/חוזה/נספח	סעיף	שאלה
1.			
2.			

10.4. תשובות בצירוף השאלות שנשאלו ו/או תמציתן (ללא פירוט בדבר זהות הפונה) תישלחנה לכל רוכשי מסמכי המכרז ומשתתפי מפגש מציעים (ככל והיה) והן יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. ככל שלא ישלחו תשובות כאמור למי מהמציעים ו/או ככל שישלחו במועד מאוחר ובסמוך למועד הגשת ההצעות לא יהיו למציעים כל טענות בקשר לכך.

10.5. מובהר כי ככל שיפורסמו באופן פומבי, לרבות באמצעות אתר החברה, תשובות ו/או הבהרות כאמור - הרי שהן תחייבנה את המציעים גם ככל שלא נשלחו אליהם ובאחריות המציעים לבדוק ולהתעדכן באופן שוטף בפרסומים כאמור.

10.6. החברה שומרת על זכותה שלא להשיב לשאלות הבהרה והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

10.7. למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק שינויים ותיקונים שימסרו בכתב, יחייבו את החברה. מציע לא יהיה רשאי לטעון כי הסתמך בהצעתו על תשובות שניתנו, אלא אם

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

התשובות ניתנו כאמור, בכתב. החברה ו/או מי מטעמה אינם אחראיים למידע ו/או פירושים ו/או הסברים שיינתנו למציעים במכרז (לרבות ע"י עובדי החברה ו/או מי מטעמה) שלא במסגרת המתוארת לעיל של מתן מענה בכתב לשאלות הבהרה.

10.8. החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, לערוך שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לשלוח למציעים מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה ובין בתשובה לשאלות הבהרה. השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.

10.9. על המציעים לצרף להצעותיהם את הודעות החברה ו/או תשובותיה לשאלות ההבהרה כשהן חתומות על ידי מורשי החתימה של המציע.

11. **<u>אופן הגשת ההצעה הכספית</u>**

11.1. המציע יפרט על גבי **טופס 1** שלהלן שמהותו כתב הצעת המחיר (ההצעה הכספית), את דמי השכירות החודשיים המוצעים לתשלום על-ידו בשקלים חדשים לפי 1 מ"ר בנוי, <u>ובתוספת</u> מע"מ כחוק.

11.2. דמי השכירות יהיו צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

11.3. הצעת המחיר תוצע בש"ח (ללא מע"מ) לחודש.

11.4. על הזוכה לשלם לחברה את דמי השכירות החודשיים בהתאם לגובה הצעתו הכספית שזכתה לפי 1 מ"ר <u>ובמכפלת</u> השטח הבנוי שיועבר לחזקתו לשכירות ולשימוש מסחרי.

12. **<u>בחינת ההצעות</u>**

הניקוד בגין יכלול שקלול של הרכיבים כדלהלן: 60%-הצעת מחיר. 40%-מדדי איכות. להלן שלביות בחינת ההצעות:

12.1. **<u>שלב א' – בחינת עמידה בתנאי הסף</u>**:

12.1.1. תבחן עמידה בתנאי הסף כפי שהוגדרו לעיל. הצעה שלא תעמוד באיזה מתנאי הסף, תיפסל, ולא תעבור לשלבים הבאים.

12.1.2. מציע שהצעתו נפסלה בשלב כלשהו יקבל הודעה על כך במועד פסילת ההצעה או בסיום המכרז (לאחר בחירת הזוכה), על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. יובהר, כי המציע מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

12.1.3. מובהר בזאת, כי רק הצעות אשר נמצאו ככשירות ועומדות בתנאי הסף יעברו לשלב ב', כמפורט להלן.

12.2. **<u>שלב ב' – בחינת ההצעה הכספית (משקל של 60% מהציון הסופי)</u>**:

12.2.1. מציע אשר עומד בכל תנאי הסף שהציע את דמי השכירות הגבוהים ביותר יקבל את מירב הנק' לפרמטר זה. קרי 60%. כל שאר ההצעות ינוקדו ביחס להצעה זו כדלקמן.

12.2.2. ניקוד הצעת המחיר יעשה בהתאם לנוסחה הבאה:

$$\text{ציון מחיר} = \frac{\text{ההצעה הנבחנת}}{\text{דמי השכירות הגבוהים ביותר}} \times 60$$

12.3. **<u>שלב ג' – הערכת איכות ומתן ניקוד– משקל 40% מהציון הסופי:</u>**

12.3.1. הערכת האיכות תבוצע ע"י ועדה מקצועית (מנכ"ל החברה, חשבת החברה, סמנכ"ל פיתוח כלכלי בחברה ויועמ"ש החברה), אשר תראיין את המציעים ותנקד כל הצעה על פי אמות מידה המפורטות להלן .

12.3.2. אמות מידה לניקוד ההצעות במרכיב האיכות (40% מהציון הסופי):

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

12.3.3. על המציעים לשים לב כי ההיקפים המינימאליים שהוגדרו בדרישות הסף די בהם לבדיקת "שלב א' - עמידת ההצעה בתנאי הסף", אך אין די בהם לבדיקת שלב ב', "איכות ההצעה". לכן, על המציע, במקומות הרלוונטיים כגון טבלת ניסיון עבר של המציע לפרט היקפים ופעילות מעבר למינימום הנדרש בתנאי הסף.

אמות המידה לניקוד מרכיב האיכות בהצעות (40% מהניקוד המשוקלל)		
מס'	**מהות הפרמטר**	**ניקוד מקסימום מתוך 40**
.1	כל שנת ניסיון כנדרש בתנאי הסף, מעבר ל-3 השנים הנדרשות בתנאי הסף, תזכה את המציע בנקודה אחת ועד 25 נקודות	25 נק'
.2	קונספט: חזון ההצעה ותפישת העסק כחלק מהמרחב הציבורי, מתן מקום להיסטוריה של המקום, הדמיות, תוכנית תפעולית וכיוצ"ב - יזכה את המציע עד 25 נקודות.	25 נק'
.3	התרשמות כללית; הניקוד לפרמטר זה יוענק על פי התרשמות כללית מהמציע ומההצעה אשר עשויה לכלול, בין היתר, היקף וסוג פעילות המציע, דמיון לעסק נשוא הניסיון לעסק ולמבנה נשוא המכרז, התרשמות אישית ומקצועית וכן התרשמות מאופן הגשת ההצעה וכיוצ"ב, יזכה את המציע בעד 11 נקודות חברי הועדה המקצועית יראיינו את המציע. במסגרת הריאיון ייבחן הניסיון המקצועי בתחום, שנות וותק, הופעה כוללת, רהיטות ויכולת ביטוי, יכולת להסביר חוק ותקנה, זמינות. הוועדה תהא רשאית לוותר על ראיון התרשמות במקרה של הצעה יחידה.	50 נק'

12.3.4. אופן חישוב ציון האיכות יהיה:

40% x סה"כ ניקוד מדדי איכות

12.3.5. יובהר, כי הצעה שתזכה בפחות מ- 10 נק' איכות - תיפסל.

12.3.6. הועדה המקצועית תהיה רשאית לדרוש מהמציע נתונים ומסמכים נוספים.

12.3.7. המלצות הועדה המקצועית יעברו לדיון בפני ועדת המכרזים אשר תהא רשאית לאמץ את המלצות הועדה המקצועית ו/או לנקד באופן עצמאי בהתאם לקריטריונים שלעיל.

12.3.8. הוועדה המקצועית תהא רשאית לתת ניקוד איכות על בסיס המסמכים שצורפו ולייתר הצורך בראיונות במקרה של הצעה יחידה.

12.4. **<u>שלב ד' – חישוב הציון הכללי (מחיר ואיכות) ודירוג ההצעות</u>**

12.4.1. חישוב הציון הסופי ייערך על ידי חיבור הציון המשוקלל שהתקבל בבדיקת האיכות והציון המשוקלל שהתקבל בבדיקת ההצעה הכספית.

12.4.2. ההצעות תדורגנה בהתאם לגובה הציון הסופי.

12.4.3. מציע אשר דורג במקום הראשון יוכרז כזוכה.

12.4.4. מודגש, כי בשלב זה ועדת המכרזים רשאית להכריז על המציע אשר דורג במקום השני כ"כשיר שני" ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

12.4.4.1. הצעת הכשיר השני, תעמוד בתוקפה למשך 6 חודשים ממועד ההכרזה על הזוכה והכשיר השני. במידת הצורך, אם יתבקש על

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

ידי החברה ויהא מוכן לכך, יאריך את תוקף הצעתו לתקופה נוספת.

12.4.4.2. ה"כשיר השני" יוכרז כזוכה במכרז זה אם עד תום 6 חודשים ממועד ההכרזה על הזוכה והכשיר השני (או עד תום המועד בו הוארך תוקף ערבותו של הכשיר השני לפי בקשת החברה והסכמתו), הזוכה הראשון יחזור בו מהצעתו או שלא ייחתם עמו חוזה או שיספק את השירותים שלא לשביעות רצון החברה ו/או שיבוטל החוזה שנחתם עמו, מכל סיבה שהיא.

12.4.4.3. לכשיר השני לא תהיה כל עילת תביעה כלפי החברה אם לא תתקשר עמו במהלך תקופה זו, לרבות הארכותיה. התקשרות עם הכשיר השני נתונה לשיקול דעת החברה בלבד והיא תהא רשאית שלא לפנות לכשיר השני אלא לפרסם מכרז חדש/נוסף.

13. **<u>הסתייגויות ותיקונים מצד המציע</u>**

13.1. בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שייעשו על ידי המציע במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא (להלן: "**הסתייגויות**"), רשאית המזמינה:

13.1.1. לפסול את הצעת המציע למכרז.

13.1.2. לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל ולהתעלם מהן.

13.1.3. לראות בהסתייגויות כאילו הן מהוות פגם טכני בלבד.

13.1.4. לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות, ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה.

13.2. ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה של המזמינה. אם תחליט המזמינה לנהוג לפי אחת האפשרויות המנויות בסעיף לעיל, והמציע יסרב להסכים להחלטת המזמינה, רשאית המזמינה לפסול את הצעת המציע ו/או לחלט את ערבות המכרז שהוגשה על ידי המציע.

13.3. למען הסר ספק יובהר כי, ככל שיבוצעו תיקונים ו/או שינויים ו/או תוספות ע"י המציע, המהווים שינוי ממסמכי המכרז ו/או דרישותיו, יגבר האמור במסמכי המכרז.

14. **<u>שק"ד ועדת המכרזים</u>**

14.1. החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי המכרז באופן שלדעת המו החברה עצה מונע הערכת ההצעה כדבעי. מחירים בלתי סבירים עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

14.2. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

14.3. החברה רשאית לדרוש מהמציעים פרטים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות ו/או השלמות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המציע, חוסנו הכלכלי, ניסיונו המקצועי והצעתו, במסגרת שיקוליה, כאמור. לא המציא המציע פרטים ו/או מסמכים כאמור, ייחשב כמי שסירב לעשות כן, והחברה תהא רשאית לפסול את הצעתו.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

14.4. החברה תהיה רשאית לפנות לממליצים של המציע ו/או למזמיני עבודות קודמות שהמציע ביצע עבורם שירותים (בין אם צוינו בהצעת המציע ובין אם לא), ולבקש מהם פרטים ומידע נוסף אודות המציע. המציעים ימסרו לחברה כל מידע ו/או מסמך שיתבקש על ידה והם מתחייבים לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרשו לכך. במקרה בו מציע יסרב לשתף פעולה כאמור, החברה תהיה רשאית להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול את ההצעה.

14.5. במקרה בו יתברר לחברה כי קיימת למעלה מהצעה זוכה אחת (בשל הגשת הצעות זהות), תהא רשאית החברה לקיים הליך תחרותי נוסף (Best & Final) בין המציעים הרלוונטיים, או לערוך ביניהם הגרלה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. המציעים מצהירים בזאת כי לא תהיה להם ו/או לכל גורם שהוא כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בגין החלטתה בעניין זה.

14.6. החברה רשאית לקחת בחשבון שיקוליה, בין היתר, את הידע המקצועי, היכולת הכספית וטיב העבודה של המציע, את אמינותו וכושרו של המציע לבצע את חוזה ההתקשרות, את ניסיונה של החברה ו/או של רשויות אחרות עם המציע בעבר וכן את ניסיונו של המציע בעבודות קודמות דומות. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית שלא לבחור במציע כזוכה במכרז, וזאת, בין היתר - עקב ניסיונה הרע של החברה עם המציע, או אם מדובר בתאגיד, עקב ניסיונה הרע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו, ו/או עקב ניסיון רע של גופים ציבוריים אחרים עם המציע ובמקרה שהמציע הנו תאגיד, לרבות עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו, וזאת על פי בדיקות שתערוך, ועל פי שיקול דעתה המקצועי.

14.7. החברה אינה מתחייבת לקבל כל הצעה שהיא.

14.8. המציעים מתחייבים בהגשת הצעותיהם לסייע ולשתף פעולה באופן מלא עם החברה ו/או עם מי מטעמה שיבצעו את הבדיקות המצוינות לעיל. כאמור, החברה תהא רשאית שלא לבחור הצעה אם לדעתה המציע אינו משתף פעולה באופן מלא עם החברה ו/או עם מי מטעמה.

14.9. החברה ו/או מי מטעמה, אינה מתחייבת לברר פרטים אודות המציע והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

14.10. החברה רשאית למחול או לתקן טעות סופר או טעות טכנית בהצעה, ככל שאין בהם לדעתה כדי לפגוע בעקרון השוויון, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

14.11. על המציע לקרוא את כל מסמכי המכרז, והגשת הצעה להשתתפות במכרז כמוה כהצהרה שכל פרטי ההסכם והמכרז ותנאיהם ידועים, מובנים, מקובלים ומוכרים למציע.

14.12. כל טענה בדבר אי הבנה ו/או סתירה ו/או התנגדות וכיוצא באלה, לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה על ידי המציע.

14.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המזמינה רשאית, לא לקבל הצעה של מציע במכרז, או לבטל את ההכרזה על הצעה של מציע במכרז כהצעה הזוכה במכרז, גם במקרים הבאים:

14.13.1. יש בידי המזמינה הוכחות, להנחת דעתה, כי הזוכה או אדם אחר מטעמו נתן או הציע מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז.

14.13.2. התברר למזמינה כי הצהרה כלשהי של הזוכה שניתנה במכרז אינה נכונה, או שהזוכה לא גילה לחברה עובדה מהותית אשר, לדעת המזמינה, היה בה כדי להשפיע על קביעתו כזוכה במכרז, או שלאחר הגשת הצעתו ועד למועד חתימת החוזה על ידו, התרחש אירוע אשר יש בקיומו משום חשש להיעדר

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

אפשרות מצד המציע במכרז, לרבות הזוכה, למלא אחר כל התחייבויותיו על פי החוזה.

14.13.3. הוטל/ו עיקול/ים על נכסי הזוכה, כולם או חלקם, אשר לדעת המזמינה יש בו/הם כדי להשפיע על יכולתו של הזוכה להעניק את השירותים במסגרת המכרז, והעיקול/ים האמור/ים לא הוסר/ו לחלוטין תוך 30 ימים ממועד הטלתו/ם.

14.13.4. מונה לנכסי הזוכה, כולם או חלקם, נאמן או מנהל מיוחד או כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע והמינוי כאמור, לא בוטל תוך 14 יום ממועד קביעתו.

14.13.5. התברר למזמינה כי הועבר 25% או יותר מהון המניות הנפרע והמונפק של הזוכה ללא הסכמה מראש ובכתב של המזמינה.

14.13.6. המציע הורשע בעבירה פלילית, לרבות עבירה המנויה בטופס 9 למסמכי המכרז.

14.14. מובהר, כי בכל מקרה עד לחתימת מורשי החתימה מטעם המזמינה על חוזה ההתקשרות והתקיימות התנאים המתלים כמפורט לעיל לא יהיה כל חוזה בר תוקף בין הצדדים.

15. **<u>הודעה על תוצאות המכרז ותנאים להתקשרות בחוזה</u>**

15.1. לכל משתתפי המכרז תימסר הודעה בכתב בדבר החלטת ועדת המכרזים. מציע אשר לא זכה במכרז ולא הוכרז ככשיר שני, תוחזר לו ערבות המכרז במועד ובאופן שיפורט בהודעה שתשלח אליו.

15.2. לאחר קבלת החלטה בדבר ההצעה הזוכה, שמורה לחברה הזכות לנהל עם הזוכה מו"מ על פי כל דין.

15.3. מציע שזכה במכרז - מתחייב לחתום על החוזה המצורף למסמכי המכרז, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, על פי הצעתו במכרז או על פי ההצעה שגובשה לאחר מו"מ עם הזוכה במכרז, בתוך ארבע עשר (14) ימי עסקים מיום קבלת ההודעה על זכייתו, וכן לצרף את כלל המסמכים והנספחים בהתאם לנדרש בהוראות המכרז וההסכם, חתומים ע"י מורשי החתימה מטעמו, ובין היתר את המסמכים כדלהלן:

15.4. כתב ערבות הביצוע המלא והחתום ע"י המציע הזוכה, בנוסח המצורף כנספח 3 להסכם ההתקשרות וכמפורט בהסכם ההתקשרות. כנגד ערבות הביצוע תוחזר לו ערבות המכרז שצורפה על ידו למכרז.

15.5. אישור עריכת הביטוחים, בנוסח המצורף כנספח 2 להסכם ההתקשרות, כשהוא חתום בידי חברת הביטוח מטעמו של המציע הזוכה.

16. **<u>גילוי הצעת המציע</u>**

16.1. בהגשת הצעתו מביע המציע הסכמתו מראש לגילוי הצעתו בפני מציעים אחרים, אם המזמינה תידרש לגלותה, פרט למידע שהינו בבחינת סוד מקצועי או מסחרי, שעליהם הודיע המציע במפורש, על גבי הטופס הנמנה על ממסכי המכרז להלן. מובהר בזאת כי לא יהיה בציון סעיפים ו/או מסמכים כאמור לעיל, שפרסומם מחויב על פי כל דין כדי לחייב את המזמינה.

16.2. ידוע למציע כי למזמינה סמכות להחליט לגלות פרטים שאותם ביקש המציע להותיר חסויים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, וזאת לאחר שמסרה למציע הודעה על כוונתה למסור פרטים אלו, ולמציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה בעניין זה.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

16.3. מובהר בזאת כי ככל שהמזמינה תקבל את בקשת המציע בדבר הסתרת החלקים החסויים בהצעתו, הרי שאותם החלקים בהצעות של מציעים אחרים שהוגשו למכרז זה, יהיו חסויים בפניו.

17. **שונות**

17.1. הצעה המוגשת במסגרת מכרז זה הינה בלתי חוזרת ותחשב כעומדת בתוקפה על כל פרטיה למשך תקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז. החברה תהיה רשאית לפנות אל המציעים (כולם או חלקם) לפני או אחרי מועד פקיעת הצעותיהם כאמור, ולבקש מהם להאריך את תוקפן, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. המשתתפים במכרז זה מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה להם בקשר לפניית או אי-פניית החברה אליהם ו/או לכל משתתף אחר במכרז זה כאמור.

17.2. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז, והיא איננה מתחייבת לקבל את ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר ו/או איזו הצעה שהיא. למציע ו/או למי מטעמו לא תהיינה כל טענות או תביעות כנגד החברה, העירייה ו/או מי מטעמן בקשר לאמור לעיל.

17.3. במידה והזוכה לא המציא תוך 14 יום מקבלת הודעת הזכייה את שנדרש ע"י החברה ועפ"י הוראות מכרז זה, תהא החברה רשאית להציג לפירעון את ערבות המכרז שצורפה להצעת המציע, כפיצוי בגין הפרת התחייבות המציע וזאת מבלי לגרוע מכל זכות תביעה של החברה בגין הנזק שנגרם לה, וללא צורך בהוכחת הנזק.

17.4. במקרה שסרב מציע שהצעתו נתקבלה לחתום על ההסכם או במקרה שבו בתקופה של ארבעה (4) חודשים מיום ההכרזה על הזוכה במכרז או מיום תחילת השימוש של המציע הזוכה במבנה לשימור (המועד המאוחר מבין השניים) התברר כי הזוכה אינו מסוגל לעמוד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם ו/או שההתקשרות עם המציע הזוכה הסתיימה או בוטלה מסיבה כלשהיא, תהא אשר תהא, החברה תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת), לפי שיקול דעתה המוחלט, להתקשר בחוזה עם מציע אחר, מבלי לגרוע מזכותה למימוש הערבות הבנקאית כאמור לעיל. מובהר בזה למען הסר כל ספק כי במקרה שבו המציע הזוכה יסרב לממש את הצעתו כאמור, ותהא לכך הסיבה שתהא, לא עומדת למציע הבא אחריו כל זכות קנויה או אחרת להיבחר כמציע הזוכה במכרז, וההחלטה בעניין זה תהא נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

17.5. כל שינוי ו/או תוספת ו/או תיקון ו/או הסתייגות שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז ו/או בחלק מהם, או כל הסתייגות לגביהם, בין בדרך של תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת ייחשבו כאילו לא נוספו, או שהם עלולים לגרום לפסילת ההצעה, והכל לפי שיקול דעתה המוחלט של החברה.

17.6. תשומת לב המציעים – כי אין לרשום כל שינוי, תוספת, מחיקה, הערה או הסתייגות במסמכי המכרז, בין בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל אופן אחר שהוא. בכל מקרה, כל רישום כזה שלא נתבקש לא יחייב את החברה ועלול להביא לפסילת ההצעה.

17.7. תשומת לב המציעים מופנית לדרישות החברה לאישורי קיום הביטוחים, אשר נדרשים למילוי על ידי המציע שיזכה במכרז, כמפורט באישורי קיום הביטוחים המצורפים להסכם המצורף למסמכי המכרז. כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח -

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

יש להעלות במסגרת פניה להבהרות ובתוך המועד שנקבע לכך, כמפורט לעיל. לאחר הגשת ההצעה - לא תתקבלנה כל הסתייגויות לדרישות הביטוח.

17.8. מובהר, כי אישורי עריכת הביטוחים יידרשו למילוי ולאישור חברת הביטוח ע"י המציע הזוכה בלבד - וכי המציעים, בשלב הגשת הצעתם למכרז, נדרשים רק לחתום במקום המיועד לחתימה בתחתית העמודים.

17.9. החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון כלל בהצעות שלא הוגשו בהתאם למסמכי המכרז.

17.10. החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, אך בכל מקרה לא חייבת, לפנות למציע עצמו ו/או לאנשי קשר ו/או לגורמים אחרים, לצורך קבלת פרטים נוספים ו/או המלצות ו/או הבהרות בקשר לניסיונו של המציע בין היתר עם גופים ציבוריים ו/או לקוחות קודמים ו/או טיב עבודתו וכיוצא באלה עניינים, ולמציעים לא תהא כל טענה בעניין זה פנייה שנעשתה או שלא נעשתה על-ידי החברה כאמור.

17.11. מובהר בזה כי מסמכי המכרז, לרבות ההצעות שתוגשנה על-ידי המשתתפים במכרז זה והמסמכים המצורפים להן, הם רכושה של החברה שתהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, והמשתתפים במכרז זה אינם רשאים לעשות בהם שימוש, מכל מין וסוג שהוא, מלבד שימוש לצורך הגשת הצעתם בהתאם לתנאי המכרז.

17.12. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול ו/או לדחות הצעת מציע שכנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, קיים או היה קיים חוב כלשהו כלפי החברה ו/או אשר פועל ללא רישיון עסק. כן שמורה לחברה הזכות לפסול ו/או לדחות את הצעת מציע אשר הורשע בפלילים ב -7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או כנגד רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה אשר לא התיישנו, ו/או אשר מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור.

17.13. כן שומרת לעצמה החברה את הזכות לפסול מציע אשר עומדות כנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

17.14. למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם ברור כי ההצעה מופנית לכל אחד ואחת.

17.15. הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין במחוז המרכז.

בכבוד רב,

ניסים סלמן, מנכ"ל

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

טופס 1 – טופס הצעה הכספית במכרז

לכבוד
ה.ל.ר החברה לפיתוח רחובות בע"מ

הנדון: **הצהרת והצעת המציע במכרז פומבי מס' 13/2023**

אנו הח"מ, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז שבנדון, בין המצורפים ובין שאינם מצורפים אך מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מסכימים לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, על כל נספחיו, לרבות עדכונים ו/או שינויים שנערכו בהם מעת לעת בכתב (להלן: "**מסמכי המכרז**"), והעתידים כולם יחד להוות את החוזה לביצוע העבודות מושא המכרז.
2. הננו מצהירים בזה כי קראנו את כל האמור במסמכי המכרז, וכן כי כל הגורמים האחרים המשפיעים על עלויות העבודה וביצועה ידועים ומוכרים לנו, התייעצנו עם כלל הגורמים הנדרשים לרבות ייעוץ משפטי, ובהתאם לכך ביססנו את הצעתנו לקבלת זכות השימוש להפעלת וניהול המבנה לשימור מושא המכרז (להלן: "**העבודות**"). כן אנו מצהירים כי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על טענות של אי הבנה או אי ידיעה של מסמכי המכרז ואנו מוותרים בזה מראש על טענות אלו.
3. אנו מצהירים בזה, כי ידוע וברור לנו – כי המבנה לשימור מושא המכרז שבנדון, הינו מבנה לשימור לשימוש מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, והכל כמפורט בתרשים והיתר המצורפים ומסומנים כ**נספח 1** להסכם המצורף למסמכי המכרז.
4. אנו מצהירים בזה כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים במכרז, כי הצעתנו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז, כי ברשותנו הידע, הניסיון והיכולת לביצוע העבודות באופן מקצועי וברמה גבוהה, וכן כי נמצאים ברשותנו הניסיון והכלים המתאימים לביצוע להפעלת המבנה לשימור מושא המכרז שבנדון, מבחינת האיכות, ההספק וכוח האדם הדרושים, הכל כמפורט במסמכי המכרז.
5. הננו מתחייבים למלא אחר הוראות מסמכי המכרז ולמלא אחר כל התחייבויותינו על פי מסמכי המכרז במהימנות ואמינות, תוך שמירה קפדנית על הוראות כל חוק. אנו מצהירים כי איננו רשאים להעביר כל מידע שברשותנו כתוצאה מהשתתפותנו במכרז זה לשום גורם אחר או לעשות בו שימוש כלשהו שלא במסגרת מכרז זה.
6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הננו מתחייבים לעמוד בכלל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז, בסך המחיר כמפורט בהצעתנו למכרז ובהתאם להוראות מסמכי המכרז ונספחיו, הכולל, בין השאר, את חוזה ההתקשרות במסגרתו.
7. <u>ביטוחים:</u>

7.1. אנו מתחייבים, ככל שהצעתנו תזכה, לבצע את הביטוחים הנדרשים בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה ההתקשרות ובנספח **2** לחוזה ולהפקיד בידיכם לא יאוחר מ-14 ימים ממועד ההודעה על זכייתנו ובמעמד החתימה על החוזה, את אישורי עריכת הביטוחים (עותק מקור) כשהם חתומים כדין על ידי המבטח.

7.2. בנוסף להמצאת אישורי עריכת הביטוחים כאמור, אנו מתחייבים בכפוף לדרישתכם בכתב להמציא לכם העתקים מפוליסות הביטוח הנדרשות.

7.3. הננו מצהירים כי הבאנו לידיעת מבטחינו את הוראות הביטוח הנכללות במכרז ואת מהות העבודות לפי המכרז במלואן וקיבלנו ממבטחינו התחייבות לערוך עבורנו את כל הביטוחים הנדרשים על ידכם. במקרה בו תיבחר הצעתנו כהצעה הזוכה נעמוד במלוא דרישותיכם לעניין ביטוחים כמפורט במסמכי המכרז.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

7.4. מבלי לגרוע מזכותכם לכל סעד אחר, אם לא נפעל כאמור לעיל – אנו מסכימים כי תהיו רשאים לדחות את מסירת המבנה לשימור לידינו ו/או לפעול כלפינו כמי שהפר את חוזה ההתקשרות ו/או התחייבותינו על פי מסמכי המכרז.

8. הננו מצהירים בזאת כי הובא לידיעתנו שאין באמור בהצעתנו למכרז או בהגשתה לכם כדי לחייב אתכם ו/או כדי להוות קיבול על ידכם בדרך כלשהי של הצעתנו. אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו למכרז ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בינינו לביניכם. ידוע לנו ואנו מסכימים כי אתם תהיו רשאים לנהל כל הליך שעניינו הגשת הצעות מתוקנות. כן ידוע לנו שתהיו רשאים לבטל את המכרז בכל מועד שהוא, לרבות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.

9. הצעתנו למכרז היא בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול, שינוי או תיקון ועומדת בתוקף ומחייבת אותנו לתקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז. תוקף ההצעה יוארך לפרק זמן נוסף, על פי דרישת החברה. במקרה זה תהיו רשאים לדרוש מאיתנו את הארכת תוקף הערבות בהתאם.

10. מיד עם קבלת אישורכם בכתב כי הצעתנו נבחרה ונתקבלה, יהיו התנאים המפורטים בה, על כל נספחיה, חוזה המחייב אותנו. אם הצעתנו תתקבל, הננו מתחייבים לבוא למשרדכם, במועד שייקבע על ידכם לשם כך, ולהפקיד בידיכם את ערבות הביצוע - ערבות בנקאית לביצוע חוזה ההתקשרות, כנדרש במסמכי המכרז, את אישורי עריכת הביטוחים בנוסח הנדרש במסמכי החוזה (עותק מקור) ואת כל המסמכים הנוספים הטעונים המצאה על פי מסמכי המכרז ועל פי דרישתכם, וכמו כן לחתום על מסמכי החוזה המהווה חלק ממסמכי המכרז.

11. מצורפת בזאת ערבות המכרז - ערבות בנקאית ערוכה לפקודתכם כנדרש במסמכי המכרז (בנוסח שצורף **כטופס 2** למסמכי המכרז).

12. אנו מצהירים כי ידוע לנו שאם נפר התחייבות מהתחייבויותינו המפורטות לעיל או אם נחזור בנו בדרך כלשהי מהצעתנו, אתם תהיו זכאים, מבלי לפגוע ביתר זכויותיכם, לחלט את סכום הערבות הבנקאית כפיצוי קבוע ומוערך מראש על הנזקים, הטרחה וההוצאות שנגרמו לכם בשל הפרת התחייבויותינו ו/או בשל הפרת חוזה ו/או במהלך ניהול המכרז.

13. אנו מצהירים כי הצעתנו למכרז מוגשת ללא קשר ו/או תיאום עם מציעים אחרים ואנו מתחייבים לא לגלות ולמנוע את גילוי פרטי הצעתנו לאחרים עד למועד קבלת הודעת החברה על הזוכה במכרז.

14. אנו מצהירים כי הבנו את כל מסמכי המכרז על כל פרטיהם, וכל הגורמים האחרים המשפיעים על הוצאות העבודה ידועים ומוכרים לנו, וביצענו כל בדיקה כלכלית ו/או חשבונאית ו/או שמאית ו/או משפטית, וכי לא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כספיות או אחרות, כלפי החברה, שמקורן באי ידיעה של תנאי או נתון כלשהו, וכי בהתאם לכך ביססנו את הצעתנו, ואנו מגישים בזאת את הצעתנו לקבלת זכות השימוש והפעלת המבנה לשימור מושא המכרז, בתנאים המפורטים במסמכי המכרז.

15. **להלן דמי השכירות <u>החודשיים</u> המוצעים על ידינו:**

<u>סך של</u> _____ ₪ לכל 1 מ"ר לחודש (<u>בתוספת מע"מ</u>).

דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך של _____ ₪ לא כולל מע"מ לפי 189 מ"ר בנוי (מבנה קיים- 106.71 מ"ר; תוספת לשטח עיקרי- 62.47 מ"ר; ממ"ק- 14.75 מ"ר; חיצוני מקורה- 5.5 מ"ר).

מוסכם כי במקרה של קירוי שטח המרפסת הלא מקורה (כ-56.7 מ"ר) ישולמו דמי שכירות נוספים לפי הצעתנו הכספית שלעיל ל1 מ"ר קירוי.

<u>הבהרה:</u> החברה קבעה כי דמי השכירות המינימאליים הראויים להיות משולמים בגין המבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי הינו סך של 120 ₪ ל-1 מ"ר (לא כולל מע"מ). הצעה כספית מתחת לסך זה לא תידון ותיפסל.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

16. במידה והצעתנו תזכה, הריני מצהיר ומתחייב כי נשלם לחברה דמי שכירות חודשיים בהתאם לגובה ההצעה הכספית שלעיל ובמכפלת השטח שיועבר לחזקתנו לצורך הפעלת המבנה מסחרי.
17. דמי השכירות החודשיים יהיו צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם המצורף למסמכי המכרז.
18. הריני מצהיר כי דמי השכירות כוללים את כל הדרוש לביצוע מלא ומושלם של כל התחייבויותיו של המציע שיזכה על פי מסמכי המכרז והוא לא יהא זכאי לקבל מאת החברה דבר, לרבות כל תמורה נוספת ו/או טובות הנאה ו/או תמורה אחרת מכל סוג שהוא, פרט להפעלת המבנה מסחרי במבנה לשימור, בשעות ההפעלה, למשך תקופת ההסכם.
19. בנוסף להצעה הכספית, מצורף בזאת **נספח 5** – נספח מטרת השימוש (המצורף לנספחי הסכם ההתקשרות), מלא וחתום, בו נדרש המציע לפרט ביחס לשימוש המוצע על ידו, וכן יפרט ביחס לרכיבים כדלקמן: מטרות ותיאור השימוש המוצע, וכן הסבר על העסק המוצע. כמו כן, מצורפת תכנית רעיונית ו/או תכנית ראשונית של העסק המוצע, שתוכן על-ידי המציע לרבות עבודות ההכנה שהוא מתכנן לבצע במבנה לשימור.
20. להצעתנו למכרז מצורפים כל הנספחים ו/או הטפסים הדרושים, על פי מסמכי המכרז.
21. אנו מצהירים, כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד שבשמו מוגשת ההצעה, וכי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

בכבוד רב,

_____	_____
תאריך	**המציע**
	(חתימת מורשי חתימה וחותמת המציע)

<u>אישור חתימה</u>

אני הח"מ _____ עו"ד של _____
מס' מזהה _____ (להלן: "**המציע**") מאשר בזה כי חתימות ה"ה _____ ו- _____, אשר חתמו על הצעה זו, בצירוף חותמת המציע, מחייבות את המציע לכל דבר ועניין.

_____	_____
תאריך	**חתימת עו"ד**
	(חתימה + חותמת + מס' רשיון)

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

טופס 2
נוסח כתב ערבות המכרז

תאריך _____

לכבוד
החברה לפיתוח רחובות בע"מ
ח.פ.511479263 (להלן: "**החברה**")

1. לבקשת _____ מס' ת.ז./ ח.פ./ע.מ _____(להלן: "**המציע**") אנו ערבים בזה כלפי החברה לפיתוח רחובות בע"מ, לסילוק כל סכום עד לסך כולל של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הערבות**") שתדרשו מאת המציע בקשר עם השתתפות ב**מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496.**
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך תקופה שלא תעלה על 7 ימים ממועד קבלת דרישתכם על ידינו באופן המפורט להלן, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה, ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המציע.
3. כל דרישה לתשלום מכוח כתב ערבות זה תימסר לנו בכתב בסניף _____בכתובת _____ כשהיא חתומה על-ידי המוסמכים מטעם החברה.

   לעניין סעיף זה, דרישה אשר תימסר בפקס או בדוא"ל, לא תיחשב כדרישה.
4. התשלום כאמור בסעיף 2 לעיל ייעשה על ידנו, בדרך של העברה בנקאית לחשבון החברה עפ"י הפרטים שיימסרו על ידכם בדרישתכם או באמצעות המחאה עשויה על ידנו לפקודתכם – עפ"י שיקול דעתכם הבלעדי.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום **1.1.2024** בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה עפ"י ערבות זו צריכה להתקבל על ידנו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

_____

שם הבנק מוציא הערבות: _____
מספר /שם הסניף: _____
מספר טלפון: _____ מס' פקס: _____
כתובת למשלוח דרישת מימוש הערבות: _____

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

טופס 3
תצהיר בדבר ניסיון עבר של המציע לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף

אני הח"מ, _____ בעל ת.ז. _____ משמש כ _____ במציע, ומוסמך להצהיר בשמה ומטעמה, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. המציע או בעל שליטה בו הינו בעל ותק וניסיון מוכח של שנתיים לפחות שנצבר בין השנים 2016 עד 2022 (כולל) בהפעלה של מסעדה/ בית קפה/ מזנון.

לעניין תנאי סף זה:

לניסיון המציע ב"**ניהול ו/או הפעלה**" ייחשב ניסיון המציע עצמו או ניסיון בעל שליטה במציע, או ניסיון של חברה קשורה למציע, או ניסיון עובד המציע ובלבד שהוא מועסק על ידי המציע לכל הפחות ב – 24 החודשים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

"**חברה קשורה**", חברה בעלת שליטה במציע, חברה שהמציע הינו בעל שליטה בה או חברה שבעל השליטה במציע הוא בעל שליטה בה.

"**בעל שליטה**" כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח- 1968.

"**עובד**", ביחסי עובד מעביד.

להלן יפורט ניסיון המציע:

מס'	שם הלקוח, שם העסק, מיקום	היקף ו/או מחזור כספי של העסק שנוהל/הופעל ע"י המציע בש"ח (לא כולל מע"מ)	תיאור העסק, סוג הפעילות, שעות פעילות	שנות ניהול/ הפעלת העסק (יש לציין טווח שנים ככל וישנו)	איש הקשר/ממליץ של הלקוח: שם, תפקיד, טלפון, דוא"ל
1					
2					

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

3					
4					

- **יש לפרט ניסיון מעבר לנדרש בתנאי הסף לצורך ניקוד רכיב האיכות שבסעיף** שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. **למסמך א'.**

שם: _____
תפקיד: _____
חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד_____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי ברחוב _____ מר/גב' _____ אשר זיהה/זיהתה עצמו/עצמה באמצעות ת.ז. מס'_____ [במידה והמציע הינו תאגיד או שותפות רשומה: המשמש בתפקיד_____ במציע והמוסמך/כת לעשות תצהיר זה בשמה ומטעמה], ולאחר שהזהרתיו/יה כי עליו/עליה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.

_____
חתימה וחותמת עו"ד

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

טופס 4
תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים
(יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המציע)

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

1. הנני משמש בתפקיד _____ כ_____ (שם המציע).
2. הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.
3. **יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן**:

☐ המציע או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;

☐ המציע או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

*"בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

** "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 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. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

4. **יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן**:

☐ חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח- 1998 (להלן: "**חוק שוויון זכויות**") אינן חלות על המציע.

☐ חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

5. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – **יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:**

☐ חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

☐ חלופה (2) – המציע 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 הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע 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) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

6. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם המזמינה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).

7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____
(חתימת המצהיר)

אימות

אני הח"מ , עו"ד _____, מ.ר _____ מאשר בזאת כי ביום _____ פגשתי את מר _____ נושא ת.ז _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן חתם בפני על תצהירו ואישר את תוכנו ואמיתותו.

_____ _____
תאריך חתימה+חותמת

אישור עורך דין - לתאגיד

אני , הח"מ_____, עו"ד מאשר בזאת כי התצהיר נחתם על ידי ה"ה _____, ת"ז _____, המורשה בחתימתו לחייב את חברת _____ המציעה ב_____ (להלן: "המציעה") בהתאם להוראות תקנון המציעה ובהתאם לכל דין.

_____ _____
תאריך חתימה + חותמת

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

טופס 5

תצהיר בדבר היעדר הרשעות פליליות קודמות

1. אני הח"מ מר/גב _____ נושא\ת ת"ז מס'_____ מורשה\ית חתימה מטעם _____ מס' זיהוי/ח.פ._____(להלן: "**המציע**"). לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי\ה לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר\ה ומתחייב\ת בזאת ובכתב כדלקמן:

1.1. הוסמכתי כדין על ידי _____(להלן: "**המציע**") לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעה ל**מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות** (להלן: "**המכרז**").

1.2. המציע לא הורשע בכל עבירה פלילית, לרבות: בעבירה שהיא פשע ו/או בעבירה על חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, או כרוכה באלימות או בעבירת מרמה או בעבירה של מתן שוחד או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע, או בעבירות לפי חוק מס קניה (סחורות ושירותים), תשי"ב-1952; פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; פקודת המכס [נוסח חדש]; חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975; חוק הפיקוח על המטבע, התשל"ח-1978; סעיפים 290 עד 297, 383 עד 393 ו-414 עד 438 לחוק העונשין, תשל"ז-1977, למעט הרשעות שנמחקו או התיישנו לפי חוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א -1981.

או (מחק את המיותר)

1.3. המציע הורשע בעבר בחשד לביצוע העבירות הבאות:_____ (יש לפרט מתוך העבירות המנויות לעיל)

1.4. הואיל וכך אני נותן/ת בזאת את הסכמתי מראש למסירת כל המידע הקיים ו/או שיהיה קיים אודות המציע במרשם הפלילי ביחס לעבירות שפורטו לעיל, על פי חוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.

1.5. הסכמה זו תהא תקפה במשך כל תקופת ההתקשרות של החברה עם הזוכה במכרז שבנדון.

_____	_____	_____	_____
שם חתימה וחותמת של המציע/חבר במציע	**תאריך**	**חתימה וחותמת עו"ד**	**תאריך**

הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/ חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע למכרז.
הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על נספח זה.

אם ממלא הנספח הינו אדם פרטי ולא תאגיד:

_____	_____	_____	_____
שם + חתימה	**תאריך**	**חתימה וחותמת עו"ד**	**תאריך**

הריני מאשר בחתימתי כי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתיו כאמור, חתם בפני על נספח זה.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

טופס 6
חלקים חסויים בהצעה (אופציונאלי)

אני מבקש שלא תינתן זכות עיון בסעיפים ו/או במסמכים הבאים בהצעתי, בשל היותם סוד מסחרי:

עמוד ____ בהצעה, בדבר _____

וזאת, מהנימוקים הבאים: _____

עמוד ____ בהצעה, בדבר _____

מהנימוקים הבאים: _____

עמוד ____ בהצעה, בדבר _____

מהנימוקים הבאים: _____

עמוד ____ בהצעה, בדבר _____

מהנימוקים הבאים: _____

ברור לי כי אם ועדת המכרזים תקבל את בקשתי הנ"ל, אזי אותם סעיפים הרלוונטיים בהצעות אחרות שיוגשו למכרז זה, יהיו חסויים בפניי.

חתימת המציע:

_____	_____	_____	_____
שם המציע	תאריך	חתימה/חותמת	מס' זהות/עוסק מורשה

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

טופס 7 - הצהרה על מעמד משפטי ואישור בדבר מורשי חתימה

על המציע לציין במדויק את מעמדו המשפטי, בפרקים שלהלן:

א. מעמד משפטי

במקרה של יחיד יש לצרף תעודת עוסק מורשה.
במקרה של חברה – יש למלא את פרקים ב ו-ג'.
יש לצרף תדפיס מרשם החברות/ עוסק מורשה.

ב. פרטים כלליים

שם: _____
כתובת: _____
טלפון: _____
מספר החברה/השותפות: _____
- או - מספר עוסק מורשה: _____

ג. שמות בעלי זכות החתימה

שם פרטי	שם משפחה	מס' תעודת זהות	דוגמת חתימה

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים:

_____ _____ _____

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד של _____ מס' מזהה _____ (להלן: "**המציע**") מאשר בזה כי חתימות ה"ה _____ ו- _____, אשר חתמו על הצעה זו, בצירוף חותמת המציע, מחייבות את המציע לכל דבר ועניין.

_____ _____

תאריך **חתימת עו"ד**
(חתימה + חותמת + מס' רשיון)

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

טופס 8 - תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים

אני _____, ת"ז _____, המשמש כ _____
בחברת_____, (להלן: "**המציע**") מתחייב בזאת כדלקמן:

1. הנני מתחייב שלא יהיה למציע, לפי העניין, או לעובדים מטעם המציע או לספקי / קבלני משנה מטעמו או לגורמים מקצועיים מטעמו במהלך תקופת מתן השירותים, ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא עם גורמים בעלי עניין בתחום מתן השירותים נשוא **מכרז פומבי מס' 13/2023** של ה.ל.ר – החברה לפיתוח רחובות בע"מ ומילוי תנאיו, וכי המציע אינו צפוי לכל תביעה ו/או טענה מצד שלישי כלשהו, בקשר עם מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה.
2. הנני מתחייב כי המציע ימנע מכל פעולה ו/או מחדל אשר עלולים להעמיד אותו או מי מטעמו במצב של ניגוד עניינים כאמור לעיל, לרבות, קבלת עבודה עבור כל גורם או גוף אחר, אם העבודה כאמור עלולה להעמיד את המציע במצב של חשש לניגוד עניינים.
3. הנני מתחייב כי המציע יודיע לחברה באופן מידי על כל נתון או מצב שבשלהם עלול להימצא המציע במצב של ניגוד עניינים מיד עם היוודע למציע הנתון או המצב האמורים.
4. הנני מתחייב כי המציע ימנע משימוש במידע כלשהו שהגיע לידיו במסגרת מכרז זה שלא למטרת ביצוע התחייבויות המציע כאמור מכרז זה, ובכלל זה להימנע מכל שימוש במידע באופן שיש בו כדי לקדם את עניינו ו/או מי מטעמו ו/או ענייני צד שלישי.
5. הנני מצהיר ומתחייב בשם המציע, כי המציע ידווח מראש לחברה על כל כוונה שלו, להתקשר עם כל גורם, העלול להביא להתקשרות שתהא בניגוד להתחייבויותיו בסעיפים אלו, ולפעול בהתאם להוראות החברה בעניין. החברה רשאית לא לאשר למציע התקשרות כאמור או לתת הוראות אחרות שיבטיחו העדר ניגוד עניינים, והמציע מתחייב כי יפעל בהתאם להוראות אלו, בהקשר זה.
6. לא תהיינה למציע כל טענות או תביעות מכל מין וסוג שהוא בגין כל החלטה של החברה בקשר עם מניעת ניגוד עניינים.
7. ברור לי כי הפרת התחייבות זו כלפי החברה מהווה הפרה יסודית של ההסכם מושא מכרז פומבי מס' 13/2023.
8. מובהר בזאת שלעניין מכרז זה "ניגוד עניינים" פירושו גם כל אירוע העלול להוביל למצב של חשש לניגוד עניינים או בעל פוטנציאל לניגוד עניינים.

ולראיה באתי על החתום:

_____ _____
שם חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, אשר זיהיתיהו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____ / המוכר/ת לי באופן אישי, וכי לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת ואמת בלבד וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה בפני.

_____ _____
תאריך חתימה וחותמת

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

טופס 9 - תצהיר והתחייבות לעניין שמירה על דיני העבודה

אני הח"מ_____ נושא\ת ת"ז מס' _____ מורשה\ית חתימה מטעם _____ מס' זיהוי/ח.פ._____(להלן: "**המציע**"), לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי\ה לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר\ה ומתחייב\ת בזאת ובכתב כדלקמן-

1. המציע, בעלי השליטה בו ומנהליו מקיימים את חובותיהם בדבר שמירת זכויותיהם של עובדי החברה לפי דיני העבודה כהגדרתם להלן, ההסכמים הקיבוציים וצווי ההרחבה החלים על החברה, ככל שחלים הסכמים או צווים כאמור.

2. המציע, בעלי השליטה בו ומנהליו מתחייבים כי ימשיכו לשמור על זכויות עובדי החברה המופרטות בסעיף 1 לעיל במהלך כל תקופת ההתקשרות מושא מכרז זה.

3. המציע, בעלי השליטה בו ומנהליו לא הורשעו בשלוש השנים שקדמו להגשת ההצעה במכרז זה, בשל הפרת דיני העבודה כהגדרתם להלן, ולא נקנסו בשנה שקדמה להגשת ההצעה במכרז זה ע"י מפקח שמונה לפי סעיף 5 לחוק העבירות המינהליות, תשמ"ו-1985, ביותר משני קנסות בשל הפרת דיני העבודה, וכן לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר המינימום, תשמ"ז-1987 ולחילופין חלפה שנה ממועד ההרשעה או אם הורשעו פעמיים או יותר, כי חלפו 3 שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרון.

4. המציע בעלי השליטה בו ומנהליו לא הורשע בעבירה של העסקת עובדים זרים בשלוש השנים שקדמו להגשת ההצעה במכרז זה.

5. המציע, בעלי השליטה בו ומנהליו מצהירים כי הם מקיימים ומתחייבים כי ימשיכו לקיים את כל הוראות הדין בעניין עובדים זרים.

6. ידוע לי כי מספר קנסות בגין אותה עבירה- אך במועדים שונים –נחשבים לקנסות שונים.
לעניין תצהיר זה-
"דיני העבודה"-החיקוקים המפורטים בתוספת השנייה לחוק בית הדין לעבודה, תשכ"ט-1969, אשר שר התעשייה המסחר והתעסוקה ממונה על ביצועם.
הנני מצהיר\ה כי שמי הוא_____ כי החתימה המופיעה בשולי גיליון זה היא חתימתי וכי תוכן הצהרתי אמת.

תאריך_____

שם המצהיר +חתימה _____

אימות חתימה

אני הח"מ עו"ד_____ מאשר בזאת כי החברה_____
רשומה בישראל עפ"י דין וכי ה"ה_____ מוסמך להצהיר ולהתחייב בשם החברה הנ"ל.
כמו כן אני מאשר\ה כי ביום_____ בחודש_____ בשנת_____ הופיע בפניי במשרדי ב_____ ה"ה מס' זהות_____\ המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן חתם בפני על תצהירו ואישר את תוכנו ואמיתתו.

_____ _____
תאריך חתימה

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

מסמך ב' - הסכם

שנערך ונחתם ברחובות ביום ..... בחודש 2023

בין:

ה.ל.ר החברה לפיתוח רחובות בע"מ, ח.פ. 511479263
אופנהיימר 10, קומה 5, רחובות
טל': 08-9480100
(להלן: "**החברה**"/ "**המשכירה**")

מצד אחד

לבין:

....., ח.פ. .....

מרחוב .....
טלפון .....
באמצעות מורשה החתימה: _____ ת.ז_____

(שיקראו להלן - "המפעיל"/ "השוכר")

מצד שני

הואיל ועיריית רחובות הינה הבעלים של המבנה לשימור כהגדרתו להלן;

והואיל והחברה הינה תאגיד עירוני בבעלות מלאה של עיריית רחובות, הפועל, בין היתר, בגדר סמכויותיה ותפקידה של העירייה;

והואיל ומטרות החברה כוללות בין היתר ייזום פעולות בעלות תכלית כלכלית לקידום העירייה והעיר רחובות וכן כי החברה תבצע עבור העירייה את כלל הפעולות הנדרשות לקידום ופיקוח על ההתקשרות ולמעט פעולות המחויבות לביצוע במסגרת סמכותה ותפקידה של העירייה כדין;

והואיל ובמסגרת מטרותיה, החברה מעוניינת להגדיל את מצבת הנכסים המניבים אשר בניהולה ולאפשר מענה ציבורי בנכס ייחודי בהיסטוריה של העיר, ולשם כך החברה פרסמה מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע ו/או היתר לשימוש חורג כמפורט בתרשים והיתר המצ"ב **כנספח 1** ובתנאים כמפורט בהסכם זה (להלן: "**המכרז**", "**המבנה לשימור ו/או "המבנה"**", בהתאמה) (לעיל ולהלן: "**המכרז**");

והואיל והמפעיל השתתף במכרז והצעתו נבחרה כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל והמפעיל מעוניין לקבל מהחברה רשות לשימוש במבנה לשימור והינו מתחייב להפעיל בו ומתוכו את העסק בהתאם לקבלת רישיון העסק כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל ובכפוף למילוי כל התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, הסכימה החברה להעניק למפעיל רשות שימוש במבנה לשימור (להלן: "**רשות השימוש**" ו/או "**זכות השימוש**");

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. נספחי ההסכם המהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו הינם כדלקמן:

המבוא, ההגדרות והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

כותרות הסעיפים וחלוקתם לא ישמשו לפרשנותו של הסכם זה, אלא לנוחיות הקריאה בלבד.

1.1 **נספח 1** – תרשים והיתר.

1.2 **נספח 2** – נספח אישור קיום ביטוחים.

נספח 2(א)- אישור קיום ביטוחים.
נספח 2 (ב) - אישור קיום ביטוחי קבע.

1.4 **נספח 3** - נוסח ערבות ביצוע – ערבות בנקאית להסכם.

1.5 **נספח 4** – ההצעה הכספית של המפעיל שזכתה במכרז [תצורף לאחר תוצאות המכרז].

1.6 **נספח 5** - נספח מטרת השימוש [יצורף לאחר תוצאות המכרז].

1.7 **נספח 6** – מידע תכנוני.

הגדרות

למילים ולביטויים שבהסכם זה יהיו הפירוש והמשמעות כמפורט להלן אלא אם מצוין במפורש בהסכם אחרת:

"המבנה לשימור"
ו/או "המבנה" מבנה לשימור במקרקעין הידועים כגוש 3703 חלקה 1496 הנמצא ברחוב אחד העם 10 ברחובות. מצ"ב תרשים והיתר המסומנים כ**נספח 1** להסכם זה.

"תרשים" התרשים המצורף כ**נספח 1** להסכם זה.

"מטרת העסק"
ו/או "**מטרת השימוש**" השימוש המותר למפעיל במבנה לשימור, הינו עסק בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע ובהתאם למפורט ב**נספח 5** להסכם זה בנספח מטרת השימוש שצורף להצעת המפעיל (להלן: "**נספח מטרת השימוש**"). המפעיל לא יהיה רשאי לשנות את מטרת העסק, גם לא לאחד מהשימושים האחרים שהותרו למבנה לשימור במסמכי המכרז, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

"העסק" עסק כהגדרתו בנספח 5 להסכם זה ובהתאם למפורט בנספח מטרת השימוש שצורף להצעת המפעיל, וזאת בהתאם לאמור בהסכם זה ובהתאם לתנאים שיקבעו ברישיון העסק שיתקבל מעיריית רחובות ובכל היתר ו/או רישיון רלבנטי אחר כפי שיידרשו מעת לעת.

"המנהל" המנהל הכללי של החברה, או אדם שמונה על ידו לצורך זה ומינוי כזה יכול שיהיה כללי, או לתקופת זמן מסוימת, או לעניין או עניינים מסוימים, ורשאי

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

המנהל למנות אדם כאמור מפעם לפעם, לבטל מינוי ולמנות אחר תחתיו ובתנאי שדבר המינוי כאמור יובא לידיעת המפעיל בהודעה בכתב.

"**חוק השכירות**" חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971.

"**צמוד למדד**" כל תשלום החל על פי הסכם זה יהיה צמוד לעליות (ולעליות בלבד) במדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לפי הסכם זה ביחס למדד הבסיס.

"**מדד הבסיס**" מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של חודש מאי 2023 המפורסם ביום 15/06/2023.

"**ריבית מרבית**" כל תשלום החל על המפעיל לפי הסכם זה שיבוצע לאחר המועד שנקבע בהסכם זה לתשלומו, יחייב את המפעיל גם בתשלום ריבית בשיעור פריים + 5% לשנה, שתצטרף לקרן בתום כל חודש קלנדארי, ותגיע לחברה ללא צורך בהוכחת נזק.

"**העירייה**" עיריית רחובות.

3. מהות זכות השימוש במבנה לשימור

3.1 מובהר בזאת, כי המבנה לשימור הינו כמוגדר בהסכם זה לעיל והכל כמפורט בתרשים, המצ"ב **כנספח 1** להסכם זה.

3.2 החברה מעניקה בזה למפעיל זכות שימוש במבנה לשימור בלבד, והכל לשם הפעלת העסק ולמטרת העסק בלבד (ולא לכל שימוש אחר), על פי הוראות הסכם זה והדין החל ולמשך תקופת השימוש כהגדרתה להלן.

3.3 המפעיל מסכים לקבל את רשות השימוש האמורה לעיל והוא מתחייב להשתמש בה כדי לנהל ולקיים את העסק למטרת העסק בלבד וכל זאת במקצועיות, ברמה גבוהה, ברציפות, בנאמנות ובמסירות.

3.4 מוסכם במפורש - כי המפעיל יהיה רשאי להפעיל את המבנה לשימור למטרת העסק שאושרה ע"י החברה בלבד, כמפורט בנספח מטרת השימוש, המצ"ב **כנספח 5** להסכם זה, ויובהר כי ביחס לכל שינוי מבני ו/או מערכתי בשטח המבנה לשימור, נדרשת הסכמת החברה בכתב ומראש.

3.5 מובהר ומודגש כי המפעיל רשאי לעשות שימוש במבנה לשימור בשלמותו, וכי הוא איננו רשאי לחלקו למספר עסקים ו/או שימושים שונים. מוסכם במפורש כי אסור למפעיל להשתמש במבנה לשימור ו/או בכל חלק ממנו או בסביבתו למטרה אחרת ו/או נוספת פרט למטרת העסק, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. כמו כן, המפעיל איננו רשאי לעשות שימוש במבנה לשימור לצורך משרדים, אלא אם מדובר בשימוש משני ונלווה לעסק ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה. במידה והמפעיל יבקש לעשות שימוש במבנה לשימור לשימוש שאינו במסגרת מטרת העסק, המפעיל יהיה רשאי לעשות כן אך ורק לאחר קבלת אישורה של החברה לכך מראש ובכתב. החברה תאשר או תדחה את בקשת המפעיל כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שהיא, והיא תהא רשאית אף להתנות את הסכמתה, ככל שתינתן, בתנאים לפי שיקול דעתה, והמפעיל מוותר בזה ויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בעניין זה.

3.6 למניעת כל ספק מובהר בזאת כי השימוש במבנה לשימור כפוף לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות כדין הדרושים לכך, ובכלל זה גם (אך לא רק) רישיון עסק והיתר לשימוש חורג (אם וככל שנדרש), וכי אין במתן רשות החברה להפעלת העסק

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

בהתאם להסכם זה או עצם חתימתה על הסכם זה, כדי להוות משום מצג כלשהו מצד החברה לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם ו/או להסכמתה לשימושים כאמור ללא היתר.

מובהר למען הסר כל ספק כי האחריות המלאה לבדיקה מהן מטרות השימוש שניתן לקבל לגביהן רישיון עסק אם בכלל ו/או האם ניתן בעבר או קיים צו סגירה של ניהול עסק כלשהו מהמבנה לשימור, לרבות בדיקת השאלה אלה התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים יידרש המפעיל לעשות במבנה לשימור לצורך קבלת רישיון העסק, ואם וככל שמדובר בעסק "עתיר סיכון" כהגדרת מונח זה בנוהל אגף רישוי עסקים של העירייה - תחול על המפעיל בלבד.

בהתאם לאמור מודגש כי האחריות לקבלת כל הרישיונות הנדרשים עפ"י כל דין להפעלת העסק ובכלל זה היתר לשימוש חורג (ככל שדרוש) תחול במלואה על המפעיל, ובכלל זאת - האחריות לנקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות.

יובהר כי כל העלויות הכרוכות בהנפקת הרישיונות הנדרשים על פי כל דין יחולו על המפעיל בלבד, למעט היטל בגין שימוש חורג (אם וככל שיוטל על המפעיל על ידי העירייה) וזאת בגין העסק אותו מנהל המפעיל מהמבנה לשימור.

3.7 עוד מצהיר המפעיל, כי חלה עליו האחריות לקבלת כל הרישיונות הנדרשים עפ"י כל דין למען הפעלת העסק, ולרבות רישיון בתוקף לניהול עסק מסוג הסעדה ו/או מתן שירותי הסעדה, תעודת כשרות תקפה מטעם הרבנות למטבח המבשל ממנו מסופק המזון, וככל ונדרש - רישיון יצרן בתוקף להסעדה ו/או להכנת מנות מזון לצורך אספקתן מחוץ למקום הכנתן, למטבח המבשל, מטעם משרד הבריאות.

3.8 מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, המפעיל מתחייב כי השימוש שלו במבנה לשימור יהא בהתאם לנוהלי החברה בדבר התנהגות והתנהלות במבנה לשימור ו/או בהתאם להוראות שנקבעו/ייקבעו על-ידי החברה. מובהר למען הסר כל ספק, כי החברה רשאית לעדכן את הוראותיה בעניין זה וכן רשאית לעדכן את הוראות נוהל ההתנהגות וההתנהלות במבנה לשימור לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובמסירת הודעה על כך למפעיל.

3.9 המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב מפורשות כי מלבד זכות השימוש המפורטת והמוגדרת בהסכם זה, לא תהיה לו כל זכות שאינה מצוינת במפורש בהסכם זה.

4. התחייבויות והצהרות המפעיל

המפעיל מתחייב, מצהיר ומאשר כי:

4.1 המפעיל מתחייב לדווח לחברה אודות מצבו של הליך קבלת רישיון העסק עבור העסק והפעולות שנקט לצורך קבלתו עפ"י דרישת החברה. כן מתחייב המפעיל לפעול בתיאום מול עיריית רחובות, בכל הקשור להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שנדרש והאמור יבוצע על חשבונו ובאחריותו בלבד של המפעיל.

4.2 המפעיל מתחייב לדווח לחברה אודות מצבו של הליך קבלת רישיון העסק עבור העסק והפעולות שנקט לצורך קבלתו עפ"י דרישת החברה.
מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי המפעיל מתחייב להציג בפני החברה אישור הגשת בקשה לקבלת רישיון עסק למחלקת רישוי עסקים של העירייה, וזאת בתוך 21 ימי עסקים מקבלת טופס 4 למבנה לשימור.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

מכיוון שהמבנה מצוי בהליכי שימור ראשוניים, המפעיל מצהיר כי הינו מודע לכך כי יורשה להגיש לחברה הערות ו/או בקשות, ככל שיהיו, בנוגע לתכנון והתאמות חלקים פנימיים במבנה ו/או בקשות לצורך ביצוע התאמות ו/או תיקונים בשטח המבנה (להלן בס"ק זה: "**בקשות המפעיל**"), וזאת עד ל -21 יום ממועד חתימה על ההסכם זה. המפעיל מצהיר כי הינו מודע לכך כי בקשות המפעיל ייבחנו ויישקלו בידי החברה, וכי ביצוע ו/או השלמת בקשות המפעיל ע"י החברה - הינם בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקבלת אישורה, ובכל מקרה לא יהיו למפעיל כל טענות בקשר לכך.

4.3. כי המבנה לשימור, יימסר למפעיל במצבו כפי שהוא במועד מסירתו (AS IS), וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 6 להלן.
בהתאם, המפעיל מתחייב שהינו מודע לכך כי התקופה בה יורשה לערוך סבב לבדיקת ליקויים במבנה לשימור, תמנה החל מיום מסירת המבנה לשימור למציע הזוכה, ועד ל-30 ימים אשר היום האחרון בתקופה זו ייחשב למועד תום סבב בדיקת הליקויים (להלן: "מועד תום סבב בדיקת הליקויים" או "סבב בדיקת הליקויים", בהתאמה).

ובעניין זה, ולאורך כל תקופת ההתקשרות מושא הסכם זה - למפעיל ו/או למי מטעמו לא תהא כל טענה בעניין זה כנגד החברה, וזאת בין שיבוצעו ויושלמו בקשות המפעיל (ככל שיהיו) ע"י החברה ו/או מי מטעמה, ובין שבקשות המפעיל לא יבוצעו כלל, ו/או יבוצעו/יושלמו באופן חלקי, והכל בכפוף לקבלת אישור החברה לבקשות המפעיל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

4.4 כי הוא לא שילם לחברה ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לעירייה ו/או לאחר דמי מפתח או תשלום במקום דמי מפתח בקשר עם ההסכם או בקשר עם קבלת החזקה במבנה לשימור.

4.5 כי עם מסירת המבנה לשימור למפעיל, עליו להמציא לחברה, עפ"י דרישתה, אישור על תקינות כל מערכות התשתיות במבנה לשימור ובכלל זאת (אך לא רק) אישור תקינות מערכות החשמל, גילוי וכיבוי אש ובמידה ויחליט על חיבור המבנה לשימור לגז- אישור חיבור המבנה לשימור לגז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש להמציא לחברה את האישורים המפורטים להלן בתכיפות המפורטת להלן:

4.5.1 אישור בודק חשמל לנכס ובדיקת הארקה אחת לשנה.

4.5.2 בדיקה טרמוגרפית לתשתית החשמל אחת ל- 5 שנים.

4.5.3 אישור כיבוי אש שנתי.

4.5.4 אישור שאיבת בורות שומן מחברה מורשית אחת לשנה כולל פינוי לאתר מורשה על-ידי המשרד לאיכות הסביבה (ככל וקיימים בורות שומן במבנה לשימור).

4.5.5 אישור הטמנת שומן באתר מורשה (תואם אישור השאיבה) אחת לשנה.

4.5.6 אישור תקינות מערכת הגז – אחת לשנה.

4.5.7 אישור תקינות המנדפים במבנה לשימור (ככל וקיימים במבנה לשימור) – אחת לשנה.

4.6 כי המבנה לשימור הינו נכס פנוי כהגדרתו בחוקי הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 (להלן - "**חוק הגנת הדייר**").

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

4.7 כי על ההסכם והיחסים שבינו לבין החברה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר וכל תיקונים עתידים באותן הוראות, והוא לא יהיה בשום נסיבות דייר מוגן במבנה.

4.8 כי הוא בעל כל האמצעים, כח האדם המתאים, הניסיון, הידע, הכלים, הציוד והמומחיות לצורך הפעלת העסק.

4.9 כי ידוע לו והוא מסכים שהחברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ביצעו, מבצעים וכן יהיו רשאים (אך בכל מקרה לא חייבים) לבצע בעתיד עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או בינוי ו/או כל עבודה אחרת בסביבת המבנה לשימור ו/או בחזיתות המבנה לשימור ו/או בחלק מהם לפי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי, לרבות עבודות הריסה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או שיקום של המתחם ו/או חלק ממנו ו/או תשתיות שלו ו/או של חזיתות המבנה לשימור ו/או של יחידות השכרה הסמוכות למבנה לשימור בלי שום הגבלה לסוג העבודות או למשך ביצוען ו/או למועד תחילתן ו/או סיומן (להלן בסעיף קטן זה - "**העבודות**").

4.10 בחתימתו על הסכם זה המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב כי ידוע לו והוא מסכים לכך ואף לקח זאת בחשבון מראש, כי בתקופת ביצוע העבודות, קיימת אפשרות ממשית שתיגרם לו אי נוחות ו/או הפרעה ו/או פגיעה ו/או נזק ו/או ירידה ברווחים מהעסק שהוא יפעיל במבנה לשימור וכי הוא ידע על כך מראש. המפעיל מצהיר, כי ידוע לו שהעבודות משקפות צרכי ציבור אשר ההחלטה לגבי ביצוען אינה מתקבלת בהכרח במוסדות החברה וכי בכל מקרה הן לא יחשבו בשום מקרה כפגם ו/או כאי התאמה במושכר כהגדרת מונח זה בחוק השכירות, על כל המשתמע מכך. בכל מקרה של ביצוע עבודות כאמור, מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם החברה ו/או העירייה ו/או מבצעי העבודות מטעמן ולהימנע, במישרין ו/או בעקיפין, מכל הפרעה ו/או עיכוב ו/או עצירה ו/או הפסקה בכל דרך אחרת של העבודות. המפעיל מצהיר ומתחייב כי ידוע לו, כי הסכמת החברה למתן זכות שימוש למפעיל במבנה לשימור התבססה, בין היתר, על התחייבויותיו בנוגע לעבודות. בחתימתו על הסכם זה המפעיל מוותר מראש, ויתור מלא, סופי, גמור, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן (כולל המבטחים שלהן) בגין העבודות ו/או בקשר אליהן, גם בנוגע לעבודות שכבר בוצעו, וגם עבודות שיבוצעו בעתיד לרבות בכל מקרה שבו העבודות תגרומנה למפעיל לנזק ו/או הפרעה ו/או הפסד רווחים ו/או אי נוחות ו/או פגיעה בהפעלת העסק במבנה לשימור במהלך ביצוע העבודות.

4.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שרק אם כתוצאה ישירה מביצוע העבודות לפי סעיף 4.9 שלעיל, יהיה על המפעיל לסגור את העסק אותו מפעיל מהמבנה לשימור או לפנות את המבנה לשימור, יחולו ההוראות הבאות:

4.11.1 המפעיל לא ישלם דמי שכירות לחברה לכל אורך התקופה בה העסק אותו הוא מפעיל מהמבנה לשימור לא יהיה פעיל או במידה והמפעיל נאלץ לפנות את המבנה לשימור וטרם חזר אליו.

יובהר כי לצורך האמור בסעיף זה הקביעה בדבר מועד סגירת העסק (ובכלל זאת האם נדרש כלל לסגור את העסק כתוצאה מביצוע העבודות), ופתיחתו המחודשת לעניין גביית דמי השימוש תהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

4.11.2 ככל שהעסק אותו מפעיל המפעיל מהמבנה לשימור יהיה סגור למעלה מ - 30 יום או המפעיל יפנה את המבנה לשימור לתקופה של למעלה מ – 30 יום, יהא זכאי המפעיל בנוסף לפטור מדמי השימוש, להארכת תקופת ההתקשרות בין הצדדים, בהתאמה לכל התקופה בה העסק לא היה פעיל ו/או המפעיל לא שהה במבנה לשימור, וזאת החל מהיום הראשון.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

4.11.3 במקרה שבו יאלץ המפעיל לפנות את המבנה לשימור ורק במקרה כזה, תהא רשאית החברה לאפשר לו בנוסף ובכפוף לכל האמור לעיל, גם תקופת פטור נוספת מתשלום דמי השימוש (ומהם בלבד) לצורך תקופת התארגנות לחזרה למבנה לשימור.

4.11.4 יובהר כי ההחלטה אם ליתן פטור נוסף מתשלום דמי השימוש כאמור בסעיף 4.11.3 זה, ולאיזה פרק זמן יש ליתן אותו, תהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

4.11.5 מובהר ומוסכם במפורש, כי הסעדים המוקנים בסעיף 4.11, משקפים תרופה וסעד מלא, יחידי ובלעדי, בנסיבות בהן יגרמו העבודות לפגם או לאי התאמה במושכר, ובכלל זאת במסגרת ולצורך הוראות סעיף 7 וסעיף 9 לחוק השכירות, וכי בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר ומצהיר המפעיל את הסכמתו להסדר האמור, כך שמעבר למפורט לעיל הוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או הטבה ו/או טובת הנאה ו/או תשלום מכל מין וסוג שהוא בקשר ו/או בגין נזקים נטענים הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לביצוע העבודות, לרבות נזקים כאמור שמקורם בפגם ו/או באי התאמה במבנה לשימור ו/או במתחם המבנה לשימור.

4.11.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף לכך - הרי שבעצם חתימתו על הסכם זה מצהיר המפעיל כי ידוע לו שהחברה מתקשרת עמו בהסכם זה, בין היתר, על בסיס התחייבויותיו בקשר לביצוע העבודות כמפורט בסעיף זה.

4.12 כי ינקוט, על חשבונו, בכל הצעדים הנדרשים על מנת שהמבנה לשימור והעסק שהוא יפעיל בו יעמדו בדרישות כל הרשויות המוסמכות לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וחוק שיווין זכויות לאנשים עם מוגבלויות, תשנ"ח 1988 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן – "חוק הנגישות"). מודגש, כי אחריות המפעיל לביצוע התאמות נגישות בהתאם לפי חוק הנגישות והתקנות שהותקנו מכוחו חלות הן בנוגע להתאמת המבנה לשימור באופן פיזי לגישה של בעלי מוגבלויות, והן בקשר להתאמת השירותים שהוא מספק בעסק שיפעיל במבנה לשימור לבעלי מוגבלויות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל ימציא לחברה, לא יאוחר מחודשיים לאחר פתיחתו של העסק אותו הוא מפעיל מהמבנה לשימור, תכנית בטיחות מאושרת על-ידי יועץ בטיחות.

4.12.1 מבלי לגרוע מן האמור לעיל ומכל סעד אחר המוקנה לחברה לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל מקרה שבו המפעיל הפר את התחייבותו להמציא לחברה אישור יועץ נגישות ו/או תכנית בטיחות המאושרת על ידי יועץ בטיחות במועד המפורט לעיל, החברה תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל - של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל חודש (או חלק ממנו) שבו ההפרה כאמור לא תוקנה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה.

4.12.2 עוד מובהר, כי החברה תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או חלקה לצורך קבלת הפיצוי כאמור. היה ועשתה כן החברה, ישוב וישלים המפעיל את הערבות הבנקאית לגובהה המקורי בהתאם להסכם.

4.13 בניהול המבנה לשימור והעסק, יקיים ויכבד המפעיל כל דין, כולל כל חוק עזר, תקנות, הוראות והנחיות של הרשויות המוסמכות, וכן הוראות נוהל וסדר מטעם המנהל.

4.14 לא להעסיק בעסק עובדים זרים אלא בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, התש"ט-1959, התקנות והצווים שמכוחו ובהתאם לכל דין ו/או הנחייה אחרים בעניין זה.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

4.15 כי ידוע לו שמכירתם של פריטים אסורים על-פי מסמכי המכרז, רישיון העסק ו/או הדין תהווה הפרה יסודית של החוזה והמנהל יהא רשאי לאסור על מכירתם.

4.16 כי ידוע לו שבמידה ויורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה לשימור ו/או אשר התרחשה במבנה לשימור תהא רשאית (אך לא חייבת) החברה להודיע על ביטולו של הסכם זה.

4.16.1 בהתאם לאמור מתחייב המפעיל להודיע לחברה באופן מידי וללא דיחוי, במקרה שבו יורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה לשימור ו/או התרחשה במבנה לשימור.

4.16.2 יובהר כי היה והמפעיל הינו תאגיד משפטי תחול ההוראה ולרבות ההתחייבות כמפורט לעיל גם על כל בעלי המניות או השותפים, לפי העניין והדירקטורים או בעלי התפקידים במפעיל, כפי שיהיו נכון למועד ההרשעה כאמור.

4.16.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי חלף ביטול ההסכם, ובמקרה של בעל מניות או שותף או דירקטור או בעל תפקיד יהיה רשאי המפעיל להודיע לחברה כי אותו בעל מניות או אותו שותף מכר או ויתר או העביר את אחזקותיו במפעיל לצד שלישי שיאושר מראש על ידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה, ואותו דירקטור או בעל תפקיד התפטר או סיים את כהונתו במפעיל.

4.16.4 הודעה לפי סעיף זה תינתן על ידי המפעיל בתוך 7 ימי עסקים מפנייתה של החברה.

4.16.5 במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות לעיל, מתחייב המפעיל לפנות את המבנה לשימור בתוך 30 יום ממועד ההודעה כאמור, ולהחזירו לחזקת החברה בהתאם להוראות הסכם זה.

4.16.6 בעצם חתימתו על הסכם זה מוותר המפעיל מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין לביטול ההסכם בנסיבות המתוארות לעיל.

4.17 לנהל את העסק עפ"י תנאי הרישיון שיקבל או התנאים שתציב העירייה ו/או הרשויות הנוגעות בדבר לשם הפעלת וניהול העסק ולבצע על חשבונו את כל ההתאמות שיידרשו לצורך כך, אם וככל שיידרשו. המפעיל יודע ומאשר כי הסכמתה של החברה לניהול העסק במבנה לשימור אינה מקנה ולא תקנה לו את הרישיון הנחוץ לצורך הפעלת העסק.

4.18 כי עובדיו יהיו נקיים, מסודרים ולבושים בתלבושת הולמת, המאפשרת את זיהויים על-ידי הציבור, וכי הם יודרכו על-ידיו במתן שרות אדיב ויעיל ללקוחות.

4.19 להתקין בעסק על אחריותו ועל חשבונו את כל הציוד, הריהוט, הכלים והמכשירים (להלן ביחד - "הציוד") שיהיו דרושים לקיום וניהול העסק. עוד מתחייב המפעיל כי יעשה שימוש בציוד מאיכות טובה וידאג לשמור על תקינותו של כל הציוד והרכוש ובכלל זה שולחנות וכסאות בהם ייעשה שימוש (אם וככל שיעשה בהם שימוש) במצב תקין וראוי לשימוש, במקרה הצורך להחליף פרטים שיהיו טעונים החלפה בפריטים חדשים. מובהר בזה מפורשות כי החברה לא תהא אחראית בדרך כלשהיא לשמירה על רכוש שהמפעיל יציב ו/או כל רכוש שיהא מצוי במבנה לשימור.

4.20 כי ידוע לו שלמרות שבעת החתימה על הסכם זה קיימת חניה מוסדרת בסביבת המבנה לשימור, כי מצב זה יכול להשתנות, וכי החברה ו/או העירייה רשאים להקטין ו/או

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

להגדיל את האפשרויות לחניה בסביבה ו/או בסמוך למבנה לשימור ללא כל הגבלה (כולל ביטול האפשרות הזו), וכי בכל מקרה אין למפעיל זכות כי תהיה ליד המבנה לשימור חניה ו/או חניון לשימושו ו/או לשימוש לקוחותיו וכי הוא מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע לכך.

4.21 המפעיל מתחייב לנהל את עסקו במבנה לשימור ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר ורציף, לכל הפחות בשעות הפעילות המפורטות להלן וברמה גבוהה של ניהול ואחזקה ההולמת עסקים דומים, במהלך כל תקופת השימוש.

4.21.1 מעבר לאמור, המפעיל יהיה רשאי לסגור את עסקו במבנה לשימור לכל היותר למשך עשרה (10) ימי עסקים בכל שנת שימוש לצורך שיפוצים ו/או ספירת מלאי, ובלבד שתינתן על כך הודעה מראש לחברה. סגירת העסק לתקופה העולה על שבעה (7) ימים בשנת שימוש כלשהי מכל סיבה שהיא, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4.21.2 שעות הפעילות - המפעיל מתחייב להפעיל את העסק במבנה לשימור באופן קבוע ורצוף לפחות במועדים המפורטים להלן ובהתאם למטרת העסק שבחוזה זה ונספחיו:

4.21.3 בימים א'- ה' (למעט ערבי חג), משעה 12:00 עד השעה 19:00. בימי שישי וערב חג ובמוצאי שבת - בהתאם להצעת המפעיל, ובכפוף להוראות כל דין ורישיון העסק שיקבל המפעיל.

4.21.4 כל שינוי בשעות הפעילות כאמור, הינו בכפוף לקבלת אישורה של החברה בכתב ומראש, והכל בהתאם להוראות המפורטות בין היתר בהסכם ההתקשרות המצורף למסמכי המכרז. מודגש כי לא יותר שימוש בשבת וחגים בהם יש שבתון על פי דין ו/או הוראות העירייה.

4.21.5 למען הסר ספק, יובהר כי שעות הפתיחה המוזכרות לעיל יחייבו את המפעיל, לכל אורך תקופת הסכם זה, אלא אם כן קיבל המפעיל מהחברה אישור בכתב ומראש לשינוי שעות ההפעלה.

4.21.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי הפרה של התחייבות זו תקים לחברה זכות לקבלת פיצוי בסך של 500 ₪ (לא כולל מע"מ) עבור כל יום בו העסק המנוהל מהמבנה לשימור יהיה סגור ללא אישור מראש ובכתב של החברה.

4.21.6.1 מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה.

4.22 כי ידוע למפעיל כי עליו ליתן פתרונות לכל שטחי השירות והאחסנה שידרשו לו במסגרת פעילותו במבנה לשימור בלבד ובהתאם הוא מתחייב להקצות שטחים, בגבולות המבנה לשימור ובתיאום עם מהנדס החברה ו/או מי שימונה לצורך כך מטעם החברה, לחדרי חשמל, ארונות תקשורת ובזק, מערכות מזגנים, חדרי שירותים עפ"י התקן הנדרש ושטחים לחדרי אשפה וכיוצ"ב, והוא לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למבנה לשימור לצרכים אלה ו/או אחרים. שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא, לרבות לצבירת אשפה ו/או התקנת מתקני שירות שונים, יהווה הפרה יסודית של החוזה ובנוסף יקנה לחברה זכות לסלק הפלישה ולחייב את המפעיל בהוצאות הפינוי, דמי שכירות וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י החוזה, הוראות החברה בדבר התנהגות ושימוש במבנה לשימור וכן הוראות כל דין.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

4.23 ככל שיידרש חיבור גז לעסק של המפעיל, יהא המפעיל מחויב להתחבר לתשתית הגז על חשבונו, כולל תיאום מול ספק הגז.

4.23.1 מודגש בזאת כי פרט לחיבור לתשתית כאמור, לא תותר הצבת ו/או שימוש בצוברי גז מכל מין וסוג שהם במבנה לשימור. המפעיל מתחייב להעביר לעיון ואישור מראש את ההסכם בינו לבין ספק הגז שיספק גז למבנה לשימור, וזאת בטרם חתימתו על הסכם עם ספק הגז.

4.23.2 יובהר כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את ספק הגז בכל מועד ועל פי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם מתחייב המפעיל כי ההסכם בינו לבין ספק הגז למבנה לשימור יאפשר את סיומו בעל עת בכפוף להודעה מוקדמת.

4.24 המפעיל מצהיר כי הוא מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע למכרז ו/או תוצאותיו ו/או המבנה לשימור והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם כלשהו. מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו לחוזה זה מובאים אך ורק לשם הנוחות ואין המשכיר ו/או מי מטעמו, אחראי על דיוקם או על שלמותם.

4.26 כי ידוע לו כי המבנה לשימור, כמו גם המקרקעין עליו המבנה לשימור בנוי, כולל תוספות למבנה לשימור, ככל שיהיו, הינם בבעלות העירייה, וכי החברה מעניקה רשות שימוש במבנה לשימור בשם העירייה ומתוקף הסמכה שניתנה לה לכך על ידי העירייה.

4.27 כי לא יהיו כל טענות כנגד העירייה, כבעלים, ובכל פעילותו כבעל רשות שימוש ו/או זכות שימוש, יפעל אל מול ובקשר עם החברה בלבד, אלא במקרה בו החברה ו/או העירייה נתנו לו הודעה בכתב המורה לו לפעול אחרת.

4.28 כי החברה תהיה רשאית להמחות את כל זכויותיה ו/או חובותיה על פי ההסכם לעירייה.

4.29 כי ידוע לו שהחברה מתקשרת עימו בהסכם זה, על בסיס התחייבויותיו והצהרותיו במסגרת סעיף 4 זה.

5. בוטל.

6. יחסי שכנות

6.1 המפעיל מצהיר כי ידוע לו היטב כי לחברה שיקול דעת בלעדי ומוחלט בקשר לזהות הדיירים וייעוד העסקים, ככל ויוקמו בעתיד, ביחידות המושכרות בסביבת המבנה לשימור. מובהר במפורש, כי אופני ההתנהלות של הדיירים האמורים אינם מוכרים וידועים לחברה מראש והחברה אף אינה מסוגלת לדעת או לצפות אותן, ולפיכך, המפעיל מוותר מראש וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בקשר עם זהות ואופי הדיירים ו/או העסקים האחרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים לרבות הפרעות העלולות לנבוע מהפעלתם של אלה.

6.2 המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי המבנה לשימור ממוקם ברחוב אחד העם ברחובות וכן בקרבת בנייני מגורים וכי באחריות המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע יציאת רעש מהמבנה לשימור ו/או הפרעה לנכסים סמוכים ו/או לגרימת מטרדים וכי אין לו, ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות כנגד החברה בשל כל הפרעה ו/או חדירת רעש מאירועים/מנכסים סמוכים.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

6.3 מבלי לגרוע מכל הוראות חוזה זה, ככל שתכלית העסק הינה פעילות של השמעת מוסיקה ו/או פעילות היוצרת רעש, מתחייב המפעיל להתקין מיגון אקוסטי במבנה לשימור למניעת מטרדי רעש מהמבנה לשימור בהתאם להוראות יועץ אקוסטי ולכל תקנה, חוק ודין, ובכל מקרה כל השמעת מוסיקה ו/או עריכת פעילות היוצרת רעש, תיעשה אך ורק בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב ולקבלת כל ההיתרים הנדרשים לכך לרבות העירייה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת. המפעיל לא יהא רשאי להפעיל עסקו במבנה לשימור ללא קבלת אישור החברה מראש ובכתב כי עמד בתנאי ס"ק זה. מובהר כי לא תותר הקמה / הפעלה של כל עסק המייצר רעש ו/או מטרד לסביבתו מעצם פעילותו ומקהל המבקרים בו לפי שיקול דעת החברה והוא ישפה את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה אשר ייגרמו לה בגין כך.

6.4 נוכח האמור לעיל מתחייב המפעיל כי בטרם תחילת פעילות במבנה לשימור ידאג לתיאום עם גורמי העירייה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ויעמוד בדרישותיהם לשם קבלת אישור העירייה ו/או כל היתר ו/או רישיון הנדרשים לשם השמעת מוסיקה במבנה לשימור לפי כל הוראה ו/או כל דין ו/או כל רשות מוסמכת.

6.5 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל להפסיק ו/או להימנע מהשמעת מוסיקה רועשת ו/או מטרד רעש המפריעים לסביבה, זאת מיד עם קבלת דרישתה הראשונה של החברה לכך.

6.6 למניעת ספק מובהר כי המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות החברה ו/או מי מטעמה וכי אי ביצוע הוראותיו ו/או אי תשלום לפי דרישותיו תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

7. התאמת המבנה לשימור והכנת המבנה לשימוש

7.1 בוטל.

7.2 המפעיל מצהיר כי הובהר לו וכי הוא מסכים לכך כי המבנה לשימור יימסר לו ברמת מעטפת בלבד כאשר הוא מחובר לתשתיות (חשמל, מים, גז וכו') עד לקו המבנה לשימור ללא פריסה בתוך המבנה לשימור. כמו כן, המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי לא יהיו במבנה לשימור מזגנים ו/או מנדפים ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למפעיל לצורך הפעלת עסק במבנה לשימור– ואם הן יהיו כי הם לא במצב תקין, כאשר האחריות להתקין את כל המערכות הפנימיות במבנה לשימור ו/או להתאים את המערכות הקיימות במבנה לשימור (אם קיימות) תהיה על המפעיל ועל חשבונו. המפעיל עוד מצהיר כי הינו מודע לכך כי כיום המבנה לשימור בתהליך בנייה על כל המשתמע מכך.

7.3 כמו כן, במסגרת האמור בחן המפעיל את התרשים (נספח 1), ותמהיל השימושים של הועדה המקומית של העירייה, בדק את ההוראות המרחביות לעניין סגירת חורף מול מחלקת הנדסה בעיריית רחובות, תכניות המבנה לשימור; מיקומו המיועד של המבנה לשימור והמתחם וחשיפתם לציבור, לרבות מצב הזכויות בתב"ע ובמתחם; קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות במתחם המבנה לשימור ובסביבתו, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; דרכי הגישה אל/מהמבנה לשימור המיועד והמתחם, בין היתר עפ"י היתר; הפעולות וההשקעות אותן יידרש לבצע במבנה לשימור לצורך התאמתו לצרכיו ולמטרותיו (לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההכנה, עבודות ושינויים דקורטיביים, עבודות הקשורות לתשתיות חשמל, מערכות ביוב ומפריד השומנים וכיו"ב); הזכויות המוקנות למפעיל על פי הסכם מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת העסק וכן כדאיותן וערכן הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המפעיל.

בנוסף בחן המפעיל את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, תכניהן, משמעותן והשלכותיהן של הוראות כל דין ושל יתר הוראות הסכם זה והאפשרות ליישומן (לרבות

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

סעיף התמורה וכדאיות הצעתו הכספית); מהותם של כל הרישיונות, ההיתרים, האישורים והתקנים בהן יידרש המפעיל לעמוד ו/או שאותם יידרש המפעיל לקבל, לצורך קבלת היתרים לביצוע עבודות ו/או תפעול המבנה לשימור ולהפעלת העסק וביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה; קיומן של התחייבויות ומגבלות לביצוע ההתקשרות מושא הסכם זה (לרבות מגבלות והערכות נדרשת בקשר עם יחסי השכנות, והשלכותיהם), וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה החברה [במסגרת המכרז ו/או בכלל] בקשר עם ההתקשרות.

7.4 המפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים למפורט להלן:

7.4.1 כי מנועי חדר הקירור והמזגנים שהמפעיל יציב במבנה לשימור, יוצבו בשטח ייעודי לכך מחוץ למבנה לשימור, על חשבונו ובאחריותו.

7.4.2 יבוצעו ע"י החברה עבודות הכוללות בין היתר: נקודת מים לצריכה עפ"י תכניות יועץ האינסטלציה; נקודת מים לארגז כיבוי אש עפ"י תכניות מהנדס האינסטלציה; נקודת מים למתזים (ככל ויידרש); ניפל לביוב עפ"י תכניות מהנדס האינסטלציה; שרוול לחברת החשמל עפ"י תכנית מהנדס החשמל; שרוולים לצנרת תקשורת עפ"י תכנית מהנדס החשמל; שרוולים לצנרת מיזוג אוויר עד לגג המבנה לשימור, עפ"י תכנית יועץ החשמל ויועץ מיזוג האוויר;

ויובהר, כי השלמת ביצוע העבודות והתקנת ובניית המערכות הנ"ל (כולל עבודות הגמר) בחלל המבנה לשימור, יתבצעו באחריותו ועל חשבונו של המפעיל וזאת לאחר קבלת אישור החברה לביצוע והשלמת העבודות כאמור מראש ובכתב.

7.5 החלטתו של המפעיל להתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל הצהרותיו והתחייבויותיו המפורטות במסגרתו, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל הבדיקות הנזכרות בסעיף 7 לעיל, וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי התקשרותו בהסכם זה ומילוי כל התחייבויותיו על פיו, מתאימות לצרכיו ולמטרותיו בהתאם למטרת העסק והמפעיל מוותר בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה כאמור של מקומות השירות לביצוע השירותים.

7.6 עוד מצהיר המפעיל, כי ידוע לו שהחברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המפעיל ו/או בפוטנציאל העסקי שבו ו/או באופני מימושו וכי החברה אינה מודעת למלוא הצרכים של המפעיל בקשר עם המבנה לשימור. המפעיל מאשר כי הוא מודע שהמבנה לשימור בהקמה – וכן מאשר כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את תכניות המבנה לשימור וכי הן מתאימות לצרכיו, ובנוסף, מטעם זה - מאשר המפעיל כי ניתנה לו האפשרות להציג ולהפנות עבור החברה שאלות בקשר עם המבנה לשימור, לרבות בקשר עם החוסרים, אי ההתאמות, הליקויים והפגמים במבנה לשימור ובמתחם, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למפעיל במסגרתם בין היתר בקשר עם מטרת העסק –כאמור בסעיף 4.2 לעיל.

נוכח האמור, מוסכם בין הצדדים, כי הסכם זה על נספחיו, לרבות מענה החברה לבקשות המפעיל לביצוע תיקונים ו/או התאמות במבנה לשימור (לרבות: מענה שלילי לדרישות ו/או בקשות המפעיל, טענות או תביעות מטעם המפעיל ובכלל זה ביחס למבנה לשימור, מתחם המבנה לשימור, הזכויות המגולמות בהם בקשר עם המפעיל ו/או בקשר עם זכויות צדדים שלישיים), כמפורט בין היתר בסעיף 4.2 לעיל, אינם נוגדים בשום צורה ואופן את הזכויות הדרושות למפעיל למימוש מטרת העסק בכל צורה ואופן לצורך סעיף 6א' לחוק השכירות וכי המבנה לשימור, לרבות הזכויות במבנה לשימור, נמסרים למפעיל, במסגרת הסכם זה, כשהם מתאימים למוסכם בין הצדדים ובאופן המשקף את מבנה לשימור ותכולת ההתקשרות וכן את מסכת ההתחייבויות אותן ציפו הצדדים והסכימו לקבל על

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

עצמם קודם ובמועד חתימת הסכם זה, הם לא יחשבו בשום מקרה כאי התאמה ו/או כפגם וכי המפעיל שקלל מראש בהצעתו הכספית את גדרי הסיכון העסקה מושא הסכם זה, מכל בחינה שהיא.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי פנייה שנערכה באמצעות המפעיל [ו/או מי מהמציעים במכרז] ואשר קבלה מענה באמצעות החברה (לרבות מענה שלילי), תחשב כהודעה למפעיל בהתאם להוראות סעיף 8 לחוק השכירות. עוד מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי כל טענה, דרישה, תביעה, ליקוי אותם לא שיקף המפעיל בהליכים שהתנהלו בין הצדדים קודם למועד חתימת החוזה, לא יחשבו בשום מקרה כפגם ו/או כאי התאמה. בנסיבות האמורות, המפעיל לא יהיה רשאי להסתמך עליהם לצרכי טענה בדבר פגם ו/או אי התאמה, בין היתר, בשל הטעמים הנקובים בסעיפים 6(ג)(2), 6(ג)(3) ו – 9(ד) לחוק השכירות.

7.7 עוד מצהיר המפעיל, כי ידוע לו בדבר סבב בדיקת הליקויים כאמור בסעיף 4.3 לעיל, אשר במסגרתו תינתן למפעיל האפשרות לבדוק בעצמו את המבנה לשימור במצבו כפי שהוא ובהתאם גם את מצבת הזכויות המגולמים במסגרתו.

7.8 עוד מבקשת החברה להבהיר, כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי לאורך כל תקופת ההתקשרות מושא הסכם זה - למפעיל ו/או למי מטעמו לא תהא כל טענה כנגד החברה, בעניין ביצוע תיקונים ו/או התאמות במבנה לשימור, וכי ביצועם של אלו בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לעיל, יהא בכפוף לקבלת אישור החברה אשר יתקבל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

7.9 החברה מבהירה, כי ליקויים נוספים כאמור, יחשבו כפגמים ו/או כאי התאמות שאינם מצויים בידיעת החברה במועד חתימת הסכם זה, כמפורט בסעיף 8 לחוק השכירות, על כל המשתמע מכך. בהתאם, מתנים ומסכימים בזאת הצדדים, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק השכירות, כי המפעיל ישא באחריות לתקן ו/או להסדיר על אחריותו ועל חשבונו כל ליקוי כאמור, במהלך תקופת ההתקשרות ו/או כתנאי לשימוש במבנה לשימור ו/או לקבל את הרישיונות הדרושים לשימוש בו.

בהסכם זה, למונחים "פגם" ו/או "אי התאמה" תוענק המשמעות הנקובה עבורם בחוק השכירות, ובכל מקרה באופן שבו הם מונעים מהמפעיל את השימוש במבנה לשימור בהתאם למטרת העסק ו/או מחייבים את המפעיל לפנות את המבנה לשימור.

7.10 מוסכם בזאת, כי למשך תקופה של שנה (להלן: "**תקופת הבדק**"), תהא אחראית החברה לתיקון כל תקלה או ליקוי אשר יתגלה במבנה לשימור. המפעיל יהיה רשאי לרכז את תיקון כל הליקויים ולבצע את התיקון לקראת תום שנת הבדק. למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי ליקוי המונע שימוש סביר במבנה לשימור - יתוקן על ידי המפעיל באופן מידי.

7.11 המפעיל מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שאין ולא תהיינה לו זכויות כלשהן לבניה ו/או לשימוש ו/או להצבת ציוד ו/או מתקנים בגג המבנה לשימור ו/או על גבי הקירות החיצוניים ו/או לעריכת שנויים איזה שהם ו/או תוספות בגג המבנה לשימור ו/או בקירות החיצוניים של המבנה לשימור.

7.12 המפעיל מצהיר כי ידוע לו שכל שיפוץ שהמפעיל יהיה מעוניין ו/או יידרש לבצע במבנה לשימור, כולל כל עבודה ו/או שיפוץ הדרוש לצורך קבלת רישיונות ו/או היתרים להפעלת העסק במבנה לשימור (כולל רישיון עסק) וכן כולל כל השיפוצים ו/או ההתאמות בפנים המבנה לשימור יבוצעו על-ידי המפעיל ועל חשבונו (להלן - "**עבודות ההכנה**"). עבודות ההכנה יבוצעו בהתאם לתוכניות שיוגשו בכתב לאישור החברה, קודם לתחילת

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

העבודות במבנה לשימור ובכפוף לדין החל ובכלל זאת דרישות חוק הנגישות מאושרות ע"י מורשה נגישות תשתיות וסביבה (מורשה מתו"ס) ומאושרות ע"י מורשה נגישות השירות (במידה והעניין מתחייב לפי חוק הנגישות) וכן תוכנית בטיחות מאושרת על ידי יועץ בטיחות ולקבלת כל ההיתרים הדרושים, ככל שדרושים לביצוע העבודות כאמור.

מובהר, כי החברה תהיה רשאית לממש את הערבות הבנקאית שהמפעיל יפקיד בידי החברה גם כדי להיפרע בגין נזקים שיגרום המפעיל לחברה ו/או לנכסיה ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מביצוע עבודות ההכנה.

בשים לב לעבודות השיפוץ במבנה ולוחות הזמנים שהוגדרו במכרז, על המפעיל להתחייב לתחילת הפעלת השימוש המסחרי במבנה תוך 30 יום מיום מקבלת צו תחילת עבודה שתפיק לו החברה לאחר השלמת העבודות (להלן: "תקופת ההתארגנות"). במהלך תקופת ההתארגנות לא תחול על המפעיל חובת תשלום דמי השימוש, אולם החל מהיום ה-31 ממועד קבלת צו תחילת העבודה ולמשך תקופת ההתקשרות תחול על המפעיל חובת תשלום דמי השימוש גם אם טרם הושלמו על ידו פעולות ההתארגנות ותחילת ההפעלה כמבנה.

7.13 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מצהיר כי האחריות הבלעדית לתכנון, ביצוע, ופיקוח על עבודות ההכנה שיעשה במבנה לשימור (אם וככל שיעשו על-ידו) מוטלת עליו בלבד ותעשה על חשבונו, וזה כולל גם (אך לא רק) את האחריות לחיבור לתשתיות ו/או שירותים מכל מין וסוג שהוא.

7.14 מובהר בזאת כי עבודות ההכנה לא יכללו תוספות בניה כלשהן. מוסכם כי המפעיל יהיה רשאי לבצע חלוקה פנימית של המבנה לשימור באמצעות קירות גבס וזאת לפי צרכיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באופן כלשהו בחלקי הקבע של המבנה לשימור. מודגש, כי המפעיל לא יהיה רשאי לבצע שינויים קונסטרוקטיביים במבנה לשימור ללא אישור בכתב ומראש של החברה, וכי שינויים מסוג זה, גם אם אושרו על-ידי החברה, יבוצעו בליווי ופיקוח של מהנדס מבנים על חשבון המפעיל.

7.15 המפעיל מתחייב שעבודות ההכנה יבוצעו על-ידי קבלנים רשומים על-פי כל דין, ובמידת הצורך, בעלי רישיון קבלן בתוקף לביצוע עבודות הנדסה בנאיות מאת רשם הקבלנים בסיווג המתאים לסוג העבודה ולהיקף הכספי של העבודה. הקבלנים כאמור יהיו בעלי ניסיון מתאים לדעת החברה בביצוע העבודות הדרושות במבנה לשימור.

7.16 המפעיל מצהיר ומתחייב לקבל את כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לביצוע העבודות מהרשויות המוסמכות, והכל אם וככל שיידרש איזה מהאישורים כאמור על-ידי איזו מהרשויות ו/או על-פי כל דין. המפעיל גם מצהיר כי הוא יהיה האחראי היחידי והבלעדי לנשיאה בכל התשלומים ו/או המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או כל תשלום אחר אשר יהיו נובעים ו/או קשורים לביצוע העבודות במבנה לשימור, כי לא מוטלת על החברה כל חבות ו/או אחריות בשל כך, וכי הוא מצהיר שהוא מוותר בזה וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שיש ו/או תהיה לו כלפי החברה בעניין זה.

7.17 המפעיל מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לתוכניות שיאושרו בכתב ומראש על-ידי החברה, באופן מדוייק וללא כל שינוי ו/או חריגה מכל מין וסוג שהוא, ולא לעשות בהן כל שינויי ללא קבלת הסכמת החברה לכך בכתב ומראש. כן מתחייב המפעיל לבצע את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שבתוכניות.

7.18 מצאה החברה כי נגרמים עקב העבודות הנ"ל מטרדי רעש ו/או ריח ו/או מפגעים המפריעים למהלך העסקים הרגיל של העסקים בסביבת המבנה לשימור, תודיע על כך

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

החברה למפעיל, והוא מתחייב לפעול באופן מיידי, על חשבונו וללא כל דיחוי להסרת והפסקת כל מטרד ו/או מפגע שנמסר לו עליו כאמור.

7.19 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל לקבל את כל האישורים הדרושים לכך מהרשויות המתאימות עם סיום העבודות במבנה לשימור, אם וכאשר יבוצעו על-ידיו, והכל אם וככל שיידרשו אישורים כאמור על-ידי איזו מהרשויות ו/או על-פי כל דין. המפעיל מצהיר בזאת כי הוא האחראי היחידי והבלעדי לקבלת כל האישורים האמורים, כי לא מוטלת על החברה כל חבות ו/או אחריות בנושא זה, וכי הוא מוותר מראש וויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בעניין זה.

7.20 מעבר ובנוסף לביצוע העבודות כמפורט לעיל, ובדרך המפורטת שם, המפעיל לא יבצע כל שינוי או תוספת מכל סוג שהוא במבנה לשימור (ללא הסכמת החברה בכתב ומראש וללא קבלת ההיתרים הנדרשים לפי כל דין מהרשויות הנוגעות בדבר (ככל ויש בהם צורך)).

מובהר כי במידה ולמרות האמור לעיל, המפעיל יבצע שינוי או תוספת כאמור שלא בהסכמת החברה ובהיתר כדין, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם.
מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, תהיה החברה רשאית להורות למפעיל על סילוקם תוך תקופה שתקצוב לשם כך, על אחריותו ועל חשבונו של המפעיל ובמידה ולא עשה כן תוך התקופה ו/או באופן שנדרש באמצעות החברה, לפעול בעצמה על מנת לסלק ו/או להרוס את השינויים על חשבון המפעיל, ולצורך כך להיכנס למבנה לשימור ולהכניס פועלים, עובדים וכלים, כולל לאותם חלקים שבהם ינהל המפעיל את עסקיו או שיהיו בחזקתו.

מבלי לגרוע מהאמור בפסקה דלעיל, עבודות ו/או שינויים המהווים חיבור של קבע למבנה לשימור יבוצעו בתאום הנדסי ותכנוני עם החברה ובלוחות הזמנים שיוגדרו באמצעותה. עבודות שהן דקורטיביות בלבד ולא דורשות קבלת היתר מהרשויות המוסמכות לצורך ביצוען יבוצעו על-ידי המפעיל, על חשבונו ובאחריותו בלבד, ולאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב לביצוען. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי השינויים הדקורטיביים יהיו אך ורק בתוך המבנה לשימור ובשום מקרה לא מחוצה לו ו/או בחזיתות המבנה לשימור.

עבודות שיבצע המפעיל במבנה לשימור, יחשבו ככאלה שעבורם שילמה החברה תמורה מוסכמת, סבירה והולמת אף אם החוזה בוטל טרם סיומה של תקופת השימוש, כהגדרתה בסעיף 7 להלן. מטעם זה, יהיו כל שיפוץ, בניה, תוספות שיבצע המפעיל במסגרת עבודות אלה, בבעלותה המלאה והבלעדית של החברה; הם לא יחשבו בדרך כלשהיא כתשלום של דמי מפתח; על פי הנחיית החברה הם יוותרו במבנה לשימור וכחלק בלתי נפרד הימנו והמפעיל לא יהיה זכאי בגינם לכל תשלום, פיצוי או שיפוי נוספים.

8. תקופת ההתקשרות

8.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ונספחיו, תקופת ההתקשרות עם המפעיל הינה למשך שנתיים (24 חודשים), החל ממועד חתימת ההסכם ע"י מורשי החתימה של החברה ביום _____ ועד ליום _____ (להלן: "**תקופת ההתקשרות**" ו/או "**תקופת השכירות/שימוש**"). לחברה עומדת האופציה להארכת התקשרות ב- 3 (שלוש) תקופות נוספות, שנה אחת, כל פעם (להלן: "**התקופה הנוספת**") ובלבד שניתנה על כך הודעה למפעיל עד לא יאוחר מ – 30 (שלושים) יום לפני תום תקופת החוזה. הארכת התקשרות כפופה לעמידה בתנאים מצטברים הקבועים בהסכם זה.

8.2 בהסכמת הצדדים תוארך ההתקשרות מעבר ל-5 שנים ראשונות, למשך 5 שנים נוספות (במלואן או בחלקן) (להלן: "**תקופת ההארכה**"), וזאת בכפוף לתנאים המצטברים ומתלים שלהלן:

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

א. קבלת אישור מועצת העיר רחובות להארכת תקופת השכירות לתקופה העולה על 5 שנים ראשונות כאמור לעיל הסכם זה (במידה והדין ו/או חוזרי מנכ"ל יחייבו באותה העת קבלת אישור מליאת העירייה להארכה כאמור);

ב. קבלת אישור שר הפנים למימוש תקופת הארכה כאמור (במידה והדין ו/או חוזרי מנכ"ל יחייבו באותה העת קבלת אישור השר להארכה כאמור);

ג. מבלי לגרוע מהאמור, כדי שהחברה תפעל לקבלת אישור מועצת העיר רחובות ומשרד הפנים כאמור, על המפעיל לשלוח הודעה בכתב לחברה על רצונו כי החברה תממש את האופציה העולה על 5 השנים הראשונות. על המפעיל להגיש בקשה זו לכל היותר בתחילת שנה הרביעית לשכירות.

ד. ככל והאופציה תמומש, אזי שבתקופת ההארכה דמי השימוש יעלו בסך השווה ל –10% לעומת דמי השימוש אשר שולמו על ידי המפעיל עד תום תקופת השימוש.

8.4 רשות השימוש לפי הסכם זה תפוג או תתבטל בתום תקופת השימוש או קודם לכן בקרות אירוע המפורט בהסכם זה והמביא לביטול ההסכם או לסיומו המוקדם.

8.5 מובהר למען הסר כל ספק, כי המפעיל לא יהיה רשאי, מיוזמתו, להביא הסכם זה לידי גמר לפי תום תקופת השימוש. כל הפסקת שימוש במבנה לשימור ו/או פינויו על-ידי המפעיל לפני המועד הנ"ל לא ישחררו את המפעיל מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה לרבות התחייבויותיו לשלם לחברה את דמי השימוש כהגדרתם להלן, וכן לשלם לכל צד שלישי כל תשלום החב על המפעיל לפי הסכם זה ו/או כל דין.

9. אופציה להגדלת שטח החוץ של המבנה לשימור

9.1 המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי יתכן ובעתיד תהיה לו אפשרות לבצע סגירת חורף בצמוד למבנה לשימור המתוכנן בהתאם להוראות לעניין סגירת חורף, הנחיות מחלקת הנדסה בעיריית רחובות וכל דין (להלן - "**השטח הנוסף**").

9.2 במידה והמפעיל יהיה מעונין בכך, יהיה עליו להגיע לסיכום מול החברה בעניין זה, כאשר התנאים המסחריים לכך יקבעו במו"מ, ובין היתר בהתאם לחוות הדעת המקצועיות שתקבל החברה משמאי החברה ו/או מי מיועציה. המפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי החברה אינה מתחייבת להסכים ולאשר את הגדלת שטח החוץ בגודל שבו יהיה מעונין המפעיל או בכלל.

9.3 המפעיל מוותר באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג), ולרבות טענת הסתמכות כנגד החברה במידה ולא יוצע למי מהם להשכיר גם את השטח הנוסף ו/או במידה ויושכר השטח הנוסף לצד שלישי כלשהו.

9.4 במקרה שבו הוסכם בין הצדדים על השכרת שטח נוסף למפעיל יחולו כל הוראות ההסכם זה, בשינויים המתחייבים גם על השטח הנוסף פרט לתנאים המסחריים – אשר יסוכמו בנפרד בין הצדדים.

9.5 המפעיל יקים בעצמו ועל חשבונו את סגירת החורף בשטח הנוסף כאמור, ויפעל בהתאם להנחיות המרחביות בנושא וכל דין תקף רלוונטי.

10. דמי השכירות

בגין קבלת זכות השימוש כאמור בהסכם זה, המפעיל ישלם לחברה את התשלומים המפורטים להלן:

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

10.1 תמורת זכות השימוש במבנה לשימור כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לחברה דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ וכשהם צמודים למדד הבסיס כמפורט בהצעתו הכספית במכרז המצורפת להסכם זה כ**נספח 4** (להלן יחדיו - "**דמי השכירות**"), ובתוספת מע"מ כדין.

10.2 במידה ויהיה צורך בביצוע עבודות להכנת המבנה לשימור לשימוש המפעיל כהגדרתם בסעיף 7.12 לעיל, החברה פוטרת בזאת את המפעיל מתשלום דמי שכירות (אבל לא מכל תשלום אחר החל עליו בהתאם להסכם זה ו/או כל דין) למשך תקופה שלא תעלה על 30 יום מיום תחילת תקופת השכירות, קרי תקופת ההתארגנות כמוגדר בסעיף 7.12 לעיל.

10.3 תוך 14 יום מקבלת הודעת הזכייה על המפעיל למסור לחברה 20 המחאות מראש לפקודת החברה, כל אחת מהן ל-1 לכל רבעון עוקב. תנאי להארכת ההתקשרות הינו מסירת 20 המחאות בגין התקופה המוארכת.
ב15 לינואר בכל שנה דמי השכירות יוצמדו למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם זה לעיל (להלן: "**הפרשי הצמדה**"). על המפעיל תחול החובה לשלם את דמי ההצמדה בגין השנה החולפת עד ה30 לינואר בכל שנה.
תנאי להארכת השכירות הינו המצאת המחאות לחברה בגין התקופה המוארכת.

10.5 רק העברת התשלומים בפועל במלואם ובמועדם ותשלום הפרשי ההצמדה כאמור ייחשב תשלום דמי השכירות בהתאם להוראות ההסכם.

10.6 המפעיל מצהיר כי קביעת הריבית ודרך חישובה כאמור לעיל נעשתה על דעתו והיא מהווה פיצוי מוסכם מראש בגין כל איחור של תשלום כמפורט בהסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל פיצוי או סעד אחר שעומדים לזכות החברה מכח החוק או מכוח הסכם זה. מוסכם כי פיצוי זה יינתן ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מאיחור בתשלום דמי השימוש.

10.7 מובהר בזאת מפורשות כי היה והמפעיל יפר הסכם זה בהפרה אשר תקנה לחברה את הזכות לבטלו והחברה עשתה כן, הרי שלא יהא בביטול ההסכם כאמור ובסילוק ידו של המפעיל מהמבנה לשימור משום פגיעה ואו גריעה מהתחייבותו של המפעיל, לשלם לחברה את דמי השימוש וכל תשלום אחר החל עליו לפי הסכם זה במלואם ובמועדם, עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה.

10.8 בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור, מובהר בזאת מפורשות כי גם אם המפעיל לא ישתמש ו/או ימנע ממנו השימוש במבנה לשימור ו/או להפעיל את העסק, באופן מלא ו/או חלקי, באופן זמני ו/או קבוע, מכל סיבה שהיא, ובין היתר עקב אי מתן רישיון עסק, גם שלא באשמת המפעיל ו/או כל מניעה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות ו/או משום צו משפטי, המפעיל עדיין יהיה חייב בהתחייבויותיו לפי הסכם זה לרבות בתשלום דמי השימוש עד לתום תקופת ההסכם, לפי העניין, גם בגין התקופה בה לא השתמש במבנה לשימור עקב המניעה כאמור, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה לרבות (גם אך לא רק) טענות בנוגע לנזקים מכל מין וסוג שהוא כולל נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לו ו/או לצדדים שלישיים והוא פוטר את החברה במפורש מאחריות כלשהיא לנזקים אלה.

10.9 מוסכם על הצדדים, כי למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במידה ולאחר פינוי המפעיל מהמבנה לשימור יחל להפעיל את המבנה לשימור צד ג' אשר ישלם לחברה דמי שכירות זהים או גבוהים מדמי השימוש כהגדרתם בהסכם זה, יופטר המפעיל מחובתו להמשיך ולשלם למפעיל את דמי השימוש עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

10.10 החברה מצהירה כי דמי השימוש הינם בגין רשות השימוש ו/או זכות השימוש המוענקת למפעיל, ומהווה תמורה מלאה לרבות בעבור העירייה (הבעלים).

11. התחייבויות נוספות של המפעיל

בנוסף, המפעיל מתחייב גם, אך לא רק:

11.1 להיות אחראי לכל נזק או פגיעה אשר ייגרמו לכל גוף ו/או רכוש כתוצאה מציוד, חפצים, כלים או דברים אחרים, כולל בקבוקים וחלקי בקבוקים וחפצים דומים - אשר הושארו על ידי אדם כלשהו כתוצאה מרשלנותו ו/או אי זהירותו ו/או הפרת חובות חוקיות כלשהן של המפעיל ו/או של מי מעובדי המפעיל ו/או של אנשים אחרים שיועסקו על ידו בהפעלת ובהחזקת המבנה לשימור, ובשירותים הניתנים בהם ומהם ו/או של אורחי המפעיל.

11.2 לשמור על הסדר הטוב וניקיון מוחלט של המבנה לשימור וסביבתו ובכלל זה במקומות בהם הוא יחזיק, ימכור או ישווק מצרכים, סחורה, אריזות כלים וציוד וכיו"ב, ככל שיהיו חלק מהשימוש המותר לו לפי הסכם זה.

11.3 בנוסף לאמור לעיל מתחייב המפעיל לדאוג לניקיונו של השטח המוצמד למבנה לשימור (אם קיים) בהתאם להנחיות וההוראות שיועברו לו מפעם לפעם מהחברה.

11.4 להודיע לחברה, לעירייה, לבאר השלישית ולחברת החשמל על היותו המחזיק במבנה לשימור ויסב את החשבונות בהם לרבות חשבונות ארנונה, מים וחשמל לשמו וימציא לחברה אשור בדבר הסבת החשבונות וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלת ההחזקה במבנה לשימור.

11.5 המפעיל לא יהיה רשאי להודיע לרשויות השונות בדבר שינוי שם המחזיק במבנה לשימור ללא אישור מראש ובכתב של החברה.

11.6 לקיים, על חשבונו, דרישות כל דין, כולל השגת רישיונות בכלל, בכלל זה רישיונות עסק מתאימים, לשמור על חוקי העזר, תקנות והוראות של העירייה וכל רשות ממשלתית, לשלם לרשויות במשך כל תקופת ההסכם את כל המיסים, האגרות והתשלומים המגיעים להן בגין העסק ו/או בעקבות הפעילות שהמפעיל ו/או שוכר המשנה יקיים ומנהל במבנה לשימור כולל התשלומים עבור חשמל, מים, טלפון, אגרות, ארנונה, היטלים וכיוצ"ב.

11.7 היה והמפעיל לא יסלק איזה מהתשלומים מיד עפ"י דרישת הרשות המוסמכת ו/או דרישת החברה, הרי שמבלי לגרוע מחובתו זו, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לסלק חשבונות אלה על חשבון המפעיל, והמפעיל יהיה חייב להחזיר לחברה את מלוא הכספים אשר שולמו על ידיה לכיסוי איזה מתשלומי המפעיל כאמור מיד ולא יאוחר מתום 3 ימים מתאריך דרישתה הראשונה של החברה.

11.8 לצורך ביצוע התשלומים כאמור החברה תהא, בין היתר, רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, הנזכרת להלן. מודגש בזה כי רישומי הרשות המוסמכת בדבר החוב שבו מדובר יהוו ראיה סופית וחלוטה מבחינתה של החברה לצורך ביצוע התשלום במקום המפעיל כאמור בסעיף זה, ולמפעיל לא תהא במקרה כזה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין. למען הסר כל ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המפעיל לטעון כנגד החוב ו/או שיעורו כלפי הרשות המוסמכת, וויתור הטענות לפיו הוא כלפי החברה ומי מטעמה, בלבד.

11.9 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, המפעיל מתחייב שלא לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או ביקורת ו/או בדיקות במערכת החשמל בטרם קבלת אישור החברה מראש ובכתב לביצועם. מובהר למען הסר ספק, כי אין

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

בקבלת אישור החברה ו/או הנחיותיה, על מנת להטיל על החברה אחריות ו/או לגרוע מאחריות המפעיל.
ככל שיידרש שנוי ו/או תיקון במערכת החשמל ו/או ביקורות ו/או בדיקות, הם יעשו על ידי המפעיל, באחריותו ועל חשבונו, ורק לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב.

11.10 כי ידוע לו שהמבנה לשימור יחובר לחשמל, למים ולביוב עד לקו המבנה לשימור ללא פריסה בתוך המבנה לשימור אך עליו לדאוג בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, לחיבור המבנה לשימור לחשמל מול חברת החשמל לישראל ולבאר השלישית בהספק הנדרש.

11.11 המפעיל מאשר כי ידוע לו שהתקנת תשתיות לחשמל, מים וביוב בתוך המבנה לשימור וכן חיבור המבנה לשימור לרשת החשמל וחבור המבנה לשימור לרשת המים ו/או הביוב, מותנים בהתקשרות חוזית זבינו לבין חברת חשמל והרשות המקומית ובהתקנת מונים ושעוני מדידה, והכל לפי העניין, וכל תשלום בקשר לכך חל על המפעיל.

11.12 המפעיל מתחייב לדאוג לסילוק מורשה, תקין ונקי וללא מפגעים של שומנים, מי שופכין וביוב מהמבנה לשימור בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להוראות החברה וע"פ הנחיות מהנדס החברה ו/או מי מטעמה.

יובהר כי כל החיובים והאחריות בנוגע לחריגה מהכמויות המותרות בקשר לשפכים ו/או לשומנים ו/א בכלל - יחולו על המפעיל בלבד.

11.13 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, יובהר כי במידה והעסק שיוקם במבנה לשימור מחייב בור שומן בהתאם להוראות כל דין, הקמתו וכן התחזוקה השוטפת שלו ותיקונים בו יבוצעו על-ידי המפעיל ועל חשבונו וכי הדבר הובא לידיעתו של המפעיל, שוקלל במסגרת הצעתו ובכל מקרה לא יחשב כפגם ו/או כאי התאמה.

11.14 ידוע למפעיל כי ייתכן שבמהלך תקופת השימוש ו/או תקופת ההארכה, הוא יידרש לתקן ו/או להחליף את החיבור למערכת הביוב אליה מחובר המבנה לשימור ו/או של מפרידי השומנים אשר אליהם יחובר המבנה לשימור וכי יתכן וידרשו שאיבות שומנים בתדירות גבוהה וכי הדבר הובא לידיעתו של המפעיל, שוקלל במסגרת הצעתו ובכל מקרה לא יחשב כפגם ו/או כאי התאמה.

11.15 ככל שיידרש שינוי ו/או תיקון ו/או בדיקה ו/או החלפה של איזה מהתשתיות של החשמל ו/או המים ו/או הביוב ו/או של בור השומנים ו/או של סופג השומנים, לרבות בהתאם להנחיות החברה ו/או בהתאם לדין ו/או בהתאם לצרכי המפעיל, מתחייב המפעיל לבצע העבודות שידרשו לצורך כך על אחריותו ועל חשבונו במועדים שידרשו, וזאת בהתאם להוראות הדין ואך ורק לאחר העברה לחברה של תוכניות ערוכות כדין על ידי מהנדס מתאים לביצוע עבודות אלה וקבלת אישור החברה מראש ובכתב לביצוע העבודות הנדרשות.

המפעיל מתחייב לבצע העבודות הנדרשות כאמור לעיל, לאחר קבלת אישור החברה בכתב לביצועם, בתיאום עם החברה.

המפעיל יישא בכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ו/או לצד ג' ככל שיפעל בניגוד לאמור לעיל.

11.16 המפעיל מתחייב לפעול בהתאם לדין ובהתאם להוראות החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור להתחברות לתשתיות ולתיקון ההתחברות למערכת הביוב ו/או בקשר למפרידי השומנים ו/או שאיבת שומנים ולשאיבת השומנים.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

11.17 הנחיות החברה יינתנו בהתאם למצב התשתיות ו/או מערכת הביוב ו/או מפרידי השומנים בהתאם לדין ולצורך ובהתאם לסוג העסק שינוהל במבנה לשימור ובהתאם להנחיות יעוץ הביוב של החברה. המפעיל מתחייב לקיים את הנחיות החברה כאמור לעיל, על אחריותו ועל חשבונו.

11.18 מובהר למען הסר ספק, כי אין בקבלת אישור החברה ו/או הסכמת החברה ו/או הנחיותיה, על מנת להטיל על החברה אחריות ו/או על מנת לגרוע מאחריות המפעיל.

11.19 מוסכם על הצדדים כי במקרה שבו המפעיל זכאי לקבל הנחה ו/או פטור מתשלום ארנונה בגין השימוש שלו במבנה לשימור, למשל מהטעמים שמדובר בנכס ריק ו/או בלתי ראוי לשימוש, המפעיל לא יהיה רשאי לפנות לעיריית רחובות בבקשה לקבלת פטור מארנונה, מבלי לקבל את רשותה של החברה לכך מראש ובכתב. החברה תהא רשאית לאשר את הבקשה או לדחותה ו/או להתנותה בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה המלא, הגמור והבלעדי וללא כל הגבלה.

11.20 לציית להוראות המנהל והאנשים שימונו על ידו, ובין השאר, בכל הנוגע לשמירה על הסדר והניקיון, רמתו וטיבו של השירות.

11.21 לא לעשות, להתיר ולאפשר הן במישרין והן בעקיפין, פרסום ו/או פרסומת כולל תליית הודעות, מודעות, כרזות, דברי פרסום ו/או פרסומת אחרים בדפוס, כתב, באמצעי תאורה, באמצעי קולי ו/או חזותי ו/או בכל דרך אחרת. המפעיל יהיה רשאי להתקין שילוט של העסק על המבנה לשימור עצמו, וזאת בכפוף לכך שיקבל את כל ההיתרים הנחוצים לכך על פי כל דין, ישלם כל תשלום ואגרה בגינן וכן יקבל את אישור החברה, מראש ובכתב, להתקנת השילוט, צורת השילוט ולתוכנו, ובהתאם להוראות נוהל השילוט העירוני.

12. שמירת המבנה לשימור וסביבתו

12.1 המפעיל מתחייב להשתמש במבנה לשימור ו/או בשטח הסמוך אליו, ככל שיועמד לרשותו ע"י החברה, באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונם ועל ניקיון סביבתם לרבות טאטוא, שטיפה, איסוף אשפה וטיפול בקרטונים ופינוים למאגר מוסדר וזאת במשך כל היום ובתום כל יום פעילות ולמנוע כל קלקול וכל נזק למבנה לשימור ו/או לסביבתו ו/או מהם, וכן לתקן כל קלקול ו/או נזק למבנה לשימור ולרבות לגג המבנה לשימור ו/או לסביבתו להוציא אך ורק נזק או קלקול שסיבתם בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר ולהישמע להנחיות החברה ו/או מי מטעמה.

12.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב לתחזק את המבנה לשימור וכן את כל שבו באופן שוטף ולרבות את גג המבנה לשימור, ולשלם במהלך תקופת השימוש את כל ההוצאות החלות ו/או הנובעות מהשימוש במבנה לשימור ו/או הדרושות לאחזקתו ו/או תיקון נזקים שנגרמו לו ו/או להפעלתו ללא יוצא מן הכלל ומכל מין וסוג שהוא. למען הסר ספק, מובהר, כי האחריות לתיקון של נזק או קלקול שנגרם כתוצאה מהעדר תחזוקה או תחזוקה לקויה על-ידי המפעיל תהיה של המפעיל ועל חשבונו.

12.3 לא ביצע המפעיל כל תיקון שהיה חייב בו כאמור, תהיה החברה רשאית, אך לא מחויבת, לעשות כך על חשבון המפעיל ובכל מקרה יהיה המפעיל חייב לפצות את החברה באופן מלא עבור כל נזק, קלקול אובדן והשחתה כאמור.

12.4 החברה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לנזק ו/או פגיעה ו/או הפסד שיגרמו למפעיל ו/או לעסקו ו/או לרכושו לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת החברה למבנה לשימור למטרות אחזקה. המפעיל מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי החברה.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

13. אחריות ושיפוי בנזיקין

13.1 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למבנה לשימור ולצמודותיו ולמערכותיו בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל במבנה לשימור ו/או בקשר לפעילות המפעיל.

13.2 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או כלפי העירייה ו/או עובדיהן לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לחברה ו/או לעירייה, עובדיהן והבאים מטעמן ו/או לעובדי המפעיל ו/או לקבלנים ו/או לקבלני משנה מטעם המפעיל ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם הנובע בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל במבנה לשימור ו/או בסביבתו ו/או מפעילותו.

13.3 המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיור של המפעיל והוא פוטר את החברה ו/או את העירייה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

13.4 המפעיל פוטר בזאת את החברה ו/או את העירייה ו/או את רשות מקרקעי ישראל ו/או עובדיהן מכל אחריות לנזקים להם אחראי המפעיל כאמור לעיל, ומתחייב לשפות ולפצות את החברה ו/או את העירייה ו/או רשות מקרקעי ישראל וכל הפועל בשמן ומטעמן, על פי דרישתן הראשונה בכתב, על כל תביעה שתיתבע מי מהן ו/או כל סכום שמי מהן תחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר המפעיל אחראי להם. החברה תודיע למפעיל על תביעות ו/או דרישות כאמור כלפי החברה ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על החברה ו/או על העירייה מפניהן.

13.5 מוסכם בין הצדדים, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק השכירות, כי המפעיל מתחייב לתקן כל פגם, נזק ו/או ליקוי שיגרם למבנה לשימור לצמודותיו ומערכותיו לסביבתו להם אחראי המפעיל כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה. מבלי לגרוע בשום צורה ואופן בכלליות האמור בסעיף 13.5 זה, מובהר, כי במידה ומתגלה במבנה לשימור ליקוי אשר על פי הוראות מפורשות בחוזה החובה לתקנו היא של החברה, אזי מבלי לגרוע מהאמור, על המפעיל מוטלת החובה ליידע את החברה, באופן מידי על כל ליקוי ו/או תקלה במבנה לשימור (לרבות פגם ו/או אי התאמה) ולא יאוחר מ – 72 שעות ממועד בו התגלה למפעיל דבר קיומם של ליקוי, תקלה, פגם ו/או אי התאמה כאמור, או בנסיבות של פגם ו/או אי התאמה שתיקונם דחוף (כהגדרתם מונח זה בחוק השכירות), תוך 12 שעות מהמועד האמור. המפעיל יפרט בהודעתו את תיאור הליקויים, הפגמים ו/או אי ההתאמה, היקפם, הנסיבות להיווצרותם, מידת הדחיפות לתיקון הליקויים ומידת ההשפעה על האפשרות לעשות שימוש במבנה לשימור בהתאם למטרת העסק וכן כל פרט אחר בקשר עם הליקויים, פגמים ואי ההתאמות כאמור. מובהר, כי פגם, ליקוי, תקלה ו/או אי התאמה שאינו מונע מהמפעיל לעשות שימוש בנכס בהתאם למטרת העסק ו/או שאינו מהווה סיכון לחיי אדם ו/או לנזקי גוף מיידים לאדם, לא יחשבו כפגם ו/או אי התאמה שתיקונם דחוף, על כל המשתמע מכך (להלן: "**הודעה לחברה בדבר ליקוי**").

לא העניק המפעיל הודעה לחברה בדבר ליקוי, בתכולה ו/או במועדים הנקובים בסעיף זה לעיל, יישא המפעיל באחריות המלאה לכל פגם ו/או כאי התאמה כאמור ויחולו בעניין זה הוראות סעיפים 6(ג)(2), 6(ג)(3) ו – 9(ד) לחוק השכירות.

14. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, יחולו על המפעיל הוראות הביטוח כמפורט בנספח הביטוח המסומן **כנספח 2,** להסכם זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

15. בטחונות

15.1 מבלי לפגוע בכל סעד אחר הנתון לחברה לפי הסכם זה ו/או ע"פ כל דין ולהבטחת מילוי כל התחייבויותיו של המפעיל ע"פ הסכם זה במלואן ובמועדן ובייחוד למילוי התחייבויות המפעיל לתשלומים המגיעים לחברה ו/או לעירייה ע"פ הסכם זה ו/או כל חוב אחר כלפי העירייה ו/או כלפי החברה גם אם לא מכוח הסכם זה, המפעיל ימציא לחברה עם חתימת ההסכם ערבות בנקאית אוטונומית וללא תנאי לתקופה שתתחיל עם חתימת ההסכם ותהא בתוקף כאמור בסעיף 15.6 להלן, הערבות תהיה של המפעיל בלבד או של מי מיחידיו ועל פי נוסח המצורף כנספח 3 להסכם זה ומהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו (להלן - "**הערבות**").

15.2 הערבות תהיה לפקודת החברה, וגובהה יהיה בסכום השווה לשלושה (3) חודשי דמי שימוש בתוספת מע"מ, כאשר ערכה צמוד למדד הבסיס.

15.3 כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על המפעיל.

15.4 הפר המפעיל את ההסכם, או תנאי מתנאיו, ובכלל זה לא ישלם אי אלו מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה לרבות התשלומים המפורטים לעיל, תהיה החברה רשאית ללא הצורך במתן הודעה מוקדמת, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לה במקרה זה לפי הסכם זה ו/או הדין החל, לחלט את הערבות ו/או חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי שהמפעיל יוכל להתנגד בדרך כלשהיא.

15.5 סכום הערבות שחולט על-ידי החברה כאמור לעיל יהיה לקניינה הגמור והמוחלט מבלי שלמפעיל תהיה זכות כלשהי לבוא כלפי החברה בטענות כלשהן בקשר לכך ומבלי שהדבר יפגע בזכויות האחרות שיש לחברה לפי הסכם זה וכל דין. היה והחברה תחלט את הערבות או חלק ממנה ולא תבטל את ההסכם בגין ההפרה, יחזור המפעיל וישלים מיד את הערבות לגובהה הנדרש לפי ההסכם.

15.6 הערבות תהיה תקפה למשך שנת שכירות אחת לפחות והיא תחודש על ידי המפעיל בכל פעם בתום כל שנת שימוש לשנה נוספת (לפחות), וזאת עד לשנת השימוש האחרונה בה תוארך הערבות בשנה ועוד שלושה חודשים.

15.7 לא יציג המפעיל במהלך תקופת השכירות את התחייבות הבנק לחידוש הערבות ו/או להארכת המועדים שבה טרם לפקיעתה, הדבר יהווה הפרה יסודית ועיקרית של החוזה אשר מעבר לכל זכות המוקנית לחברה על-פי הסכם זה וכל דין, הרי שהחברה תהא רשאית לבטל את ההסכם. כמו כן, מבלי לפגוע בזכותה של החברה להציג את הערבות לפירעון בכל עת בגין הפרת ההסכם, תחשב הערבות במצב דברים כזה כעומדת לפירעון מיידי.

15.8 הערבות הבנקאית תוחזר לידי המפעיל, לאחר תום 45 יום של תקופת השימוש, לאחר שהחברה שוכנעה כי המפעיל פינה את המבנה לשימור כאמור בהסכם זה וקיים את מלוא התחייבויותיו לפיו.

16. שיפוי

16.1 המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל סכום ו/או כל דמי נזק ו/או הוצאה שהיא תשלם או תחויב בתשלומם ואשר מקורם באחריות המפעיל, עובדיו ו/או שליחיו על פי הדין ו/או על פי הסכם זה ו/או שמקורן בתשלום שבו נדרשה לשאת בגין

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

קיומו של פגם ו/או אי התאמה אשר האחריות אליהם, על פי הוראות הסכם זה, מוטלת על המפעיל. הסכום שהחברה תשלם או שתחויב בתשלומו בסעיף זה כולל גם סכום ששולם על פי מכתב דרישה ו/או בעקבות מו"מ מחוץ לכותלי ביהמ"ש ו/או בעקבות תביעה, פשרה, פסק דין, פסק בורר לרבות הוצאות משפט, שכר עדים, מומחים ושכ"ט עו"ד.

16.2 המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לה במישרין ו/או בעקיפין, בשל דרישה, תביעה או תובענה שתוגש נגדה, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה או תובענה כאמור, ככל שהיא נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבויות המפעיל ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה.

16.3 האמור לעיל, ובלבד שהחברה תודיע למפעיל על כל תביעה ו/או דרישה כספית כאמור ושניתנה למפעיל הזדמנות להתגונן מפניה על חשבונו והוצאותיו של המפעיל בלבד.

17. פינוי

17.1 עם סיומה של תקופת השימוש או במועד מוקדם יותר על-פי הוראות הסכם זה, יהיה על המפעיל לסלק ידיו מהמבנה לשימור כאשר כל מתקניו פועלים וכל תקלה ו/או שבר ו/או קלקול תוקנו וישאיר אותם וסביבתם כשהם נקיים ופנויים מכל אדם ו/או חפץ שאינו בבעלות החברה, להנחת דעתה של החברה. תוספות בניה יהוו את קניינה של החברה ויוותרו במבנה לשימור ו/או יסולקו מהמבנה לשימור, על אחריותו ועל חשבונו של המפעיל, ויחולו בעניין זה יתר הוראות סעיף 7.20 לעיל. אם יתברר לאחר הפינוי שנגרם נזק למבנה לשימור ו/או כל שטח אחר שהועבר לאחריות המפעיל בתקופת השימוש והנזק לא תוקן ע"י המפעיל תוך 10 ימים מדרישת החברה, כי אז מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה במקרה כזה, רשאית (אך לא חייבת) החברה לפעול למימוש הערבות הבנקאית לשם תיקון הנזקים.

17.2 האמור לעיל אינו גורע מזכותה של החברה להיכנס למבנה לשימור ולתפוס את החזקה הבלעדית בו ובציוד שיהא בו באותה עת, מיד עם פקיעת ההסכם מבלי להמתין לפינויו ע"י המפעיל כאמור, וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בכך תחולנה על המפעיל, לרבות הוצאת, הובלת, ואכסון ציוד המפעיל, ככל שנותר כזה במקום.

בביצוע הפינוי לא תהיה החברה אחראית כלפי המפעיל בגין כל נזק או אובדן שיגרמו לו ו/או לציוד שלו ו/או לרכושו. בביצוע הפעולות הנ"ל תפעל החברה כשלוחת המפעיל.

17.3 לפני פינוי המבנה לשימור מהמפעיל יערכו נציגי החברה והמפעיל (להלן - "**הנציגים**") רשימת ליקויים במבנה לשימור אשר המפעיל חייב בתיקונם בהתאם להוראות הסכם זה (להלן - "**פרוטוקול הליקויים**").

17.4 המפעיל מתחייב בזאת לבצע את כל התיקונים על פי פרוטוקול הליקויים לא יאוחר ממועד פינוי המבנה לשימור.

17.5 לא ביצע המפעיל את התיקונים בעצמו, תהיה רשאית החברה (אך לא חייבת) לבצע את תיקון הליקויים שלפי פרוטוקול הליקויים בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, על חשבון המפעיל, ולחייב את המפעיל בעלות ביצוע התיקונים ובכל ההוצאות הכרוכות בביצועם, לרבות תשלום דמי השימוש, המיסים והפיצויים (לרבות הפיצויים המוסכמים) המגיעים בגין אי-פינוי המבנה לשימור במועד, בגין התקופה שתידרש לביצוע התיקונים או חלקם על ידי החברה לאחר תום תקופת השימוש, והמפעיל ישיב לחברה את ההוצאות אשר הוציאה במקומו מיד לפי דרישתה הראשונה.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

17.6 עם תום תקופת השימוש ימסור המפעיל לידי החברה את כל מפתחות המבנה לשימור, לרבות מפתחות דלת הכניסה, דלתות החדרים הפנימיים, תיבת הדואר ו/או כל מפתח אחר אשר קיבל מאת המפעיל היוצא ו/או החברה.

17.7 ההסכם יפקע בתום תקופתו, כן ובכל מקרה שהמפעיל יפר את ההסכם או תנאי מתנאיו, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על גמר ההסכם גם לפני תום תקופתו. בכל אחד מהמקרים האמורים יהיה על המפעיל לפנות את המבנה לשימור ולמסור את החזקה הייחודית בו לחברה בתוך 10 ימים ממועד ההודעה כאמור.

17.8 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, הרי בכל אחד מהמקרים הבאים תהיה החברה רשאית להפסיק באופן מידי את ההתקשרות נשוא חוזה זה, ולדרוש את הפינוי המידי של המבנה לשימור על ידי המפעיל:

17.8.1 אם המפעיל יפגר למעלה מ- 10 ימים בפירעון סכום כלשהו שיגיע לחברה לפי הוראות חוזה זה ובתנאי שהמפעיל לא תיקן ההפרה תוך 7 ימים מיום שנמסרה לו ביד או נשלחה לו בדואר רשום דרישה לתשלום אותו סכום, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין.

17.8.2 אם יינתן צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו הקפאת הליכים כנגד המפעיל ו/או נכסיו ו/או ימונה כונס נכסים (זמני או קבוע) או כונס נכסים ומנהל (זמני או קבוע) או נאמן או מפרק זמני ו/או קבוע ו/או מנהל מיוחד לעסקי ו/או רכוש המפעיל או חלק מהם והמינוי לא בוטל תוך 90 ימים מיום המינוי כאמור.

17.8.3 אם יוטל עיקול על נכסי המפעיל, או אם תעשה פעולת הוצאה לפועל לגבי נכסי המפעיל המונעים מהמפעיל מלקיים התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ולא יופסקו לחלוטין או לא יוסרו לחלוטין, תוך 90 יום מתאריך הטלת העיקול או מתאריך עשיית פעולת ההוצאה לפועל האמורה, לפי העניין.

17.8.4 אם יתברר כי הצהרה מהותית כלשהי של המפעיל אינה נכונה או כי לא גילה לחברה לפני חתימת חוזה זה עובדה שהיה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום על חוזה זה.

17.8.5 הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל הסתלק מביצוע החוזה ו/או הפסיק פעילותו במבנה לשימור, לתקופה רצופה של 90 יום ומעלה.

17.8.6 בכל מקרה של שינוי בהרכב בעלי המניות של המפעיל ו/או במקרה של שינוי מהותי בהנהלת התאגיד של המפעיל, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

17.8.7 בכל מקרה בו יפר המפעיל חוזה זה הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 10 ימים מיום קבלת דרישה בכתב לתיקונה.

17.8.8 בכל מקרה שהמפעיל הפר את החוזה הפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה אף שחלף המועד אותו קצבה לו החברה לשם תיקון כאמור.

17.9 לא פינה המפעיל את המבנה לשימור כאמור לעיל רשאית החברה לעשות שימוש בזכותה על פי האמור בסעיף 17.1 שלעיל.

17.10 מובהר ומוסכם בזאת כי פינויו של המפעיל על פי סעיף 17.8 לעיל לא יפגע בהתחייבותו לשלם לחברה את מלוא דמי השימוש עבור מלוא תקופת השימוש ו/או תקופת השימוש

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

הנוספת לפי העניין, ודמי השימוש בגין התקופה שלאחר ביטול רשות השימוש יזקפו על חשבון נזקי החברה הנובעים מהפרת ההסכם על ידי המפעיל.

18. סעדים

18.1 לחברה תעמוד הזכות לקיזוז סכומים המגיעים לה על פי הסכם זה, ועל פי כל הסכם אחר בינה לבין המפעיל ו/או מי מיחידיו.

18.2 המפעיל מוותר במפורש ובלתי חוזר על הזכות לקיזוז בכל הקשור להסכם.

18.3 הנזק המוערך והמוסכם מראש ע"י הצדדים שיגרם לחברה במקרה של אי פינוי המבנה לשימור במועד כאמור בהסכם זה ו/או כל דין הוא סכום בשקלים חדשים השווה לדמי השימוש השנתיים באותה עת חלקי 365 כפול 4 צמוד לעליות במדד הבסיס לכל יום של פיגור בפינוי, בתוספת מע"מ (להלן - "**הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי**"). מוסכם כי במידה ויאחר המזמין בפינוי המבנה לשימור לאחר שנדרש לעשות כן בכתב על פי הסכם זה ו/או כל דין, ישלם המזמין לחברה את הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי כפול מספר הימים אשר בהם התעכב הפינוי, וזאת בתוספת לתשלום דמי השימוש עבור התקופה שבה המבנה לשימור לא פונה או בתוספת לתשלום דמי שכירות ראויים שיהיו שווים לחלק היחסי של דמי השימוש במידה ואי הפינוי הוא לאחר תום תקופת השימוש, וזאת בנוסף לכל סעד אחר השמור לחברה לפי ההסכם והדין, וללא כל צורך בהוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל.
מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מאיחור בפינוי המבנה לשימור.

18.4 מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לחברה לפי הסכם זה ו/או כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל הפרה של הוראות החברה ו/או נוהלי החברה ביחס להתנהגות והתנהלות במבנה לשימור ו/או כפי שהחברה ו/או מי מטעמה יורו למפעיל מעת לעת, החברה תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל, של 1,000 ₪ כולל מע"מ לכל הפרה. בכל מקרה שבו הפרה כאמור לא תתוקן תוך פרק זמן של שלוש שעות מעת שניתנה למפעיל הודעה על כך מהחברה ו/או במקרה שבו המפעיל הפר מעל לשלוש פעמים נוהל מבין הנהלים האמורים, יעמוד הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה על סכום של 2,000 ₪ כולל מע"מ לכל הפרה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת נוהלי ההתנהלות וההתנהלות במבנה לשימור.

18.5 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית החברה במקרה של אי פינוי במועד כאמור בסעיף 16 לעיל להיכנס למבנה לשימור וליטול את החזקה הייחודית בו ובציוד שבו בפועל וללא הודעה מוקדמת, או למנוע מהמפעיל או שליחיו או עובדיו להיכנס למבנה לשימור וזאת ללא צורך בפס"ד של ביהמ"ש או בצו של יו"ר ההוצאה לפועל, ולממש כל בטוחה. בכל הפעולות הנ"ל תפעל החברה כשלוחת המפעיל ועל אחריותו הבלעדית של המפעיל בלי שתהיה אחראית לפצות את המפעיל אם ייגרם לו נזק כלשהו מפעולה כזו, וחתימת המפעיל על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת שלו לחברה לפעול כאמור בסעיף זה.

18.6 מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר שיעמוד לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות חוקי העזר העירוניים וכל דין, לרבות חילוט הערבות שצורפה ע"י המפעיל, מוסכם בזה כי ביחס להפרות הבאות, ישלם המפעיל לחברה פיצויים מוסכמים וקבועים מראש, כמפורט להלן:

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

תיאור/סוג ההפרה	סך הפיצויים המוסכמים, ב-₪, בגין כל יום של הפרה (צמודים למדד)
הפרת הדרישה לתעודת כשרות מהרבנות (בתוקף)	סך של 500 ₪ ליום
הפרת הוראה מהוראות חוקי העזר העירוניים לרבות ההוראה בדבר אי הפעלת עסקים בשבת	סך של 700 ₪ ליום
הפעלת העסק בשעות שאינן תואמות לשעות הפעילות הקבועות במסמכי המכרז וההסכם	סך של 700 ₪ ליום
הפעלת העסק לשימוש שאינו אושר ע"י החברה	סך של 1,200 ₪ ליום

18.7 מובהר, כי החברה תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים שיגיעו לה כאמור מכל סכום שיגיע ממנה למפעיל מכל סיבה ובכל עת שהיא, וכן לגבות סכום זה בכל דרך אחרת לפי שיקול דעתה.

18.8 יודגש כי אין בהוראות ההסכם כדי לגרוע מהזכויות שיש לחברה על פי כל דין, לרבות חילוט ערבות הביצוע של המפעיל, או כדי לגרוע מכל חבות המוטלת על המפעיל לפי הסכם זה וכל דין.

19. העברת זכויות ו/או התחייבויות

19.1 המפעיל מתחייב לא להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על-פי הסכם זה כולן או חלקן, וכן לא להעביר את השימוש במבנה לשימור ו/או בחלק ממנו לזולתו, לא למסור, לא להעביר, לא להשכיר את המבנה לשימור ו/או כל חלק ממנו, לא לשתף את זולתו בשימוש ו/או בתפעול ו/או בהנאה מהמבנה לשימור ו/או בחלק ממנו, ולא להעניק לזולתו כל זיקת הנאה או זכות שהיא במבנה לשימור ו/או בחלק ממנו - כל אלה בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן לא למשכן ו/או לשעבד בכל דרך אחרת את זכויותיו על-פי הסכם זה, אלא אם ולאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה ולחברה תהיה את האופציה ושיקול הדעת הבלעדי לאשר או לדחות את הבקשה. למען הסר כל ספק – מוסכם במפורש, כי זהות הנמחה ו/או זהות בעלי מניותיו ו/או זהות מנהליו ו/או זהות חברות האם ו/או הבת ו/או האחות שלו, איתנותו הכלכלית, אופי העסק שהוא מעוניין להפעיל במבנה לשימור ו/או שעות הפתיחה שהוא מעונין בהם ו/או השפעת העסק המוצע על שאר העסקים בסביבת המבנה לשימור ו/או ניסיונו הרלוונטי בתחום העסק, ניסיון קודם של החברה עם הנמחה ו/או מגבלות נוספות שמקורן בדיני המכרזים (לרבות אפשרות להקצאת המבנה לשימור לצד שלישי שלא באמצעות מכרז פומבי) ו/או התקיימות התנאים הנקובים בסעיף 17.8 לעיל ו/או תנאים רלוונטיים נוספים הספציפיים למבנה לשימור ו/או לנעבר להלן, יהוו טעמים סבירים לדחיית בקשה להמחאה כאמור.

19.2 מקום שהמפעיל הוא תאגיד, האמור בסעיף 19.1 לעיל יחול גם בכל מקרה של החלפה ו/או העברה ו/או הקצאה ו/או הקניית זכות במניות התאגיד לצד ג' ו/או העברה ו/או הענקה של השליטה בתאגיד לצד ג' בכל דרך אחרת, בין במישרין ובין בעקיפין.

19.3 החברה תחליט בבקשה של המפעיל להעברת זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לצד ג' כאמור בסעיף 19.1 לעיל לפי שיקול דעתה הגמור והבלעדי. ואולם, החברה לא

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

תיתן בשום מקרה את הסכמתה להעברת הזכויות ו/או ההתחייבויות כאמור לצד ג', אלא אם ולאחר שיתקיימו כל התנאים הבאים יחד, ואלה הם:

19.3.1 התקבלה בהחברה בקשה בכתב חתומה על ידי המפעיל והנעבר, הכוללת פרטים מלאים ומדויקים לגבי העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות ולגבי זהות הנעבר.

על הבקשה לכלול הצהרה של הנעבר על התחייבותו לקחת על עצמו את כל זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או חובותיו של המפעיל כלפי החברה על פי ההסכם ו/או בכלל.

19.3.2 הנעבר מילא אחר כל התנאים והדרישות בהתאם להסכם זה, ובכלל זה גם (אך לא רק) הסדרת התשלומים המגיעים ממנו והמצאת הביטחונות הנדרשים לפיו והחברה תהיה רשאית לדרוש בטחונות נוספים מהנעבר מעבר לביטחונות שנדרשו מהמפעיל.

19.4 האמור בסעיפים 19.2 ו-19.3 יחול גם על העברה כאמור שם של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מהזכויות ו/או ההתחייבויות של המפעיל לפי הסכם זה ו/או על החלפה ו/או העברה ו/או הקצאה ו/או הקניית זכויות של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מההון המוקצה והנפרע במפעיל במקרה שמדובר בתאגיד.

19.5 יובהר, למען הסר ספק, כי לצורך העברה כאמור בסעיפים 19.1, 19.2 ,19.3 ו- 19.4 לעיל - גם השכרת משנה ו/או הענקת זכות שימוש אחרת מכל מין וסוג שהוא מטעם המפעיל ובכלל לתקופה קצובה ובכלל, בתמורה או ללא תמורה, במשמע, והאמור בסעיפים הנזכרים יחול גם במקרים כאלה, בשינויים המחויבים ובהתאמה.

19.6 מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב ומצהיר כי הוא בלבד, ובמקרה של תאגיד - מי שהם הבעלים הרשומים של המניות שבהון המניות המוקצה והנפרע שלו בלבד או השותפים בו הינם כמפורט בנספח 9 להסכם זה, וכי הם מתקשרים עם החברה בהסכם זה עבור עצמם בלבד, ובשום אופן לא (גם או בכלל) עבור מישהו אחר, בין במישרין ובין בעקיפין, וכי זה יהיה מצב הדברים לכל אורך תקופת השימוש ועד לסיומה.

כל שינוי בתיאור העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת האחזקות בו לעומת המפורט בנספח 9 להסכם זה, ללא אישור מראש ובכתב של החברה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

20. תנאים יסודיים

20.1 כל אחד מהתנאים, ההתחייבויות וההצהרות שבסעיפים הבאים ייחשבו כתנאים עיקריים והתחייבויות יסודיות בהסכם: המבוא להסכם, וכן סעיפים 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ו-18 (וכל סעיפי המשנה שלהם).

20.2 הפרתם או אי קיומם של אותם תנאים, התחייבויות והצהרות כאמור בסעיף 19.1 לעיל, או הפרת או אי קיום אחד או יותר מהם, ייחשבו כהפרות יסודיות לצורך חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

21. העדר יחסי עובד מעביד

21.1 מוצהר בזה כי הסכם זה אינו יוצר בין החברה לבין המפעיל או בין החברה לבין מי מטעמו יחסי עובד ומעביד וכי הצדדים אינם מתכוונים ליצירת יחסים כאלה ושום דבר האמור בהסכם זה לא יתפרש כיוצר אותם.

21.2 המפעיל מתחייב לקיים, בכל תקופת ההסכם לגבי העובדים שיועסקו על ידו, על מנת לבצע את העבודה לפי הסכם זה, אחר האמור בהוראות כל חוק החל על המעבידים בגין

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

עובדיהם, וכן את האמור בהוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים ו/או כל הסכם קיבוצי שנערך והוא בר תוקף בענף המתאים, או כפי שהסכמים אלו יוארכו, או יתוקנו בעתיד, לרבות צווי ההרחבה שהוצאו על פי הסכמים אלה.

21.3 המפעיל מתחייב לשלם עבורו ועבור עובדיו את כל תשלומי החובה בהם הוא חב, לרבות תשלומי ביטוח לאומי, ולנהל חשבונות כחוק לצורך תשלום מס הכנסה ומע"מ.

21.4 המפעיל ישפה ויפצה באופן מידי את החברה עבור כל נזק, הוצאה והפסד שיגרמו לחברה בגין כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה שהיא בדבר קיום יחסי עובד מעביד בין עובדי המפעיל ו/או מי הפועלים מטעמו לבין החברה.

22. שינויים בהסכם

22.1 הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שנעשו בין הצדדים בטרם חתימתו ועם זאת, לשם מניעת ספקות ואי הבנות, קובעים הצדדים ומתנים מראש כי כל אמירה, התבטאות, הצעה, הסכמה, פניה, מצג, התנהגות או דיבור בכל צורה ואופן לרבות כל ויתור, אורכה, הסכמה לשינוי ואי מימוש של זכות המוקנית לצד מהצדדים להסכם, לא יהיה בהם כדי לשנות תנאי מתנאי ההסכם, או התחייבות מהתחייבויותיו, וזאת אפילו נהגו הצדדים אחרת במשך תקופה כלשהי. לא תשמע שום טענה בדבר שינוי בהסכם או בתנאיו, או בדבר תוספת לו, או מתן אורכה או הסכמה, אלא אם כן נעשה הדבר במפורש ובכתב ונחתם על-ידי הצדדים להסכם.

23. שונות

23.1 המפעיל לא יהיה רשאי לרשום את זכויותיו על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, לרבות הערת אזהרה.

23.2 המפעיל יאפשר למנהל ו/או לנציג החברה להיכנס לכל מקום במבנה לשימור בכל עת, כדי לבדוק אם הוא ממלא ומקיים את הוראות ההסכם. כמו כן מתחייב המפעיל להציג בפני החברה כל מסמך, חשבון, חשבונות ו/או קבלה שידרשו על-ידי החברה במסגרת ביקורת שתערוך כאמור.

23.3 החברה תהא רשאית להעביר את זכויותיה במבנה לשימור לצד ג' ובלבד שזכויות המפעיל לפי הסכם זה לא תיפגענה.

23.4 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע והקשור להסכם זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בה מבחינת העניין במחוז המרכז.

23.5 מעני הצדדים לצורך הסכם זה הם אלה שבמבוא להסכם זה וכל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר משלוחה בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום באמצעות מורשי חתימה:

_____ _____

החברה המפעיל

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

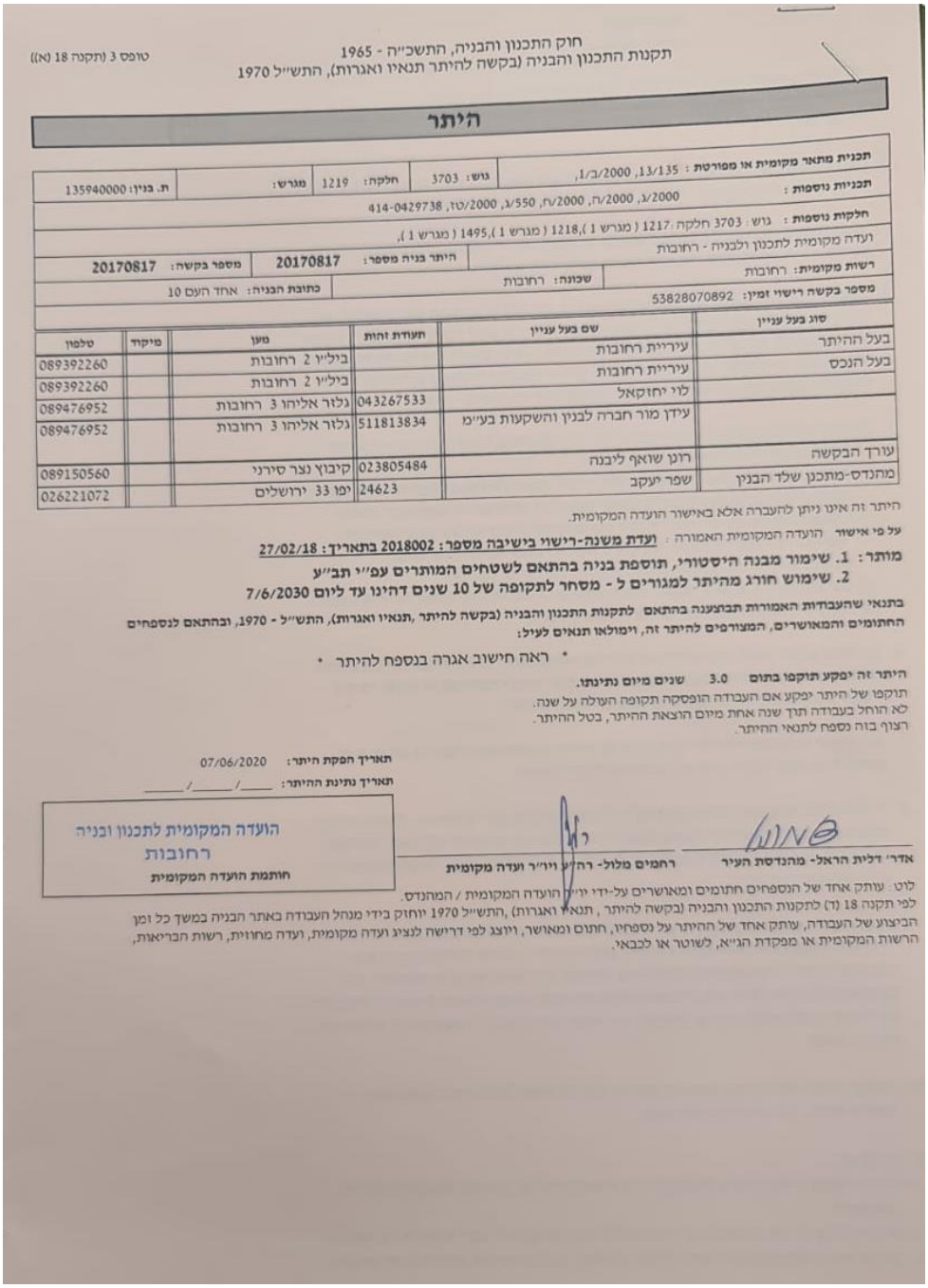
ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

נספח 1

תרשים + היתר



טופס 3 (תקנה 18 (א))

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970

היתר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת : 13/135, 2000/ב/1,	גוש: 3703	חלקה: 1219	מגרש:	ת. בנין: 135940000
תכניות נוספות : 2000/ג, 2000/ה, 2000/ח, ג/550, 2000/טז, 414-0429738				
חלקות נוספות : גוש: 3703 חלקה: 1217 (מגרש 1),1218 (מגרש 1),1495 (מגרש 1),				
ועדה מקומית לתכנון ולבניה - רחובות				
רשות מקומית: רחובות	**שכונה:** רחובות	**היתר בניה מספר:** 20170817		**מספר בקשה:** 20170817
מספר בקשה רישוי זמין: 53828070892		**כתובת הבניה:** אחד העם 10		

סוג בעל עניין	שם בעל עניין	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	עיריית רחובות		בילי"ו 2 רחובות		089392260
בעל הנכס	עיריית רחובות		בילי"ו 2 רחובות		089392260
	לוי יחזקאל	043267533	גלזר אליהו 3 רחובות		089476952
	עידן מור חברה לבנין והשקעות בע"מ	511813834	גלזר אליהו 3 רחובות		089476952
עורך הבקשה	רונן שואף ליבנה	023805484	קיבוץ נצר סירני		089150560
מהנדס-מתכנן שלד הבנין	שפר יעקב	24623	יפו 33 ירושלים		026221072

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה : **ועדת משנה-רישוי בישיבה מספר: 2018002 בתאריך: 27/02/18**

מותר: 1. שימור מבנה היסטורי, תוספת בניה בהתאם לשטחים המותרים עפ"י תב"ע
2. שימוש חורג מהיתר למגורים ל - מסחר לתקופה של 10 שנים דהינו עד ליום 7/6/2030

בתנאי שהעבודות המאורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ,תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

* ראה חישוב אגרה בנספח להיתר *

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.
תוקפו של היתר יפקע אם העבודה הופסקה תקופה העולה על שנה.
לא הוחל בעבודה תוך שנה אחת מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר.
רצוף בזה נספח לתנאי ההיתר.

תאריך הפקת היתר: 07/06/2020
תאריך נתינת ההיתר: ____/____/____

הועדה המקומית לתכנון ובניה
רחובות
חותמת הועדה המקומית

אדר' דלית הראל- מהנדסת העיר **רחמים מלול- רה"ע וי"ר ועדה מקומית**

לוט : עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות) ,התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגי"א, לשוטר או לכבאי.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו :

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

מספר	השינוי	תאריך

לעיון	לאישור	למכרז	לביצוע
			●

קיים

בנייה

שם הפרוייקט

אחד העם 10 רחובות

שם הגיליון

תכנית קומת קרקע

מס' הגיליון

03

מספר הפרויקט

263

קנ"מ

1:50

תאריך עדכון

29.08.2022

מנדל אדריכלים

קיבוץ גלויות 32
כניסה ב' תל-אביב
טל: 0722405575
www.mandel-arch.co.il
yariv@mandel-arch.co.il
maor@mandel-arch.co.il

גדרות מפרידות - לרשום בביצוע שלנו?
לבדוק גובה גדר

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

נספח 2

נספח ביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. ביטוחי עבודות במושכר:

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח 2(1)** ("**אישור ביטוח עבודות השוכר**" ו-"**ביטוח עבודות השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות[1].

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

2. ביטוחי קבע:

2.1. בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.1.1. **ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או ע"י המשכיר ו/או חברת הניהול, עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי המשכיר, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר וכלפי

[1] . גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות:

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב'
250,000	200,000 ₪	1,000,000 ₪
250,000-500,000	300,000 ₪	2,000,000 ₪
500,000-1,000,000	300,000 ₪	3,000,000 ₪
מעל 1,000,000	400,000 ₪	4,000,000 ₪

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכיר או חברת הניהול, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 3,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה[2]. הביטוח מורחב לכלול את המשכיר ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי **פקודת הנזיקין [נוסח חדש]** ו/או על פי **חוק האחריות למוצרים פגומים**, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את המשכיר ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) למשכיר ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל או למושכר או למבנה לשימור הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכיר או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

---

[2] . גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ – 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר או מצד חברת הניהול, על השוכר להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח 2(2)** ("**אישור ביטוחי הקבע של השוכר**" ו-"**ביטוחי הקבע של השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

2.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.4. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי השוכר בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שוויו של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

2.6. השוכר פוטר את המשכיר, חברת הניהול והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות השוכר, לסעיפים 1.1, **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ו- **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי המשכיר או בידי חברת הניהול את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

2.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע למשכיר או לחברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

2.10. למשכיר ולחברת הניהול הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות המשכיר וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או על חברת הניהול או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.

2.11. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

2.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

2.13. על המשכיר וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

נספח 2(1)- אישור ביטוח עבודות בר הרשות

נספח 2(1) - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

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.

מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם המשכיר: החברה לפיתוח רחובות בע"מ	שם: עיריית רחובות ו/או גופים עירוניים ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה * **נא עדכנו שם + מס' ח.פ**	מבנה לשימור ברחוב אחד העם 10 ברחובות	☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐שוכר ☒אחר: **משכיר / חברת הניהול**
ת.ז./ח.פ. 511479263	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען אופנהיימר 10, רחובות	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		ה"ע (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					לתקופה	למקרה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):								₪	**318** (מבוטח נוסף-מבקש האישור) **309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **308** (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) **313** (כיסוי בגין נזקי טבע) **314** (כיסוי בגין פריצה ושוד) **316** (כיסוי רעידת אדמה) **328** (ראשוניות) **334** - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות **338** - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש **340** - הרחבת רעידות והחלשת משען **341** - הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים **345** -הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות
גניבה ופריצה					כלול				
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים					יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות				
רכוש בהעברה									
פינוי הריסות									
צד ג'					3,000,000			₪	**318** (מבוטח נוסף- מבקש האישור) **302** (אחריות צולבת) **343** - הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות **309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **315** (כיסוי לתביעות מל"ל) **312** (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה) **322** (מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה) **328** (ראשוניות) **349** - ביטול סייג רכוש

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

נספח 2(1) - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה										תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
										בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'
אחריות מעבידים					20,000,000				₪	**318** (מבוטח נוסף- מבקש האישור) **309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **328** ראשוניות) **350** - הרחבת חבות כלפי קבלנים וקבלני משנה בביטוח חבות מעבידים היה ומבקש האישור יחשב כמעבידם
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח **ג'** כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:										
074- שיפוצים										
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										
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**										
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**										
חתימת האישור:										
המבטח:										

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

נספח 2(2) - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

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.

מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם: החברה לפיתוח רחובות בע"מ	שם: עיריית רחובות ו/או גופים עירוניים ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: ☐נדל"ן ☐שירותים ☐אספקת מוצרים ☐אחר: _____ העיסוק המבוטח: שכירות והפעלת מבנה מסחרי	☐משכיר ☐שוכר ☐זכיין ☐קבלני משנה ☐מזמין שירותים ☐מזמין מוצרים ☐אחר: _____
ת.ז./ח.פ. 511479263	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען	מען	מען		
אופנהיימר 10, רחובות	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.			
כיסויים				

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
רכוש							₪/$	**309** – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **328** – ראשוניות **308** (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) **313**(כיסוי בגין נזקי טבע) **314**(כיסוי בגין פריצה ושוד) **316**(כיסוי בגין רעידת אדמה) **338**- הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש **335** – תקופת שיפוי (24 חודשים) **345** -הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות **346** - הרחבה לנזקי חשמל ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים 311 - (כיסוי אבדן תוצאתי עבור מבקש האישור)
אובדן תוצאתי								

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

אישור קיום ביטוחים								תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	
צד ג'						4,000,000		₪	302 – אחריות צולבת **304 -** הרחב שיפוי בגין מעשי ומחדלי/מוצרי/עבודות/פעילות המבוטח **307 -** הרחבת צד ג' – חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה **309** – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **315** – כיסוי לתביעות מל"ל **321** - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח **322 -** (מבקש האישור מוגדר כצד ג') **328** – ראשוניות **329** – רכוש מבקש האישור ייחשב כצד שלישי **348** – ביטול סייג רכוש עליו פעלו במישרין בביטוח צד ג' **349** - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'
אחריות מעבידים						20,000,000			**309** – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **319** – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח **328** – ראשוניות **350** - הרחבת חבות כלפי קבלנים וקבלני משנה בביטוח חבות מעבידים היה ומבקש האישור יחשב כמעבידם
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח **ג'** כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:									
096 – שכירויות והשכרות									
ביטול / שינוי פוליסה שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול									
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד** תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**									
חתימת האישור המבטח:									

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

נספח 3

נוסח כתב ערבות ביצוע

לכבוד
ה.ל.ר – החברה לפיתוח רחובות בע"מ
ח.פ 511479263(להלן: "החברה")

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____.

על פי בקשת _____, ח.פ./ע.מ._____ (להלן: "הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום שתדרשו מאיתנו עד לסך של _____ש"ח (_____ שקלים חדשים) בלבד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:

"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש 5/2023 , שהתפרסם ב- 15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה).

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה – הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

לפי דרישתכם הראשונה (חתומה ובמקור) בכתב, לא יאוחר משבעה ימים ממועד קבלת דרישתכם על ידינו, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

דרישת חילוט שתישלח באמצעות הפקסימיליה ו/או מברק ו/או תקשורת מחשבים וכיו"ב לא תיחשב כדרישה מספקת לצורך ערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום _____ (כולל), וכל דרישה על פיה חייבת להגיע אלינו עד תאריך זה (בשעות קבלת קהל).

בכבוד רב,

בנק _____בע"מ

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

נספח 4

ההצעה הכספית של המפעיל הזוכה במכרז
(תצורף לאחר תוצאות המכרז)

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

נספח 5

נספח מטרת השימוש ותנאים מיוחדים

1. המבנה לשימור

1.1. העירייה, באמצעות החברה, פועלת להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי במקרקעין הידועים כגוש 3703, חלקה 1496 (בחלק) הנמצא ברחוב אחד העם 10 ברחובות (להלן: "**המבנה לשימור**" ו/או "**הנכס**").

1.2. מדובר במבנה לשימור הכולל שטחי מסחר כדלקמן: מבנה קיים- 106.71 מ"ר; תוספת לשטח עיקרי- 62.47 מ"ר; ממ"ק- 14.75 מ"ר; חיצוני מקורה- 5.5 מ"ר; מרפסת לא מקורה- 56.7 מ"ר.

1.3. בימים אלו המבנה נמצא בתהליכי שיפוץ ושימור והחברה מעריכה כי פרק הזמן המשוער למסירת המבנה לידי הזוכה הינו עד 10 חודשים מהודעת הזכייה. בכל מקרה תחול חובה על הזוכה להיות זמין מיידית לקבלת החזקה במועד מוקדם יותר ככל שיחול שינוי בלוחות זמנים שפורטו לעיל.

1.4. המבנה יימסר לחזקת הזוכה ברמת מעטפת וכי כל עבודת התאמה אשר תבוקש על ידי המציע תבוצע על חשבונו של הזוכה, על פי כל רישיון או היתר הדרושים על פי דין ובכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובהתאם לצורך גם ממחלקת השימור בעיריית רחובות.

1.5. עם קבלת החזקה במבנה לשימור תחול על המפעיל הזוכה ולהפעילו בהתאם למסמכי המכרז ונספחיו להלן.

1.6. המיקום הינו בעל חשיפה טובה לקונים פוטנציאליים ומתאפיין בתנועה ערה.

2. מטרת השכירות

2.1. במסגרת הצעתם על המשתתפים להציע את מהות השימוש במבנה המסחרי, בשים לב לייעוד, מצב משפטי, פיסי, תכנוני וכיוצ"ב.

2.2. החברה ממליצה להפעיל את במבנה בית קפה מסעדה, לרבות מתחם למכירת מוצרי בוטיק מתחום אחר. במקרה זה ניתן יהיה למכור/להגיש, בין היתר, משקאות קלים (לא אלכוהוליים) בבקבוקים או באריזות סגורות ע"י היצרן, עוגות, כעכים, לחמניות, ממתקים ו/או גלידה).

2.3. על הזוכה תחול החובה הבלעדית לפעול על חשבונו לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות (לצורך הפעלת המבנה מסחרי בהתאם לאמור במכרז זה, ובכלל זה חובה על הזוכה לפעול לקבלת רישיון עסק, תעודת כשרות והכל בהתאם למפורט בהסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

2.4. על הזוכה לפעול בהתאם לקבוע במפרט אחיד למבנה מסחרי, בהתאם לנהלי העירייה והוראות כל דין.

2.5. על הזוכה במכרז תחול החובה לספק את כוח האדם, הציוד והכלים הדרושים לצורך כך, בהתאם להוראות המכרז ונספחיו.

2.6. יובהר כי אין לזוכה בלעדיות בנוגע למכירת מזון ושתייה במבנה לשימור והעירייה ו/או חברה יהנו רשאיות להעניק זיכיון גם לצדדי ג'.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

3. <u>הממכר</u>

במסגרת הפעילות כמבנה מסחרי ניתן יהיה למכור/להגיש, בין היתר, משקאות קלים (לא אלכוהוליים) בבקבוקים או באריזות סגורות ע"י היצרן, עוגות, כעכים, לחמניות, ממתקים ו/או גלידה). מובהר כי לא ניתן להכין/ למכור/ להגיש במבנה לשימור או בכל שטח של גן המיסדים (להלן: "**הגן**")- מזון מבושל, מטוגן, סלטים, ירקות ופירות.

4. <u>שעות פעילות</u>

4.1. יובהר, כי שעות פעילות המבנה לשימור הינן קבועות מראש ע"י החברה, וכי המציע הזוכה יידרש לנהל את עסקו במבנה לשימור ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר ורציף, לכל הפחות בשעות הפעילות המפורטות להלן:

4.2. בימים א'- ה' (למעט ערבי חג), משעה 12:00 עד השעה 19:00. בימי שישי וערב חג ובמוצאי שבת - בהתאם להצעת המפעיל, ובכפוף להוראות כל דין ורישיון העסק שיקבל המפעיל.

4.3. כל שינוי בשעות הפעילות כאמור, הינו בכפוף לקבלת אישורה של החברה בכתב ומראש, והכל בהתאם להוראות המפורטות בין היתר בהסכם ההתקשרות המצורף למסמכי המכרז. מודגש כי לא יותר שימוש בשבת וחגים בהם יש שבתון על פי דין ו/או הוראות העירייה.

4.4. בלי לגרוע מכל האמור לעיל ובנוסף, מובהר, כי המציע הזוכה (להלן: "**המפעיל**") יידרש לקבלת כל ההיתרים הדרושים לפי כל דין על חשבונו, למען הפעלת העסק, ולרבות רישיון בתוקף לניהול עסק מסוג מבנה מסחרי, בהתאם למפרט המצורף **בנספח 7**, תעודת כשרות תקפה מטעם הרבנות למטבח המבשל ממנו מסופק המזון, וככל ונדרש - רישיון יצרן בתוקף להסעדה ו/או להכנת מנות מזון לצורך אספקתן מחוץ למקום הכנתן, למטבח המבשל, מטעם משרד הבריאות וכל רשות רלוונטית אחרת.

5. <u>הוראות בדבר מסירת המבנה לשימור</u>

5.1. עם השלמת הליך שימור המבנה, המבנה יימסר לשימוש הזוכה במכרז במצב כפי שהוא במועד מסירתו (AS IS) כאשר הוא מחובר לתשתיות (חשמל, ומים בלבד) עד לקו המבנה ללא פריסה בתוך המבנה. כמו כן, ייתכן ולא יהיו במבנה מזגנים ו/או מנדפים ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למציע הזוכה לצורך הפעלת עסק במבנה – ואם הן יהיו ייתכן והן לא יהיו במצב תקין, כאשר האחריות להתקין את כל המערכות הפנימיות במבנה ו/או להתאים את המערכות הקיימות במבנה (אם קיימות) תהיה של המציע הזוכה ועל חשבונו בכפוף לכל דין וחוק, לרבות תיק השימור.

5.2. מובהר ומודגש, כי כיום המבנה עתיד להתחיל את תהליך השימור, על כל המשתמע מכך. ולפיכך, מתחייב המציע לשמור על הנכס שמירה מעולה ובתחזוקה ראויה וכן להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במעטפת המבנה לשימור ובאלמנטים הקשורים בשימור המבנה וכי כל עבודת התאמה אשר תבוקש על ידי המציע, יבוצעו על פי כל רישיון או היתר הדרושים על פי דין ועל חשבונו של השוכר בלבד ובכפוף לקבלת אישור המשכיר מראש ובכתב, ובהתאם לצורך גם ממחלקת השימור בעיריית רחובות.

5.3. בשלב שימור המבנה, יבוצעו ע"י החברה עבודות הכוללות בין היתר: נקודת מים לצריכה עפ"י תכניות יועץ האינסטלציה; נקודת מים לארגז כיבוי אש עפ"י תכניות מהנדס האינסטלציה; נקודת מים למתזים (ככל ויידרש); ניפל לביוב עפ"י תכניות מהנדס האינסטלציה; שרוול לחברת החשמל עפ"י תכנית מהנדס החשמל; שרוולים לצנרת תקשורת עפ"י תכנית מהנדס החשמל; שרוולים לצנרת מיזוג אוויר עד לגג המבנה, עפ"י תכנית יועץ החשמל ויועץ מיזוג האוויר;

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

5.4. ויובהר, כי השלמת ביצוע העבודות והתקנת ובניית המערכות הנ"ל (כולל עבודות הגמר) בחלל המבנה, יתבצעו באחריותו ועל חשבונו של המציע הזוכה - וזאת לאחר קבלת אישור החברה לביצוע והשלמת העבודות כאמור מראש ובכתב.

5.5. יתר על כן, יובהר כי ככל ויידרש/ו שילוט/ים למבנה, שילוט יתבצע בהתאם לנוהל שילוט של החברה וכן בהתאם להוראות כל דין ובכפוף לקבלת אישור של החברה בכתב ומראש.

5.6. יובהר – כי המציע הזוכה יורשה להגיש לחברה הערות ו/או בקשות, ככל שיהיו, בנוגע לתכנון והתאמות חלקים פנימיים במבנה ו/או בקשות לצורך ביצוע התאמות ו/או תיקונים בשטח המבנה (להלן: "בקשות המפעיל"), וזאת עד ל-21 יום ממועד הזכייה.

5.7. בקשות המפעיל ייבחנו ויישקלו בידי החברה, וכי ביצוע ו/או השלמת בקשות המפעיל ע"י החברה, הינם בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקבלת אישורה במגבלות השימור, ובעניין זה, ולאורך כל תקופת ההתקשרות מושא הסכם ההתקשרות - למפעיל ו/או למי מטעמו לא תהא כל טענה בעניין זה כנגד החברה, וזאת בין שיבוצעו ויושלמו בקשות המפעיל (ככל שיהיו) ע"י החברה ו/או מי מטעמה, ובין שבקשות המפעיל לא יבוצעו כלל, ו/או יבוצעו/יושלמו באופן חלקי, והכל בכפוף לקבלת אישור החברה לבקשות המפעיל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

5.8. בהתאם, מובהר כי התקופה בה המפעיל יורשה לערוך סבב לבדיקת ליקויים במבנה, הינה עם השלמת שימור המבנה, ואשר תמנה החל מיום מסירת המבנה למציע הזוכה, ועד ל-30 ימים אשר היום האחרון בתקופה זו ייחשב למועד תום סבב בדיקת הליקויים (להלן: "מועד תום סבב בדיקת הליקויים").

5.9. החברה תפעל לתיקון הליקויים והפגמים כאמור, בכפוף לאישורה כי אכן הליקויים הינם כמפורט על ידי המפעיל. בכל מקרה למפעיל לא יהיה כל טענות בנוגע לכל ליקוי ו/או פגם שתוקן על ידי החברה, שלא אושר על ידי החברה או שלא דווח על ידי המפעיל עד מועד תום סבב בדיקת הליקויים.

5.10. בהתאם לאמור יודגש כי החברה תבצע את שימור המבנה, וכי כל שיפוץ שהזוכה יהיה מעוניין ו/או יידרש לבצע במבנה - לאחר השלמת השימור ועם מסירת המבנה לשימוש המציע הזוכה – ובכלל זה כל עבודה ו/או שיפוץ הדרושים לצורך קבלת רישיונות ו/או היתרים להפעלת העסק (כולל רישיון עסק) וכן כולל כל השיפוצים ו/או ההתאמות בפנים המבנה - יבוצעו על-ידי המציע הזוכה, על חשבונו ועל אחריותו (להלן - "עבודות ההכנה"), והכל בכפוף לביצוען בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז ונספחיו בעניין והדין החל, לרבות הוראות ו/או הנחיות תיק שימור.

5.11. בהתאם לכל האמור לעיל, בעצם השתתפותו במכרז מאשר ומצהיר המציע, כי ניתנה לו האפשרות לבדוק, לבחור ולברר (לרבות במסגרת שאלות הבהרה שהוא רשאי להציג במסגרת הליך המכרז) והמציע אף בדק, בחן וברר בפועל, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו, בדיקה מלאה ויסודית, את כל ההיבטים המבניים, התפעוליים, המשפטיים, התכנוניים, העסקיים, הכלכליים והסטטוטוריים בקשר עם המבנה והמתחם.

5.12. כמו כן, במסגרת האמור, על המציעים לבחון את תכניות המבנה, היתר (נספח 1 להסכם), הוראות מרחביות לעניין סגירת חורף יש לבדוק מול מחלקת הנדסה בעיריית רחובות, מיקומו המיועד של המבנה והמתחם וחשיפתם לציבור, לרבות מצב הזכויות בתב"ע ובמתחם; קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות במתחם המבנה ובסביבתו, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; דרכי הגישה אל/מהמבנה המיועד והמתחם, בין היתר עפ"י היתר; הפעולות וההשקעות אותן יידרש המציע הזוכה לבצע במבנה לצורך התאמתם לצרכיו ולמטרותיו (לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההכנה, עבודות ושינויים דקורטיביים, עבודות הקשורות לתשתיות חשמל, מערכות ביוב ומפריד השומנים במבנה וכיו"ב); הזכויות המוקנות למציע הזוכה על פי ההסכם שייחתם עמו, מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת העסק וכן כדאיותן וערכן הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המציע הזוכה.

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

5.13. בנוסף, על המציעים לבחון את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם שייחתם בין החברה לבין המפעיל, תכניהן, משמעותן והשלכותיהן של הוראות כל דין ושל יתר הוראות ההסכם והאפשרות ליישומן (לרבות סעיף התמורה וכדאיות הצעתו הכספית); מהותם של כל הרישיונות, ההיתרים, האישורים והתקנים בהן יידרש המציע הזוכה לעמוד ו/או שאותם יידרש המציע הזוכה לקבל, לצורך קבלת היתרים לביצוע עבודות ו/או תפעול המבנה ולהפעלת העסק וביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה; קיומן של התחייבויות ומגבלות לביצוע ההתקשרות מושא הסכם זה (לרבות מגבלות והערכות נדרשת בקשר עם יחסי השכנות, והשלכותיהם), וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה החברה במסגרת המכרז ו/או בקשר עם ההתקשרות.

5.14. בעצם הגשת ההצעה למכרז - כל אחד מהמציעים מצהיר כי החלטתו להגיש הצעה במכרז, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל הבדיקות ולקח בחשבון ושקל את כל המידע הנזכר בסעיפים 5.12 ועד 5.15 (כולל) לעיל ולהלן (בהתאמה), וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי הגשת ההצעה במכרז זה מתאימות לצרכיו ובעצם הגשת ההצעה במכרז מוותרים כל אחד מהמציעים באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה.

5.15. עוד מובהר, כי החברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המציעים ו/או בפוטנציאל העסקי של העסקים המוצעים על ידם במסגרת המכרז /או באופני מימושו וכי החברה אינה מודעת למלוא הצרכים של המציעים בקשר עם המבנה. מטעם זה, כל אחד מהמציעים מצהיר - כי יכול היה לבדוק ואכן בדק בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, את מצבת הזכויות המגולמים במסגרת המבנה המתוכנן והמתחם, וכי המציע היה רשאי להציב לחברה שאלות בקשר עם המבנה ותכניותיו, טרם הגשת הצעתו במכרז ולשקלל את הצעתו בהתאם, לרבות בקשר עם חסרים, אי התאמות, ליקויים ופגמים במבנה ובמתחם, ככל שישנם, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למציע הזוכה במסגרתם בין היתר בקשר עם מטרת העסק.

6. <u>אופציה להגדלת שטח החוץ של המבנה לשימור</u>

6.1. החברה מבקשת להבהיר כי יתכן ובעתיד תהיה אפשרות למציע הזוכה לבצע סגירת חורף בצמוד למבנה לשימור המתוכנן, והכל בהתאם להוראות מרחביות לעניין סגירת חורף, אישור החברה ובהתאם לכל דין. (להלן - "**השטח הנוסף**").

6.2. במידה והמציע הזוכה יהיה מעונין בכך יהיה עליו להגיע לסיכום על כך מול החברה כאשר התנאים המסחריים לכך יקבעו במו"מ. החברה תדגיש, כי גם אם המציע הזוכה יהיה מעונין בהגדלת שטח החוץ, היא אינה מתחייבת שתסכים להגדלת שטח החוץ בגודל שבו יהיה מעונין המציע הזוכה או בכלל.

6.3. למען הסר ספק מובהר כי בעצם השתתפותם במכרז זה - מוותרים כל אחד מהמשתתפים מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג), ולרבות טענת הסתמכות כנגד החברה ו/או העירייה במידה ולא יוצע למי מהם להשכיר גם את השטח הנוסף ו/או במידה ויושכר השטח הנוסף לצד שלישי כלשהו.

6.4. במקרה שבו הוסכם בין הצדדים על השכרת שטח נוסף למציע הזוכה יחולו כל הוראות ההסכם שצורף למסמכי המכרז, בשינויים המתחייבים גם על השטח הנוסף פרט לתנאים המסחריים – אשר יסוכמו בין הצדדים.

המציע נדרש לפרט בטבלה שלהלן, ביחס לשימוש המוצע על ידו לעסק אשר יופעל במבנה לשימור במסגרת מכרז פומבי מס' 13/2023, בכפוף להוראות המכרז וההסכם, השימושים המפורטים להלן הם השימושים המותרים במבנה לשימור (להלן - "השימושים המותרים"):

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____

חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

עסקים מסוג מבנה מסחרי

בעסק לא תותר הכנת/מכירת/הגשת מאכלים מבושלים, מטוגנים, סלטים ירקות ופירות וכו' למען הסר ספק, המציעים אינם רשאים להציע שימושים שונים חלופיים והכל בהתאם למפורט במפרט אחיד למבנה מסחרי והוראות כל דין לעסק מסוג זה.

השימוש המוצע ע"י המציע יפורט להלן:

	פירוט	הערות
מטרות ותיאור השימוש המוצע		
הסבר על העסק המוצע – כולל שעות וימי פעילות		
להצעת המציע מצורפת תכנית רעיונית ו/או תכנית ראשונית של העסק המוצע –(סימון ב- V)		
עבודות ההכנה המתוכננות על ידו במבנה לשימור (ככל שישנן) ושעות הפתיחה המשוערות		

- המציע רשאי (אך לא חייב) לצרף להצעתו מצגת מחשב, דגמים, תכניות אדריכליות, סרטונים וכן כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר לעסק המוצע.
- יש לפרט ככל הניתן.

תאריך_____

שם המציע +חתימה _____

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2023 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמבנה מסחרי
ברחוב אחד העם 10 ברחובות, גוש 3703 חלקה 1496

נספח 6

מידע תכנוני

קראתי והבנתי את האמור במסמכי מכרז זה, ואני מסכים לכל תנאיו:

_____
חתימה וחתימת המשתתף

עיריית רחובות – מינהל הנדסה

מחלקת בנין ערים
דף מידע לפי סעיף 119א'
הועדה המקומית רחובות

רחובות. עיר המדע והתרבות

תאריך: 26/03/2017
כ"ח אדר תשע"ז

לתשומת הלב! דף מידע שמונפק מכוח סעיף 119 א' לחוק התכנון והבניה לא ישמש לצורך הוצאת היתר בניה לפי סעיף 145 (א1) לחוק.

לכבוד ה"ה: **עיריית רחובות/אתי**
כתובת המבקש:
מספר בקשה: **למידע בלבד**

פרטי הקרקע:
גוש: 3703 **חלקה:** 1217 **שטח חלקת מקור:** 688 מ"ר
גוש: 3703 חלקה: 1218 **שטח חלקת מקור:** 415 מ"ר
מגרש: 1 תב"ע קובעת מגרש: רח/ מק / 550 / ג / 18 / א
מגרש: 2 תב"ע קובעת מגרש: רח/ מק / 550 / ג / 18 / א, 414-0429738

כתובות הנכס עליו מבוקש המידע:

רחוב: אחד העם **מס' בית:** 10 **רוחב זכות הדרך:** 15.00 מ'
יעוד: אזור מסחרי **מתכנית:** רח/ מק / 550 / ג / 18 / א
יעוד: שפ"פ מתכנית 414-0429738

התראות לחלקה:
מבנה לשימור **מתכנית:** שמ/52, 414-0429738
אחוד וחלוקה **מתכנית:** רח/ מק / 550 / ג / 18 / א
מבנה להריסה **מתכנית:** רח/ מק / 550 / ג / 18 / א
עצים לשימור/העתקה **מתכנית:** רח/ מק / 550 / ג / 18 / א , 414-0429738
הפקעה לדרך **מתכנית:** רח/ מק / 550 / ג / 18 / א

שטח לחישוב זכויות הבניה יהיה משטח מגרש לאחר הפקעות.
הפקעות תיבדקנה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית.
תנאי למתן היתר הבניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית ערוך ע"י מודד מוסמך והפקדתו במודד המחוזי.

רשימת התוכניות בתוקף אשר חלות על החלקה:

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום הפקדה	פרסום תוקף	י.פ תוקף
רח/414-0429738	רח/מק/550/ג/18/ב- אחד העם 10	08/09/2016	16/02/2017	7451
רח/תצ"ר / 443	3703 / 1217 , 1218		26/10/2015	2015020
רח/שמ / 52	אחד העם 10		18/08/2015	2015002
רח/מק / 550 / ג / 18 /	רח' אחד העם 10	17/11/2011	28/07/2015	7083
רח/2000 / ב / 6	הוראות בדבר שטחי שירות	28/11/2013	31/03/2015	7014
רח/414-0201608	רח/מק/2000/כ - "בריכות שחיה"	02/07/2014	09/11/2014	6913
רח/הס / 90	רח/מק/550/ג/18/א		11/08/2014	

עיריית רחובות מינהל הנדסה ביל"ו 2 ת.ד 1111 רחובות מיקוד 76442
מס' טל': 08-9392294, 08-9392264
קבלת קהל במחלקת בנין ערים: יום א' 8.30-12.00 יום ג' 16.00-18.30 יום ה' 8.30-12.00

רח/הס / 91	רח/550/ג/28		11/08/2014	
רח/2000 / טז	הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה	24/03/2010	07/01/2014	6730
רח/תמא / 38 / 3	שינוי לתמא/3/38		11/06/2012	6430
רח/תמא / 38	לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה		18/05/2005	5397
רח/2000 / טו	שימור אתרים - פרסום לפי סעיפים 77-78		03/11/2008	
רח/ת / מ / מ / 3 / 21	תכנית מתאר מחוזית מס' 3 שינוי 21	09/04/1998	12/11/2003	5236
רח/2000 / ח	תשתיות חשמל תת קרקעיות	25/01/1996	15/08/1996	4436
רח/2000 / ב / 1	הוראות בדבר מרתפים	12/11/1995	28/05/1996	4412
רח/550 / ג		12/07/1984	19/04/1991	3867
רח/135 / 13		16/05/1985	13/02/1986	3301

הערות:
- תוכניות שפרסום ההפקדה לגביהן חל לאחר 1 באוגוסט 1989 לא ניתן לפרסם הקלה לאחוזי בניה.
- ניתן לעיין בתכניות (הוראות , תשריטים ונספחים) באתר ההנדסי של עיריית רחובות: www.rehovot.muni.il ובאתר של מנהל מקרקעי ישראל: www.mmi.gov.il

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תכניות בתוקף:

שימושים
שמושים [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

ע"פ התכניות בתוקף החלות על החלקות.

מסחר
מגרש/חזית/מתחם

שטח מגרש	-	688	מ"ר	[מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]
קומות / גבהים				
מספר קומות	-	3		[מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]
שטחי בניה				
שטח בניה עיקרי	-	90	אחוז	[מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

שטחי שירות
שטחי שרות [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

ע"פ החלטת מליאת הועדה המקומית בעניין שטחי שרות מה 23/07/2003
שטחי השרות העיליים המותרים הם : 20% במפלס הכניסה הקובעת, 20% בקומות, 20% בגג ו 100*3. שטחי שרות התת קרקעיים המותרים הם % 100*3.
שטחי השרות מחושבים מהשטח העיקרי למסחר.

שטחי שרות-מתחת לכניסה הקובעת	-	100	אחוז	[מתכנית :רח/ 2000 / ב / 6]
עד שלוש קומות.				
שטחי שרות-מעל הכניסה הקובעת	-	40	אחוז	[מתכנית :רח/ 2000 / ב / 6]
משטח המגרש.				
שטחי שרות - הערות				[מתכנית :רח/ 2000 / ב / 6]

עיריית רחובות מינהל הנדסה ביל"ו 2 ת.ד 1111 רחובות מיקוד 76442
מס' טל': 08-9392294, 08-9392264
קבלת קהל במחלקת בנין ערים : יום א' 8.30-12.00 יום ג' 16.00-18.30 יום ה' 8.30-12.00

כללי – מסחרי
א. התכנית אינה מקטינה זכויות בנייה שנקבעו בתכניות בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שרות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר תכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול – ולא במצטבר.
ב. במקרה של שילוב שימושים במגרש ו/או בניין, יהיו שטחי השרות בהתאמה לשטח העיקרי היחסי של כל אחד מהשימושים.
ג. במגרשים בהם מותרים שימושי קרקע שונים, בהם לא נקבע בנפרד היקף הזכויות לשטחים עיקריים לכל אחד מהשימושים, שטחי השרות יקבעו בהתאם לשימוש המבוקש בפועל בבקשה להיתר בנייה.
ד. מימוש זכויות הבניה לשטחי שירות מתוקף תוכנית זו יהיה כפוף להוראות הבינוי (קווי הבנין, תכסית, מס' קומות וכיוב') שנקבעו בתוכנית מאושרת החלה במקום.
ה. במידה ותוספת שטחי השירות מתוקף תוכנית זו משנה באופן מהותי את אופי עיצוב הבנין, השתלבות בסביבה ו/או יוצרת פגיעה בבניינים סמוכים וכיוצא בזה תהיה הוועדה המקומית רשאית שלא לאפשר את מימוש הזכויות מתוקף תכנית זו, כולן או חלקן.
ו. בכל ייעוד שבו נקבע כי תכנון מרתפים יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש ישארו פנויים (מעל ומתחת לפני הקרקע) לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקויפר. תכנון המרתף יבטיח מעבר תשתיות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. באזורים רגישים להחדרת מים יחולו ההוראות בתוכנית המאושרת.
ז. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים ב- 20% נוספים (סה"כ 100%), אם שוכנעה בצורך לכך, הוכח כי ניתנו פתרונות נאותים אחרים להחדרת מי נגר במגרש, ובכפוף להוראות סעיף 24 להוראות תמ"א/34/ב/4.
ח. קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה יחשבו כשטח שירות ובה ניתן שירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד – ממ"ק, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכיוב'.
יא. שטחי פרגולות, סוככים, סוככים עונתיים ("פרגודים") המותרים עפ"י התקנות יותרו מעבר לשטחים הקבועים בטבלה שלעיל.
יב. גודל פתחים במרתפים ובמחסנים יותרו בהתאם לתקנות התכנון ובניה בשינוי מתכנית רח/מק/2000/ב/2.
יג. במגרשים מדרוניים (בעלי הפרשי טופוגרפיה) ניתן יהיה לאשר את קומת המרתף כקומה מפולשת בחלקה, באופן שיאפשר לנצל את המדרון הטבעי של הקרקע, באישור מהנדס העיר.
יד. תוספת שטחי השירות, הנדרשים על ידי רשות מוסמכת, בהתאם להוראות החוק והתקנות יתווספו לשטחי השירות המוגדרים בתכנית זו ולא יהוו סטיה ניכרת מהתכנית.
טו. תוספות בניה לבניין קיים יותנו בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

שטחי שרות מתחת לכניסה [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

הקובעת

ע"פ תכנית רח/2000/ב/1.

תכסית

תכסית - 40 אחוז [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

קווי בניין

יסומנו ע"ג מפה מצבית טופוגרפית

מרתפים

מרתפים [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות התכנית רח/2000/ב/1.

הוראות נוספות

שלבי ביצוע [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

תוך עשר שנים ממתן תוקף לתכנית.

תנאים להוצאת היתר - [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ

עיריית רחובות מינהל הנדסה בילי"ו 2 ת.ד 1111 רחובות מיקוד 76442
מס' טל': 08-9392294, 08-9392264
קבלת קהל במחלקת בנין ערים: יום א' 8.30-12.00 יום ג' 16.00-18.30 יום ה' 8.30-12.00

פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

הריסה [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

היטל השבחה [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

הוצאות ועלויות [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.

עצים [מתכנית :רח/ מק / 550 / ג / 18 / א]

הערה: בש.צ.פ וביעוד מסחר

על תאי שטח הכוללים עצים בוגרים כמוגדר בתיקון מספר 89 לחוק התכנון ובניה (שמירה על עצים)

יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

2. כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית יש לקבל את אישור פקיד היערות לנושא עצים.

<u>ש.צ.פ</u>

<u>מגרש/חזית/מתחם</u>

שטח מגרש	-	370	מ"ר	(מתכנית : רח/414-0429738)
<u>קומות / גבהים</u> **מספר קומות**	-	1		(מתכנית : רח/414-0429738)

<u>שטחי בניה</u>

שטח בניה עיקרי	-	184	מ"ר	(מתכנית : רח/414-0429738)
שטח שירות מעל לכניסה הקובעת: לפי רח/2000/ב/6		3.7	מ"ר	(מתכנית : רח/414-0429738)
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: לפי רח/2000/ב/6				(מתכנית : רח/414-0429738)

קווי בניין יסומנו ע"ג מפה מצבית טופוגרפית

עיריית רחובות מינהל הנדסה ביל"ו 2 ת.ד 1111 רחובות מיקוד 76442
מס' טל': 08-9392294, 08-9392264
קבלת קהל במחלקת בנין ערים: יום א' 8.30-12.00 יום ג' 16.00-18.30 יום ה' 8.30-12.00

ממ"ד
עפ"י הוראות החוק.

רשימת תוכניות בהפקדה אשר חלות על החלקה:

תכניות בהפקדה	שם תכנית	תאריך הפקדה	י.פ.
רח/414-0161687	רח/2000/ט1/ז	26/11/2015	6857
רח/2000		29/05/1980	2630

כל נושא עבודות פיתוח ותשתית, חבות באגרות והיטלי פיתוח, הסכמי פיתוח ומטלות ציבוריות הקשורים לחלקה, יש לבדוק במחלקת השתתפות בעלים.

לידיעתך:

א. המידע נכון ליום מסירתו בלבד, יתכנו שינויים במצב התכנוני בהתאם לפעולות רשויות התכנון השונות ממועד מסירתו ואילך ראה לעניין זה תקנה 23(ג) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה התשע"ו 2016).

ב. הזכויות הנ"ל מחושבות למגרש ריק. בחישוב זכויות הבניה בפועל ילקחו בחשבון המבנים הקיימים על כל המגרש. מבנים אלו עלולים להשליך על חישוב הזכויות.

ג. הנך זכאי לעיין בכל תכניות בניין עיר בתוקף או בהפקדה.
אין באמור בטופס מידע זה כדי לייתר את העיון במסמכי התכנית במלואם.

ד. למרות שהחומר נבדק בזהירות, תיתכן טעות משום שהמידע הוא בגדר תמצית ואין בו כדי לייתר עיון במסמכי התכניות בניין עיר במלואם. באחריותך לבדוק את מסמכי התכניות, לרבות הקיים כבר על החלקה.

תאריך: 26/03/2017

עורך המידע: *אולגה פורשציק סגל*
אחראית מסירת מידע

לשרותכם אתר מידע הנדסי ו- GIS באתר העירוני
WWW.REHOVOT.MUNI.IL

עיריית רחובות מינהל הנדסה ביל"ו 2 ת.ד 1111 רחובות מיקוד 76442
מס' טל': 08-9392294, 08-9392264
קבלת קהל במחלקת בנין ערים: יום א' 8.30-12.00 יום ג' 16.00-18.30 יום ה' 8.30-12.00

תיק תיעוד

יוני 2016

אחד העם 10, רחובות

צילום נובמבר 2014

אדריכל מקורי : לא ידוע

שנת הבנייה: לא ידועה

מחקר ותיעוד:

עדי ביטוב – אדריכלות ושימור מבנים

טל' 0526258844 adi@adikitov.com

סקיצות – סטודיו לאדריכלות

טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com

פתח דבר

מסמך זה הינו עבודת תיעוד למבנה ברחוב אחד העם 10 ברחובות. המסמך הוכן עבור עיריית רחובות במסגרת תב"ע לאיזור בו ממוקם המבנה.
שנת הקמתו של המבנה אינה ידועה אך כנראה שניתן לזהותו בתצ"א משנת 1917.
עבודה זו נעשתה בפורמט תיק תיעוד על-פי הנחיות מנהל התכנון משרד הפנים וכוללת נתונים סטטוטוריים, תיעוד היסטורי, שיחזור היסטורי,תיעוד מצב קיים וניתוח האתר.

תוכן עניינים:

נושא	עמוד
1.0 נתונים כללים	3-5
2.0 נתונים סטטוטוריים	6-11
3.0 רקע היסטורי ותרבותי	12-36
4.0 שיחזור היסטורי	37-83
5.0 תיאור מצב קיים	84-104
6.0 סקר הנדסי	
7.0 סקר מפגעים	
8.0 סיכום – הערכת אתר	105
9.0 פרטי ערובות התיק	106
10.1 מקורות	107

עדי ביטוב – אדריכלות ושימור מבנים
טל' 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com

1. נתונים כללים

1.1 המבנה נמצא ברחוב אחד העם מס' 10, צפונית למבנה עוברת סמטה המחברת בין רחוב אחד העם לרחוב יעבץ המקביל (רח' הרבבסקי) ומובילה אל רחוב העבודה

1.2 **גוש** : 3703 **חלקות**: 1217,1218

1.3 **גבולות**: מצפון סמטה ציבורית, ממזרח רחוב יעבץ בניין מס' 13, מדרום מגרש חניה, וממערב רחוב אחד העם מבנים 11 ו 13.

1.4 **בעלות**: עיריית רחובות

1.5 **תיאור האתר**: בית מושבה מסורתי שנבנה על נחלה משפחתית. סמוך למבנה היו מבנה משק ששימשו את המשפחה. מבנה חד קומתי ריבועי עשוי אבן כורכר מקורה בגג רעפים עם ארבעה שיפועים ומסד בולט למבנה פתחים מלבניים עם תריסי רפפות עץ. המבנה הינו מבנה צנוע הן בגודלו הפיזי והן במראו החיצוני ונטול עיטורים מסוגננים. חלוקתו הפנימית של המבנה הינה ברורה ופונקציונאלית 1/3 מיודע לשירות ו- 2/3 למגורים.

1.6 **שטח החלקות**: 1103 מ"ר

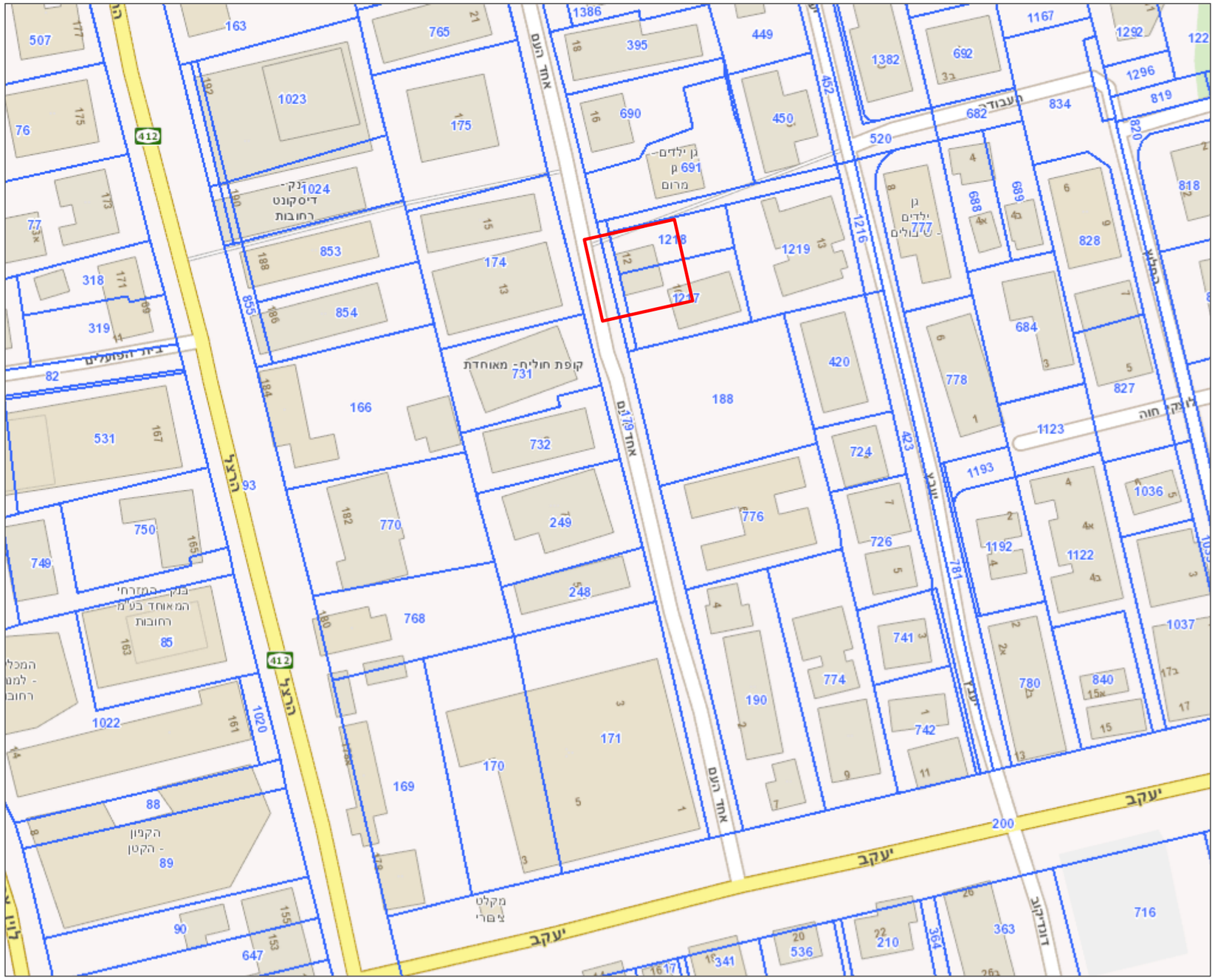
כיום המבנה יושב על שתי חלקות שונות. הגבול בין החלקות עובר במרכז המבנה.

* לפי מפה זו המבנה מסומן כבית מספר 12 ולא 10

תרשים סביבה קנ"מ 1:1250 מתוך אתר פורטל הגיאוגרפי הלאומי

1. נתונים כללים

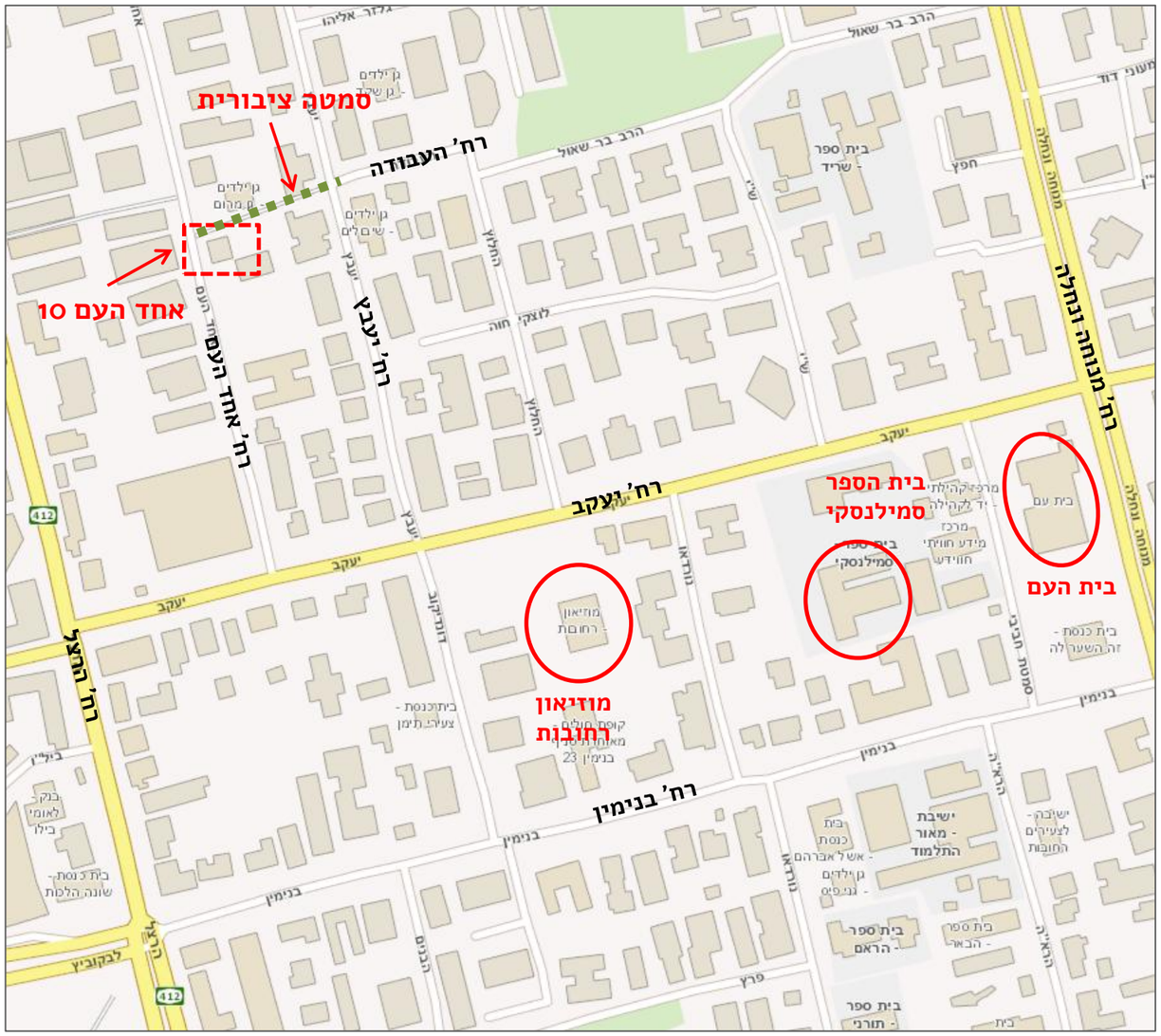
סימון מיקום המבנה ע"ג מפת גושים וחלקות. מן המפה ניתן לראות שהמבנה נמצא על שתי חלקות 1217 ו 1218 .



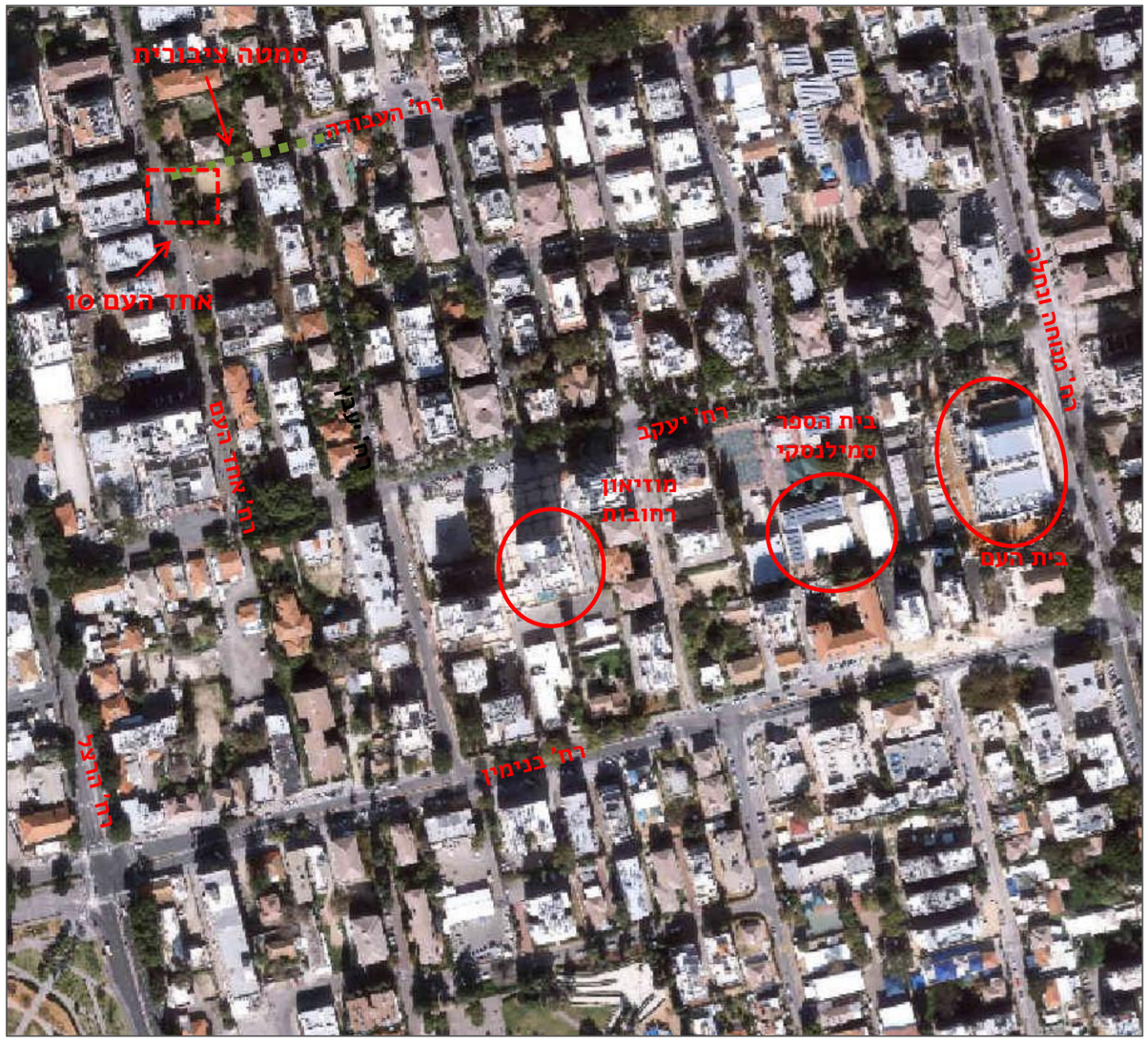
תרשים סביבה עם סימון גושים וחלקות קנ"מ 1:1250 מתוך אתר פורטל הגיאוגרפי הלאומי

1. נתונים כללים

1.7 מפה ותצלום אוויר עדכניים



תרשים התמצאות מתוך אתר פורטל הגיאוגרפי הלאומי



מיקום המבנה על גבי תצ"א משנת 2011 מתוך אתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי

2. נתונים סטטוטוריים

2.1 תכניות חלות:

<u>תכנית רח/135בתוקף מתאריך 21.12.1972</u>:

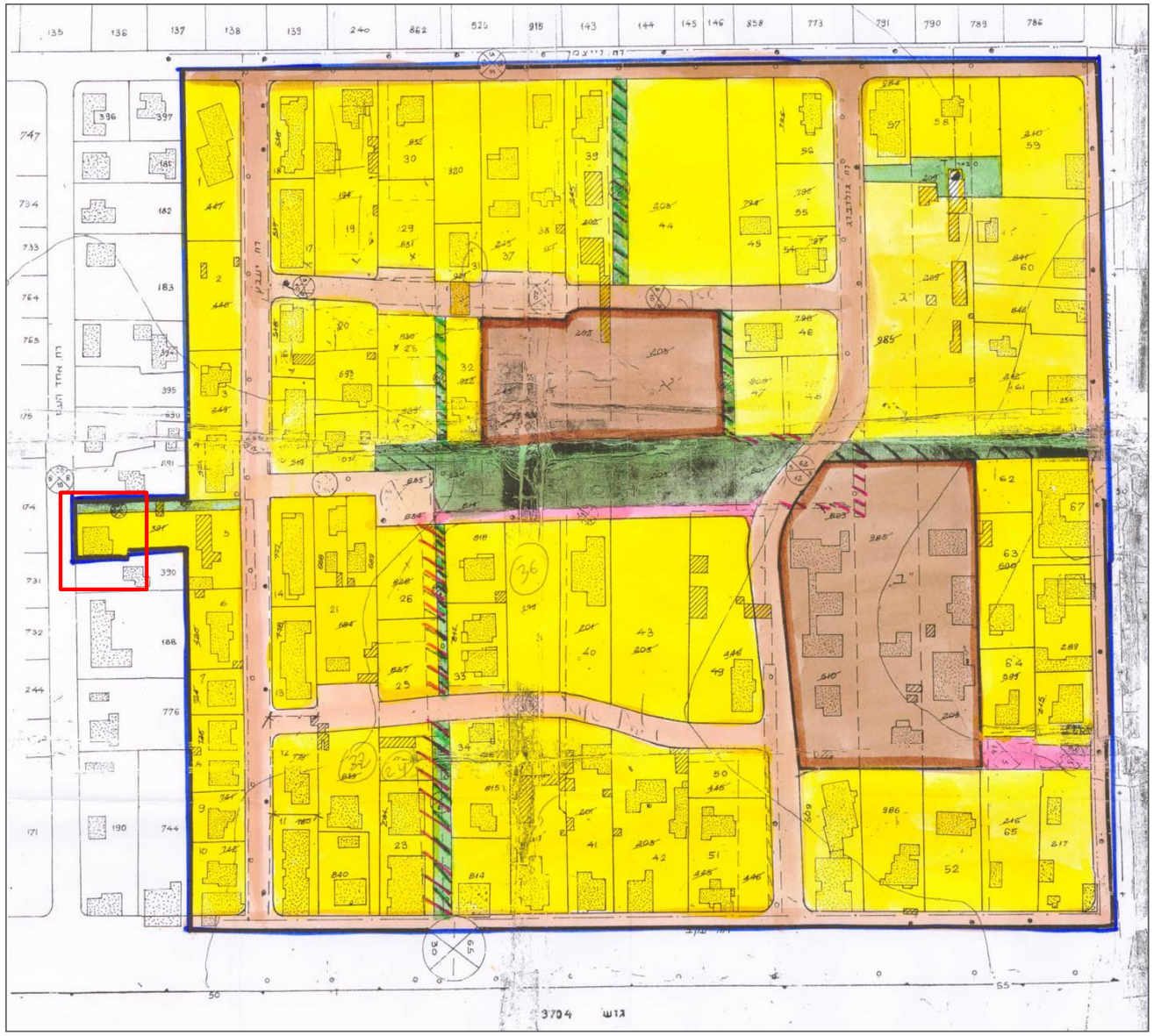
א. שטח התכנית: 133 דונם.

ב. מטרת התכנית: שינוי האזורים למגורים ג'

ג. יעודי קרקע: המבנה מוגדר באזור מגורים ג'

סוג	צבע	מס' חלקות	שטח מינימלי של חלקה במ"ר	% מכסימלי של בנייה המותר	קוי בנין מינימליים			מס' קומות
					הזית	מזרחי	אחורי	
מגורים ב'	הכוב		500	30	5	3	5	2+עמודים
מגורים מיוחדים	הזה			50	כ	כ	כ	3

מתוך תקנון התכנית, אתר מנהל מקרקעי ישראל



תשריט התכנית מתוך אתר מנהל מקרקעי ישראל

2. נתונים סטטוטוריים

2.1 תכניות חלות:

תכנית רח/135/13 בתוקף מתאריך 13.2.1986:

א. שטח התכנית: 2.646

ב. יעודי קרקע: המבנה מסומן במבנה להריסה, חלק מהאזור בו ממוקם המבנה מוגדר כשצ"פ וחלק באזור מסחרי לתבנון מחדש.

תאור האזור	ציון בתשריט	שטח מגרש במ"ר	% בניה מירבי בקומה כולל מרפסות וחדר מדרגות	מספר קומות	% בניה מירבי	מספר יח"ר	קוי בנין קדמי	צדדי	אחורי
ג'	צהוב	1049.51	בנין קיים	לא תותר בניה שיש עמה תוספת שטח					
צבורי פתוח	ירוק	414.88	לא תותר כל בניה פרט לחניה תת-קרקעית						
מסחרי לתכנון	אפור עם קוים אלכסוניים שחורים	687.61	לא יוצאו היתרי בניה אלא על פי תכנית מפורטת כוללת זכויות הבניה ותכנית בינוי. זכויות הבניה תגזרנה לגבי האיזור המסחרי מתכנית המבנה שתאושר, כולל פתרונות נגישות פריקה וטעינה, חניה, סילוק אשפה, ועיצוב אדריכלי לחלקה 188 שיוצגו בתכנית מפורטת.						

מתוך תקנון התכנית, אתר מנהל מקרקעי ישראל

מצב מוצע
1:250
188
6540
420
500
450
3490
3498
3425
3425
3425

2. נתונים סטטוטוריים

2.1 תכניות חלות:

<u>תכנית רח/550/ג' בתוקף מתאריך 19.4.1991</u>:

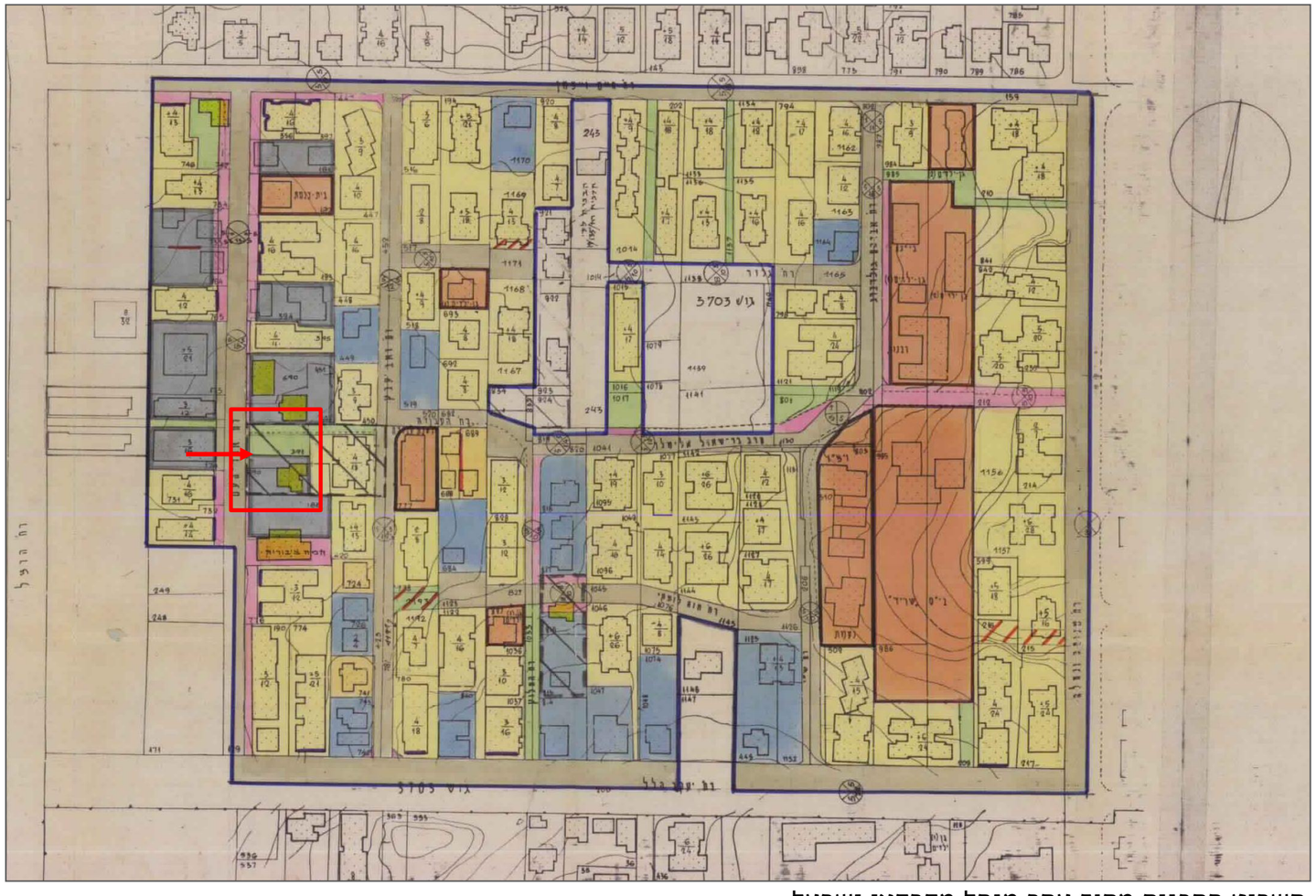
א. שטח התכנית: כ - 158 דונם

ב. יעודי קרקע: המבנה כלל לא מופיע, חלק מהאזור בו ממוקם המבנה מוגדר כשצ"פ וחלק באזור מגורים ב'.

מגורים ב'	תכלית	750 או לפי קיים	30	3 ק'על 90 עמודים	8 יח"ד לדונם נטו	5 או לפי תשריט	4	6

<u>הערה</u>: באזור זה ניתן להרחיב בחים קיימים ללא קומת עמודים בתנאים הבאים: מס' קומות מירבי 2; אחוזי בניה מירביים 60% (לא יותר מ-30% בקומה); מס' יח"ד מירבי 4 לדונם נטו.

מתוך תקנון התכנית, אתר מנהל מקרקעי ישראל



תשריט התכנית מתוך אתר מנהל מקרקעי ישראל

2. נתונים סטטוטוריים

2.2 תכניות בהליך:

<u>תכנית רח/550/ג'/18/א' תכנית בהפקדה משנת 2015</u>:

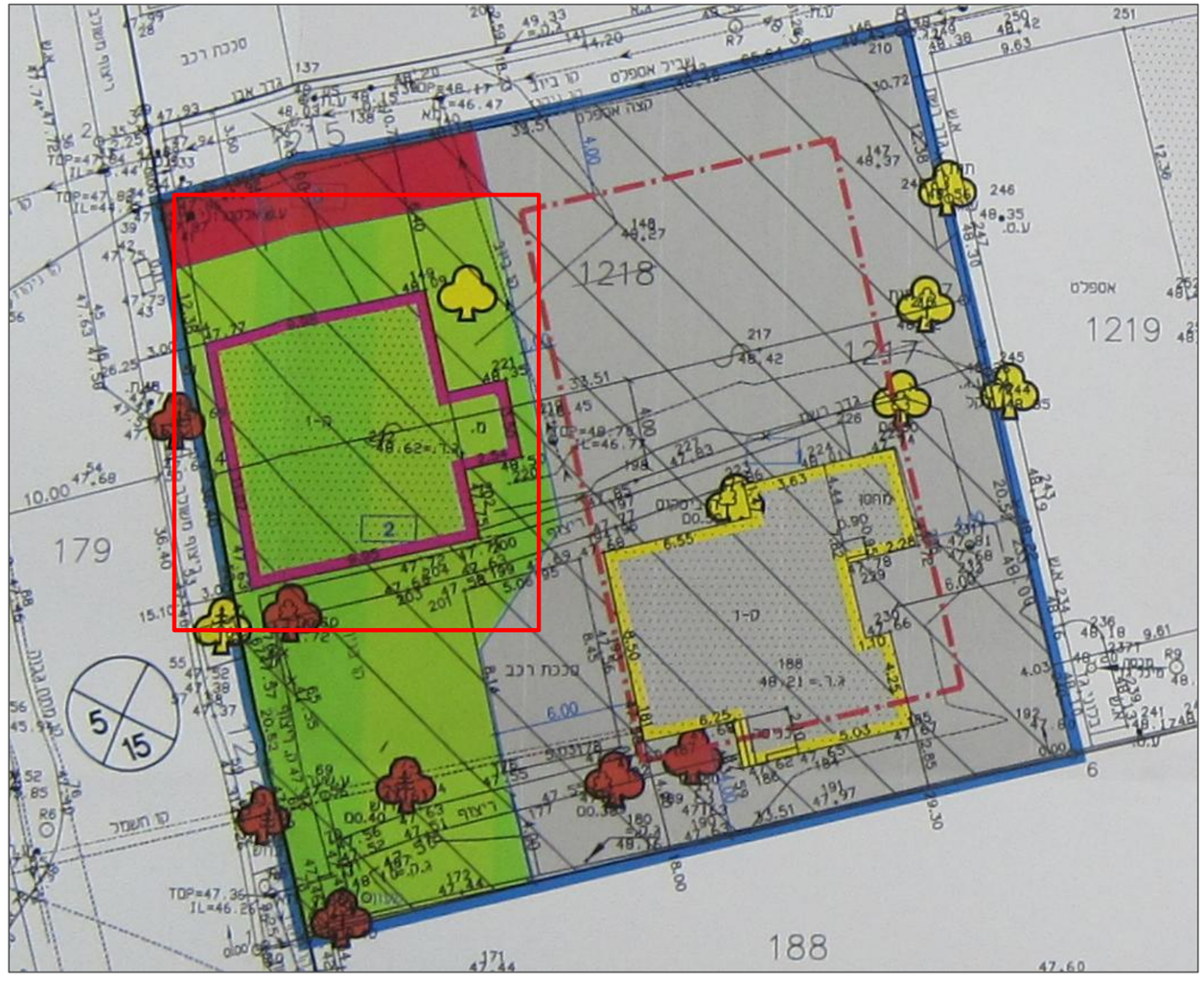
א. מטרת התכנית: איחוד וחלוקה

ב. שטח התכנית: 1.103 דונם

ג. יעודי קרקע: המבנה מוגדר לשימור השטח מסביב למבנה והמקביל לרח' אחד העם מוגדר כשצ"פ והשטח

מאחורי המבנה מוגדר כמסחר. המבנה הסמוך מיועד להריסה.

* עצים המסומנים בצהוב הינם עצים לעקירה ועצים המסומנים באדום מיועדים לשימור


1218
1219
179
188
1217
2
1-ר
ס-1
מבנה אספלט
מבנה אספלט
מבנה אספלט

2. נתונים סטטוטוריים

2.2 תכניות בהליך:

<u>תכנית רח/2000/טו התכנית אינה בתוקף שנת 2003:</u>

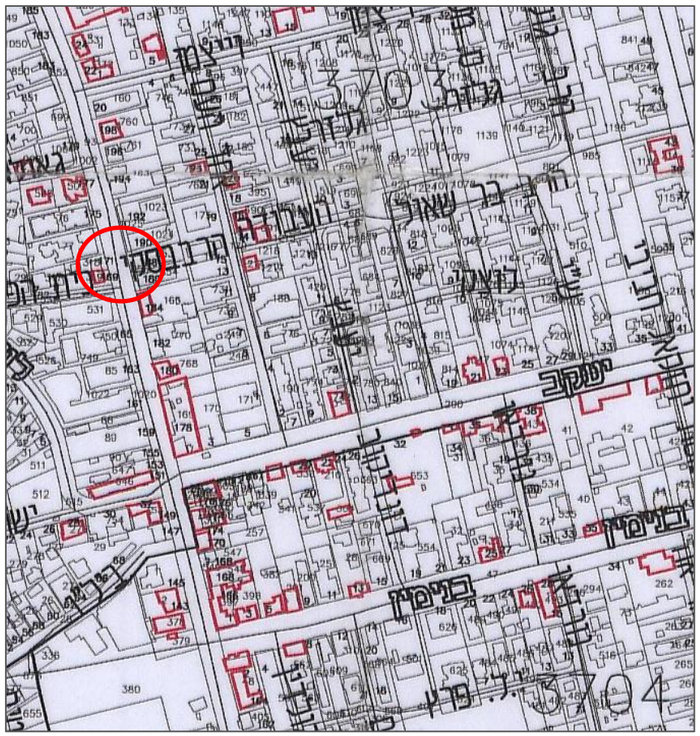
בשנת 2003 הוכנה תכנית שימור רח/2000/טו ע"י משרד אמנון בר – אור ושות' אדריכלים.

התכנית נעשת ע"י פירסום 77 ו 78 אך היא אינה בתוקף.

בימים אלו עורכת העירייה תכנית מתאר לשימור שנמצאת בהליכי תכנון.

המבנה מופיע ברשימת השימור העירונית.

תשריט התכנית, מקור עיריית רחובות



תקריב המבנה מסומן בעיגול אדום

2. נתונים סטטוטוריים

2.4 נתונים מרשימת השימור העירונית

האתר מופיע ברשימת השימור העירונית.

המבנה מתואר כמבנה בעל קומה אחת עם גג רעפים ותריסי עץ.

מיקום המבנה לפי כרטיס האתר הינו "במרכז ההיסטורי".

2.5 האתר אינו נכלל בשטח עתיקות מוכרז

2.6 ככל הידוע לנו האתר אינו מופיע ברשימת שימור נוספת למעט הרשימה העירונית.

2.7 בהתאם למידע שנמסר לנו אין כרגע תכנית בינוי רלוונטית לאיזור האתר.

	כרטיס בניין
כתובת	אחד העם 10
גוש חלקה	3703/188
שם הבית	
שנת בניה	
סגנון	
אדריכל	
בעלים ראשונים	
שימוש מקורי	
שימוש נוכחי	
תאור המבנה: מס' קומות, חומרי בניה וכדומ'	קומה אחת, גג רעפים, תריסי עץ.
ארועים בתולדות הבית	
מצב פיזי	
מתחם/תת מתחם	המרכז ההיסטורי
סוג השימור	

כרטיס האתר מתוך רשימת השימור העירונית, מקור עיריית רחובות

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.1. התפתחות העיר רחובות

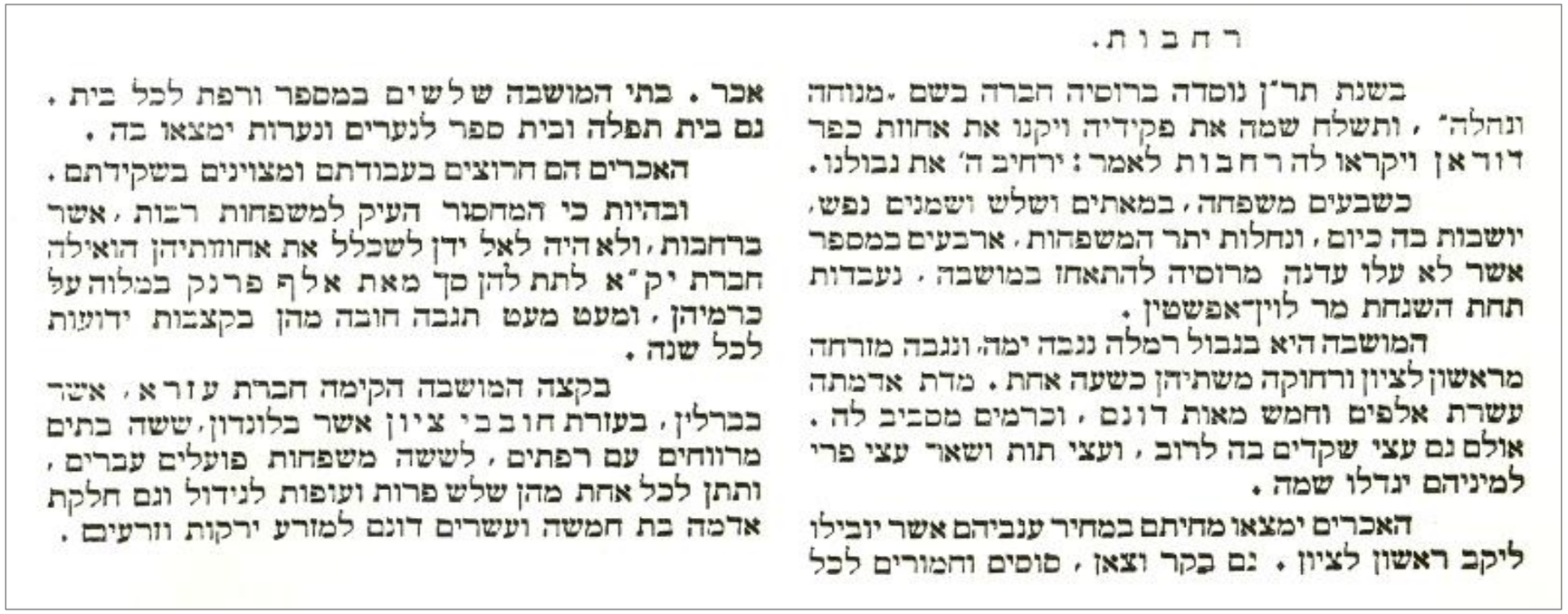
רחובות, המושבה העשירית הוקמה ע"י שיתוף פעולה ייחודי בין חברת "מנוחה ונחלה" (התאגדות של יהודים מחו"ל) לתושבים יהודים שחיו בארץ ישראל ורצו להקים מושבה על אדמות חירבת "דוראן". הכינוי שניתן לאותם תושבים היה "היחידים".

חברי "מנוחה ונחלה" הובילו את העקרונות שהנחו את מייסדי רחובות:

1. הקמת מושבה עצמאית, שתוקם ע"י בעלי הון, ללא צורך בתמיכתו של הברון רוטשילד.
2. הקמת מושבה אשר תתבסס על גידולים חקלאיים, שיאפשרו למושבה לעמוד על רגליה.
3. תכנון מפורט של היישוב העתיד לקום.

בשנת תר"ן (1890) נוסדה רחובות על אדמת חרבת "דוראן". יהושע חנקין רכש כ 10,000 דונם מאדמת דוראן מבעליה, ערבי נוצרי שהתגורר ביפו.

ליד באר ישנה (הבאר נמצאת במרתף בנק לאומי של היום, ברחוב הרצל) נערך טקס חנוכת רחובות. היה צורך לתת שם לישוב החדש, ברוב דעות נבחר השם שהוצע ע"י אחד הבילויים הראשונים – ישראל בלקינד: רחובות, מתוך הפסוק מבראשית כ"ו, כ"ב "כי הרחיב ה' לנו ופרינו בארץ".



ר ח ב ו ת.

בשנת תר"ן נוסדה ברוסיה חברה בשם „מנוחה ונחלה", ותשלח שמה את פקידיה ויקנו את אחוות כפר דוראן ויקראו לה ר ח ב ו ת לאמר: ירחיב ה' את גבולנו.

כשבעים משפחה, במאתים ושלש ושמנים נפש, יושבות בה כיום, ונחלות יתר המשפחות, ארבעים במספר אשר לא עלו עדנה מרוסיה להתאחז במושבה, נעבדות תחת השגחת מר לוין־אפשטין.

המושבה היא בגבול רמלה נגבה ימה, ונגבה מזרחה מראשון לציון ורחוקה משתיהן כשעה אחת. מדת אדמתה עשרת אלפים וחמש מאות דונם, וכרמים מסביב לה. אולם גם עצי שקדים בה לרוב, ועצי תות ושאר עצי פרי למיניהם ינדלו שמה.

האכרים ימצאו מחיתם במחיר ענביהם אשר יובילו ליקב ראשון לציון. גם בקר וצאן, סוסים וחמורים לכל אכר. בתי המושבה שלשים במספר ורפת לכל בית, גם בית תפלה ובית ספר לנערים ונערות ימצאו בה.

האכרים הם חרוצים בעבודתם ומצוינים בשקידתם.

ובהיות כי המחסור העיק למשפחות רבות, אשר ברחבות, ולא היה לאל ידן לשכלל את אחוזותיהן הואילה חברת י.ק.א לתת להן סך מאת אלף פרנק במלוה על כרמיהן, ומעט מעט תגבה חובה מהן בקצבות ידועות לכל שנה.

בקצה המושבה הקימה חברת עזרא, אשר בברלין, בעזרת חובבי ציון אשר בלונדון, ששה בתים מרווחים עם רפתים, לששה משפחות פועלים עברים, ותתן לכל אחת מהן שלש פרות ועופות לגידול וגם חלקת אדמה בת חמשה ועשרים דונם למזרע ירקות וזרעים.

מקור: מראה ארץ ישראל והמושבות / י. רפאלוביץ'

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.1. התפתחות העיר רחובות

החלוצים שבנו את המושבה בתחילת דרכה היו התושבים המקומיים, "היחידים", בעזרת כספים שהגיעו מחו"ל דרך אגודת "מנוחה ונחלה". הם בנו את בתיה הראשונים ונטעו את הנטיעות לצורך כלכלת המושבה. המשק החקלאי היה מורכב בעיקר מכרמים. חברי "מנוחה ונחלה" הגיעו בשלבים לאחר התבססות המושבה והבטחת הפרנסה.

בביקורו במושבה, מתאר א"ש הירשברג, את רחובות בראשית ימיה: *"האחת המיוחדת בין כל האחוזות. אשר לא נוסדה בדרך מקרה ובחיפזון, בידי אנשים נלהבים ופזיזים במעשיהם"* (מגולת תימן לחירבת דוראן/ דני בר מעוז להלן: בר מעוז, 2003).

שיתוף הפעולה בין הגולים מחו"ל והמתיישבים מן הארץ הוכיח את עצמו לטובה ובשנת 1891 רחובות היתה המושבה היחידה שפעלה בעזרת הון עצמי ולא נזקקה לסיוע של הברון רוטשילד. רחובות הפכה להצלחה אירגונית וכלכלית.

המושבה תוכננה בין שני רחובות מקבילים, רחוב יעקב ורחוב בנימין. תחילה נבנו הבתים לאורך רחוב יעקב הקרוי על שם יעקב ברוידא, יו"ר "מנוחה ונחלה".

ברחוב השני, שלימים יקרא רחוב בנימין, ע"ש בנימין רוטשילד, נבנו ארבעה בתים.

בתי המייסדים נבנו בחזית מגרש צר וארוך, זה ליד זה, כשמאחוריהם ניטעו עצי נוי ופרי ונבנו בתי המשק.

בתי המגורים נבנו מאבני כורכר מחוזקים בדבש וגדר אבן הקיפה את חצרות הבתים. שבע עשרה משפחות ישבו ברחובות בשנה הראשונה להקמתה. כעבור שנה היו כבר במושבה שבעים ושבעה איכרים ומאתיים פועלים.

רחובות, ציור משנת 1891 מקור:אתר ארכיון קק"ל

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.2. רחוב אחד העם

בתיה הראשונים של רחובות נבנו לאורכם של הרחובות יעקב ובנימין כשמאחוריהם בתי המשק והשדות.

ביתה של בתיה מקוב, אחת ממייסדות העיר רחובות, הוקם ברחוב יעקב 11 (פינת רח' יעבץ) הנחלה של משפחת מקוב השתרעה בין הרחובות אחד העם ויעבץ כיום, מאחורי בית האם.

עם גדילתה של רחובות וגדילתה של משפחת מקוב נבנו מבני מגורים נוספים, בנוסף למבני המשק לאורכה של הנחלה המשפחתית, לאורך רחוב אחד העם.

לאורכו של רחוב אחד העם ניתן למצוא את ביתה של איטה זילברשטין (בתה של בתיה מקוב), ביתו של הרצל מקוב (בנה של בתיה מקוב) – הבית המתועד בעבודה זו, ביתה של מרים גרשון (בתו של הרצל מקוב) בצמוד לאחד העם 10.

לפי זכרונותיה של דינה מנוחין (נכדתו של הרצל מקוב) בנחלה של משפחת מקוב היו רפת, מחסן גדול, לול ושירותים שמעליהם היה שובך יונים ובחצר המבנה היו הרבה עצי תות.

תבנית המושבה רחובות, חלוקה לנחלות תרנ"ז 1897

מפת רחובות מתוך אתר פורטל הגיאוגרפי הלאומי

בית מרים גרשון

בית איטה זילברשטין אחד העם 16

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.3. מפות היסטוריות

תכנית המושבה רחובות, חלוקה לנחלות תרנ"ז 1897

מקור: ארכיון רחובות

ניתן להבחין בחלוקה לחלקות הניצבות לרחוב יעקב, אך קשה לזהות את מיקומו המדויק של רחוב אחד העם.

לפי המפה בשנה זו המבנה לא היה קיים ובכל האיזור היו חלקות חקלאיות

תקריב

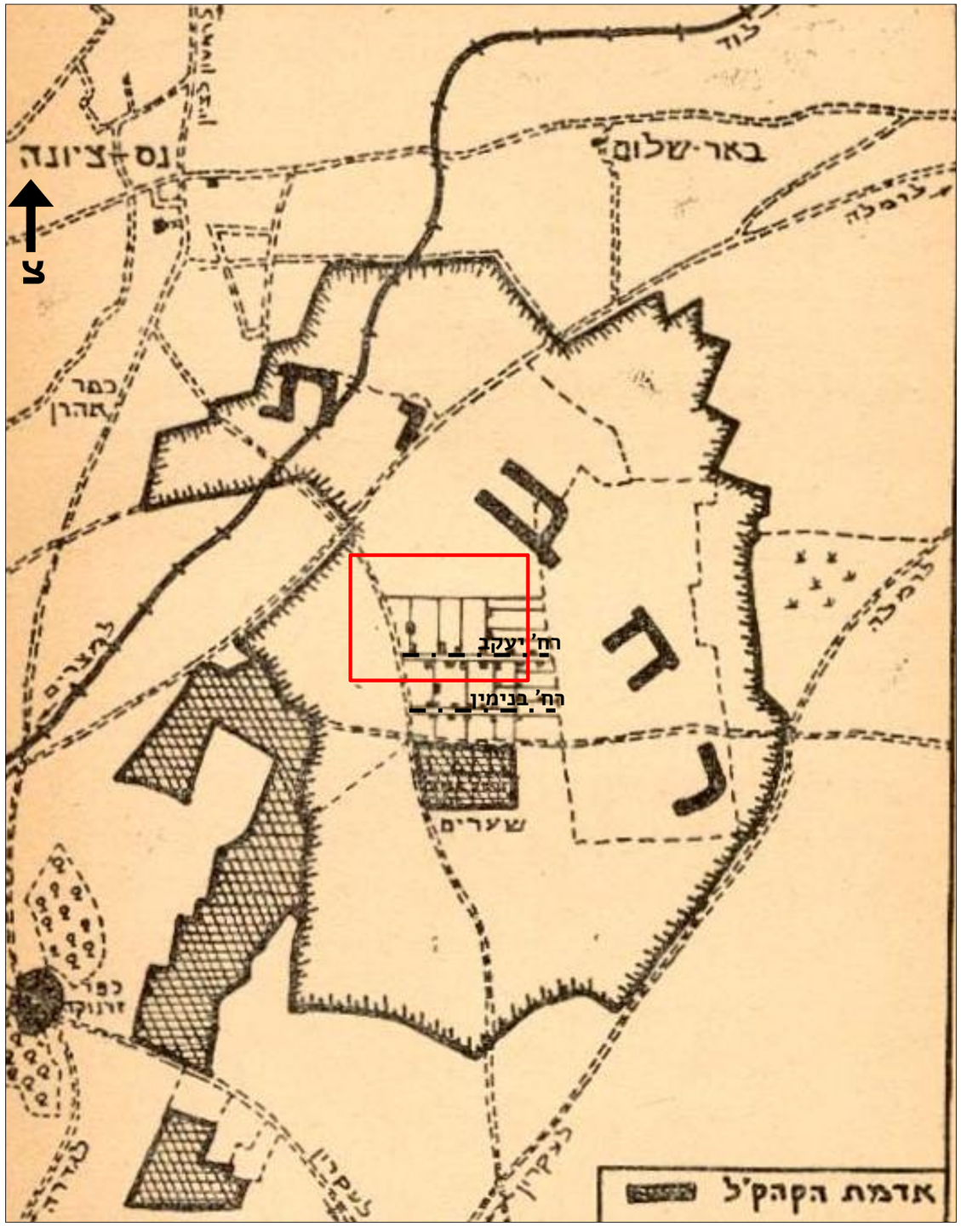
3. רקע היסטורי ותרבותי

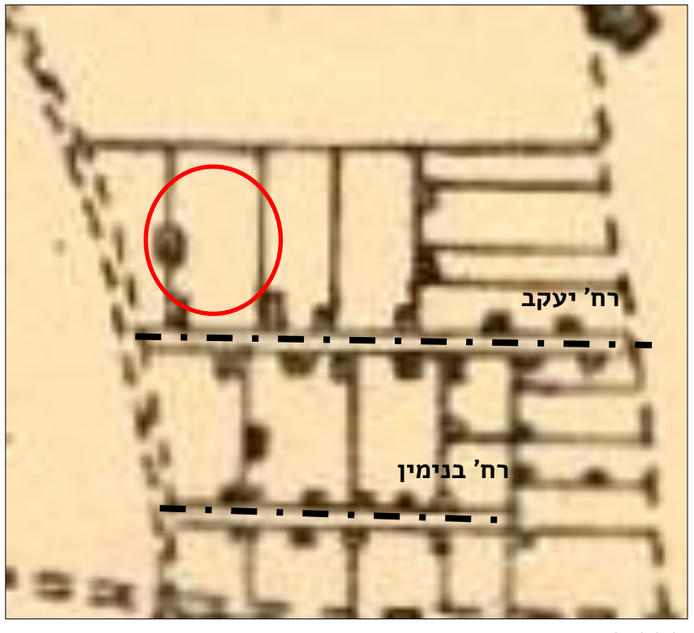
3.3. מפות היסטוריות

מפת רחובות, תוואי הדרכים משנת 1929

מקור: לנער, כרך ג'

ניתן להבחין בתוואי הרחובות יעקב ובנימין ובבתים לאורכם כמו כן ניתן לראות חלוקות לחלקות מצפון לרחוב יעקב





תקריב

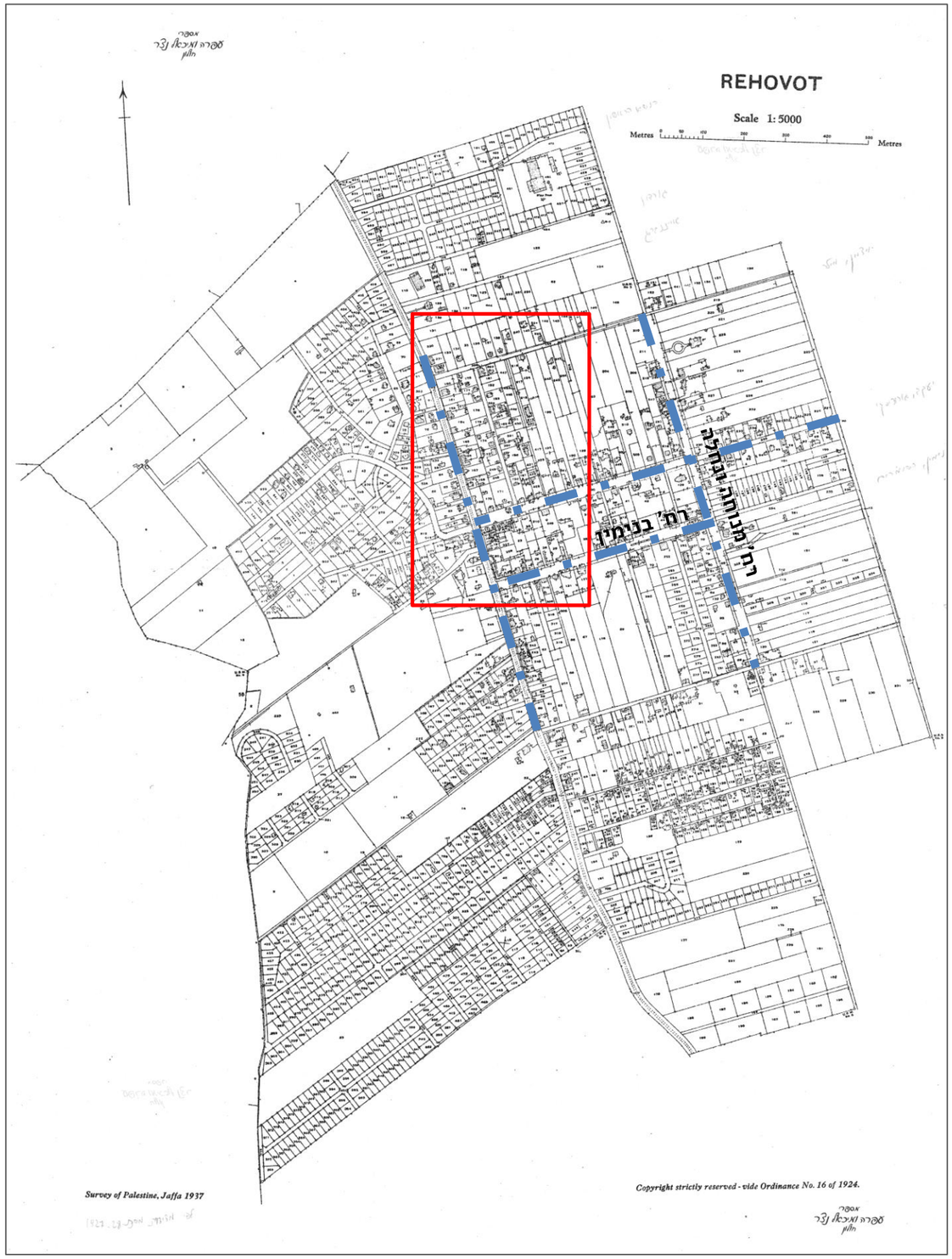
3. רקע היסטורי ותרבותי

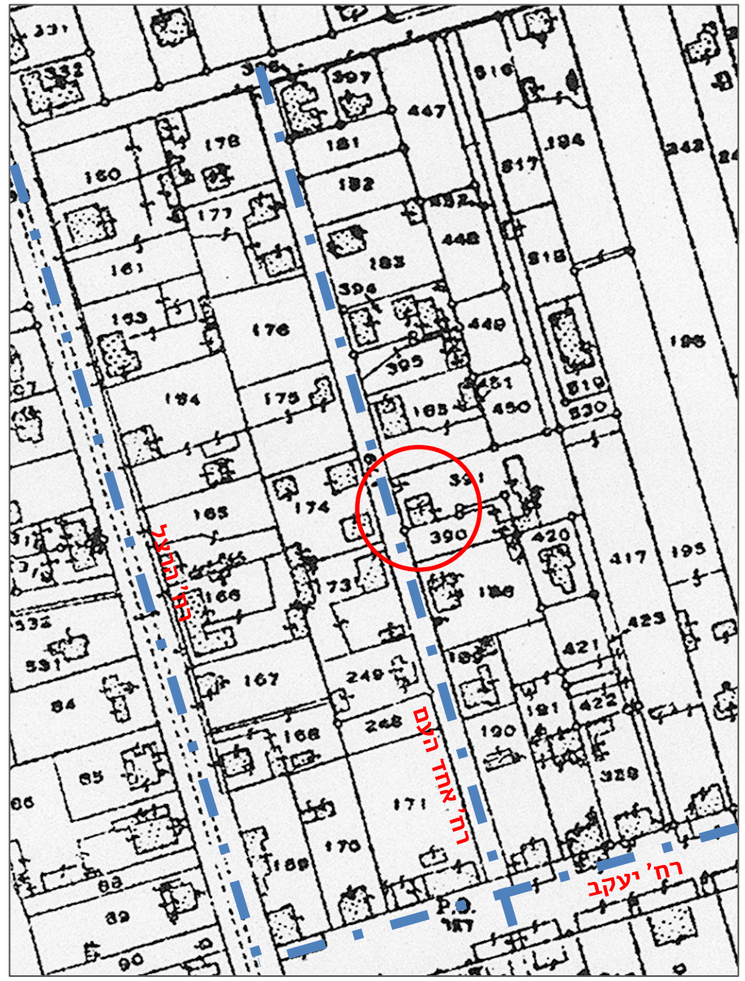
3.3. מפות היסטוריות

רחובות מפת חלוקת המגרשים 1937

מקור: ארכיון רחובות

המבנה מסומן בעיגול אודם. במפה זו רואים את התפתחות הבניה והחלוקה לחלקות לאורך הצירים – מבנים ממוקמים בסמוך לציר ומאחור חלקה גדולה





תקריב

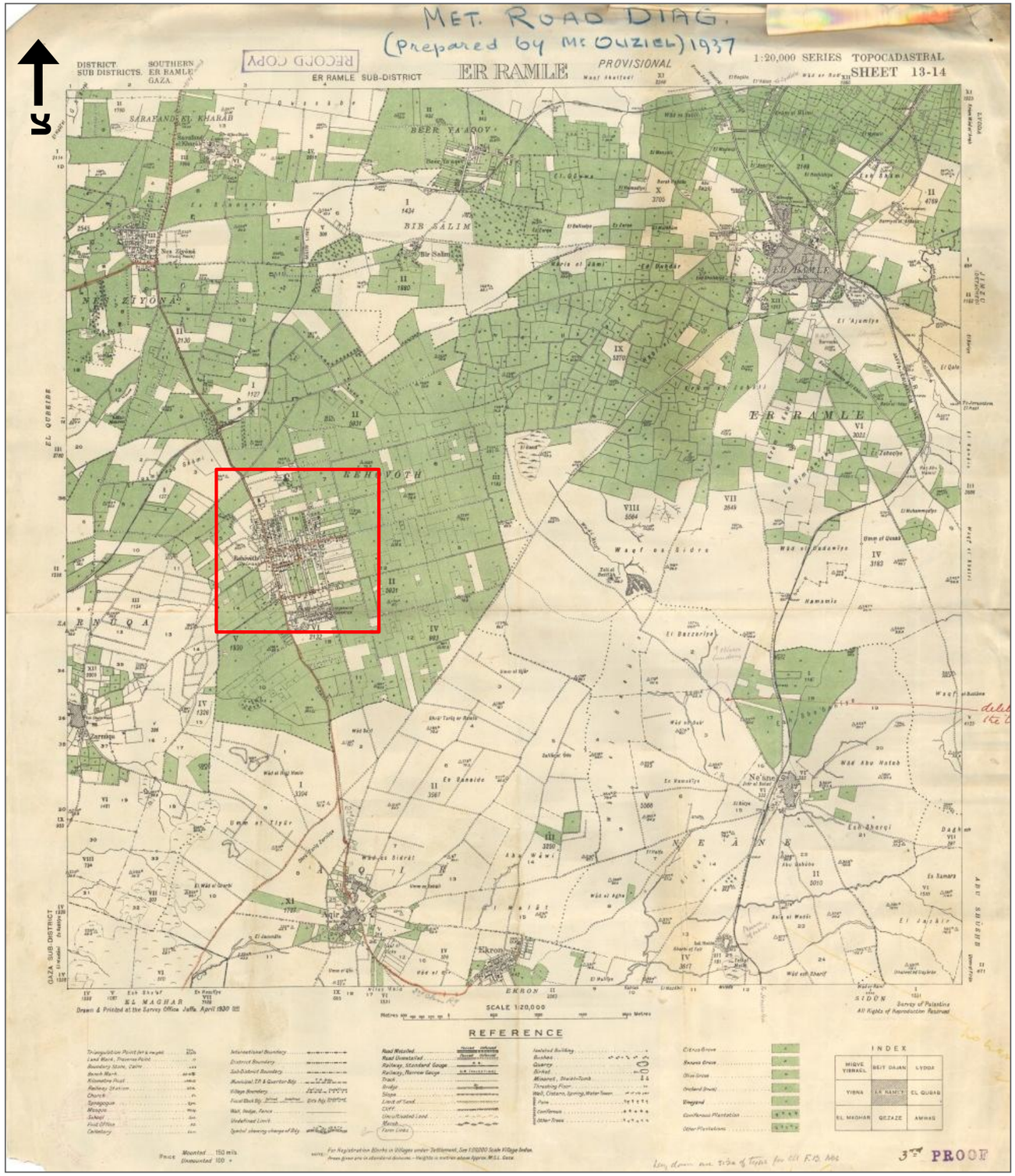
3. רקע היסטורי ותרבותי

3.3. מפות היסטוריות

מפת סקר בריטית, שנת 1937

מקור: מפ"י

מיקום המבנה בעיגול אדום. במפה זו ניתן לראות את התפתחות הבנייה לאורך הצירים והחלוקה לחלקות.



תקריב

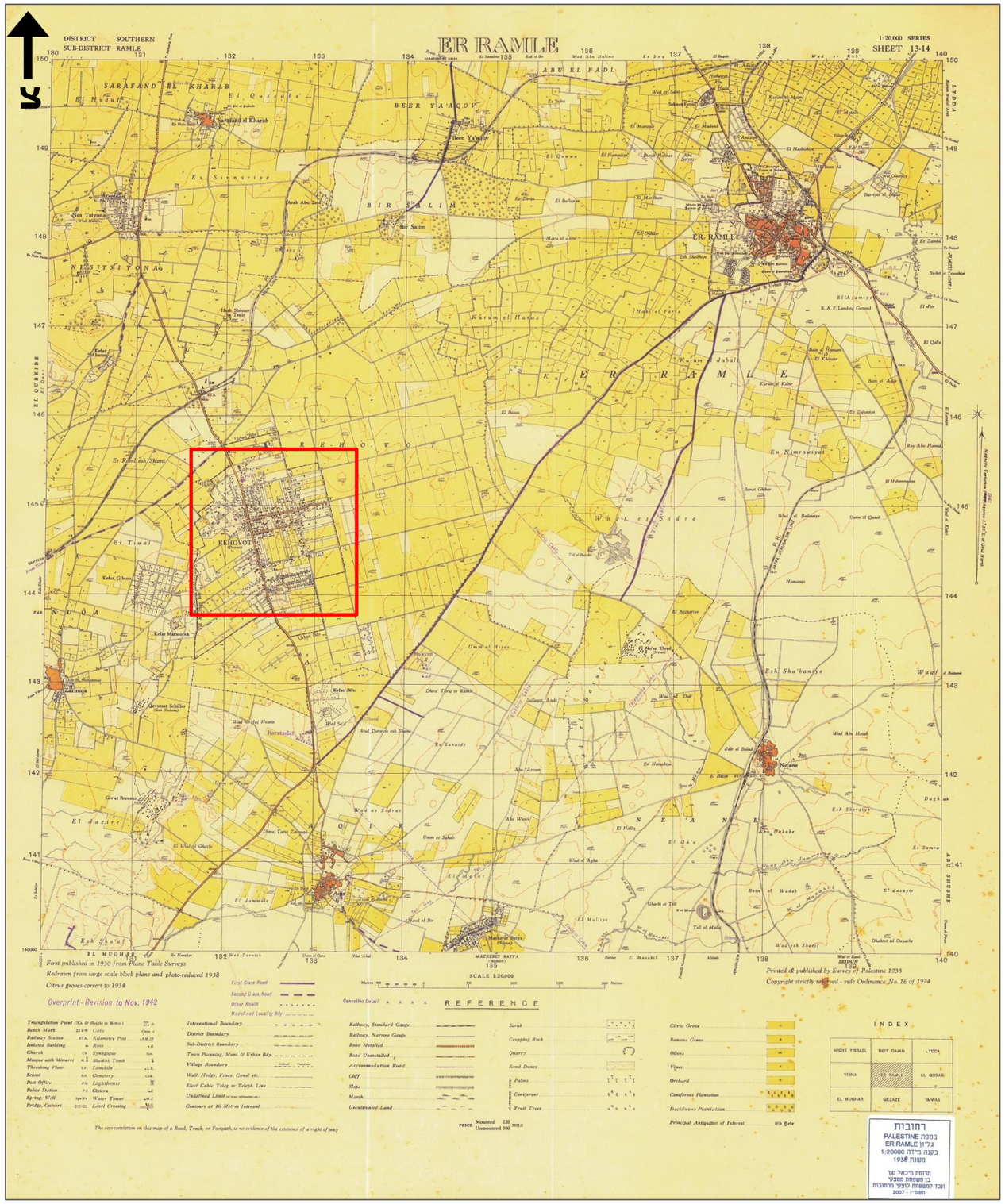
3. רקע היסטורי ותרבותי

3.3. מפות היסטוריות

מפת סקר בריטית, שנת 1937

מקור: ארכיון רחובות

מיקום המבנה מסומן בעיגול אדום. מן המפה ניתן לראות כי התפתחות השטח הבנוי נעשתה במקביל לצירים מנוחה ונחלה, אחד העם והרצל כשמרכז השטח בין הרחובות אחד העם ומנוחה ונחלה נשאר פתוח ולא בנוי.



תקריב

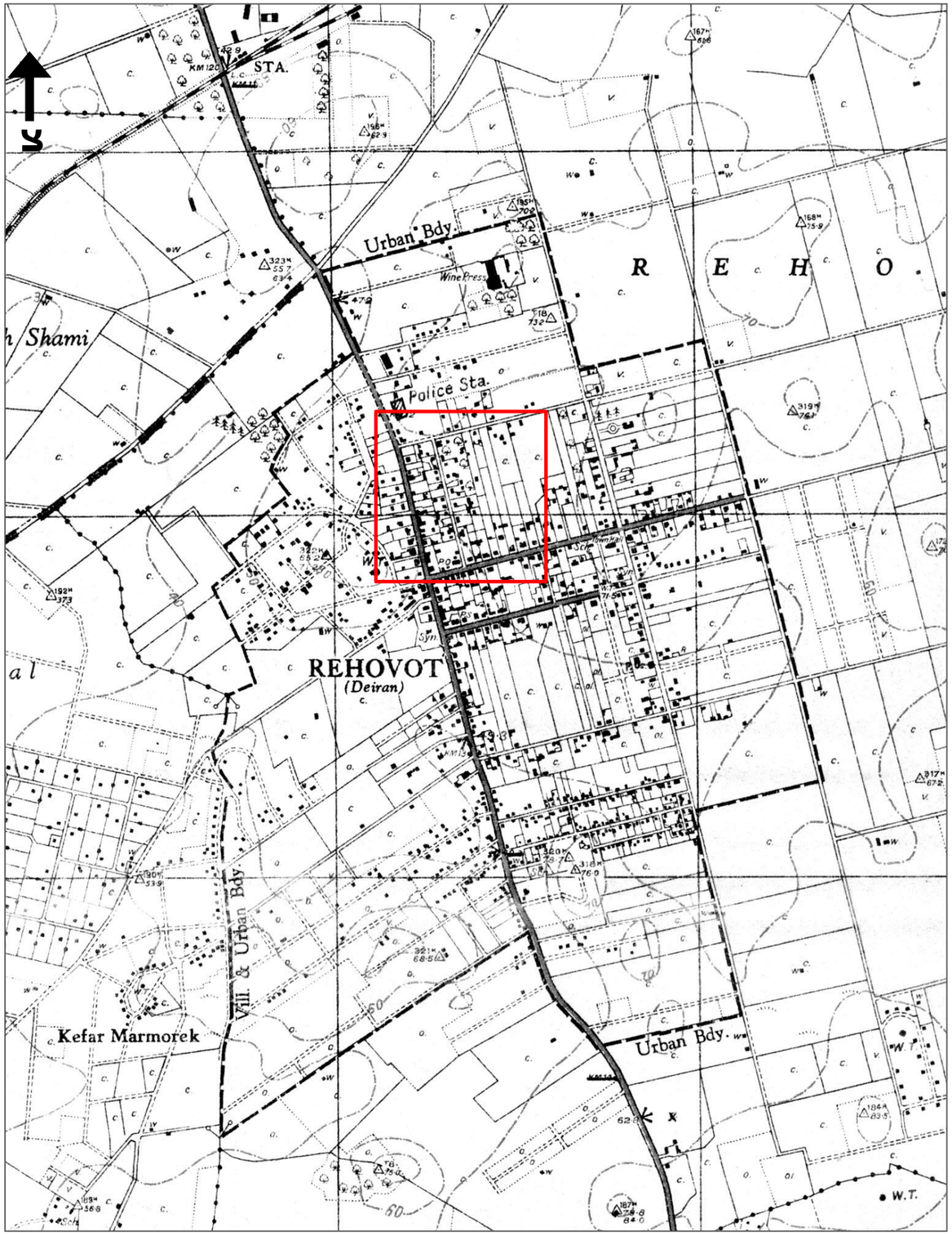
3. רקע היסטורי ותרבותי

3.3. מפות היסטוריות

מפת רחובות, שנת 1942

מקור: ארכיון רחובות

מיקום המבנה מסומן בעיגול אדום. מן המפה ניתן לראות כי התפתחות השטח הבנוי נעשתה במקביל לצירים מנוחה ונחלה, אחד העם והרצל כשמרכז השטח בין הרחובות אחד העם ומנוחה ונחלה נשאר פתוח ולא בנוי.



תקריב

3. רקע היסטורי ותרבותי

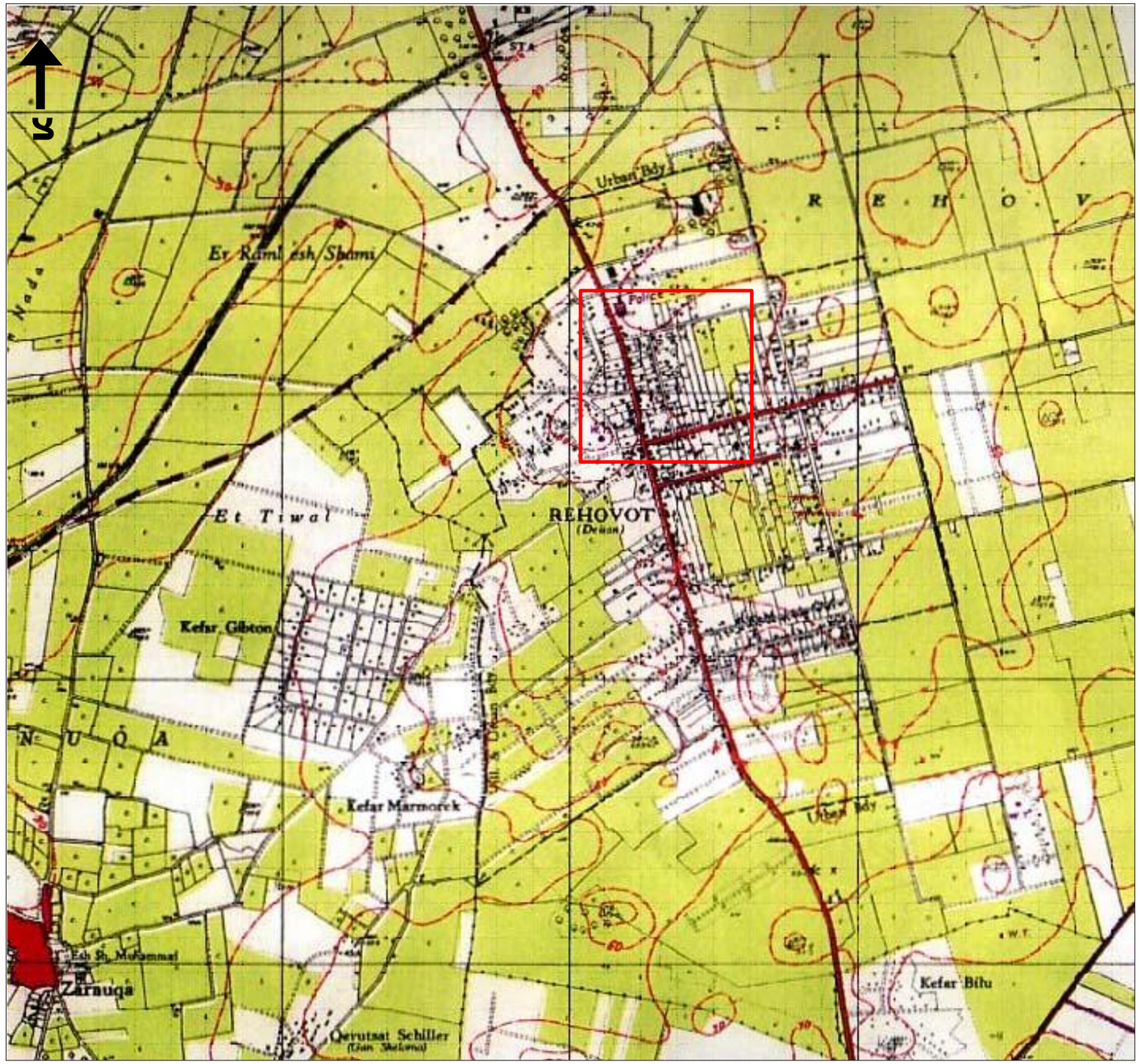
3.3. מפות היסטוריות

מפת העיר רחובות, שנת 1950

מקור: ארכיון רחובות

מיקום המבנה משוער ומסומן בעיגול אדום. קשה לאתר את המבנה בוודאות, לא ברור אם המבנה המסומן הוא המבנה המדובר או מבנה שכן.

מן המפה ניתן לראות כי התפתחות השטח הבנוי נעשתה במקביל לצירים מנוחה ונחלה, אחד העם והרצל כשמרכז השטח בין הרחובות אחד העם ומנוחה ונחלה נשאר פתוח ולא בנוי.



תקריב

3. רקע היסטורי ותרבותי

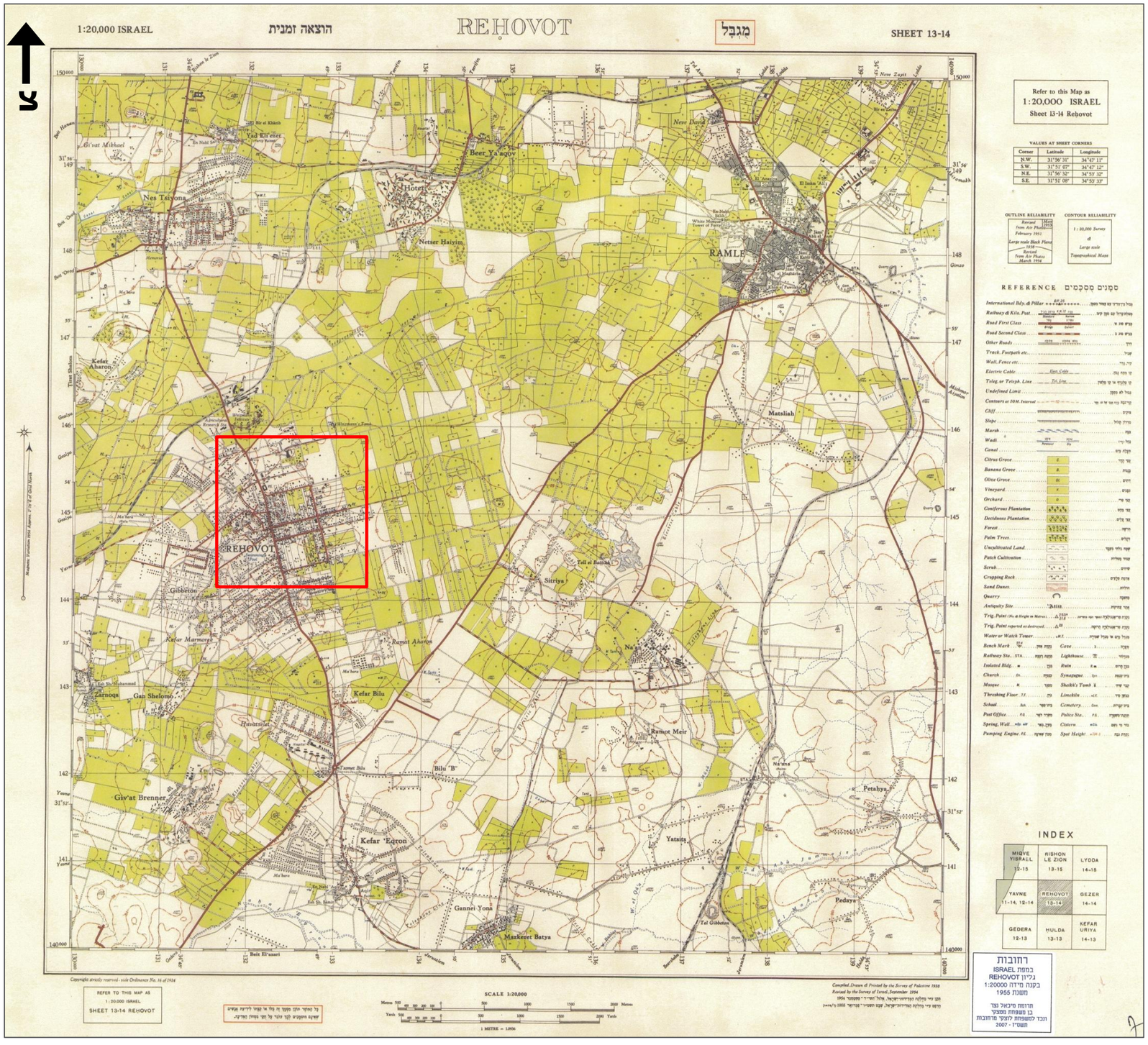
3.3. מפות היסטוריות

מפת העיר רחובות, שנת 1955

מקור: ארכיון רחובות

מיקום המבנה מסומן בעיגול אדום.

ניתן להבחין בבירור במבנה ובמבנה הסמוך (ביתם של מרים וישראל גרשון). כמו כן ניתן לראות את עיבוי השטח הבנוי בין הרחובות אחד העם והרצל.



תקריב

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.3. מפות היסטוריות

מפת העיר רחובות, שנה לא ידועה

מקור: ארכיון רחובות

מיקום המבנה מסומן בעיגול אדום.

ניתן להבחין בבירור במבנה ובמבנה הסמוך (ביתם של מרים וישראל גרשון). כמו כן ניתן לראות את עיבוי השטח הבנוי בין הרחובות אחד העם והרצל.

תקריב

3. רקע היסטורי ותרבותי

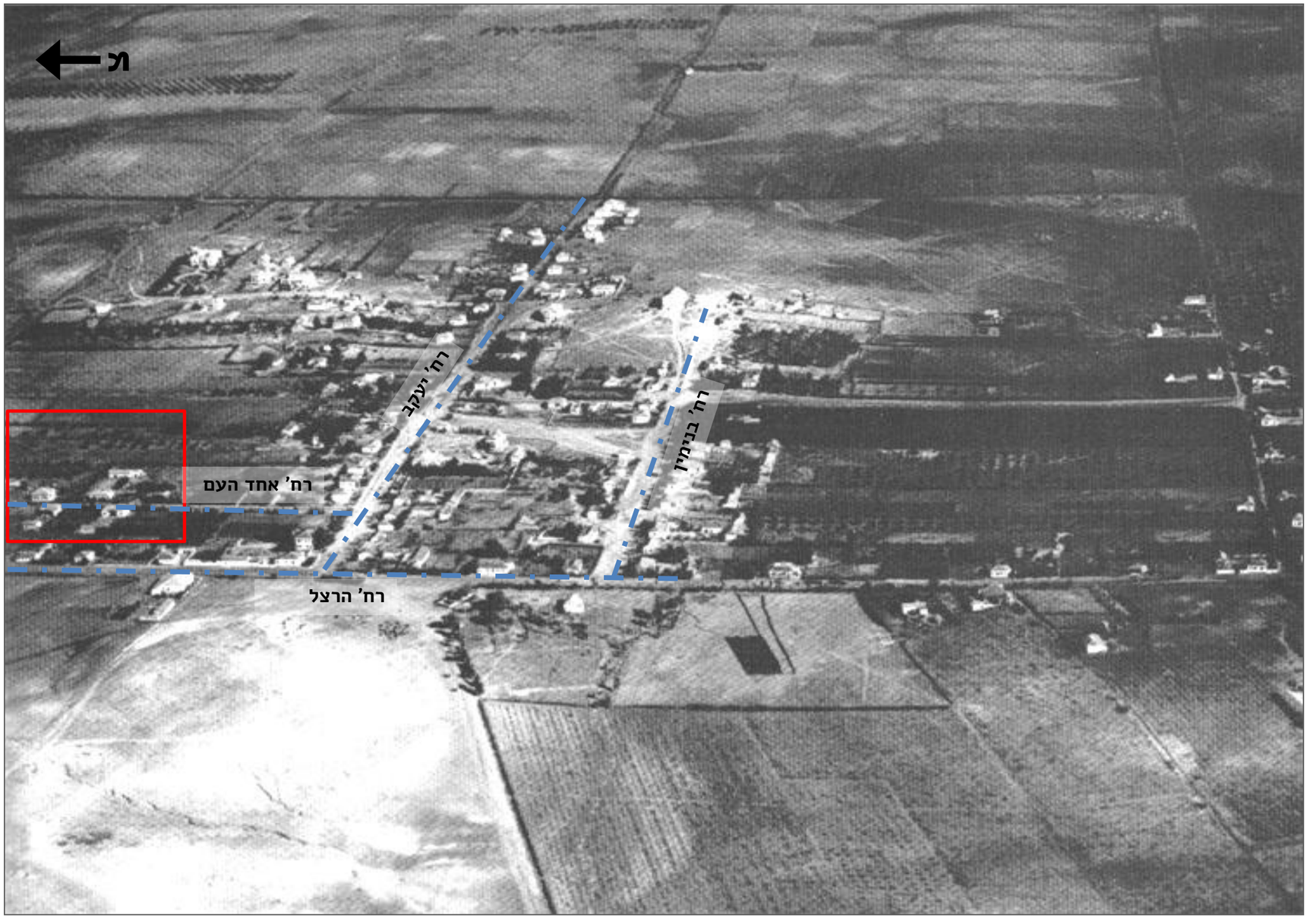
3.4. תצלומי אוויר היסטוריים

תצ"א של הצבא האוסטרלי, תאריך משוער 1917

מקור: "מבט ועוד מבט", ב"ז קדר

המבנה מסומן בעיגול אדום

ניתן להבחין בחזית המערבית של המבנה הפונה אל רחוב אחד העם כמו כ ניתן להבחין בחצר הגדולה מאחורי המבנה ובמבנה מלבני בקצה החלקה שכנראה היה אחד ממבני המשק ששירתו את דיירי הבית.



תקריב

3. רקע היסטורי ותרבותי

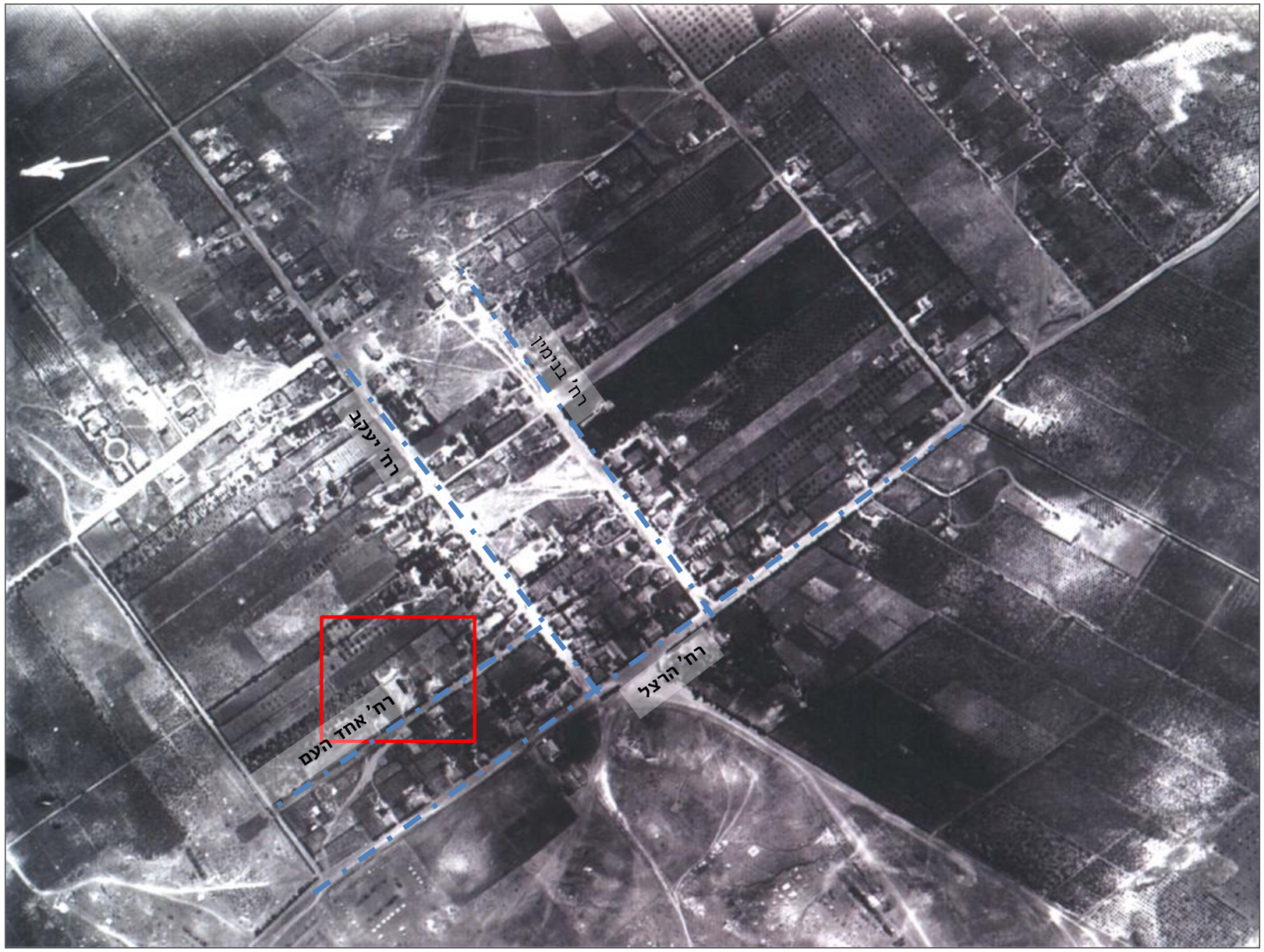
3.4. תצלומי אוויר היסטוריים

תצ"א של העיר רחובות, יולי 1918

מקור: ארכיון רחובות

המבנה מסומן בעיגול אדום.

ניתן להבחין בברור בחלקה בתוך הנחלה המשפחתית כמו כן ניתן לראות את החצר הגדולה ומבנה מבלני בקצה המזרחי של החלקה שבנראה שימש כמבנה משק.



תקריב

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.4. תצלומי אוויר היסטוריים

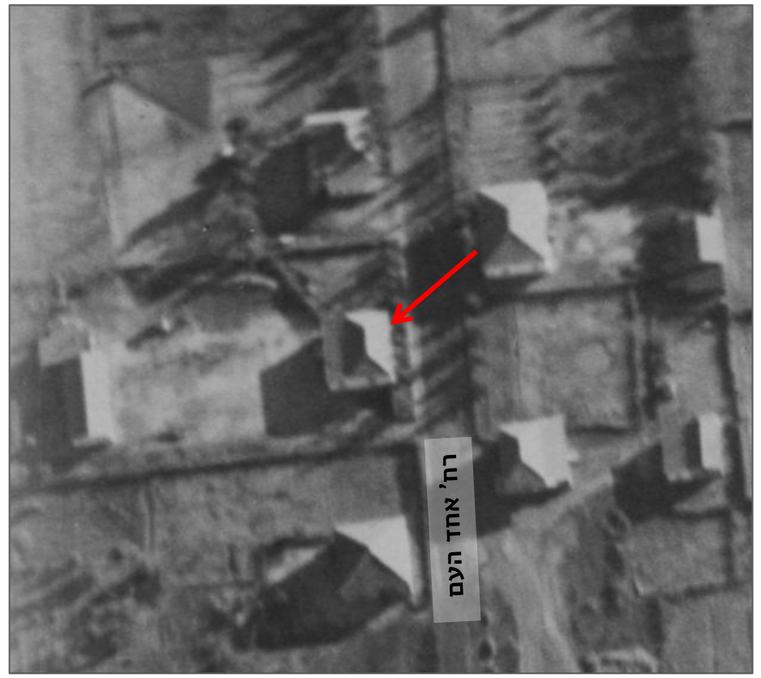
תצ"א של העיר רחובות, 15.1.1918

מקור: אתר www.gda-old.bayern.de

המבנה מסומן בחץ אדום.

ניתן להבחין בברור בחלקה בתוך הנחלה המשפחתית כמו כן ניתן לראות את החצר הגדולה ומבנה מבלני בקצה המזרחי של החלקה שבנראה שימש כמבנה משק.

ניתן להבחין בפתחי החזית הצפונית ובצורת הגג – גג ארבעה שיפועים המקרה את החלק הפרטי של הבית שאליו מתחבר גג חד שיפועי המקרה את המרפסת. בנוסף אנו מבחינים בשדרת עצים לאורך רחוב אחד העם.



תקריב

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.4. תצלומי אוויר היסטוריים

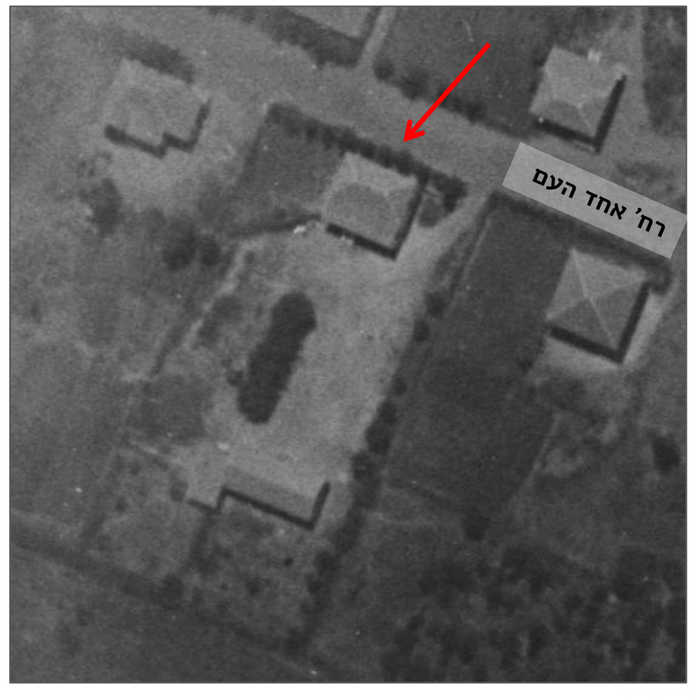
תצ"א של העיר רחובות, 24.6.1918

מקור: אתר www.gda-old.bayern.de

המבנה מסומן בחץ אדום.

ניתן להבחין בברור בחלקה בתוך הנחלה המשפחתית כמו כן ניתן לראות את החצר הגדולה ומבנה מבלני בקצה המזרחי של החלקה שכנראה שימש במבנה משק.

ניתן להבחין בברור במדרגות למרפסת, ובשתי שדרות עצים אחת לאורך רחוב העם ואחת בגבול הצפוני של החלקה.



תקריב

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.4. תצלומי אוויר היסטוריים

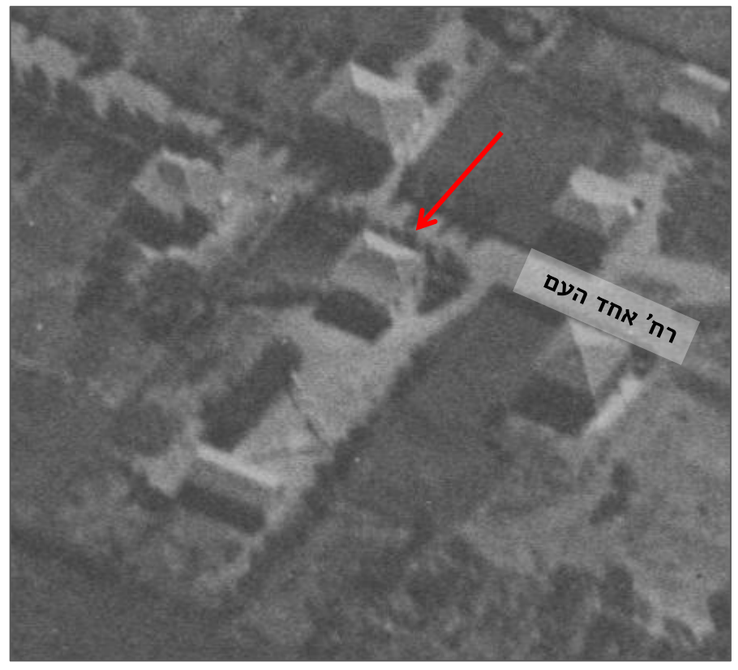
תצ"א של העיר רחובות, 24.7.1918

מקור: אתר www.gda-old.bayern.de

המבנה מסומן בחץ אדום.

ניתן להבחין בברור בחלקה בתוך הנחלה המשפחתית כמו כן ניתן לראות את החצר הגדולה ומבנה מבלני בקצה המזרחי של החלקה שבנראה שימש כמבנה משק.

ניתן להבחין בפתחי החזית הצפונית ובצורת הגג – גג ארבעה שיפועים המקרה את החלק הפרטי של הבית שאליו מתחבר גג חד שיפועי המקרה את המרפסת. בנוסף אנו מבחינים בשדרת עצים לאורך רחוב אחד העם.



תקריב

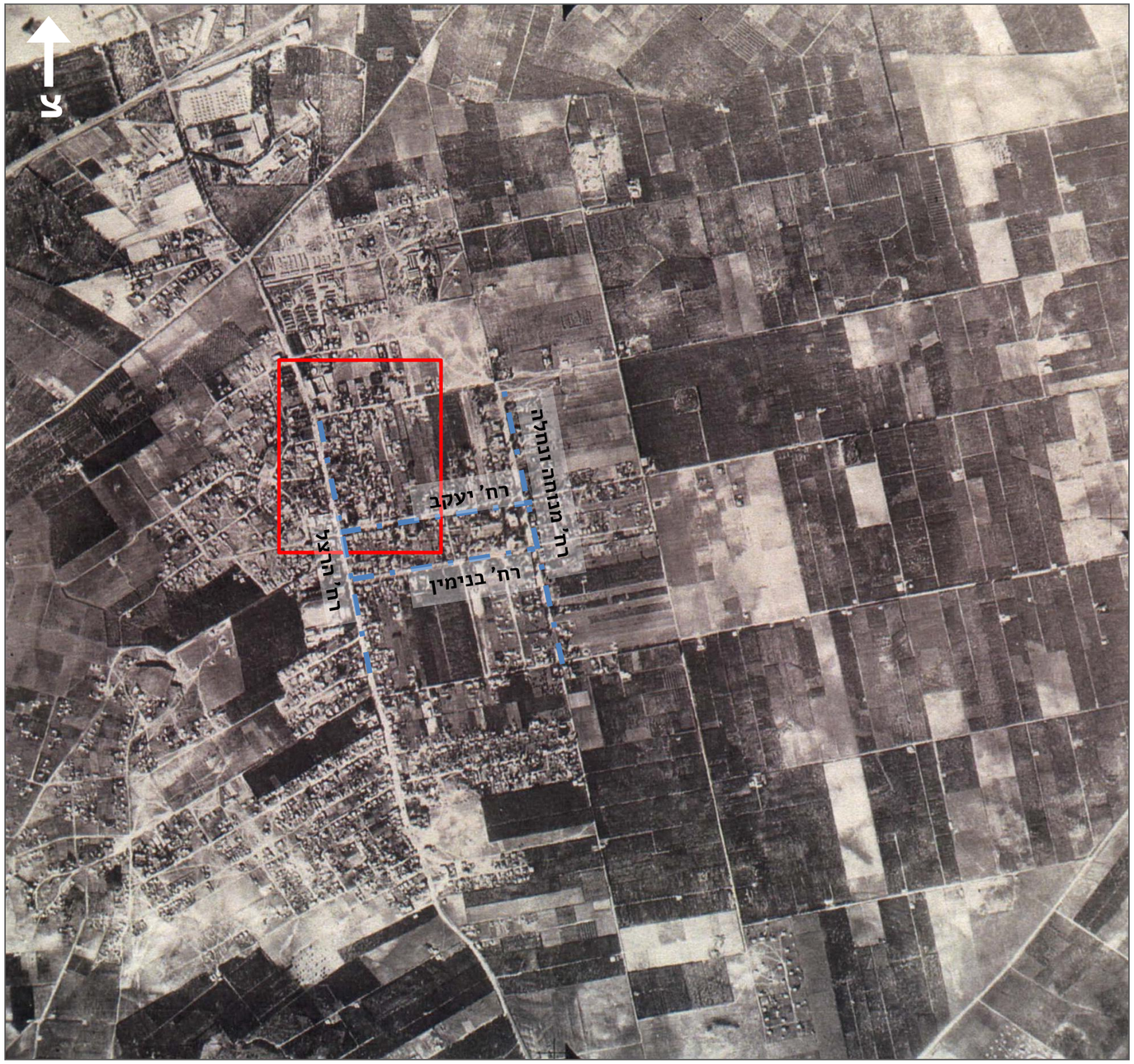
3. רקע היסטורי ותרבותי

3.4 תצלומי אוויר היסטוריים

תצ"א של העיר רחובות, דצמבר 1944

מקור: הארכיון רחובות

מיקום המבנה משוער ומסומן בעיגול אדום.



תקריב

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.4. תצלומי אוויר היסטוריים

תצ"א של העיר רחובות, 1990

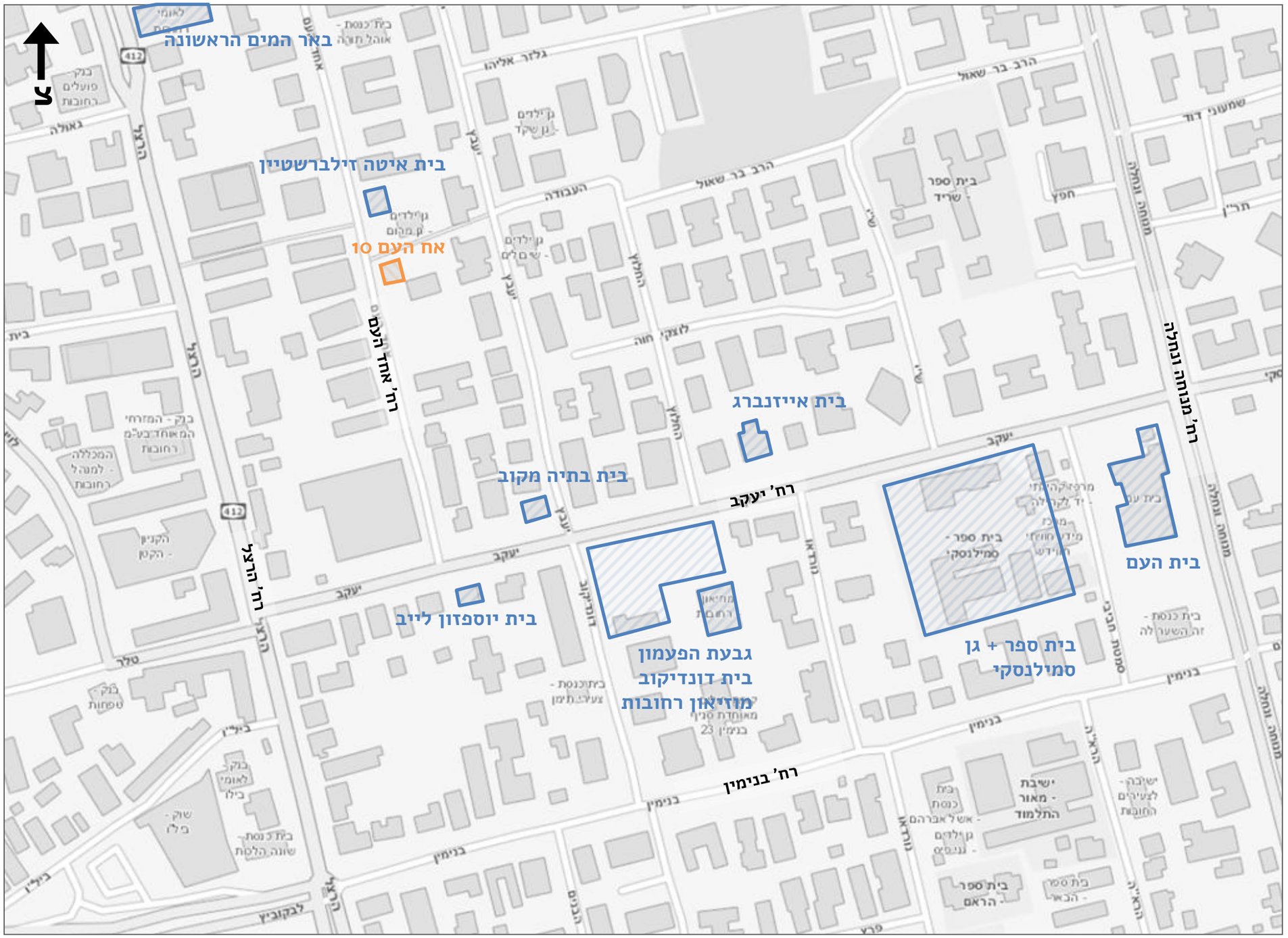
מקור: "מבט ועוד מבט", ב"ז קדר

מיקום המבנה מסומן בעיגול אדום. קשה להבחין בו מבין העצים.

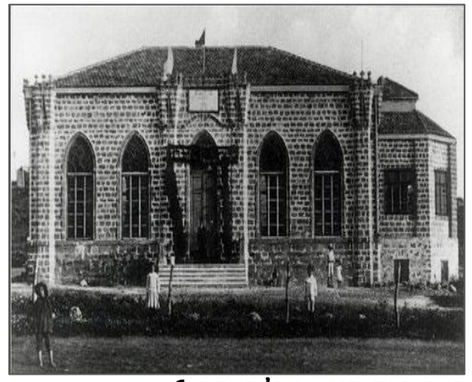
תקריב

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.5. מבנים ואתרים היסטוריים בסביבה הקרובה



מפת רחובות מתוך אתר פורטל הגיאוגרפי הלאומי



בית בית העם רח' יעקב 46

בית איטה זילברשטיין רח' אחד העם 16

בית יוספזון לייב רח' יעקב 20

בית דונדיקוב רח' יעקב 32

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.6. שלבי בנייה

המבנה לאורך כל השנים שימש למגורים בלבד.

המבנה עומד כבר שנים רבות נטוש.

המבנה נבנה בשלב אחד. לאורך השנים כמעט ולא נעשו שינויים במבנה, לא בפתחים ובחזיתות ולא בחללים הפנימיים, השינויים העיקריים התרחשו בחזית המזרחית הפונה אל החצר.

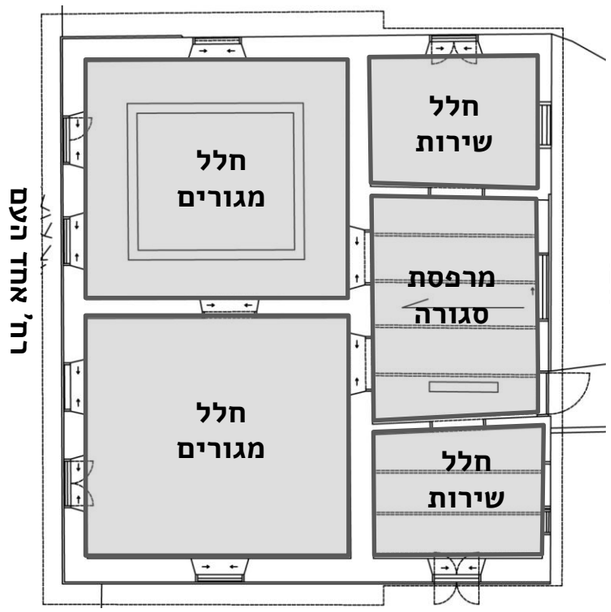
המבנה הינו מבנה ריבועי המחולק לשני אזוריים פנימיים. איזור מגורים המכיל שני חללים מרובעים צמודים ואיזור ציבורי עם שני חללי שירות בצדדים ובמרכז מרפסת המקשרת בין החצר, חללי השירות וחדרי המגורים.

המרפסת הינה מרפסת חצי סגורה, היא מוקפת בשלושה קירות ומקורה בגג רעפים. בחזית המזרחית, הפונה אל החצר המרפסת פתוחה, היא נתחמת במעקה כורכר נמוך.

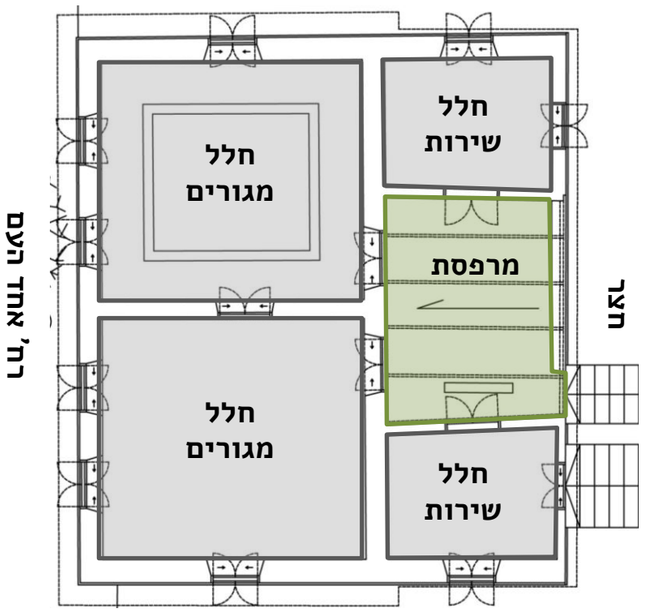
הכניסה למבנה היא דרך המרפסת. כנראה שבעבר היו שני גרמי מדרגות שהובילו אל המבנה. אחד אל המרפסת והשני הוביל אל חלל השירות בפינה הדרום מזרחית (ההנחה מתבססת על תכנית היסטורית ראה עמ' 41)

לאורך השנים נסגרה המרפסת ונבנה קיר בלוקים מעל מעקה הכורכר. פתחי חללי השירות המקוריים הפונים אל החצר נאטמו ובמקומם נפתחו פתחים חדשים.

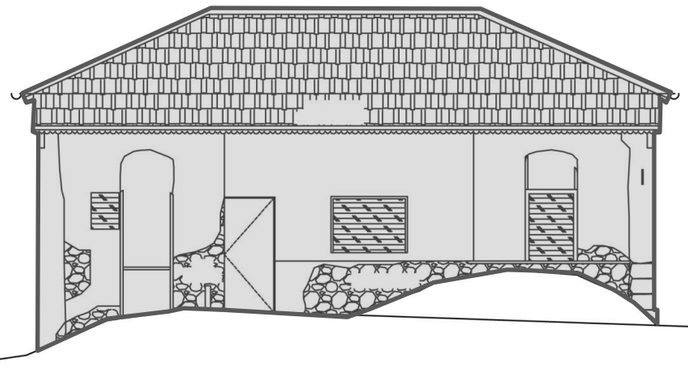
בחזית הדרומית ניתן להבחין בקונטור של פתח ששימש כנראה כחלל תת קרקעי. לא ברור מה גובהו ומה גודלו של החלל, זאת יתברר לאחר פינוי הפסולת מהמבנה, אך בכל הנראה הוא נמצא מתחת לחלל השירות הדרומי שכנראה שימש כמטבח.



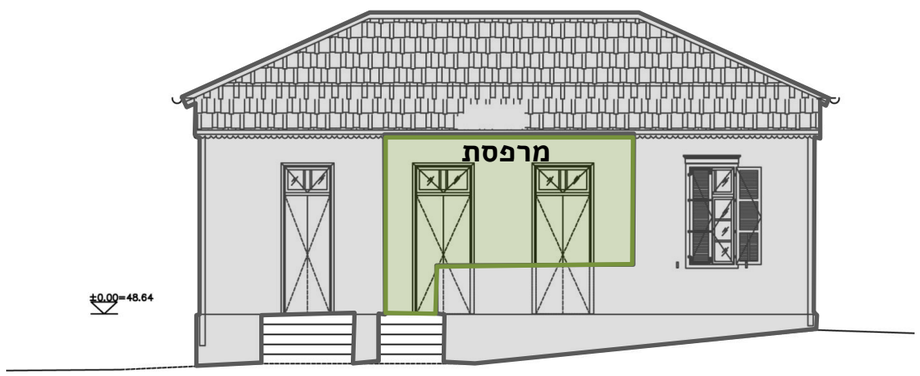
תכנית מצב קיים



תכנית מצב משוחזר



חזית מזרחית מצב קיים



חזית מזרחית מצב משוחזר

מקרא:

חלל סגור

חלל פתוח

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.7. תולדות המשפחה הבונה

הבית הינו ביתם של הרצל ורחל מקוב והוא נבנה בשטח הנחלה של משפחת מקוב. בסמוך לו נבנה בשנים מאוחרות יותר ביתם של מרים וישראל גרשון. מרים הינה בתם של הרצל ורחל.

הרצל מקוב הינו אחד מבין עשרת ילדיה של בתיה מקוב, אחת מהמתיישבות הראשונות בעיר רחובות. ככל הידוע לנו אף אחד לא התגורר במבנה חוץ מרחל והרצל מקוב גם לאחר מותם.

הנחלה של משפחת מקוב השתרעה בין הרחובות אחד העם ויעבץ כיום. בשטח הנחלה נבנו עוד בתים של המשפחה כגון ביתה של איטה זילברשטין (אחותו של הרצל מקוב) באחד העם 16.

בתיה מקוב 1911-1840:

החומר לקוח מתוך האתר לתולדות רחובות

בתיה מקוב הייתה סוחרת מצליחה ברוסיה. בשנת תר"ן (1890), במסגרת מסע עסקים, ביקרה בוורשה ושמעה על ייסוד חברת "מנוחה ונחלה", שבין מטרותיה היו גם רכישת אדמות בארץ ישראל.

באשר הבינה ש "חובבי ציון" מעודדים עלייה לארץ ישראל ובניינה, ולאחר שחזרה לביתה, דנה עם בעלה אברהם בהחלטתה לחסל את העסקים שניהלה בעיירה ולעלות לארץ ישראל. דעתו של בעלה לא הייתה נוחה מכוונותיה, ואילו היא, על דעת עצמה, קמה ועשתה מעשה. היא נסעה שוב לוורשה, קנתה על שמה חלקת אדמה בת 240 דונם באמצעות "מנוחה ונחלה" ורשמה אותה על שמה בלבד. כשחזרה לביתה החלה לחסל בזריזות את עסקיה.

בעלה, שכל ימיו לא התערב בעסקיה, התעורר, הקים את כל קרוביו וידידיו נגד אשתו וגם הזמין אותה לדין תורה לפני הרב. שם טען כי דעתה נטרפה ודרש למנות עליה אפוטרופסים. היא פנתה אל הרב ואמרה: "לפי דין ישראל, אישה שנטרפה דעתה עליה, בעלה פטור ממנה בלי גט, ובבן, בעלי פטור ממני, וממילא גם אני ממנו..."

זמן קצר לאחר מכן נסעה לארץ ישראל עם חלק מבניה ובנותיה. בתיה מקוב ובעלה לא התפייסו, ואברהם נפטר ברוסיה.

בתיה מקוב הגיעה לרחובות בימיה הראשונים של המושבה. היא השתייכה ליחידים , השתתפה באסיפה הכללית הראשונה, המייסדת, בי"ט בכסלו, תרנ"א (סוף 1890). באסיפה השמיעה את דבריה ואף השתתפה בבחירת הוועד הראשון למושבה, אך כאישה לא יכולה הייתה להיבחר כחברת ועד. עם זאת, הייתה המבוגרת והמנוסה מכולם ותמיד התייעצו בה והתחשבו בדעותיה.

בתיה הסוחרת הפכה למהנדסת ולקבלנית בניין. בעזרת ילדיה בנתה כבשן לשרפת הסיד והשגיחה על העבודה בו, על המשקל ועל ההובלה. היא תכננה את הבית ופיקחה על בנייתו – על רכישת חומרי הבניין ועל בעלי המקצוע שעסקו במלאכה.

בחילוקי הדעות במושבה בין אלה שחפצו לבקש מן הברון רוטשילד כי יקבל את ענבי רחובות ביקב ראשון לציון, לבין אלה אשר שאפו ליתר עצמאות ולייסוד העסק על אחריות מסחרית ולא על חסד ותמיכה – בחילוקי דעות אלה הייתה דעתה של בתיה מקוב כדעתם של שואפי העצמאות, אך שעה זו לא התקבלה על דעת הרוב.

בתיה מקוב עשתה חיל בכרם הענבים הנודע שלה ובכל עבודות המשק – בחצר, ברפת ובלול. היא הקימה את התנור הראשון במושבה לאפיית לחם והעמידה אותו לרשות הציבור. בכל יום אפתה בו אישה אחרת, לפי התור, את לחמה. אפיית הלחם בימים ההם נמשכה מצאת השמש ועד חצות הלילה מפאת חומרי ההסקה הגרועים שעמדו לרשות המתיישבים. ביתה היה מן הבתים האמידים במושבה, אף כי גם היא ידעה תקופות של מחסור וקשיים כלכליים.

תמונתה של בתיה מקוב
מתוך ספר המשפחה בארכיון רחובות

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.7. תולדות המשפחה הבונה

על אף היותה אשת עסקים ובעלת נכסים הייתה בעלת גישה סוציאליסטית והציעה לוועד המושבה שיחלקו אדמות לבני הפועלים. הצעתה התקבלה. שטח שהיה שייך לה נמסר למשפחה של פועלים.

לאורך כל השנים מאז עלתה לארץ ישראל לא נסעה לבקר את קרוביה שנותרו באירופה. את חלק מבניה הנשואים שנשארו שם הביאה לארץ, וזכתה להקים ביישוב את אחד מבתי האב הגדול והענף בארץ, המונה עשרות רבות של נפשות.

כמו כן, הכינה בכתב יד (באידיש) תכנית ותקנות להקמת מוסד כעין "קופת חולים" לבני המושבה והפועלים. כתב היד נמצא בידי נכדה העו"ד חגי מקוב (בן בנה מרדכי מקוב ז"ל) בתל-אביב. את נחלתה חילקה בין ילדיה – 50 דונם לכל אחד.

רבים כינו אותה "האם מרחובות". היא נפטרה בשנת 1911, בהיותה בת 71.

הרצל ורחל מקוב:

הרצל מקוב היה בן הזקונים של בתיה מקוב. הוא נולד ב 1885 ברוסיה ועלה לארץ בהיותו ילד עם חמישה מאחיו ואימו.

מאז ומתיד הוא עסק בחקלאות ועיבד את חלקתו במסירות וחריצות. הוא היה אחראי על השמירה במושבה משנת 1905

בהיותו בן 23 פגש את רחל לבית קדישביץ ונישא. הם התגוררו בבית באחד העם 10 ושם גידלו את שלושת ילדיהם.

לפי זיכרונותיה של דינה מנוחין נכדתם של הרצל ורחל (הכתובים בארכיון רחובות) ביתם של הרצל ורחל היה צנוע מאוד סבא היה טיפוס אנרגטי וסבתא היתה אישה אדוקה ושומרת מצוות.

היא זוכרת סיפורים על סבתא בזקנתה יושבת ליד אדן החלון הענק וקוראת מגזינים באידיש.

מבין שלושת ילדיהם של רחל והרצל היתה מרים מקוב לעתיד מרים גרשון ברזילי.מרים לאחר נישואיה עם לישראל גרשון התגוררה במבנה הסמוך לאחד העם 10.

בתיה מקוב עם ארבעה מתוך חמשת ילדיה שעלו לארץ
מתוך ספר המשפחה בארכיון רחובות

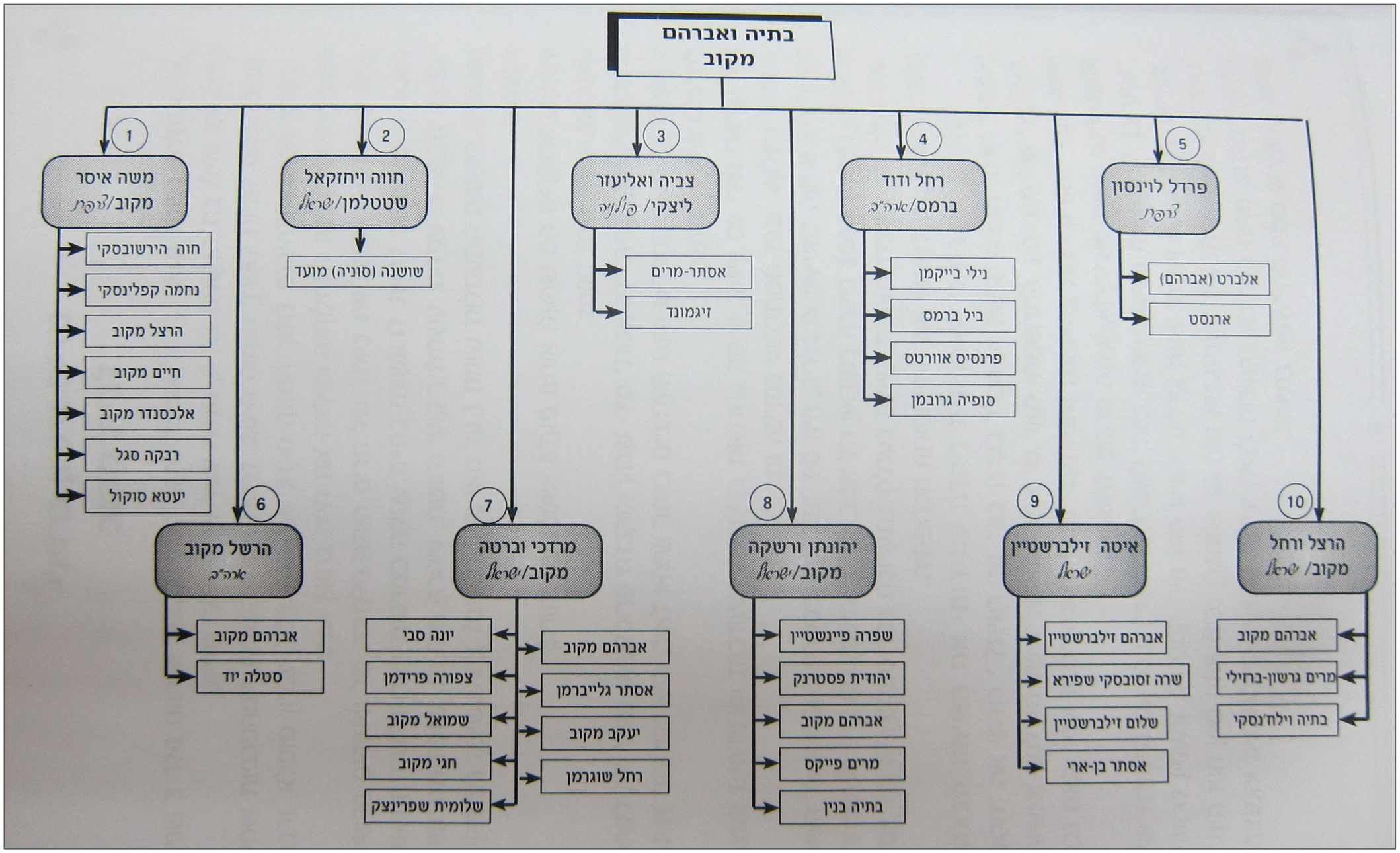
תמונתם של הרצל ורחל מקוב
מתוך ספר המשפחה בארכיון רחובות

3. רקע היסטורי ותרבותי

3.7. תולדות המשפחה הבונה

עץ משפחת מקוב

מתוך ספר המשפחות בארכיון רחובות



עדי ביטוב – אדריכלות ושימור מבנים
טל' 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com

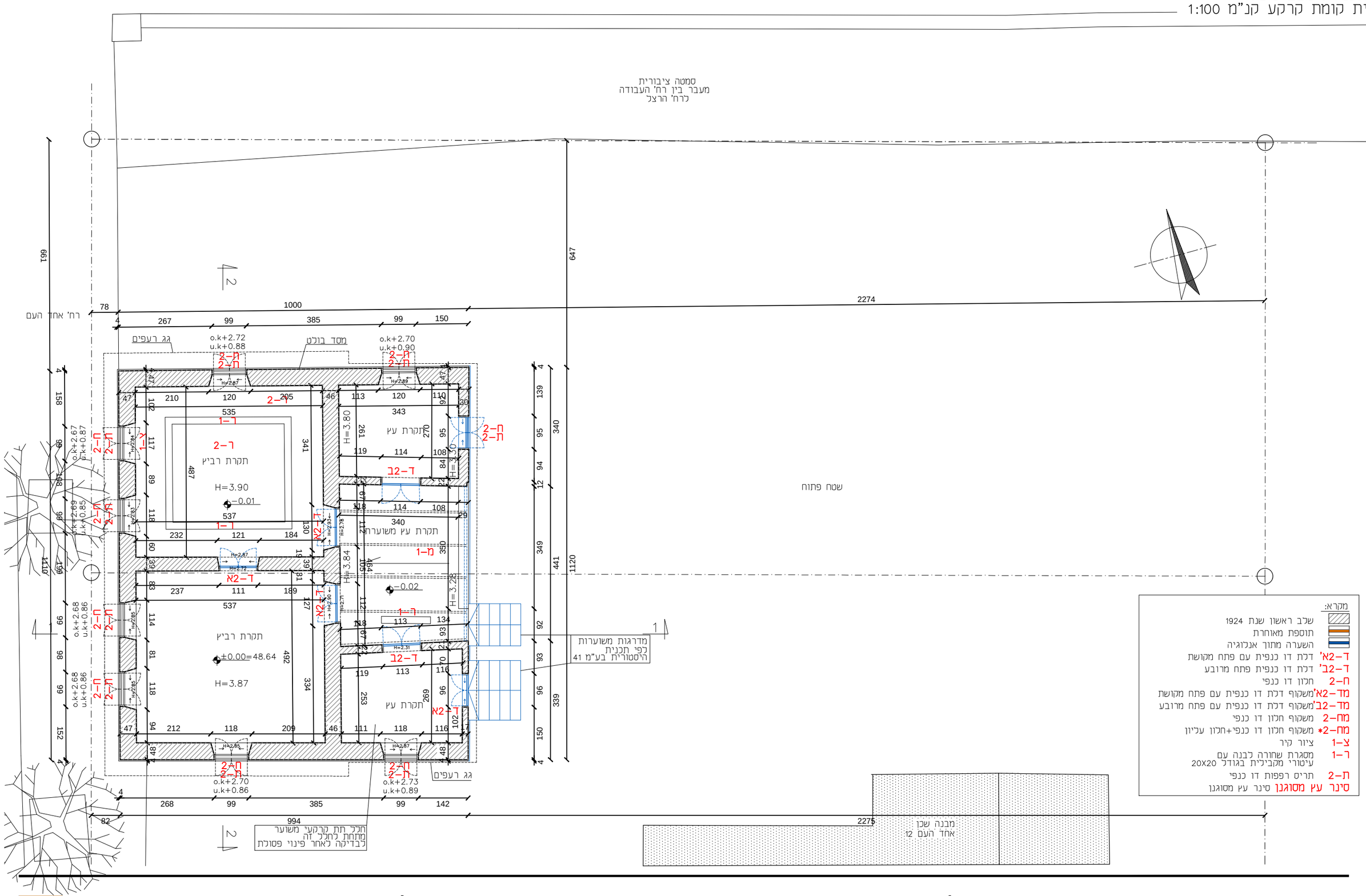
3. רקע היסטורי ותרבותי

3.8. מתכננים/בונים/מהנדסים

זהות המתכנן/בונה הבית אינה ידועה

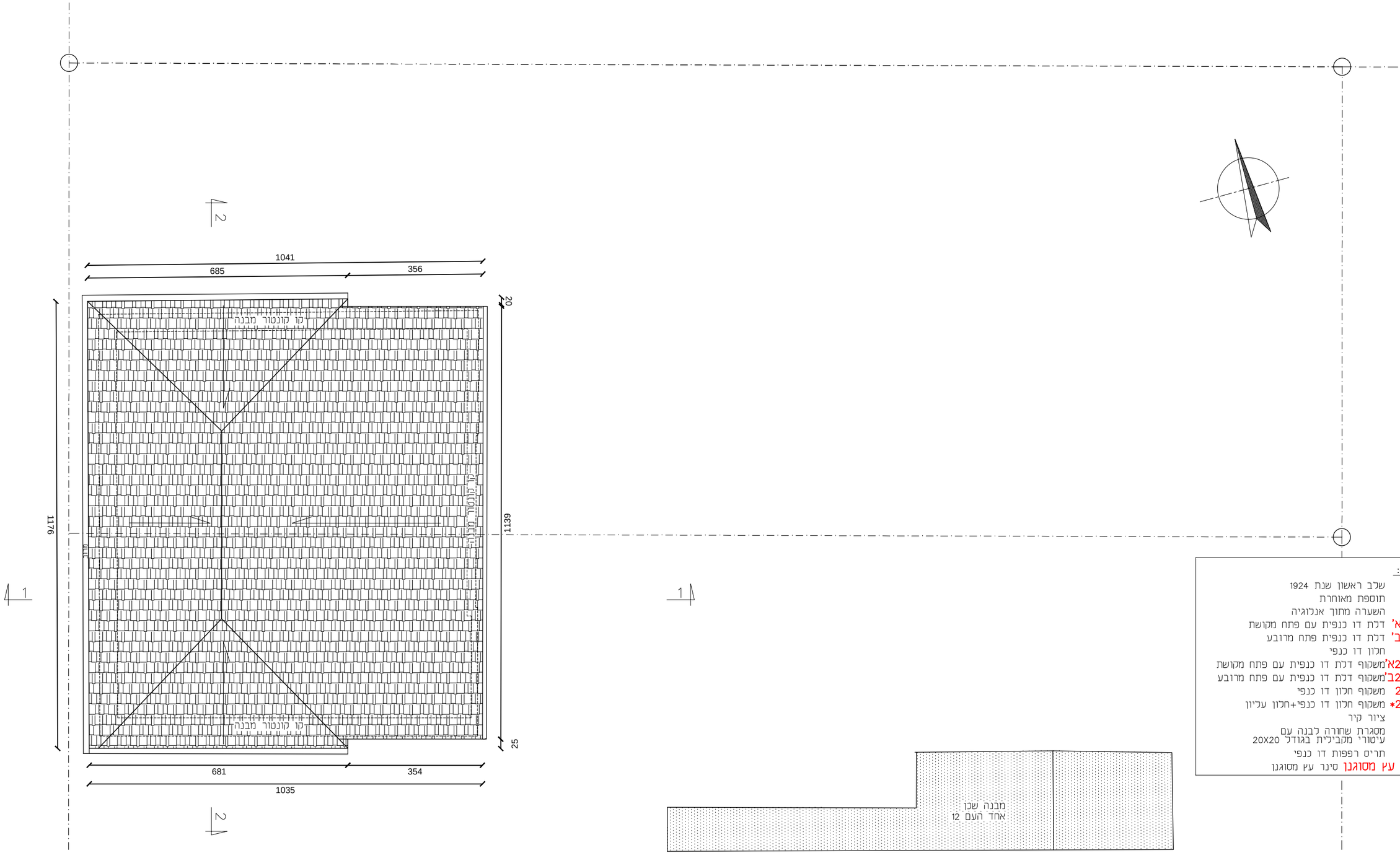
התכנית היחידה שקיימת בידינו היא תכנית מדידה שהוכנה ע"י אינג' ע. טינר משנה לא ידועה.

בכותרת התכנית נכתב "תכנית המצב הקיים של בית האדון ה. מקוב, רחובות" מכאן ניתן להסיק כי מדובר בתכנית מדידה של הקיים בשטח.



בית הרצל ורחל מקוב, אחד העם 10
יוני 2016

עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

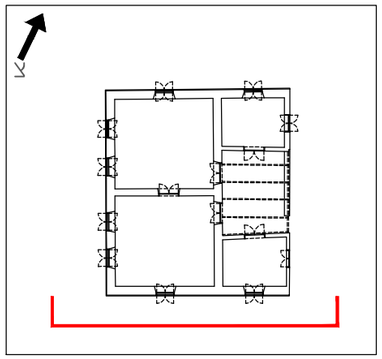


עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
נייד 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
נייד 0523226994 3arc.dana@gmail.com

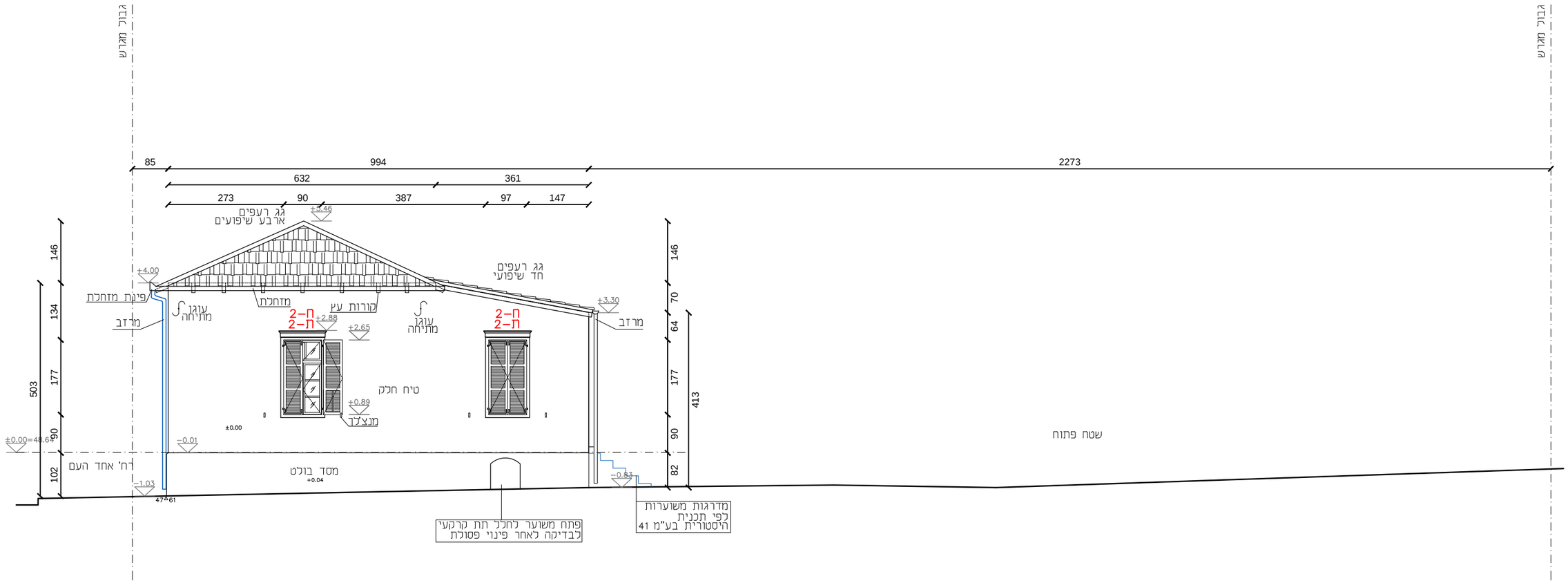
4. שיחזור היסטורי
4.2 חזיתות מצב משוחזר
חזית דרומית קנ"מ 1:100

מקרא:

	שלב ראשון שנת 1924
	תוספת מאוחרת
	השערה מתוך אנלוגיה
ד–2א'	דלת דו כנפית עם פתח מקושת
ד–2ב'	דלת דו כנפית פתח מרובע
ח–2	חלון דו כנפי
מד–2א'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
מד–2ב'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
מח–2	משקוף חלון דו כנפי
מח–2*	משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
צ–1	ציור קיר
ר–1	מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
ת–2	תריס רפפות דו כנפי
סינר עץ מסוגנן	סינר עץ מסוגנן



תכנית סימון מבטים

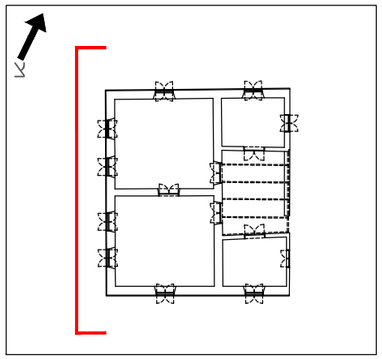


עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

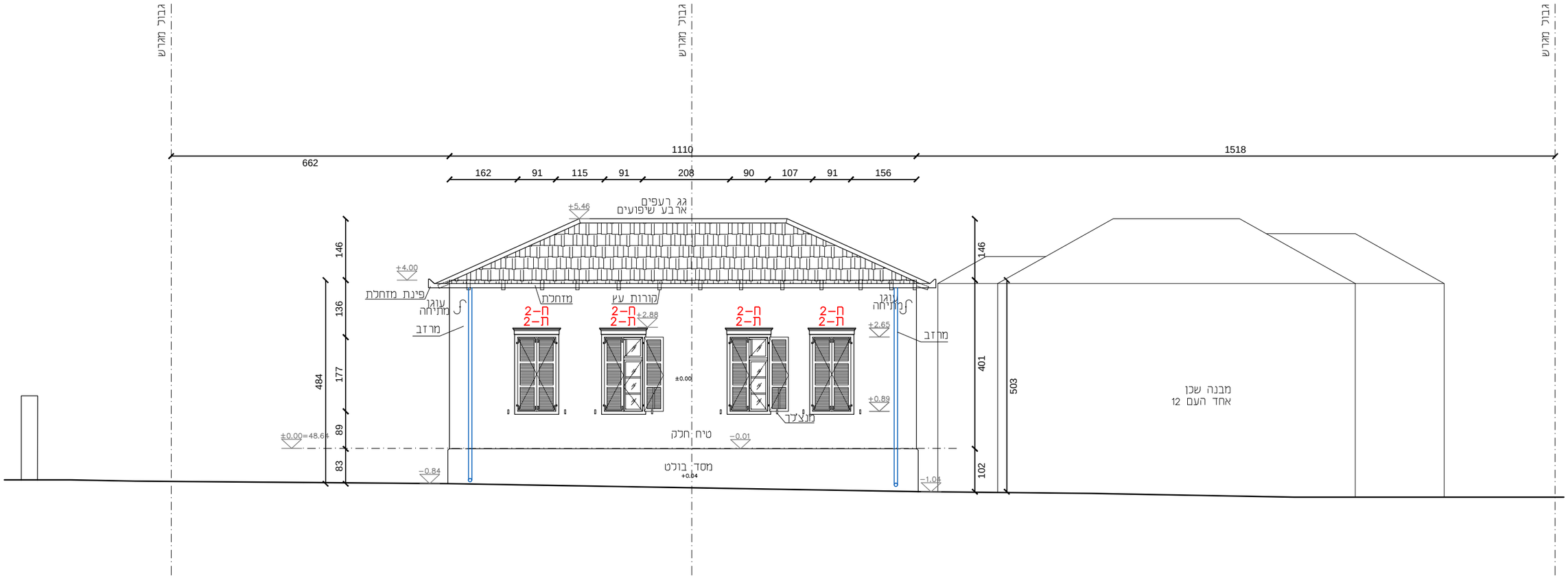
חזית מערבית קנ"מ 1:100

מקרא:

	שלב ראשון שנת 1924
	תוספת מאוחרת
	השערה מתוך אנלוגיה
ד–2א'	דלת דו כנפית עם פתח מקושת
ד–2ב'	דלת דו כנפית פתח מרובע
ח–2	חלון דו כנפי
מד–2א'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
מד–2ב'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
מח–2	משקוף חלון דו כנפי
מח–2*	משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
צ–1	ציור קיר
ר–1	מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
ת–2	תריס רפפות דו כנפי
סינר עץ מסוגנן	סינר עץ מסוגנן



תכנית סימון מבטים



בית הרצל ורחל מקוב, אחד העם 10
יוני 2016

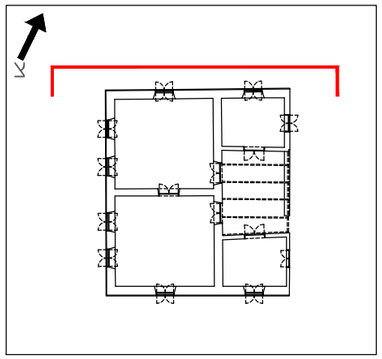
עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

חזית צפונית קנ"מ 100:

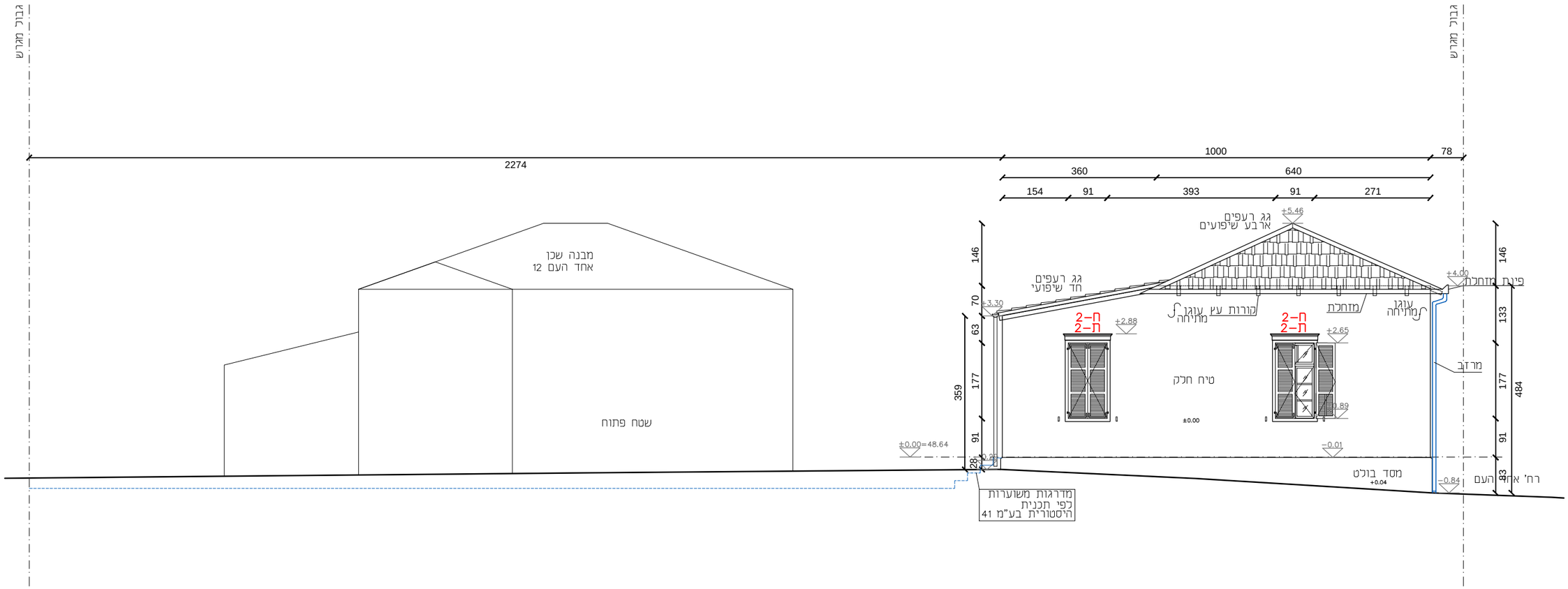
מקרא:

- שלב ראשון שנת 1924
- תוספת מאוחרת
- השערה מתוך אנלוגיה

ד–2א'	דלת דו כנפית עם פתח מקושת
ד–2ב'	דלת דו כנפית פתח מרובע
ח–2	חלון דו כנפי
מד–2א'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
מד–2ב'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
מח–2	משקוף חלון דו כנפי
מח–2*	משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
צ–1	ציור קיר
ר–1	מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
ת–2	תריס רפפות דו כנפי
סינר עץ מסוגנן	סינר עץ מסוגנן

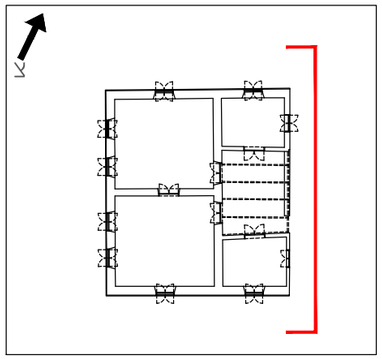


תכנית סימון מבטים

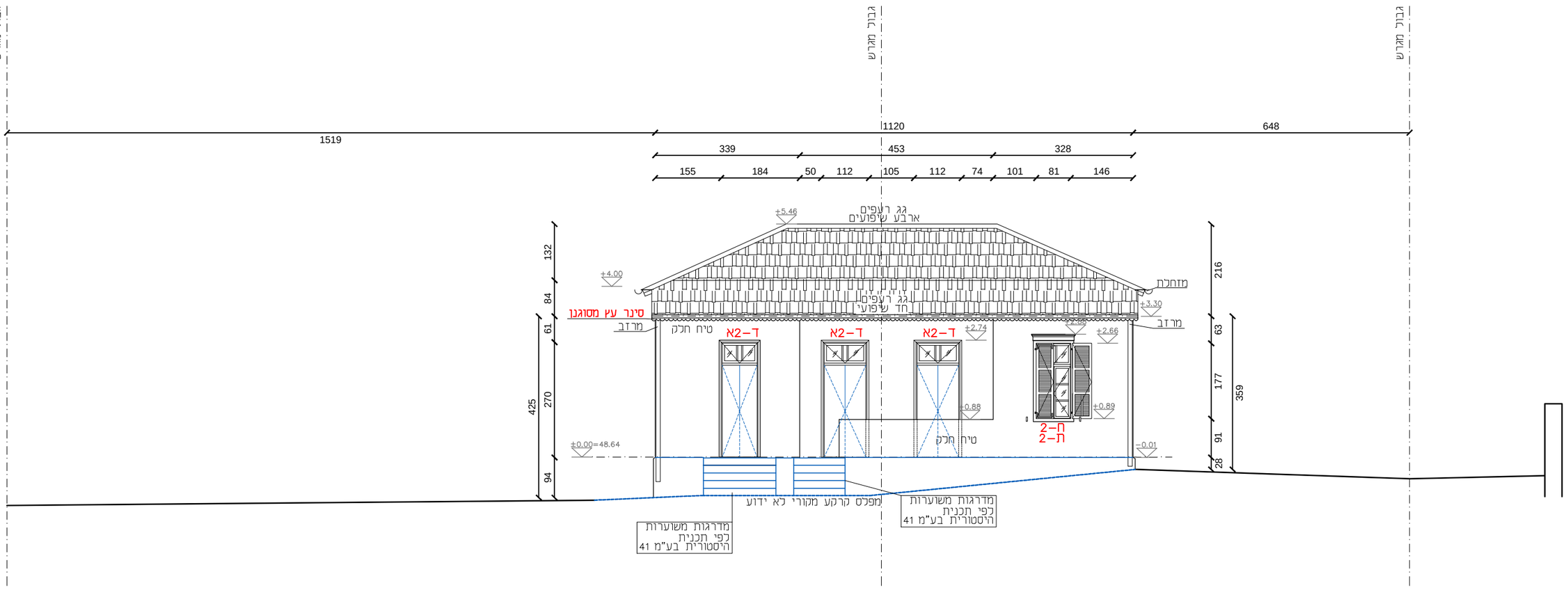


עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיזות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

מקרא:
- שלב ראשון שנת 1924
- תוספת מאוחרת
- השערה מתוך אנלוגיה
- ד–2א' דלת דו כנפית עם פתח מקושת
- ד–2ב' דלת דו כנפית פתח מרובע
- ח–2 חלון דו כנפי
- מד–2א' משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
- מד–2ב' משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
- מח–2 משקוף חלון דו כנפי
- מח–2* משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
- צ–1 ציור קיר
- ר–1 מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
- ת–2 תריס רפפות דו כנפי
- סינר עץ מסוגנן סינר עץ מסוגנן



תכנית סימון מבטים

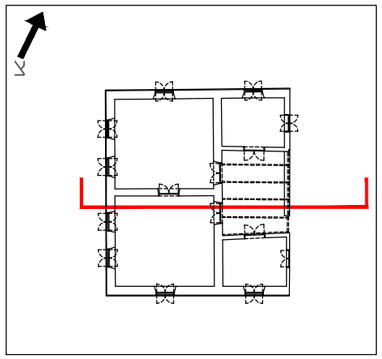


עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

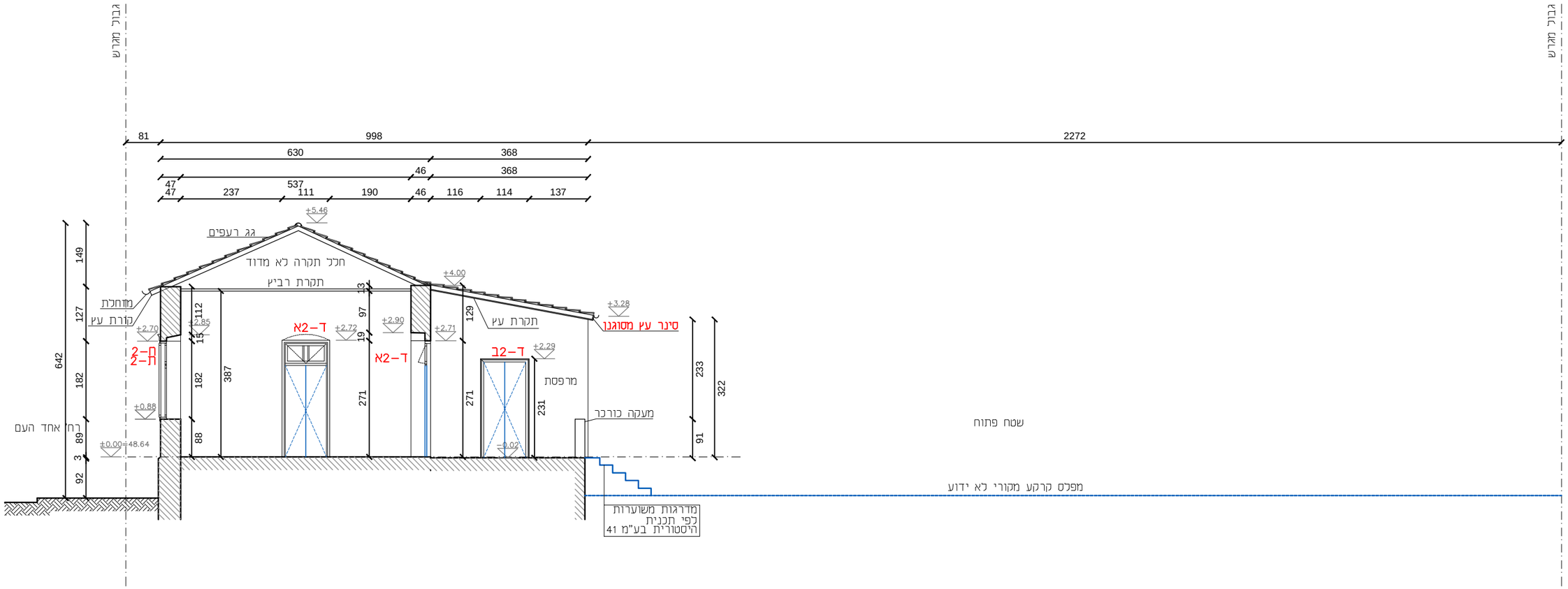
4. שיחזור היסטורי
4.3 חתכים מצב משוחזר
חתך 1–1 קנ"מ 1:100

מקרא:

	שלב ראשון שנת 1924
	תוספת מאוחרת
	השערה מתוך אנלוגיה
ד–2א'	דלת דו כנפית עם פתח מקושת
ד–2ב'	דלת דו כנפית פתח מרובע
ח–2	חלון דו כנפי
מד–2א'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
מד–2ב'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
מח–2	משקוף חלון דו כנפי
מח–2*	משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
צ–1	ציור קיר
ר–1	מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
ת–2	תריס רפפות דו כנפי
סינר עץ מסוגנן	סינר עץ מסוגנן



תכנית סימון חתכים

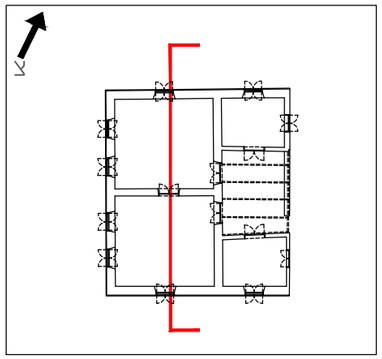


עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

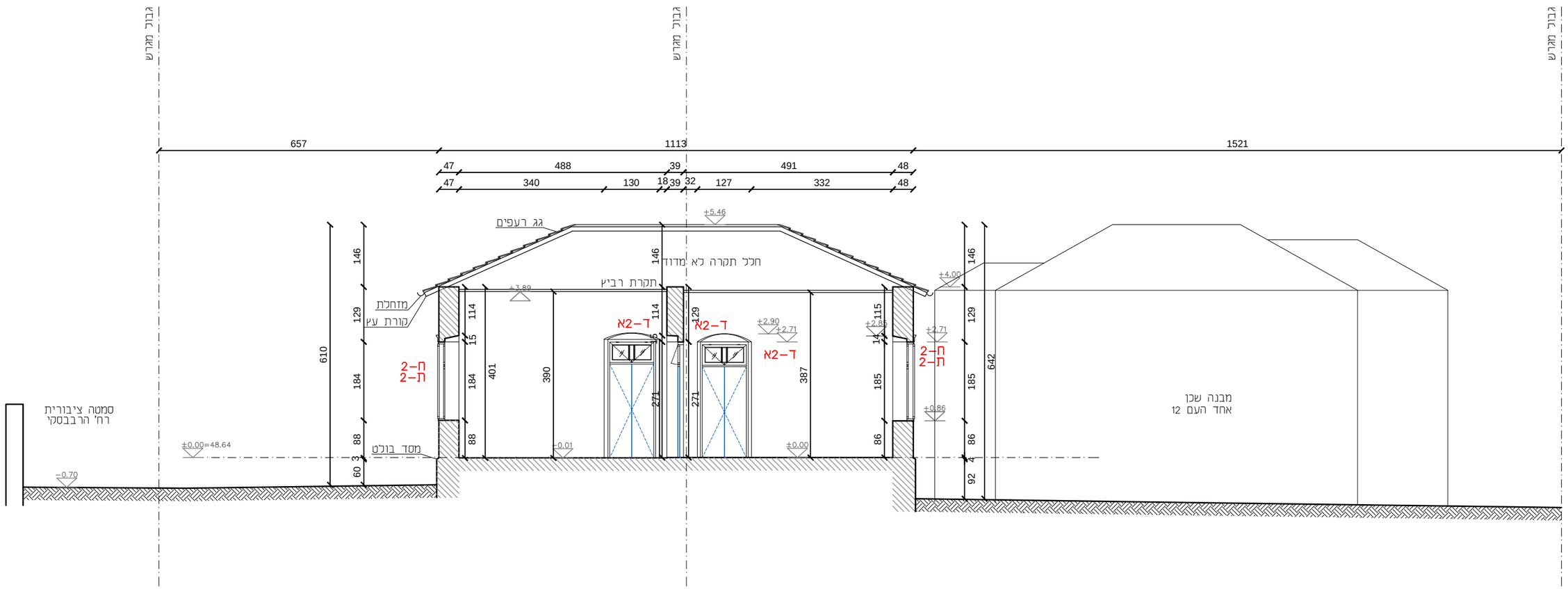
4. שיחזור היסטורי
4.3 חתכים מצב משוחזר
חתך 2–2 קנ"מ 1:100

מקרא:

	שלב ראשון שנת 1924
	תוספת מאוחרת
	השערה מתוך אנלוגיה
ד–2א'	דלת דו כנפית עם פתח מקושת
ד–2ב'	דלת דו כנפית פתח מרובע
ח–2	חלון דו כנפי
מד–2א'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
מד–2ב'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
מח–2	משקוף חלון דו כנפי
מח–2*	משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
צ–1	ציור קיר
ר–1	מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
ת–2	תריס רפפות דו כנפי
סינר עץ מסוגנן	סינר עץ מסוגנן



תכנית סימון חתכים



עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

4. שיחזור היסטורי

4.4 רשימת תכניות ומסמכים היסטוריים

מס' סידורי	תאריך	סוג מסמך	תוכן \ נושא המסמך	מקור
1	לא ידוע	תכניות	תכנית מגרש	הארכיון לתולדות רחובות
2	11.6.1946	תכניות	רשיון לעסק	ארכיון רחובות
3	19.12.1947	מכתב	מכתב	ארכיון רחובות
4	20.12.1947	אישור תכנית	אישור תכנית	ארכיון רחובות
5	12.2.1948	תכניות	תכניות	ארכיון רחובות
6	28.3.1958	בקשה	בקשה לחיבור מים	ארכיון רחובות
7	10.12.1958	בקשה	בקשה לחיבור מים	ארכיון רחובות
8	30.10.1969	מזכר	מזכר פנימי מהמחלקה הטכנית של עיריית רחובות	ארכיון רחובות
9	30.12.1969	תכניות	תכניות לבניית 3 בנינים	ארכיון רחובות
10	8.7.1980	מכתב	מכתב מעירית רחובות לדיירי רח' יעבץ 13	ארכיון רחובות
11	9.11.1982	מכתב	מכתב מעירית רחובות לאדריכל נחום פורת	ארכיון רחובות
12	לא ידוע	תכנית	תכנית קומת קרקע	ארכיון רחובות
13	24.3.2011	הסכם	הסכם שימור מבנה	ארכיון רחובות

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 1

תאור המסמך: תכנית מגרש

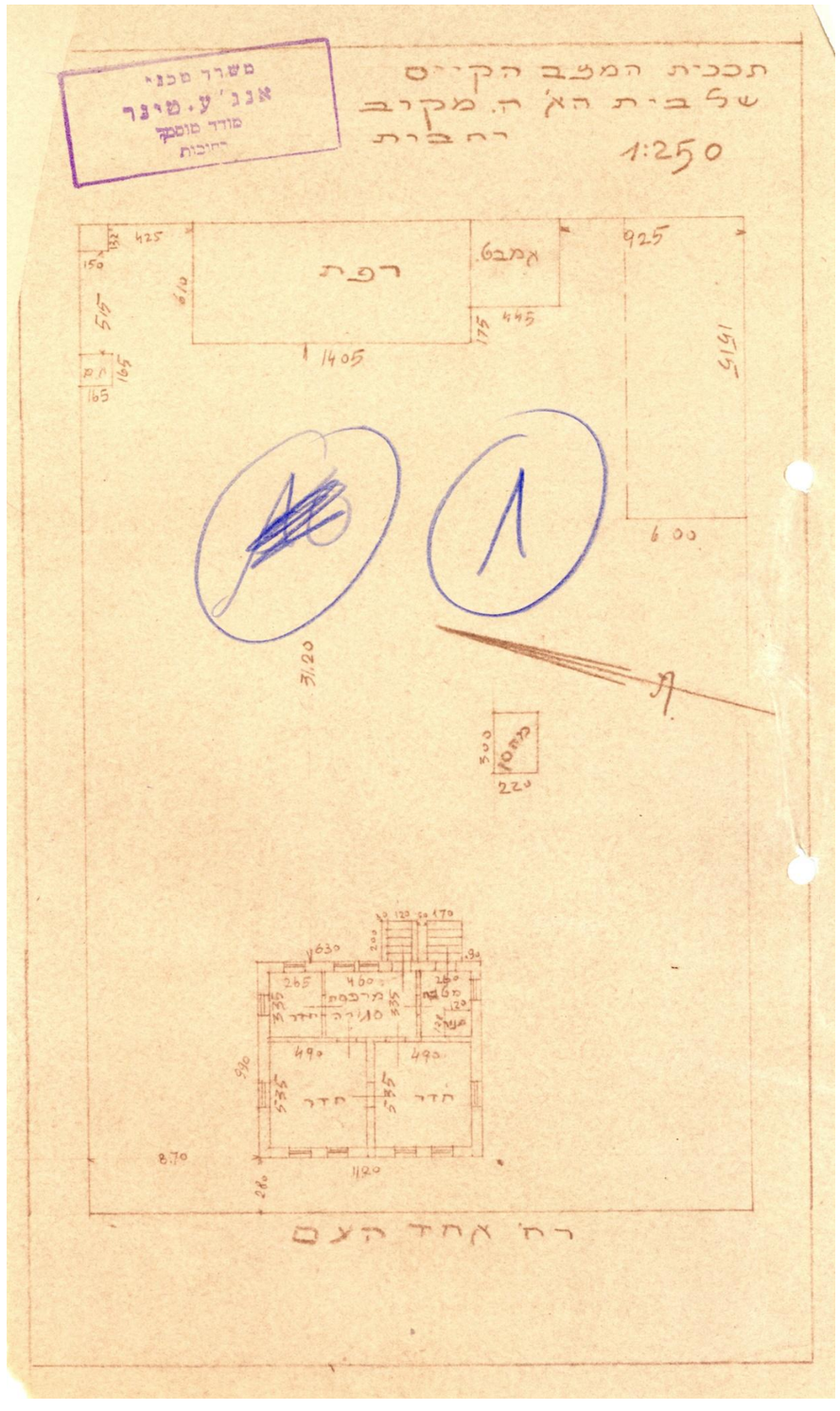
תאריך: לא ידוע

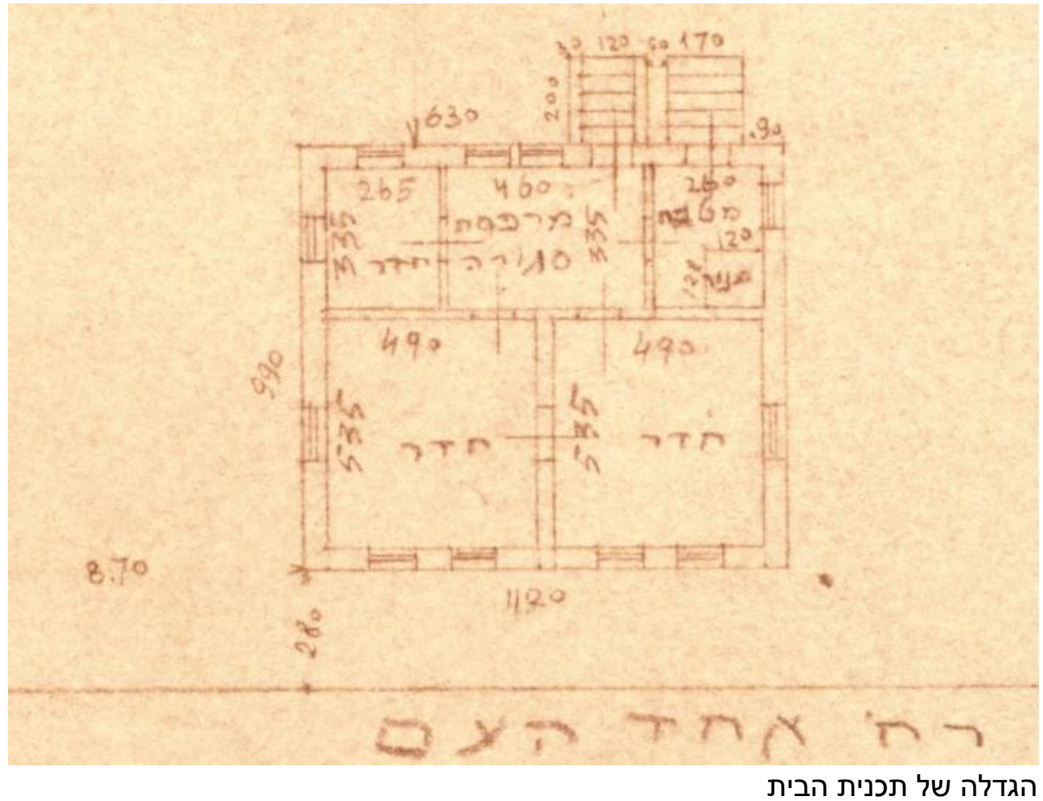
מקור: הארכיון לתולדות רחובות

מודד: אינג' ע. טינר

בתכנית ניתן לראות את המבנה כחלק ממשק חקלאי. מבנה המגורים מוקם בסמוך לדרך הראשית ואילו מבני המשק מוקמו בקצה השני של החלקה בסמוך לשטחים החקלאיים. בין המבנים (מבנה המגורים ומבני המשק) היתה חצר. חלוקה זו של הפונקציות בחלקה אופיינית בבנייה הכפרית המתבססת על אורח חיים חקלאי ונפוצה מאוד בבנייה במושבה רחובות.

ניתן לראות בבירור את החלוקה הפנימית של המבנה והחלוקה לחדרים, כמו כן ניתן לראות שני גרמי מדרגות חיצוניים שהובילו האחד למרפסת סגורה והשני למטבח.





הגדלה של תכנית הבית

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 2

תאור המסמך: תכנית רישיון לעסק לתיקון ומכירת מכוניות

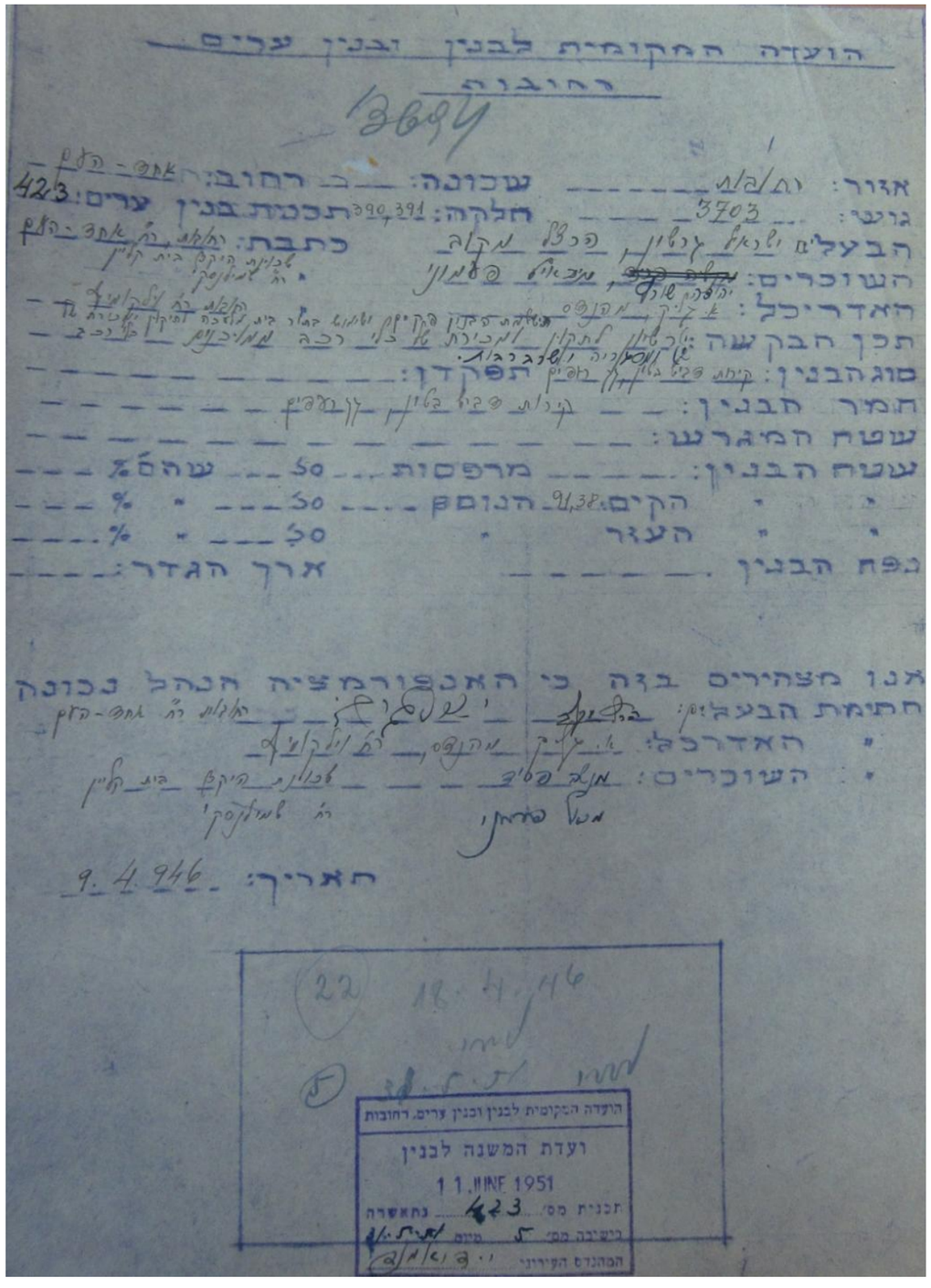
תאריך: 11.6.1946

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: ישראל גרשון, הרצל מקוב

התכנית אושרה בתאריך: 1.6.1951

התכנית מכילה, תרשים סביבה תרשים מגרש, חזיתות וחתכים מבנה המוסך



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 2

תאור המסמך: תכנית רישיון לעסק לתיקון ומכירת מכוניות

תאריך: 11.6.1946

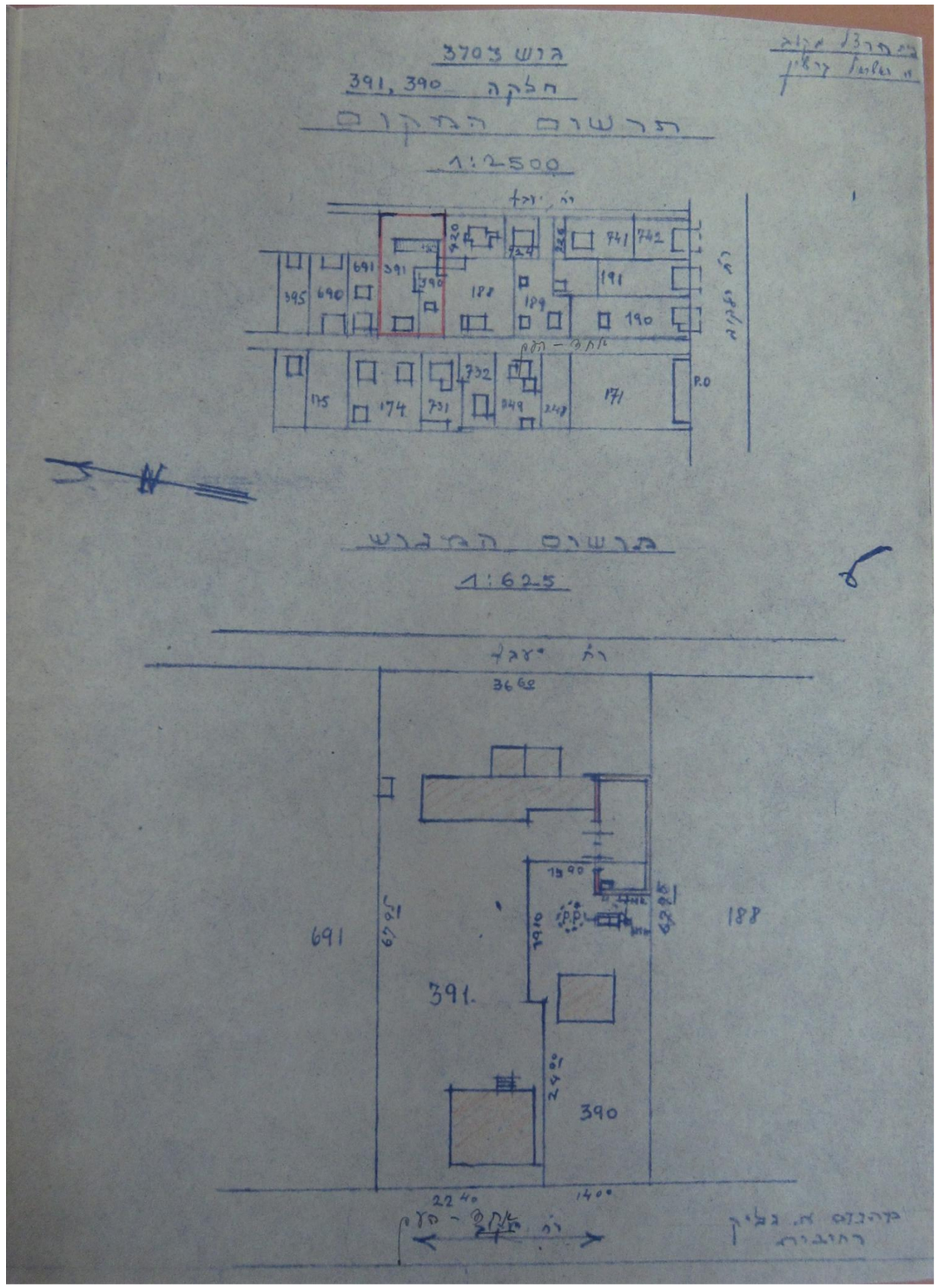
מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: ישראל גרשון, הרצל מקוב

התכנית אושרה בתאריך: 1.6.1951

התכנית מכילה, תרשים סביבה תרשים מגרש, חזיתות וחתכים מבנה המוסך

מבנה אחד העם 10 ממוקם בחלק התחתון של המגרש. מבנה המוסך ממוקם בחלק העליון של המגרש. לפי תכנית המגרש ניתן לראות שלמבנה אחד העם 10 יש גרם מדרגות חיצונית בחזית המזרחית.



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 2

תאור המסמך: תכנית רישיון לעסק לתיקון ומכירת מכוניות

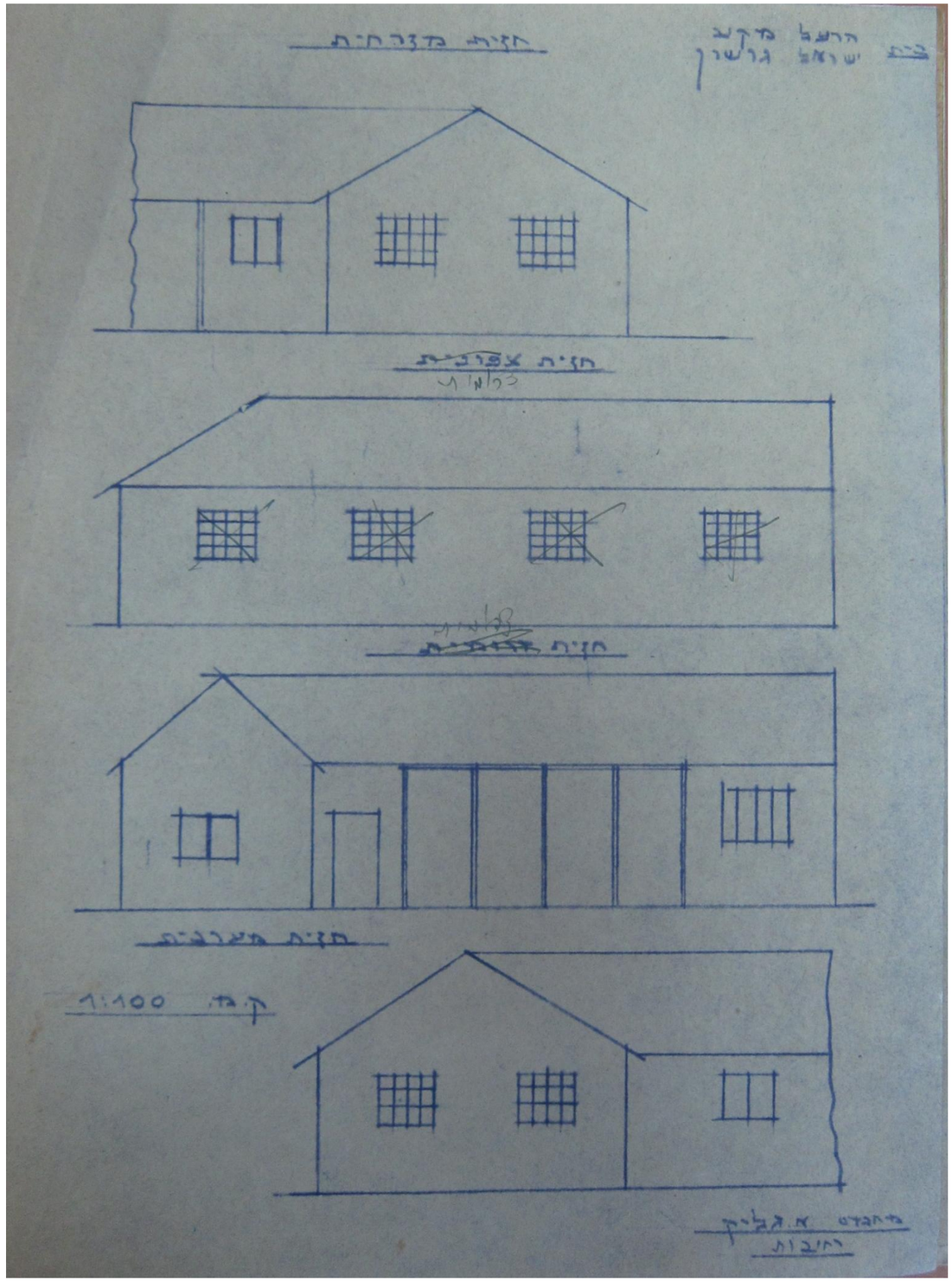
תאריך: 11.6.1946

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: ישראל גרשון, הרצל מקוב

התכנית אושרה בתאריך: 1.6.1951

התכנית מכילה, תרשים סביבה, תרשים מגרש, חזיתות וחתכים מבנה המוסך



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 2

תאור המסמך: תכנית רישיון לעסק לתיקון מכירת מכוניות

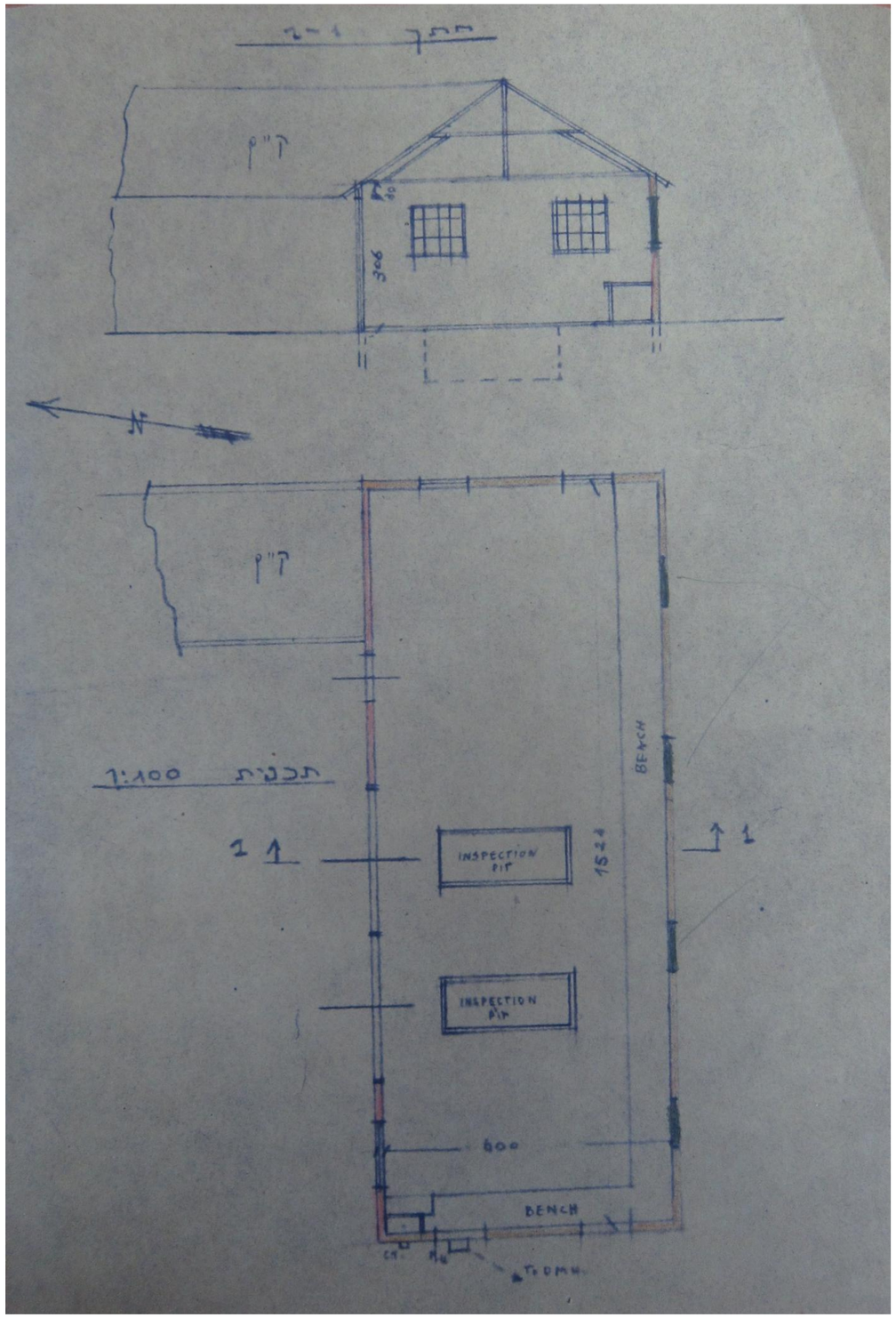
תאריך: 11.6.1946

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: ישראל גרשון, הרצל מקוב

התכנית אושרה בתאריך: 1.6.1951

התכנית מכילה, תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכנית, חזיתות וחתכים של מבנה המוסך



עדי ביטוב – אדריכלות ושימור מבנים
טל' 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 3

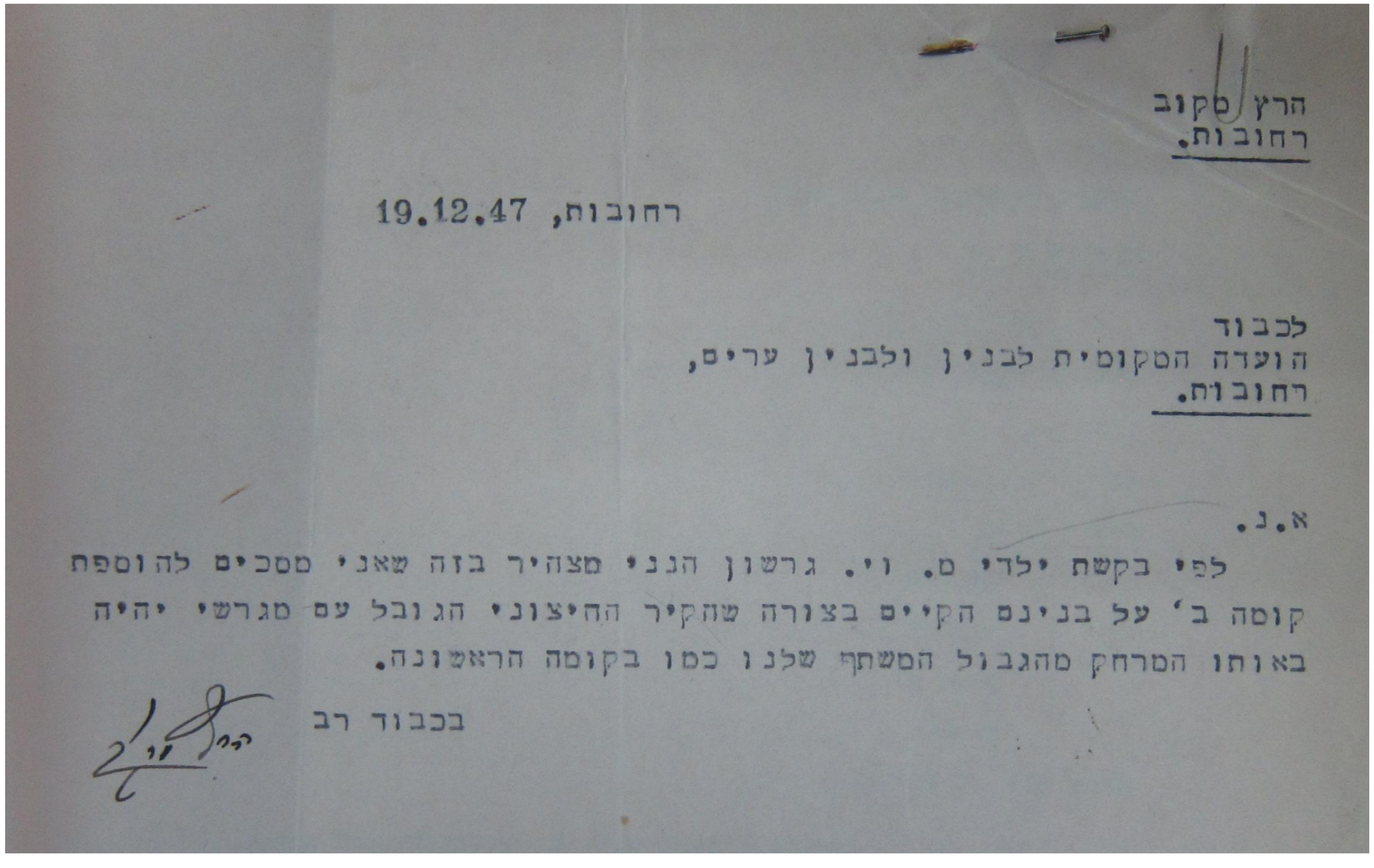
תאור המסמך: מכתב

תאריך: 19.12.1947

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: ישראל ומרים גרשון, הרצל מקוב

מכתב מהרצל מקוב לועדה המקומית לבנין ולבנים ערים בו מצהיר הרצל מקוב כי מאשר למשפחת גרשון במגרש הגובל אליו להקים קומה שניה כל עוד לא תהיה חריגה מגבולות הקומה הראשונה הקיימת.



הרצ מקוב
רחובות.

19.12.47 ,רחובות

לכבוד
הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים,
רחובות.

א.נ.

לפי בקשת ילדי ס. וי. גרשון הנני מצהיר בזה שאני מסכים להוספת קומה ב' על בנינם הקיים בצורה שהקיר החיצוני הגובל עם מגרשי יהיה באותו המרחק מהגבול המשתף שלנו כמו בקומה הראשונה.

בכבוד רב

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 4

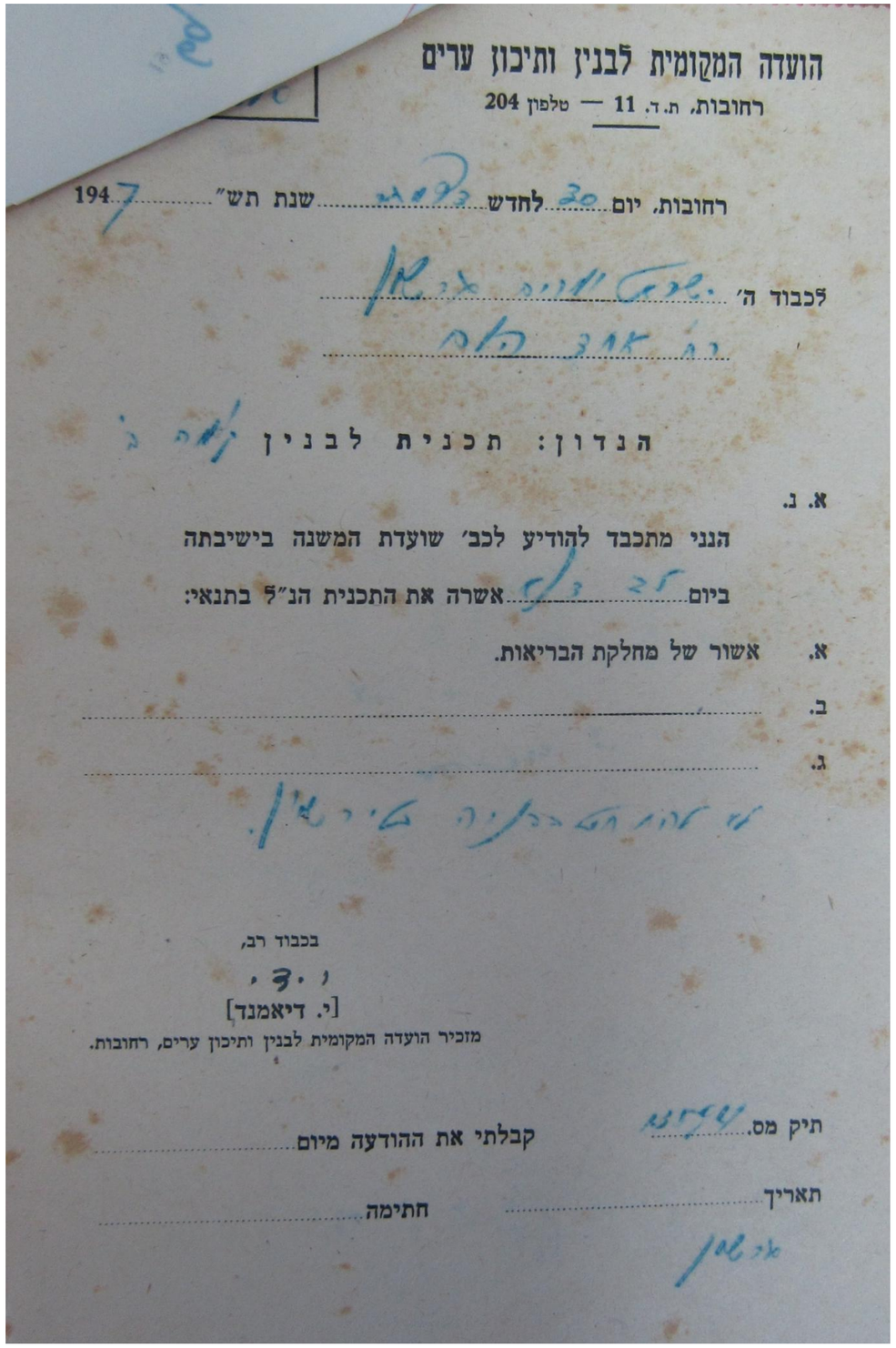
תאור המסמך: אישור תכנית

תאריך: 20.12.1947

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: ישראל ומרים גרשון

אישור תכנית לתוספת קומה שנייה למבנה קיים



הועדה המקומית לבנין ותיכון ערים
רחובות, ת.ד. 11 — טלפון 204

רחובות, יום 20 לחדש דצמבר שנת תש"ז 1947

לכבוד ה'
[illegible]

הנדון: תכנית לבנין [illegible]

א. נ.

הנני מתכבד להודיע לכב' שועדת המשנה בישיבתה ביום 25/12/47 אשרה את התכנית הנ"ל בתנאי:

א. אשור של מחלקת הבריאות.
ב. .....
ג. .....

[illegible]

בכבוד רב,
י. ד.
[י. דיאמנד]
מזכיר הועדה המקומית לבנין ותיכון ערים, רחובות.

תיק מס. [illegible] קבלתי את ההודעה מיום .....

תאריך ..... חתימה .....

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 5

תאור המסמך: תכנית בניין

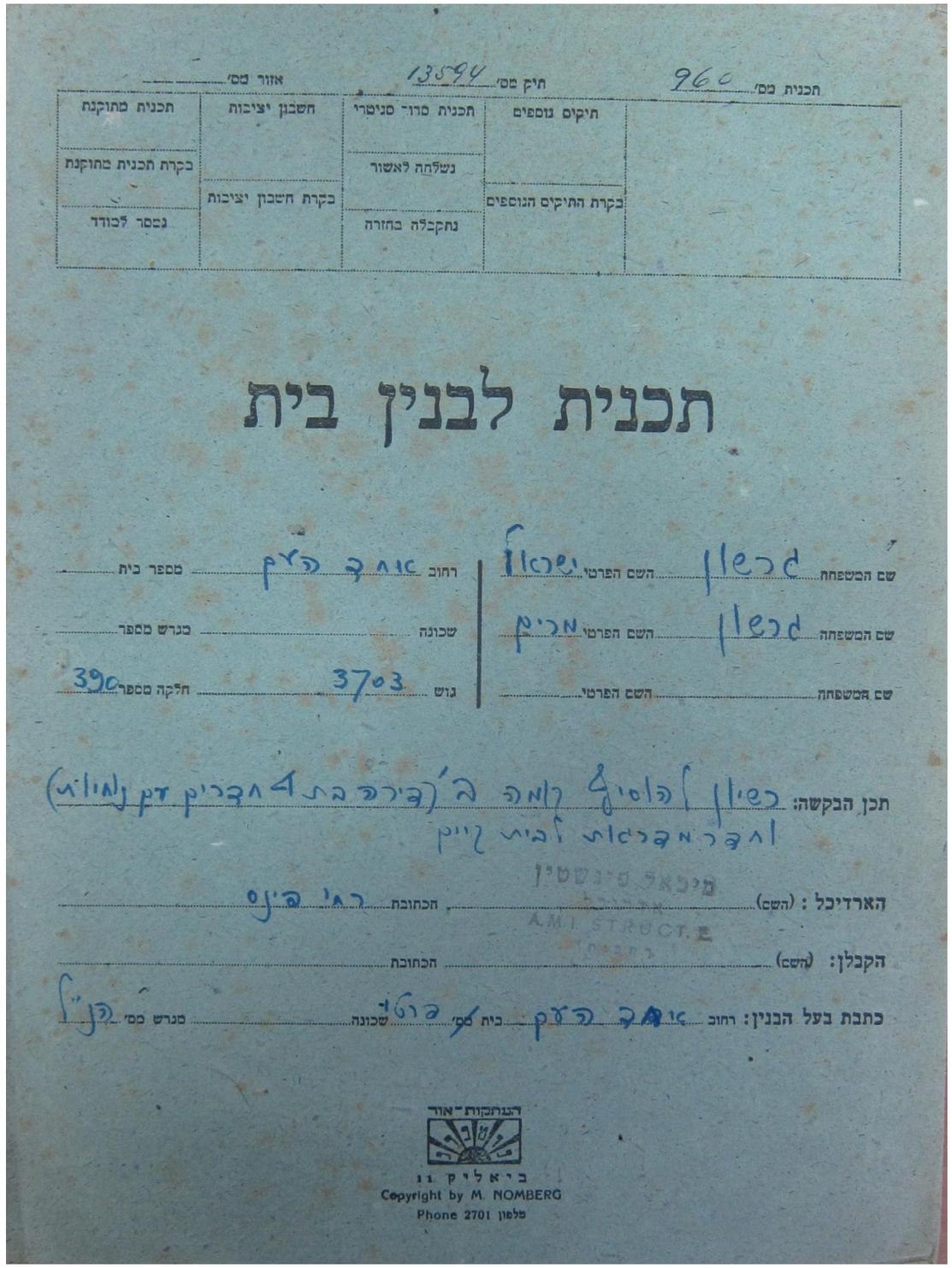
תאריך: 12.2.1948

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: ישראל ומרים גרשון

תכנית לתוספת קומה לבית קיים, המבנה הסמוך לאחד העם 10.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תכנית מגרש, תכנית הקומה הנוספת, שני חתכים וחזיתות.



4. שיחזור היסטורי

4.4 תבניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 6

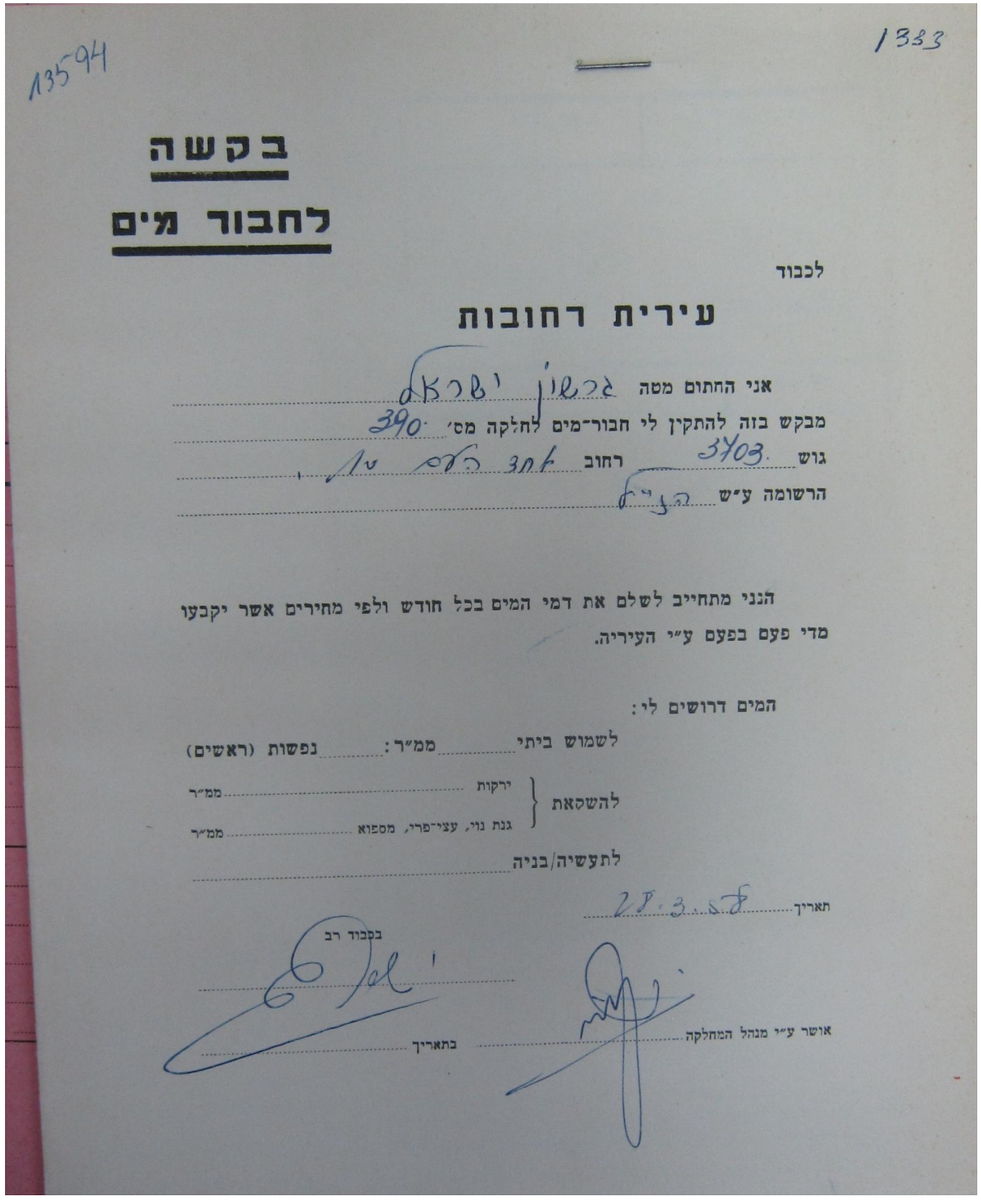
תאור המסמך: בקשה לחיבור מים

תאריך: 28.3.1958

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: ישראל ומרים גרשון

בקשה להתקנה של חיבור מים לחלקה 390



13594

1333

בקשה

לחבור מים

לכבוד

עירית רחובות

אני החתום מטה גרשון ישראל

מבקש בזה להתקין לי חבור־מים לחלקה מס׳ 390

גוש 3703 רחוב אחד העם 10

הרשומה ע״ש הנ״ל

הנני מתחייב לשלם את דמי המים בכל חודש ולפי מחירים אשר יקבעו מדי פעם בפעם ע״י העיריה.

המים דרושים לי:

לשמוש ביתי ..... ממ״ר: ..... נפשות (ראשים)

להשקאת ירקות ..... ממ״ר

גנת נוי, עצי־פרי, מספוא ..... ממ״ר

לתעשיה/בניה .....

תאריך 28.3.58

בכבוד רב

.....

בתאריך .....

אושר ע״י מנהל המחלקה .....

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 7

תאור המסמך: בקשה לחיבור לרשת הביוב העירוני

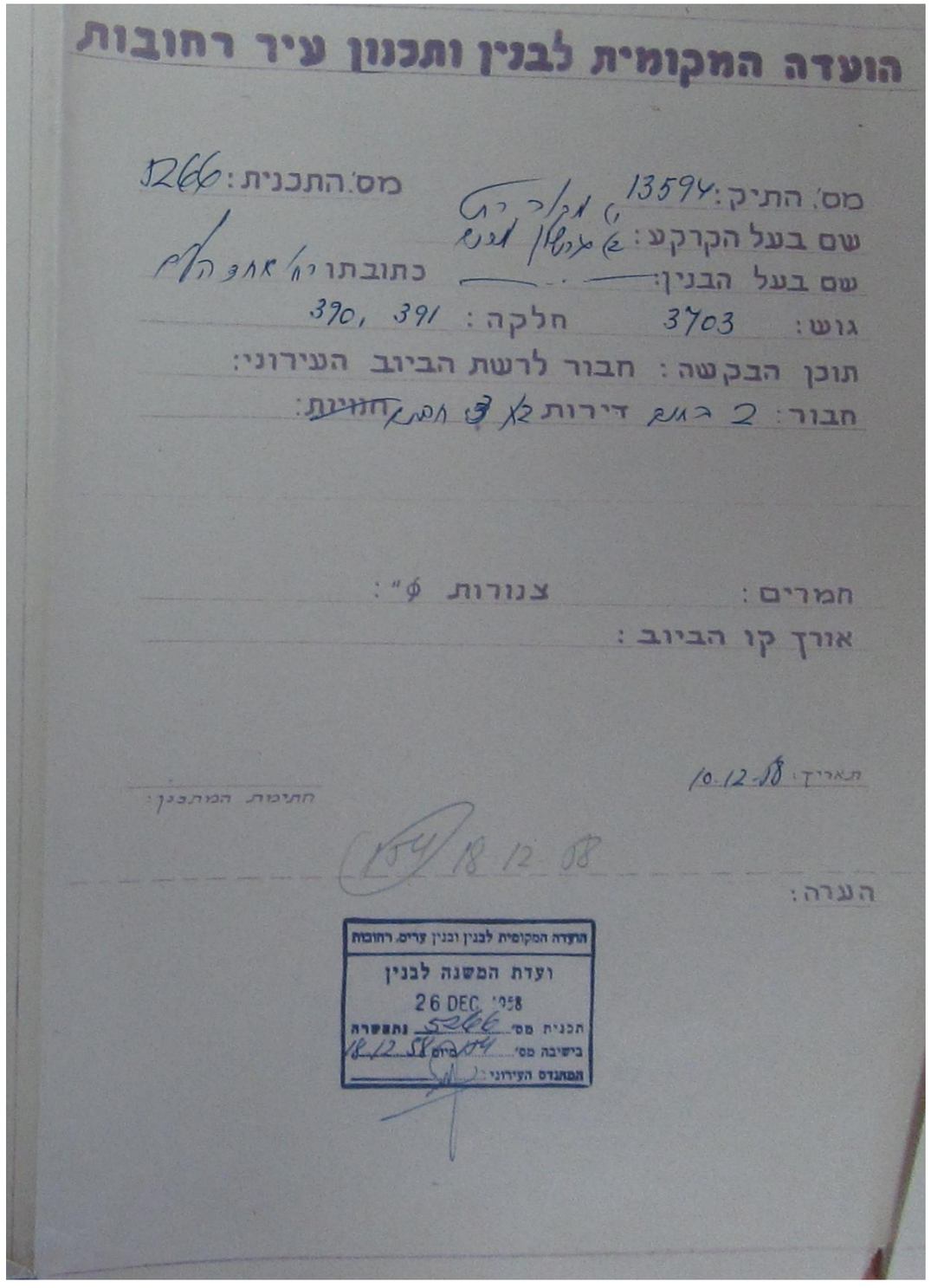
תאריך: 10.12.1958

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: מרים גרשון, רחל מקוב

התכנית אושרה בתאריך: 26.12.1958

התכנית מכילה חתך אורך, תרשים סביבה ותרשים מגרש


הועדה המקומית לבנין ותכנון עיר רחובות

מס' התיק: 13594 מס' התכנית: 5266

שם בעל הקרקע: מרים גרשון רחל מקוב

שם בעל הבנין: כתובתו: רח' הרצל

גוש: 3703 חלקה: 390, 391

תוכן הבקשה: חבור לרשת הביוב העירוני:

חבור: 2 בתים דירות בלא חנויות

חמרים: צנורות ⌀":

אורך קו הביוב:

תאריך: 10.12.58

חתימת המתכנן:

154 18.12.58

הערה:

הועדה המקומית לבנין ובנין ערים, רחובות
ועדת המשנה לבנין
26 DEC 1958
תכנית מס' 5266 נתאשרה
בישיבה מס' 154 מיום 18.12.58
המתנדס העירוני:

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 7

תאור המסמך: בקשה לחיבור לרשת הביוב העירוני

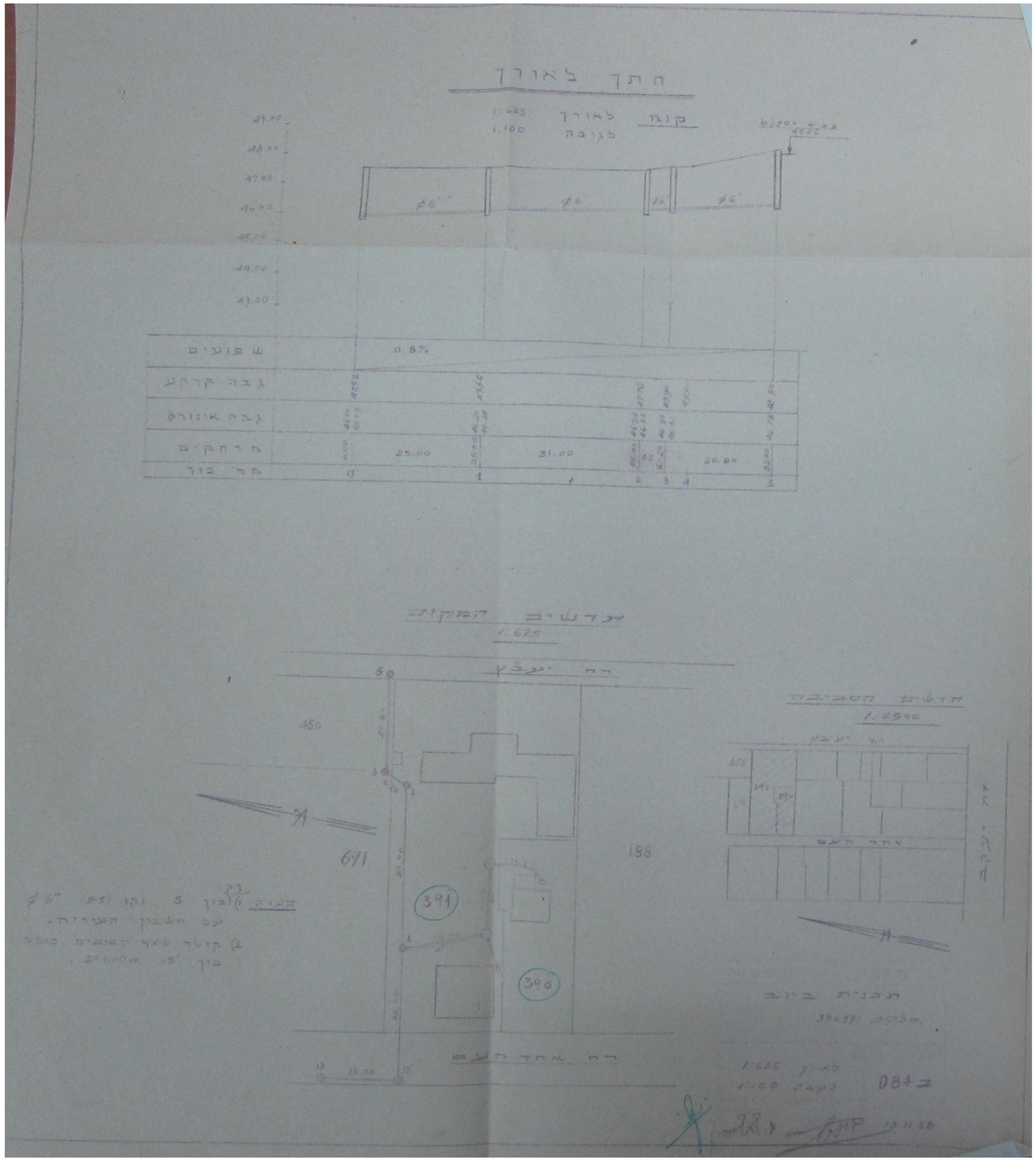
תאריך: 10.12.1958

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: מרים גרשון, רחל מקוב

התכנית אושרה בתאריך: 26.12.1958

התכנית מכילה חתך אורך, תרשים סביבה ותרשים מגרש



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

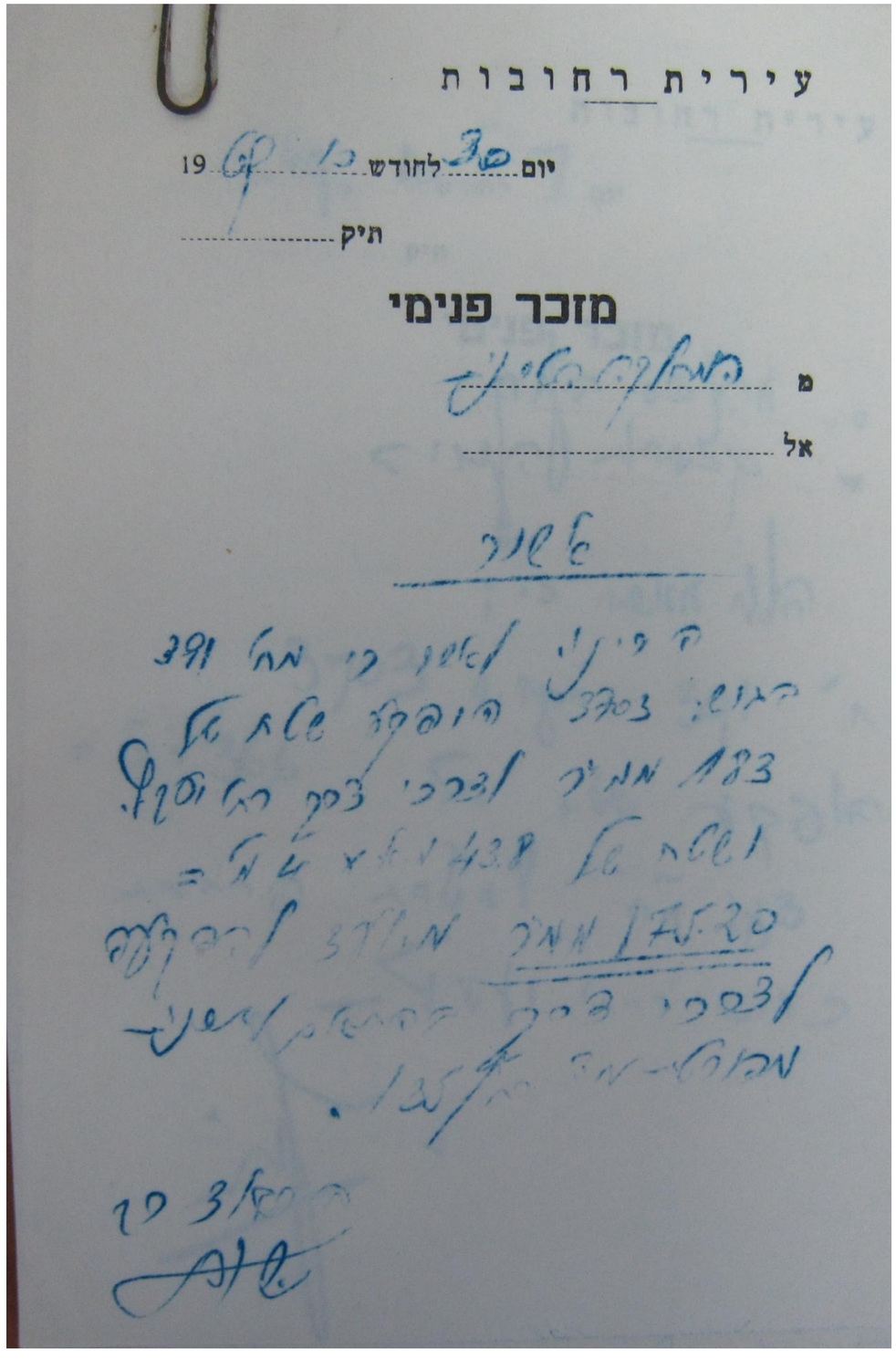
מסמך 8

תאור המסמך: מזכר פנימי מהמחלקה הטכנית של עיריית רחובות

תאריך: 30.10.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

במזכר נכתב כי מחלקה 391 בגוש 3703 הופקע שטח של 183 מ"ר לטובת דרך ברחוב יעבץ ושטח של 175.2 מ"ר לטובת דרך לפי תכנית רח/135


עיריית רחובות

יום ... לחודש ... 19...

תיק .....

מזכר פנימי

מ המחלקה הטכנית

אל .....

נושא

הריני מאשר כי מתוך 391
הגוש: 3703 הופקע שטח של
183 מ"ר לטובת דרך וסלל
ושטח של 175.2 מ"ר
לטובת דרך לפי תכנית
מפורט-מס' רח/135.

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

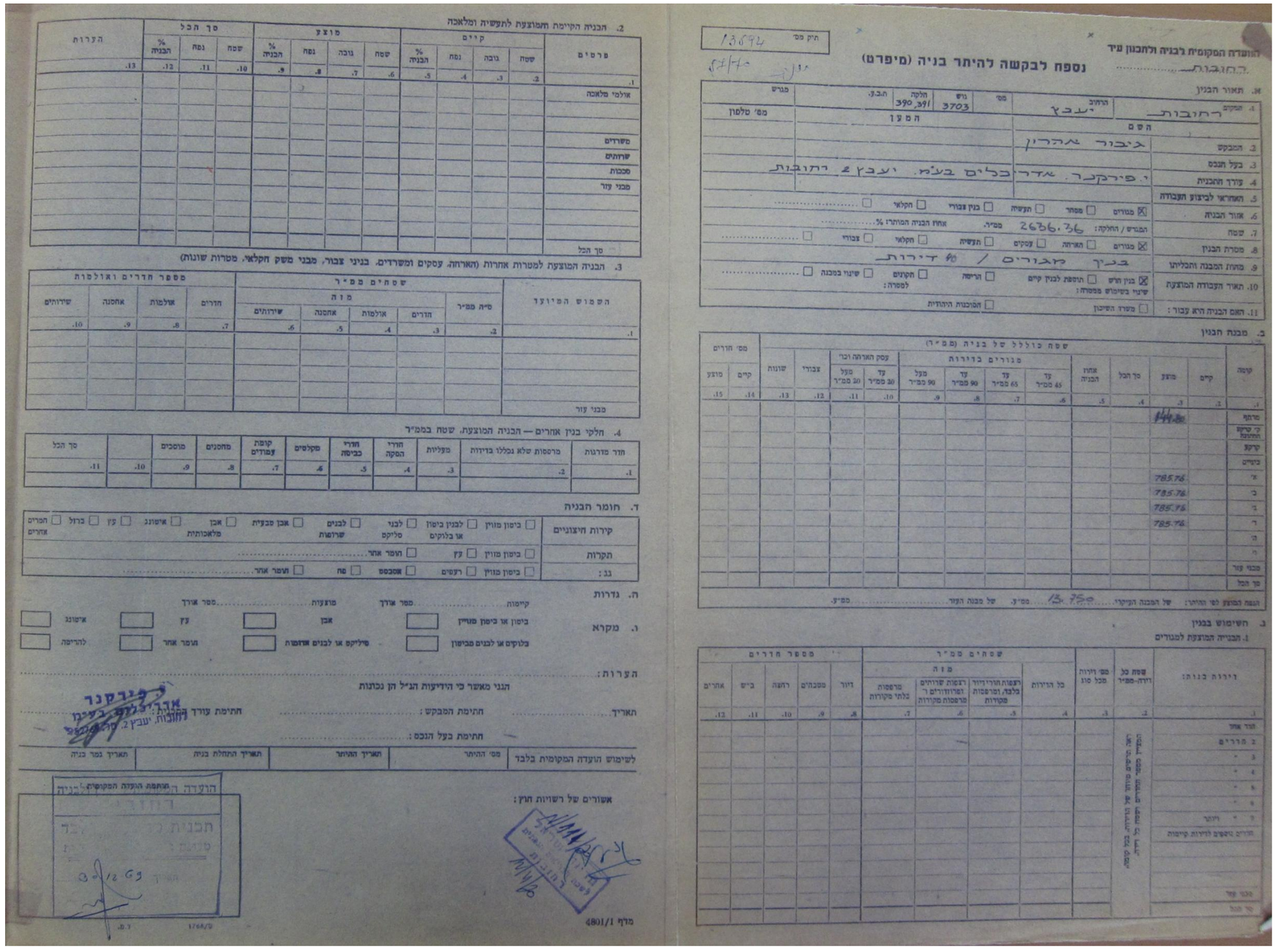
בעלים: גיבור אהרון

אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

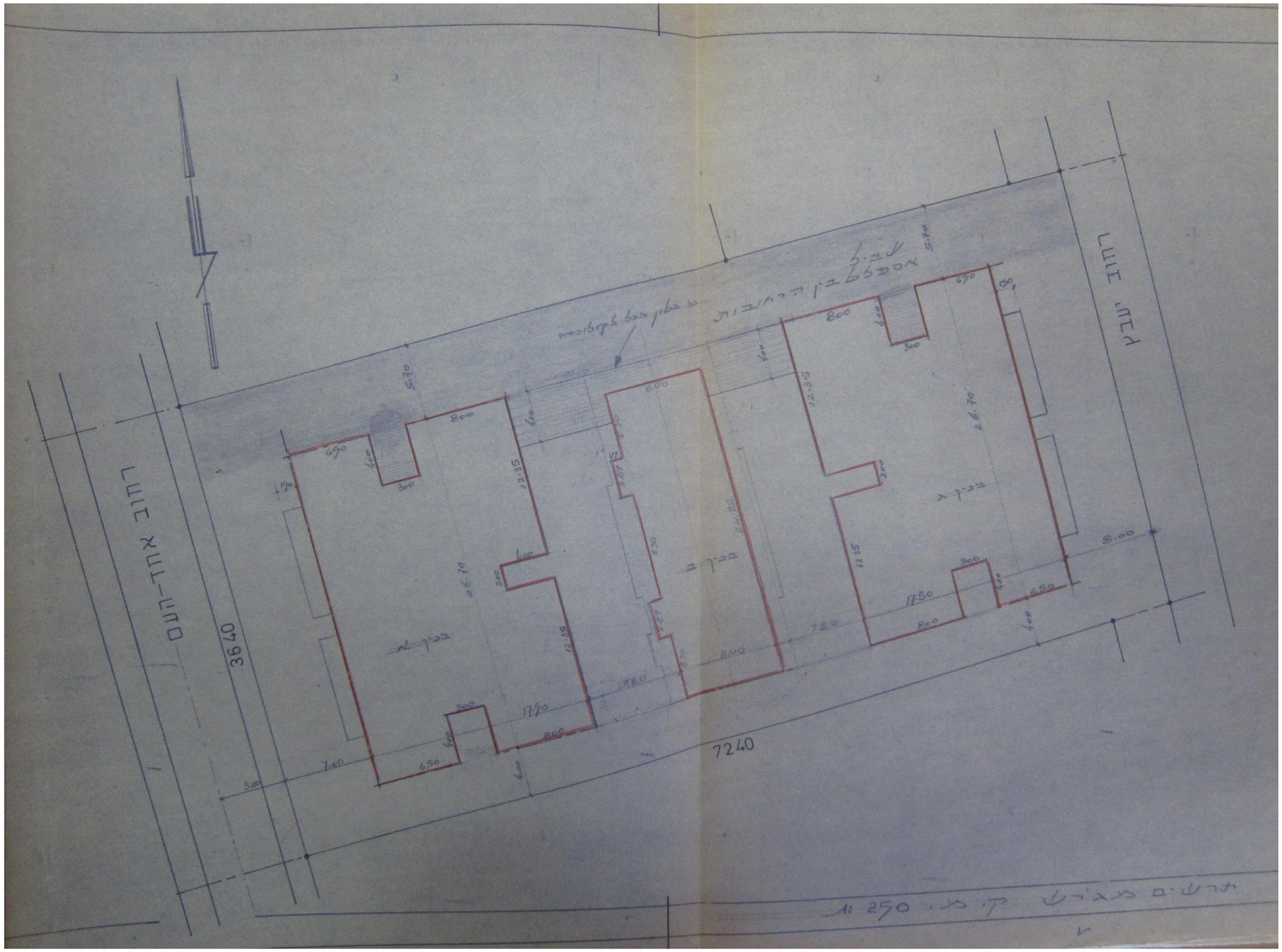
בעלים: גיבור אהרון

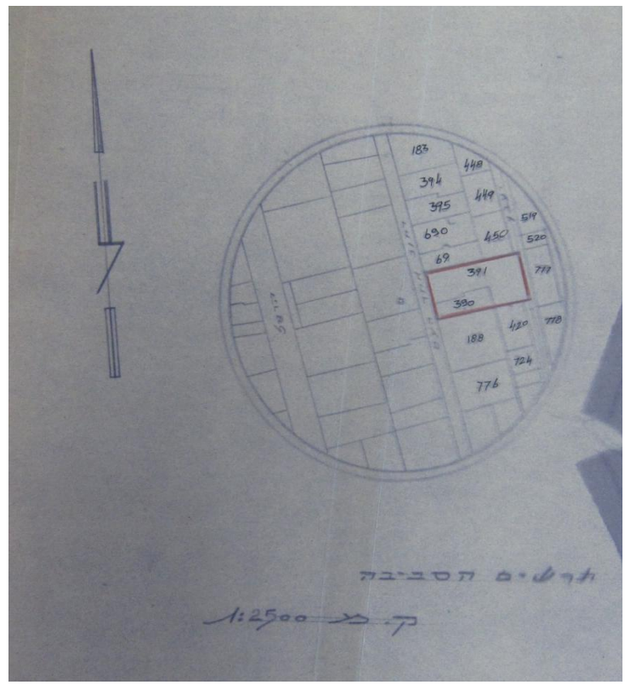
אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.





4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

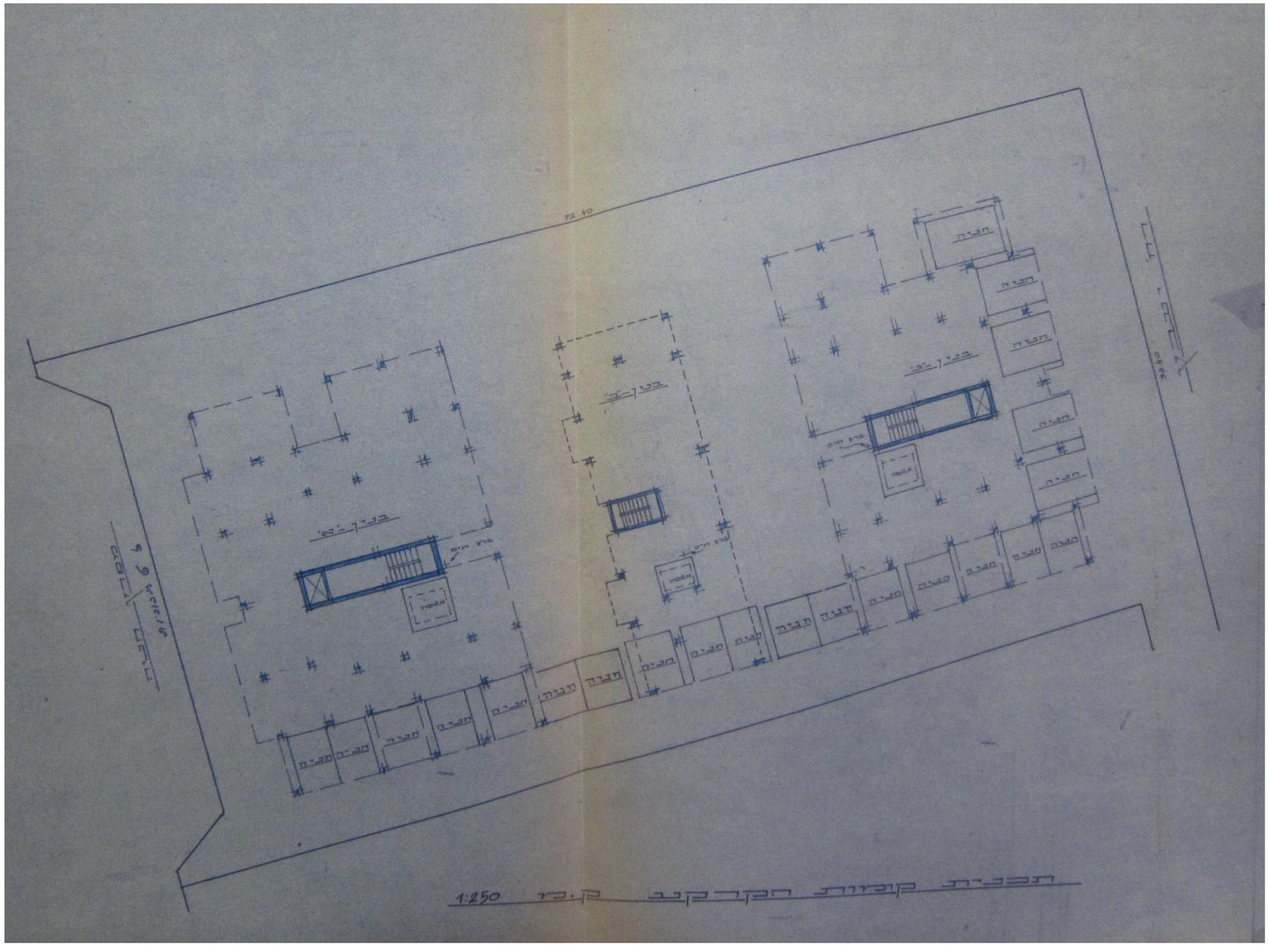
בעלים: גיבור אהרון

אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

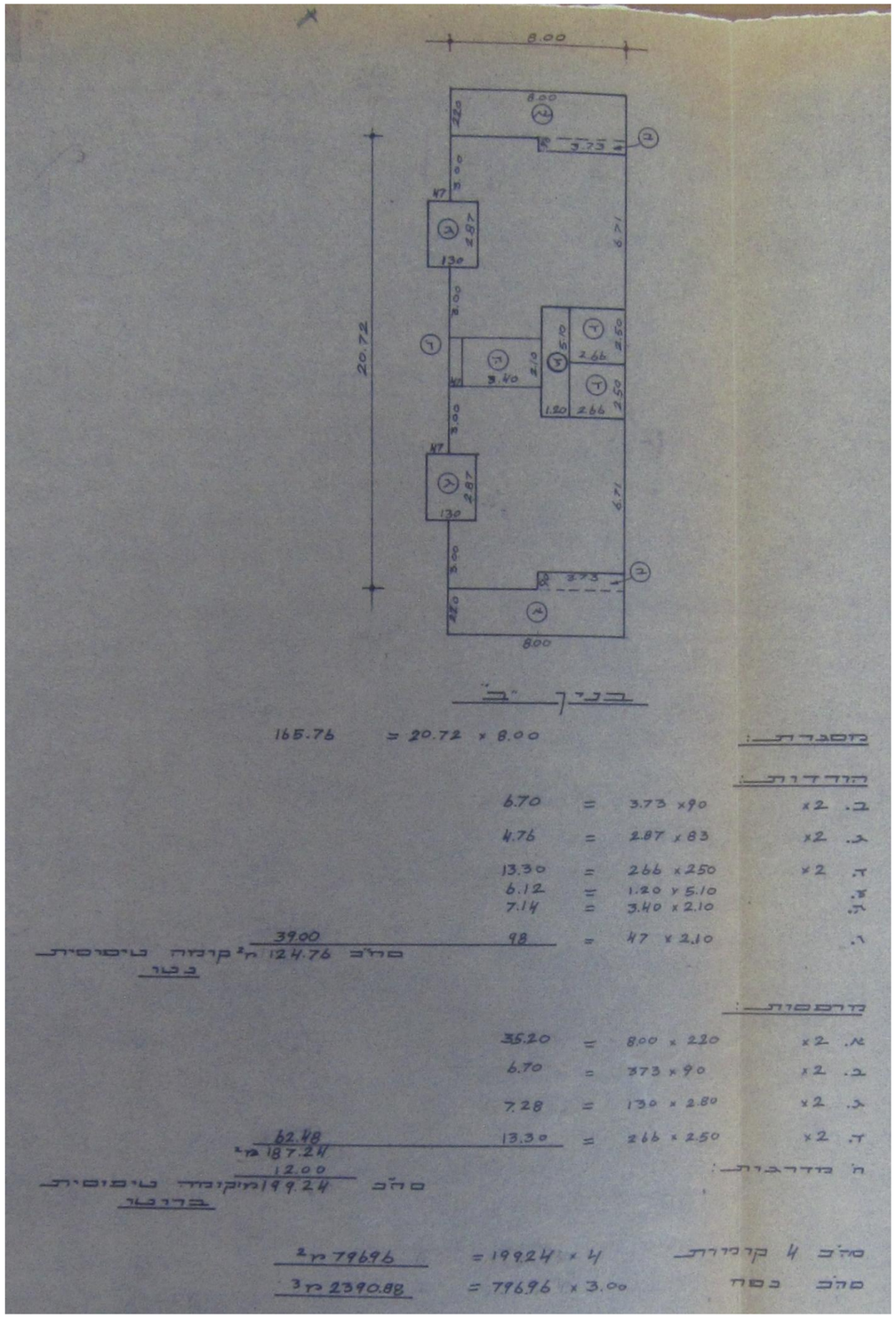
בעלים: גיבור אהרון

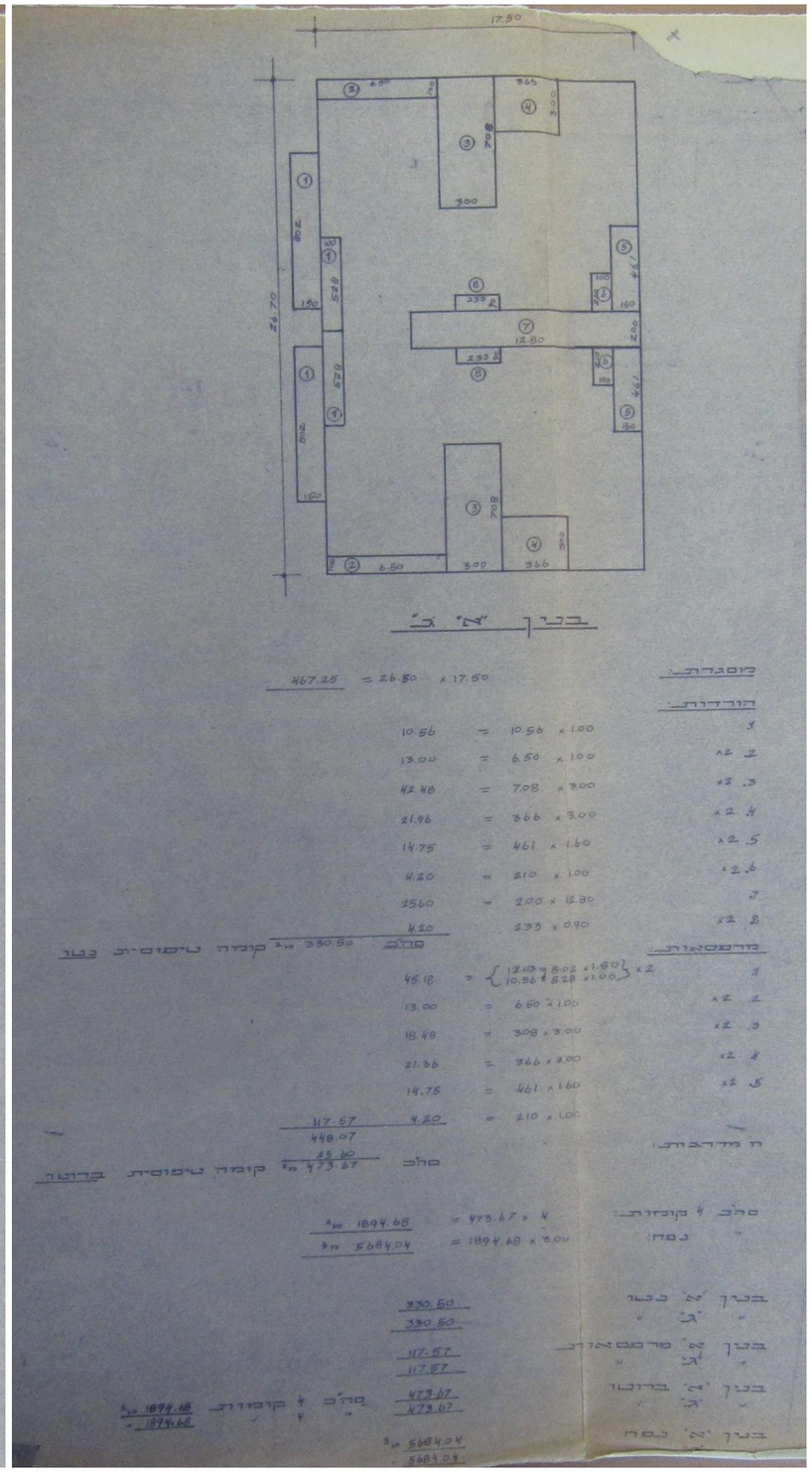
אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.





4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

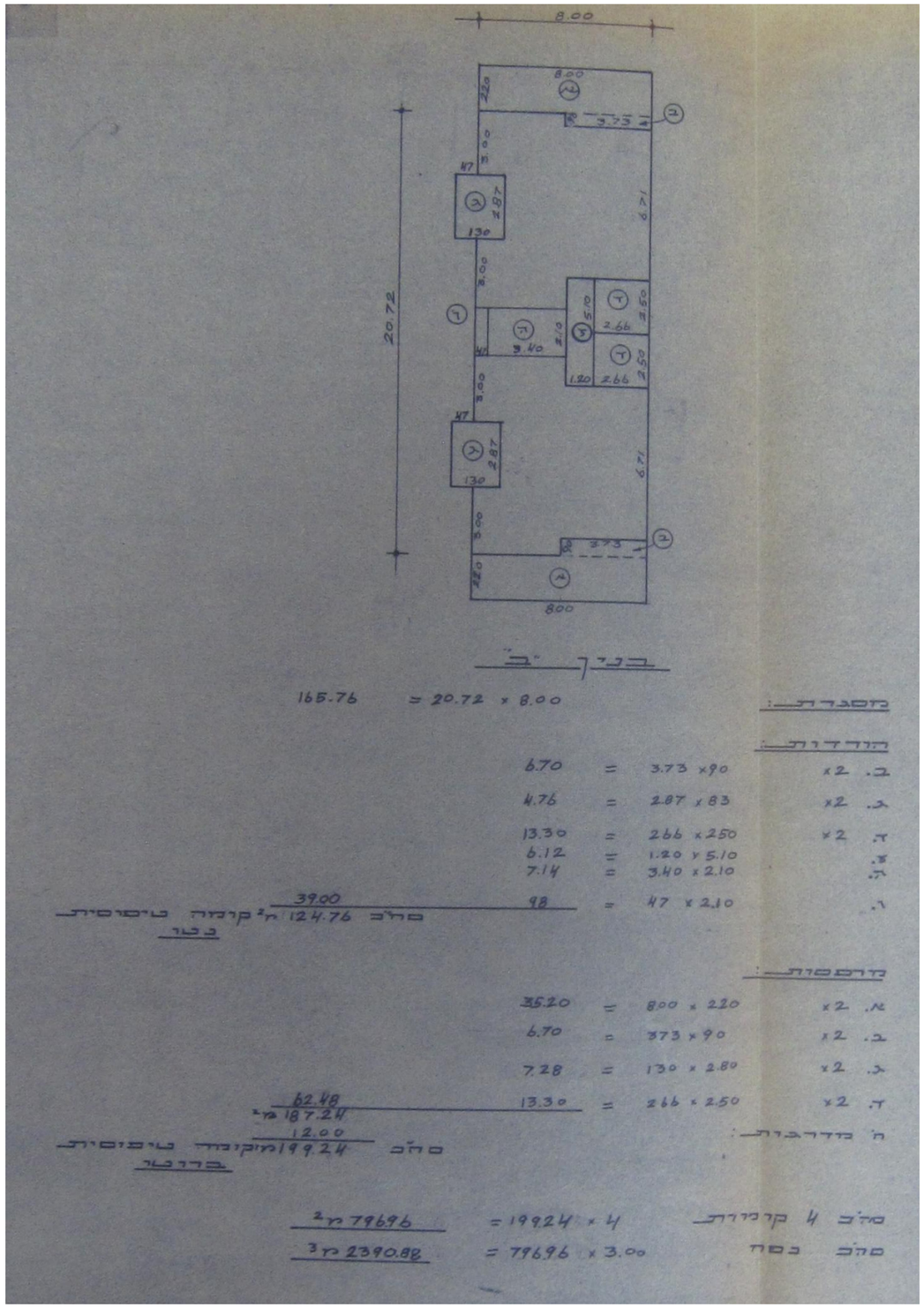
בעלים: גיבור אהרון

אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

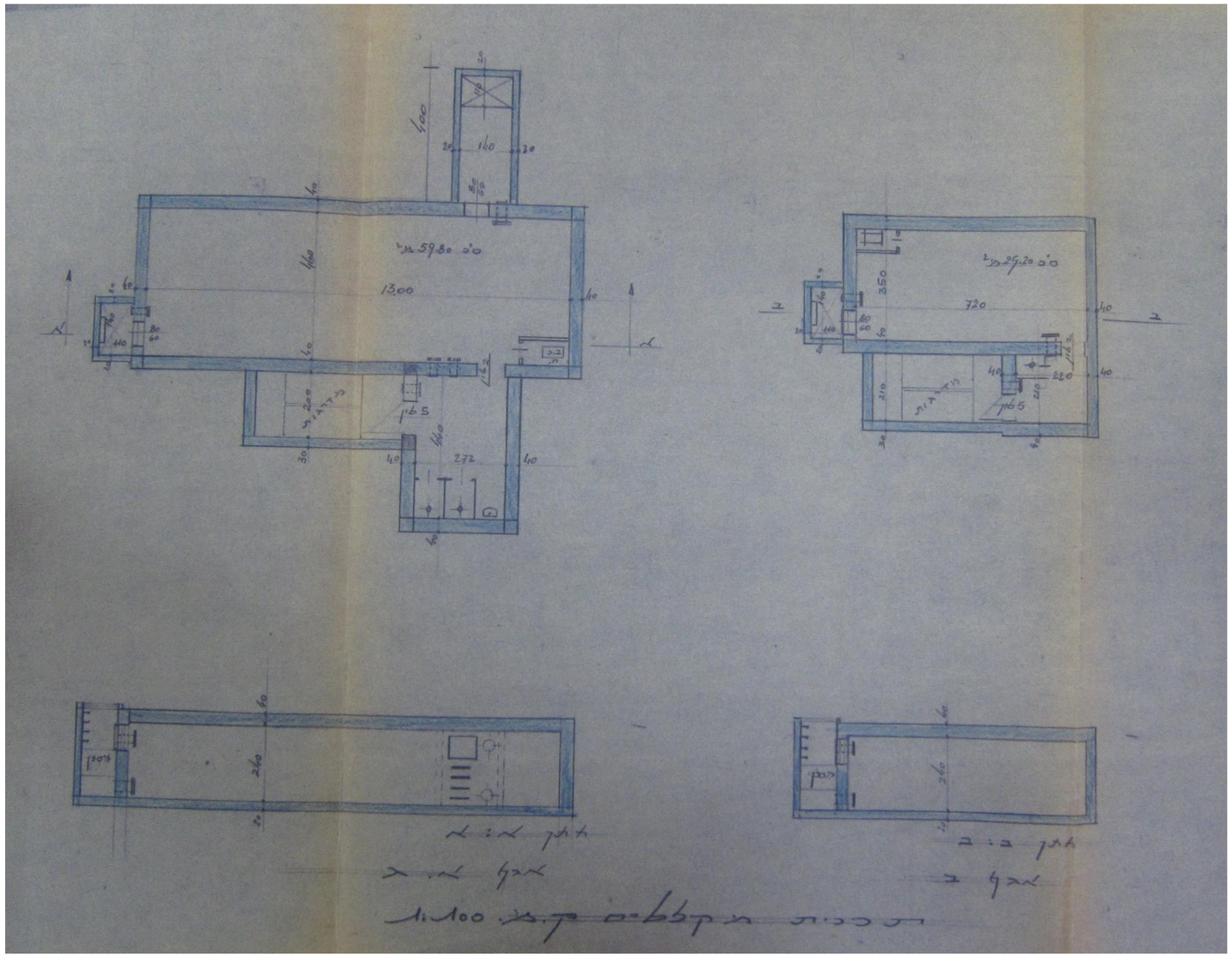
בעלים: גיבור אהרון

אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

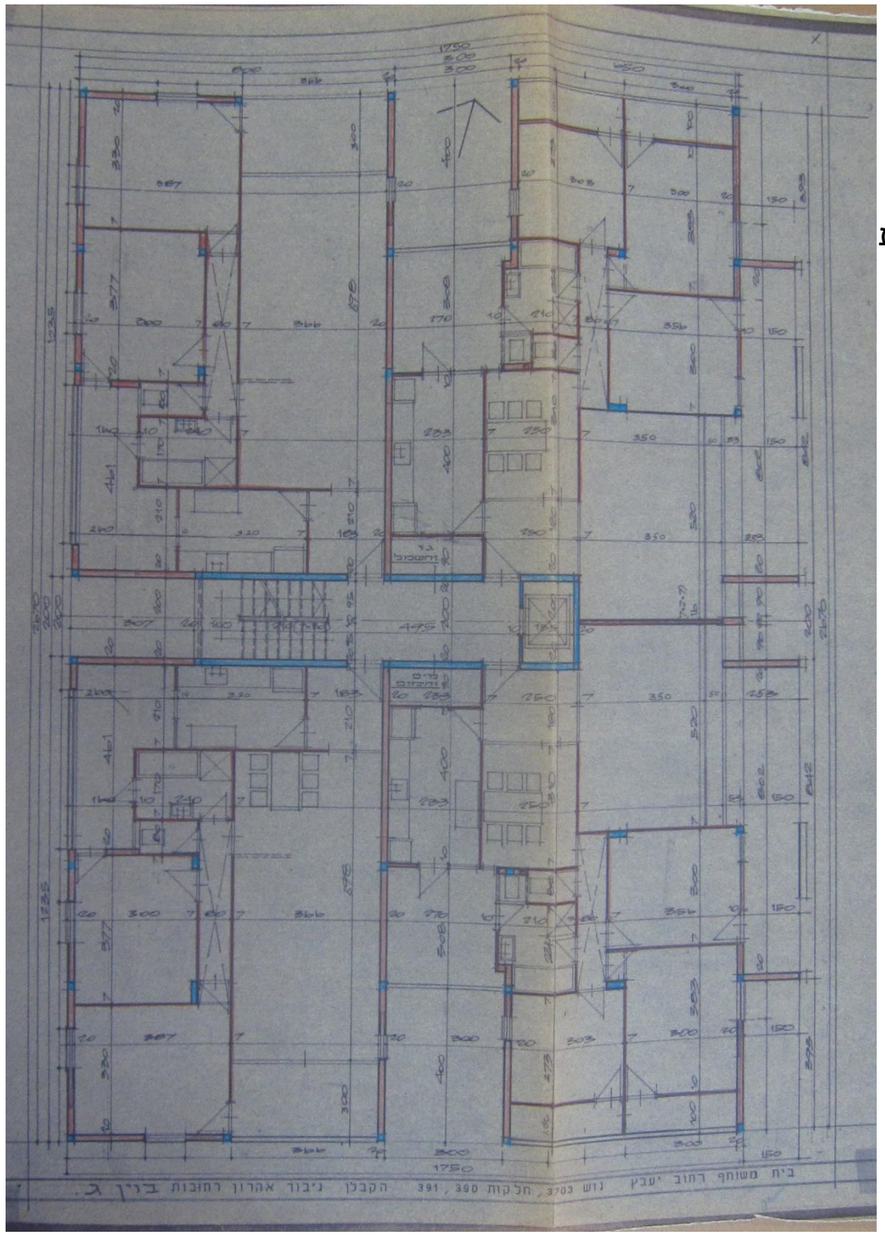
בעלים: גיבור אהרון

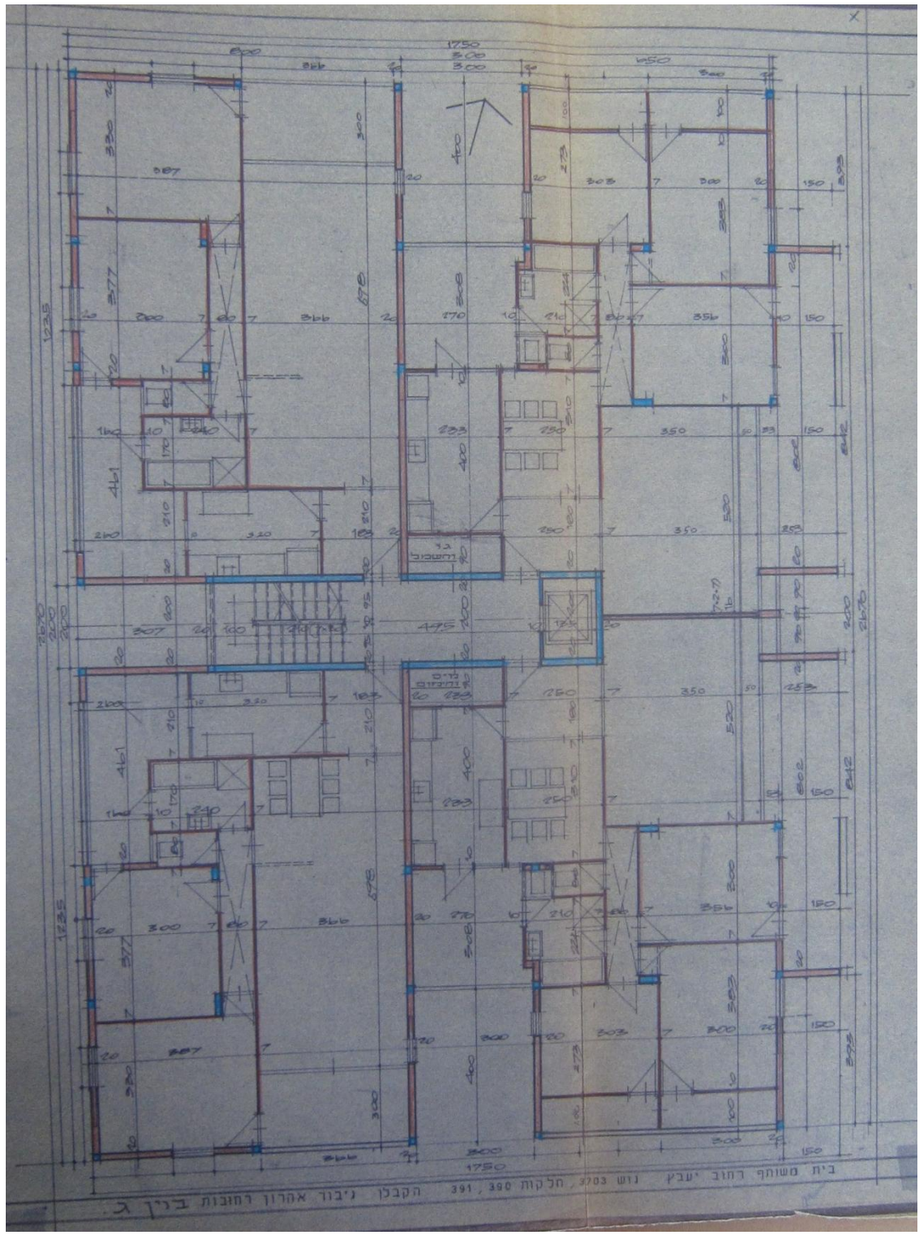
אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.





4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

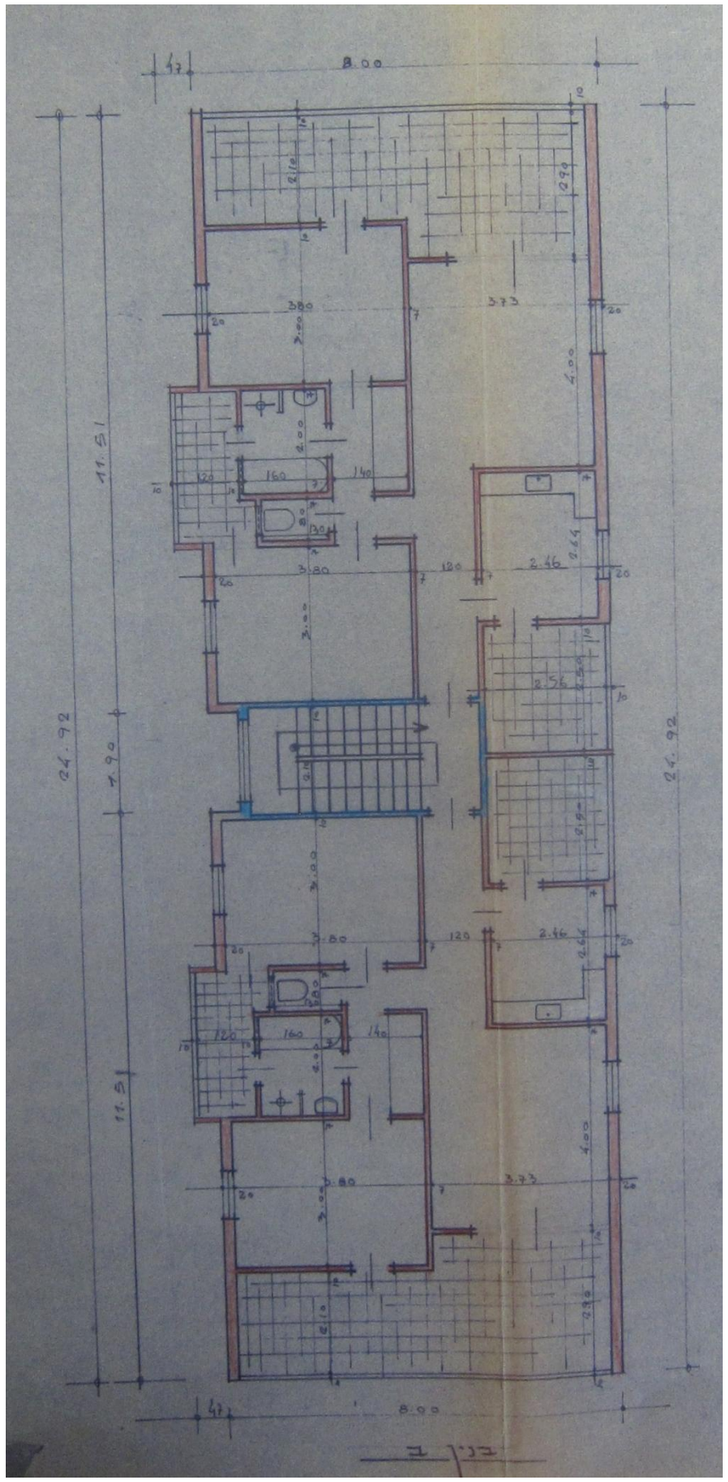
בעלים: גיבור אהרון

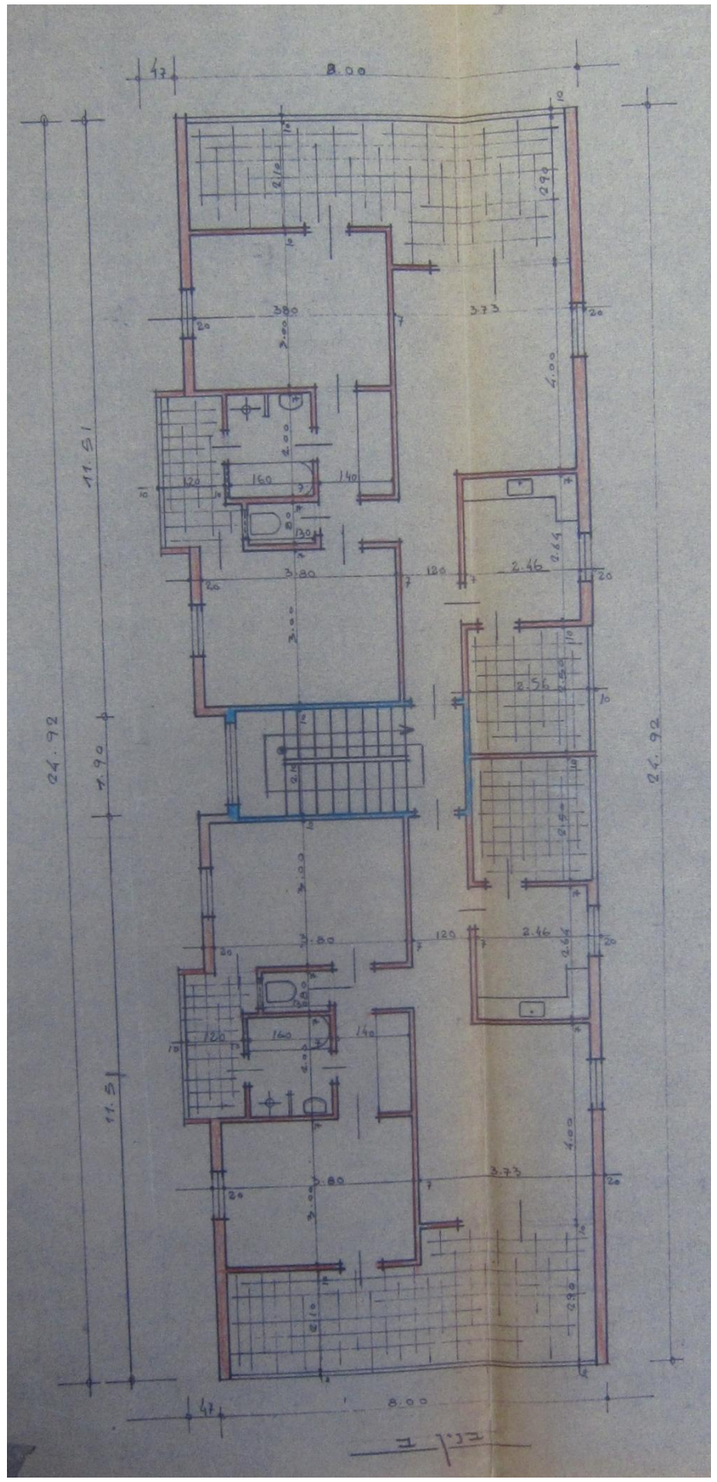
אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.





4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

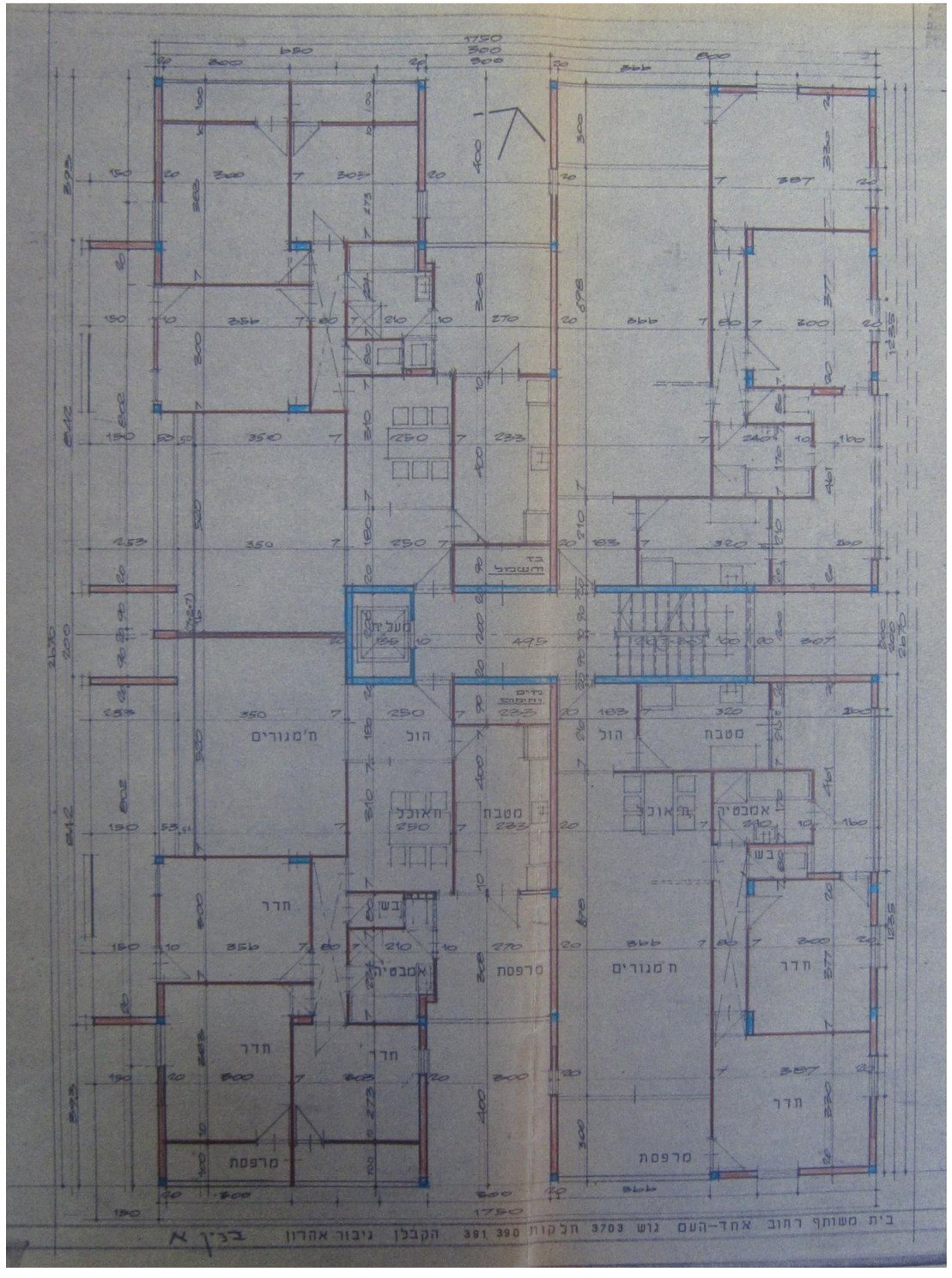
בעלים: גיבור אהרון

אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

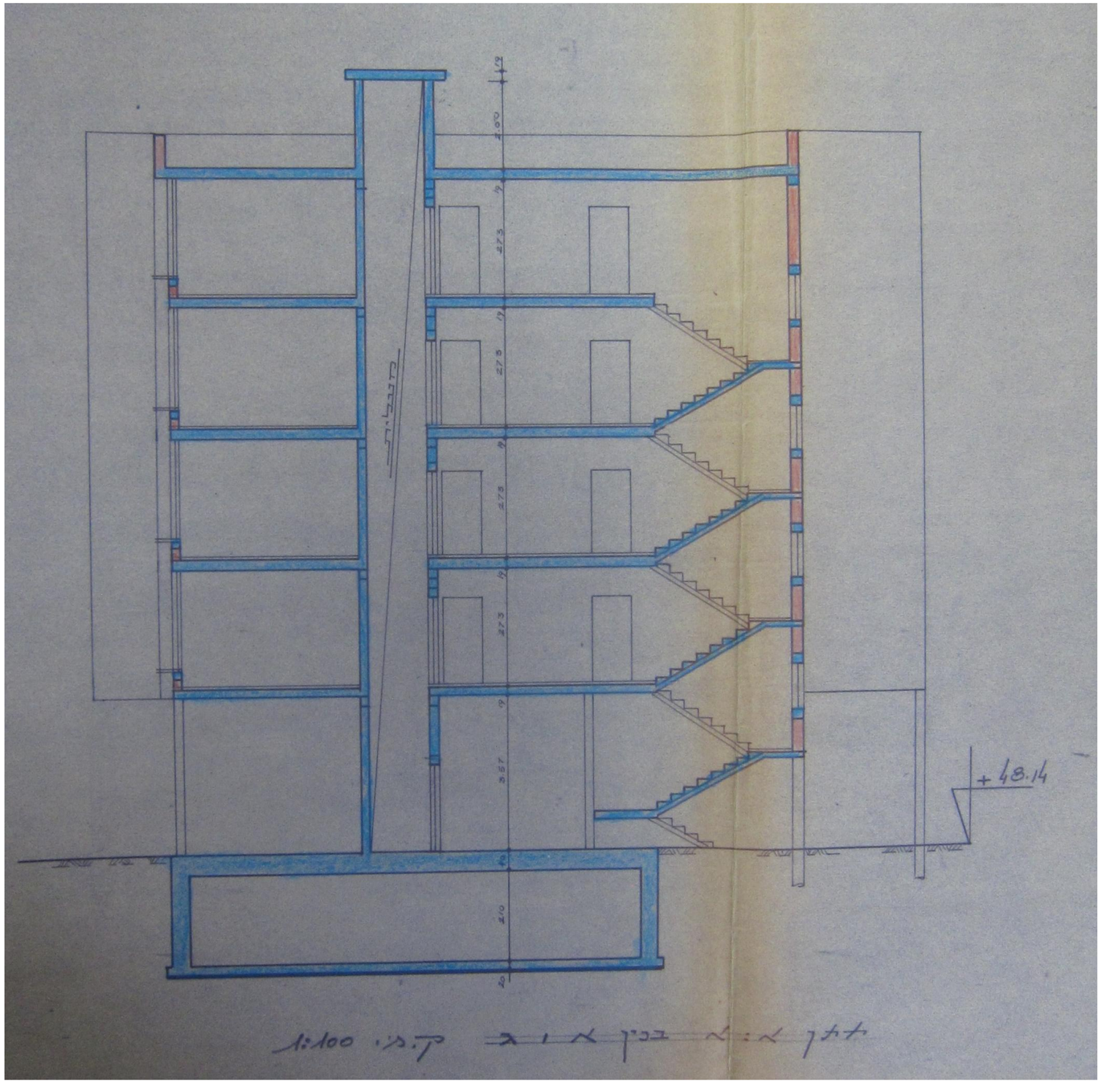
בעלים: גיבור אהרון

אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

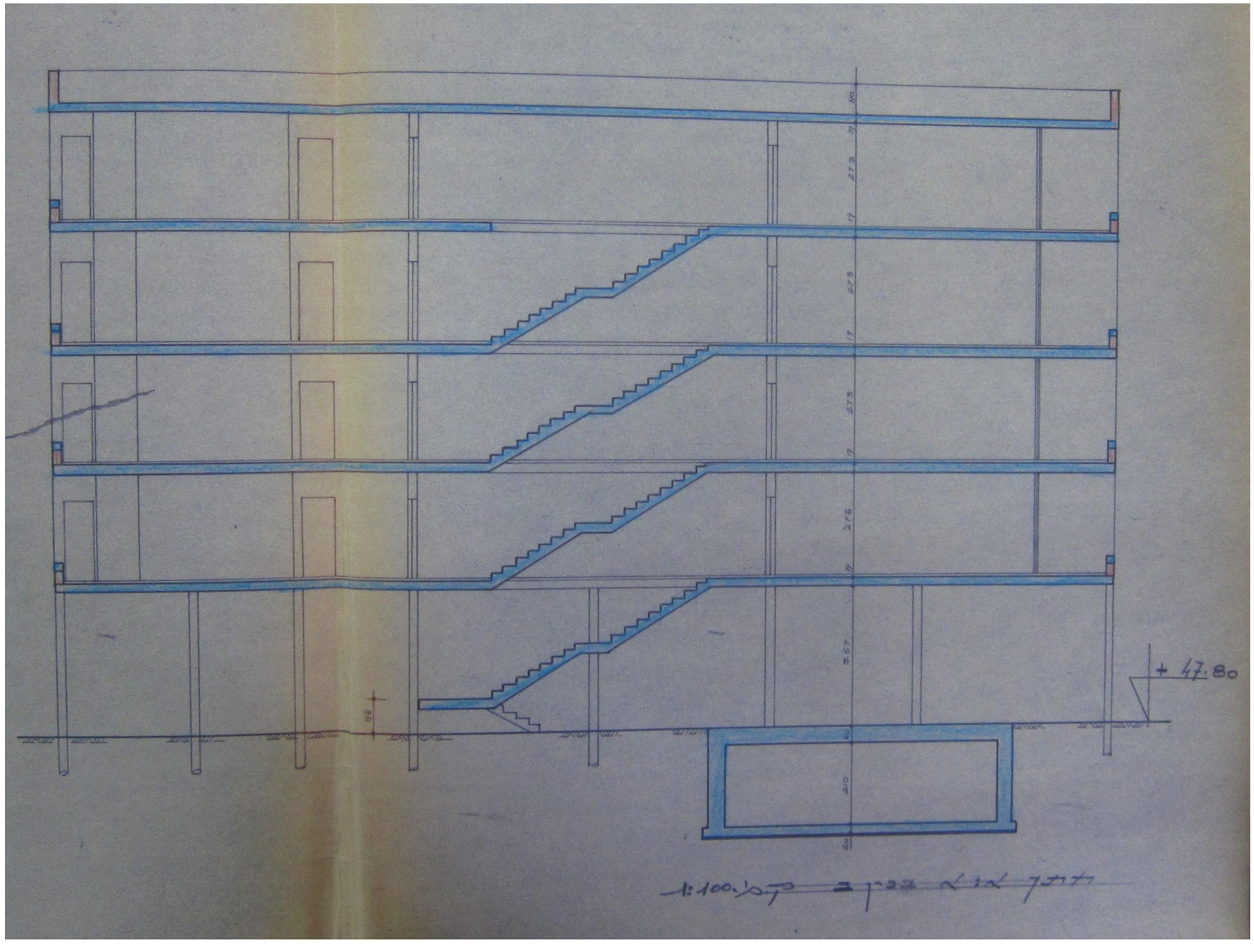
בעלים: גיבור אהרון

אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.



4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

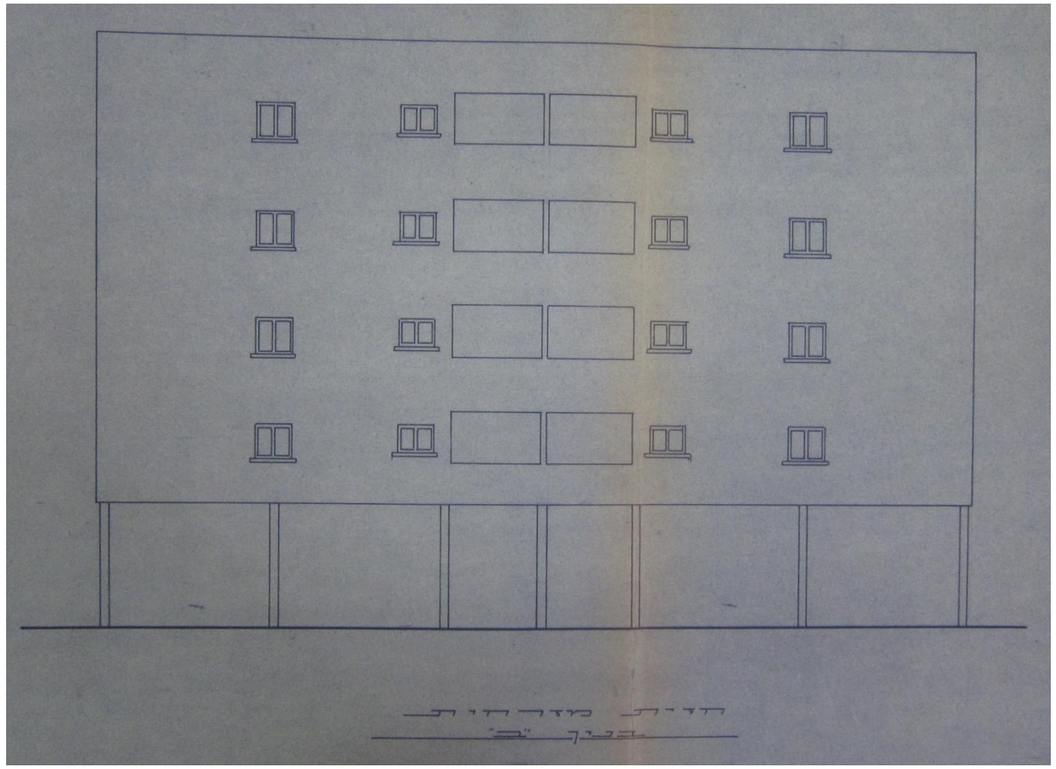
בעלים: גיבור אהרון

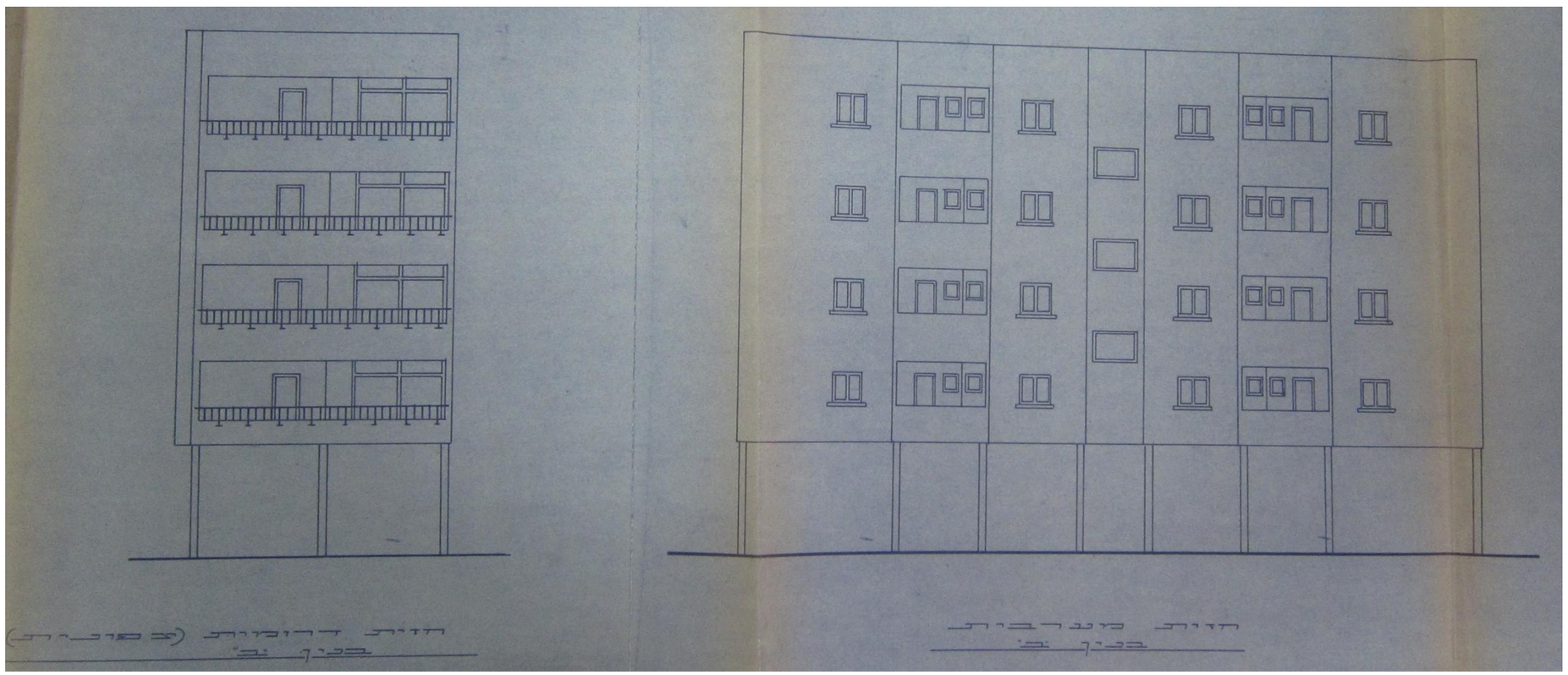
אדריכל: י.פירקנר

תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.





עדי ביטוב – אדריכלות ושימור מבנים
טל' 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 9

תאור המסמך: תכנית לבניית שלושה בניינים

תאריך: 30.12.1969

מקור: ארכיב עיריית רחובות

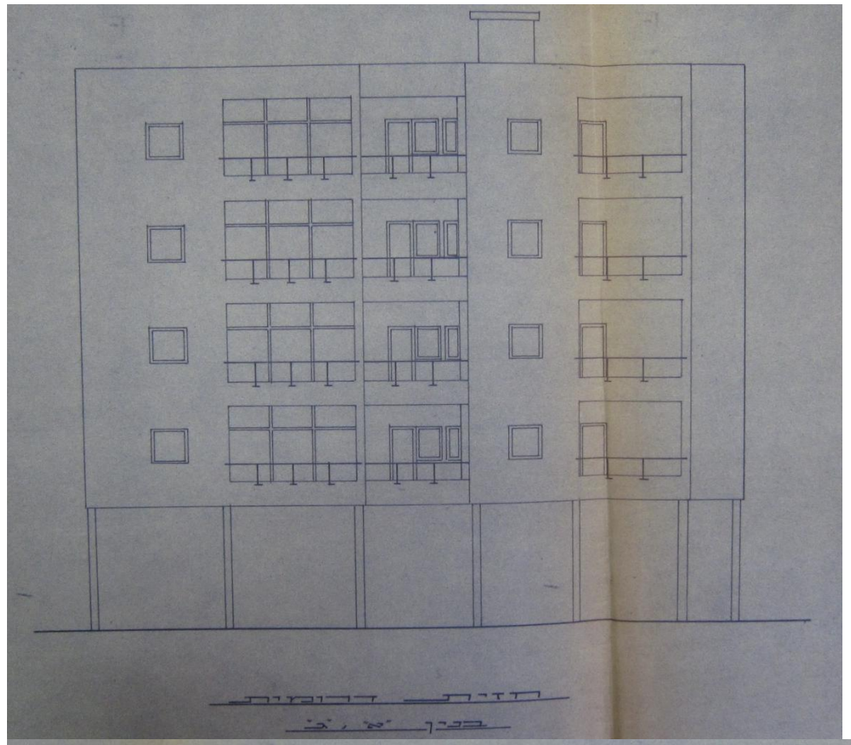
בעלים: גיבור אהרון

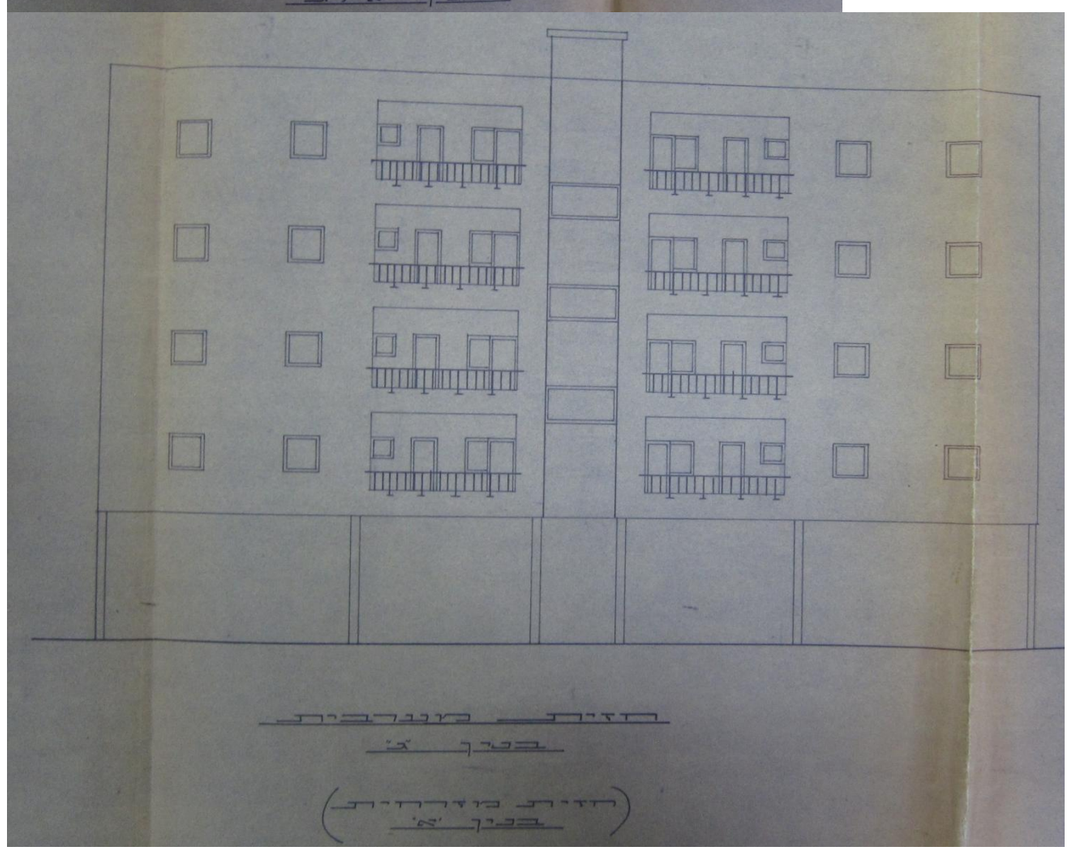
אדריכל: י.פירקנר

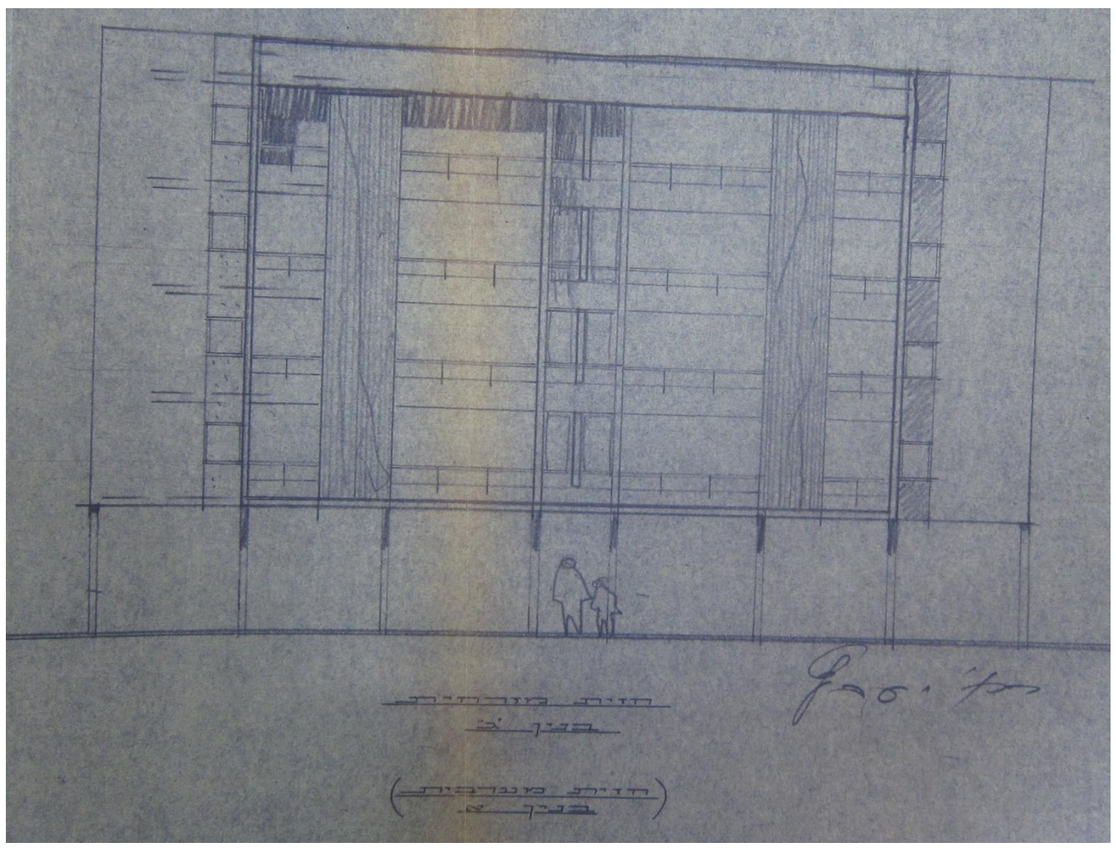
תכנית לבניין שלושה בניינים מגורים על חלקות 390, 391 בין רחוב אחד העם ליעבץ.

התכנית מכילה תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכניות, חזיתות וחתכים

תכנית זו לא אושרה, אך אושרה תכנית לבניית מבנה אחת מתוך השלושה בסמוך לרח' יעבץ.







4. שיחזור היסטורי

4.4 תבניות ומסמכים היסטוריים

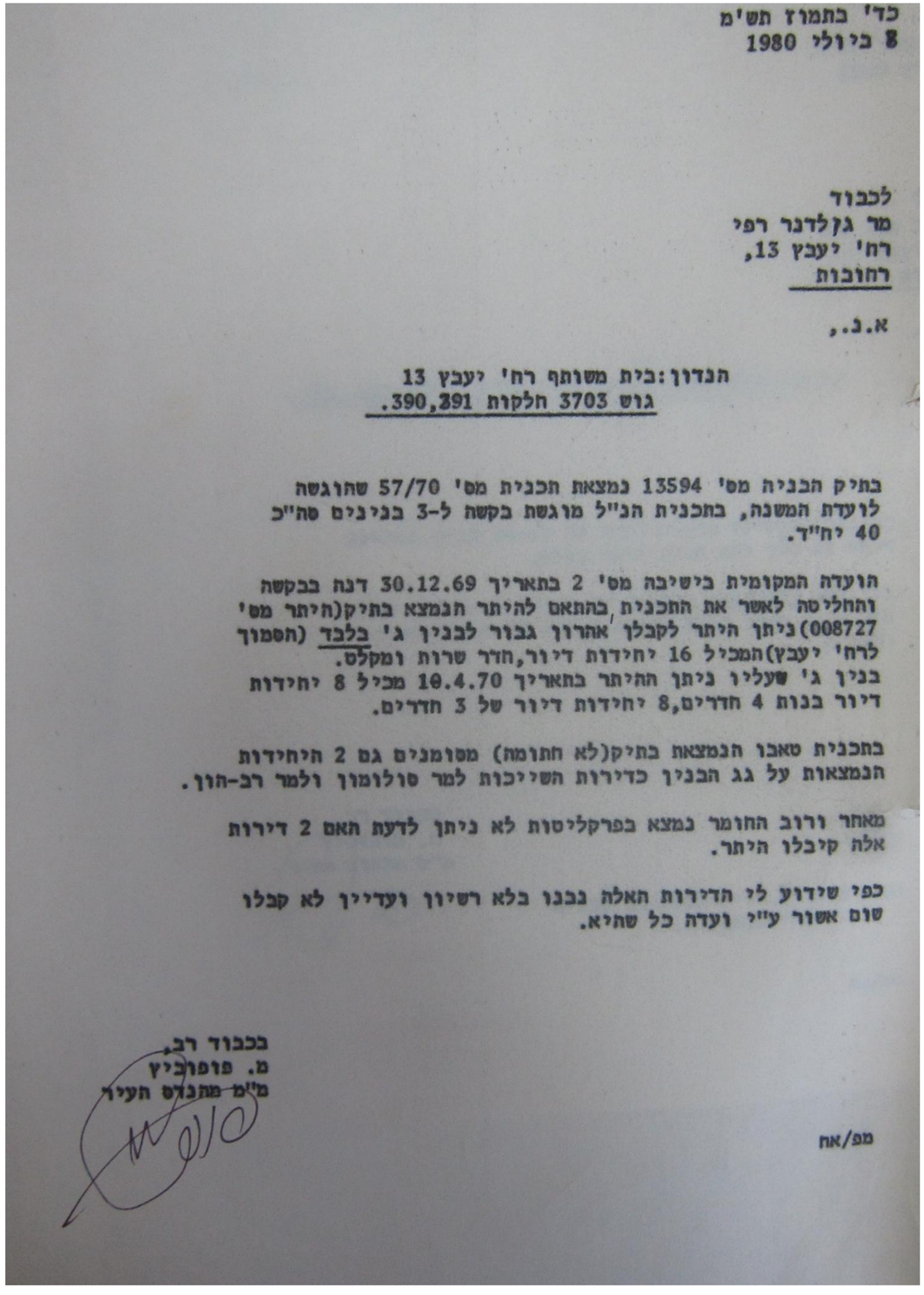
מסמך 10

תאור המסמך: מכתב מעירית רחובות לדיירי רח' יעבץ 13

תאריך: 8.7.1980

מקור: ארכיב עיריית רחובות

במכתב נכתב כי הועדה המקומית החליטה לאשר בתאריך 30.12.1969 את תבניתו של הקבלן אהרון גיבור אך אישרה לו לבנות רק בניין אחד מתוך שלושה. הבניין שאושר הוא הבניין הסמוך לרחוב יעבץ.



כד' בתמוז תש'מ
8 ביולי 1980

לכבוד
מר גלדנר רפי
רח' יעבץ 13,
רחובות

א.נ.,

הנדון: בית משותף רח' יעבץ 13
גוש 3703 חלקות 390,391.

בתיק הבניה מס' 13594 נמצאת תכנית מס' 57/70 שהוגשה לועדת המשנה, בתכנית הנ"ל מוגשת בקשה ל-3 בנינים סה"כ 40 יח"ד.

הועדה המקומית בישיבה מס' 2 בתאריך 30.12.69 דנה בבקשה והחליטה לאשר את התכנית בהתאם להיתר הנמצא בתיק(היתר מס' 008727) ניתן היתר לקבלן אהרון גבור לבנין ג' בלבד (חסמוך לרח' יעבץ) המכיל 16 יחידות דיור, חדר שרות ומקלט.
בנין ג' שעליו ניתן ההיתר בתאריך 10.4.70 מכיל 8 יחידות דיור בנות 4 חדרים, 8 יחידות דיור של 3 חדרים.

בתכנית טאבו הנמצאת בתיק(לא חתומה) מסומנים גם 2 היחידות הנמצאות על גג הבנין כדירות השייכות למר סולומון ולמר רב-חון.

מאחר ורוב החומר נמצא בפרקליטות לא ניתן לדעת תאם 2 דירות אלה קיבלו היתר.

כפי שידוע לי הדירות האלה נבנו בלא רשיון ועדיין לא קבלו שום אשור ע"י ועדה כל שהיא.

בכבוד רב,
מ. פופוביץ
מ"מ מהנדס העיר

מפ/אח

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

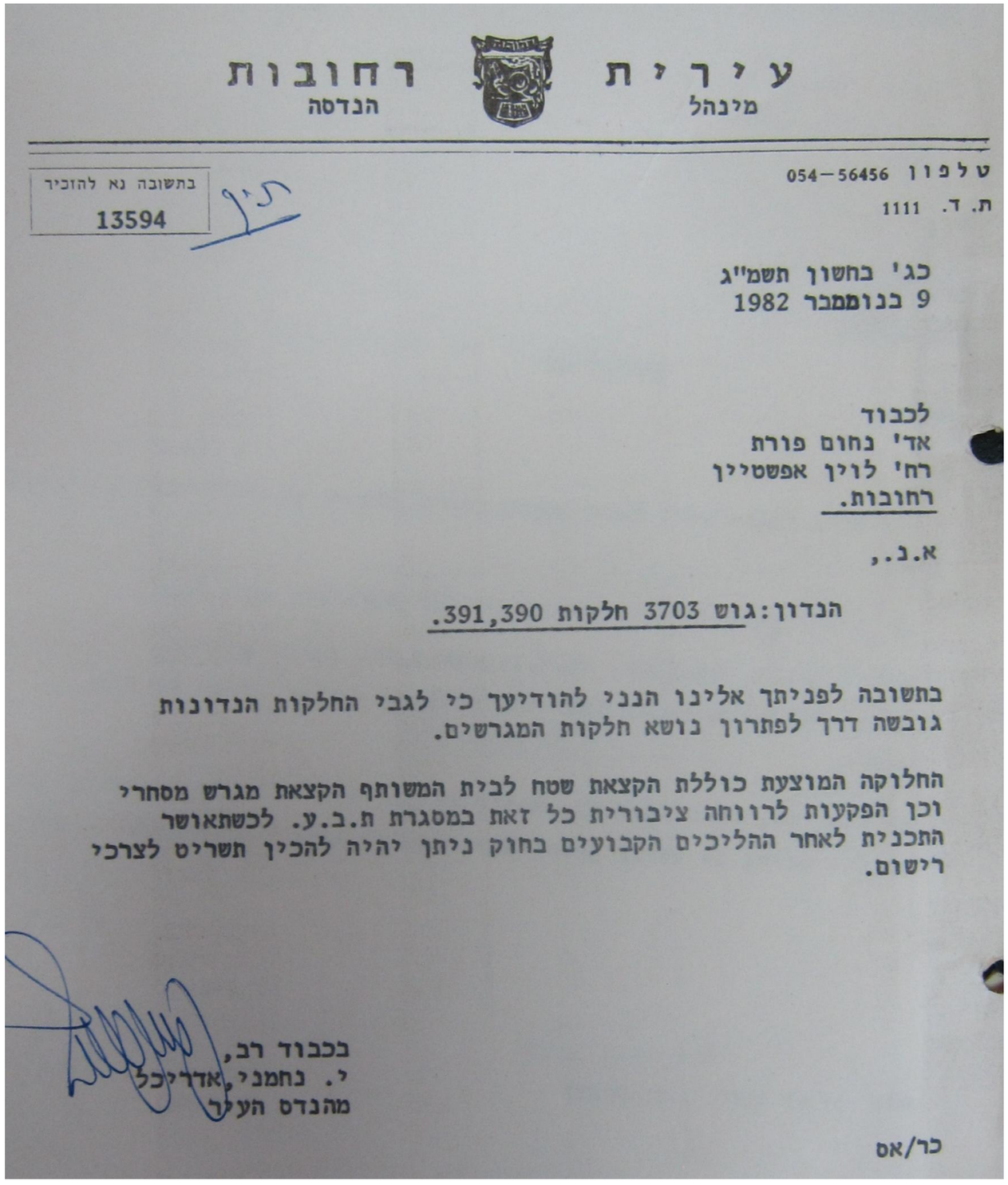
מסמך 11

תאור המסמך: מכתב מעירית רחובות לאדריכל נחום פורת

תאריך: 9.11.1982

מקור: ארכיב עיריית רחובות

במכתב נכתב גובש פיתרון לגבי חלקות 390, 391, לפי החלוקה המוצעת יוקצע שטח לבית משותף ומגרש מסחרי וכן הפקעה לרווחת הציבור במסגרת תב"ע .



עירית רחובות
מינהל הנדסה

טלפון 054-56456
ת. ד. 1111

בתשובה נא להזכיר
13594

כג' בחשון תשמ"ג
9 בנוממבר 1982

לכבוד
אד' נחום פורת
רח' לוין אפשטיין
רחובות.

א.נ.,

הנדון: גוש 3703 חלקות 391,390.

בתשובה לפניתך אלינו הננו להודיעך כי לגבי החלקות הנדונות גובשה דרך לפתרון נושא חלקות המגרשים.

החלוקה המוצעת כוללת הקצאת שטח לבית המשותף הקצאת מגרש מסחרי וכן הפקעות לרווחה ציבורית כל זאת במסגרת ת.ב.ע. לכשתאושר התכנית לאחר ההליכים הקבועים בחוק ניתן יהיה להכין תשריט לצרכי רישום.

בכבוד רב,
י. נחמני, אדריכל
מהנדס העיר

כר/אס

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

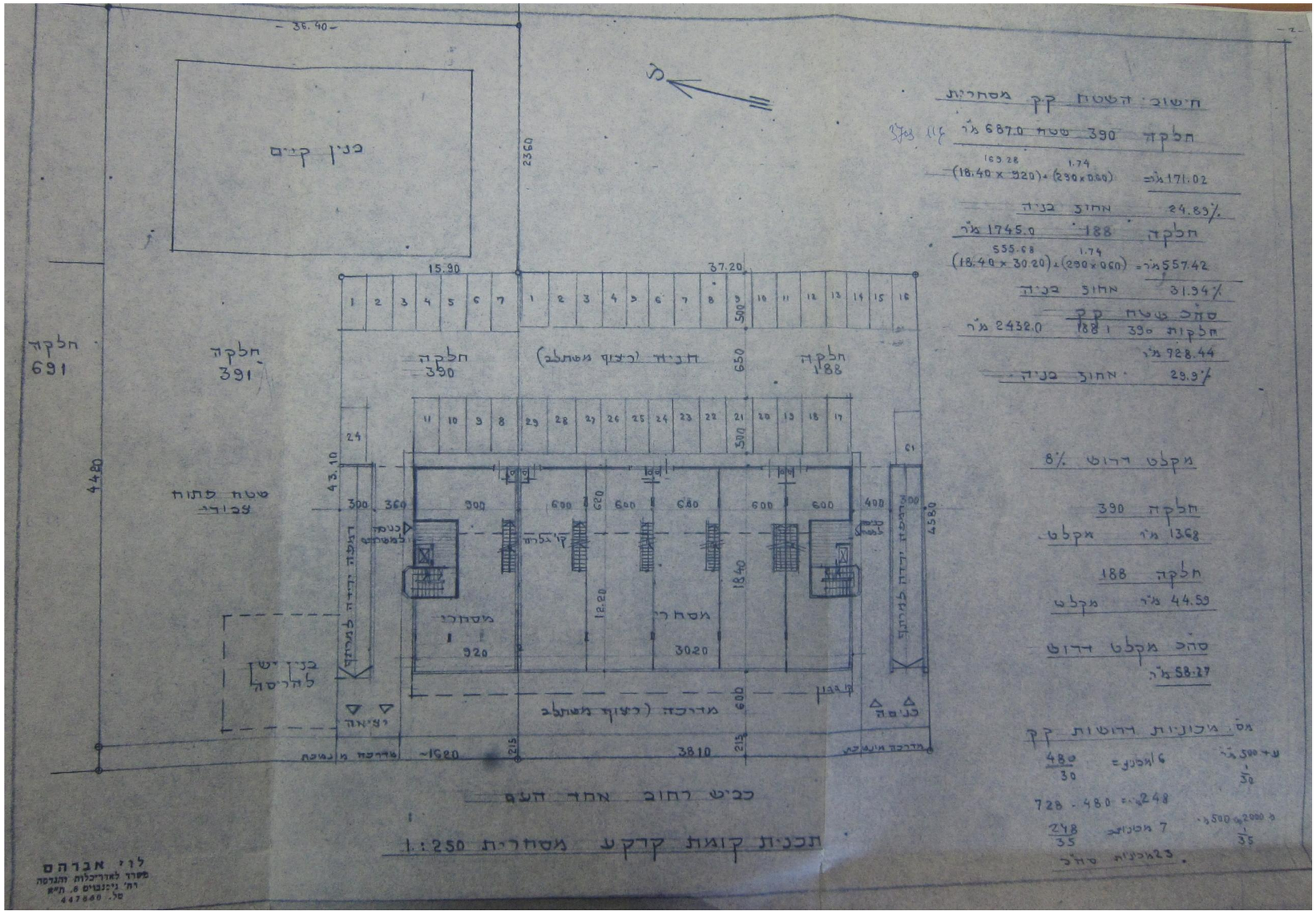
מסמך 12

תאור המסמך: תכנית קומת קרקע

תאריך: לא ידוע

מקור: ארכיב עיריית רחובות

תכנית שהובנה ע"י אדריכל אברהם לוי.
תכנית לבניין מסחרי עם מגרש חניה.
בתכנית מבנה בית העם 10 מסומן להריסה.
התכנית לא אושרה.



עדי ביטוב – אדריכלות ושימור מבנים
טל' 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com

4. שיחזור היסטורי

4.4 תבניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 13

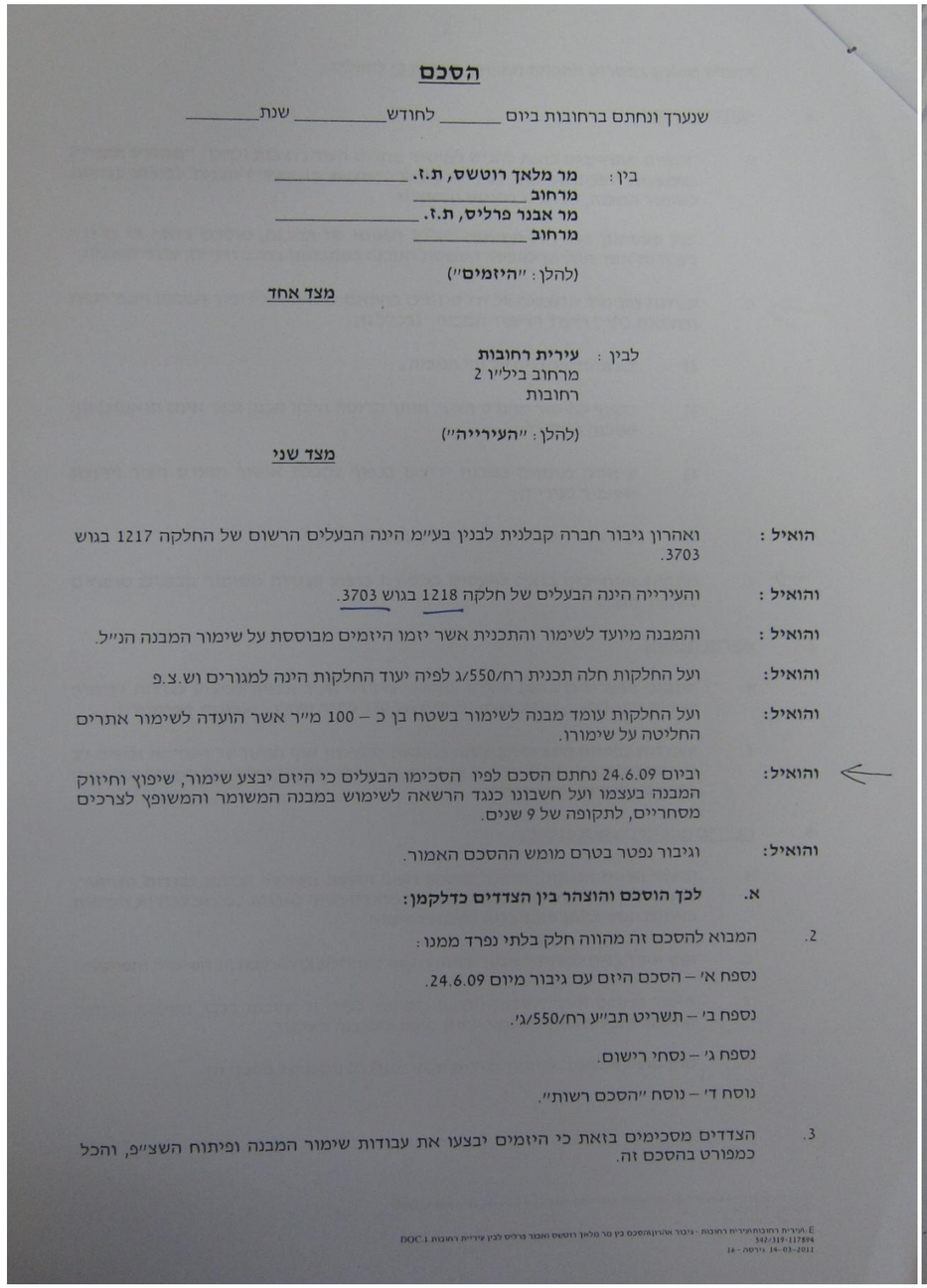
תאור המסמך: הסכם שימור מבנה

תאריך: 24.3.2011

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: עיריית רחובות (חלקה 1218), אהרון גיבור חברה קבלנית לבניין בע"מ (חלקה 1217)

בחוזה הוסכם בין שני הצדדים כי היזמים יהיו אחראים על עבודות השימור של המבנה ובי העירייה תאפשר להם להשתמש בחלק שלה למשך תשע שנים.



הסכם

שנערך ונחתם ברחובות ביום _____ לחודש_____ שנת_____

בין: **מר מלאך רוטשס, ת.ז.** _____
מרחוב _____
מר אבנר פרליס, ת.ז. _____
מרחוב _____

(להלן: "**היזמים**")

מצד אחד

לבין: **עירית רחובות**
מרחוב בילי"ן 2
רחובות

(להלן: "**העירייה**")

מצד שני

הואיל: ואהרון גיבור חברה קבלנית לבנין בע"מ הינה הבעלים הרשום של החלקה 1217 בגוש 3703.

והואיל: והעירייה הינה הבעלים של חלקה 1218 בגוש 3703.

והואיל: והמבנה מיועד לשימור והתכנית אשר יזמו היזמים מבוססת על שימור המבנה הנ"ל.

והואיל: ועל החלקות חלה תכנית רח/550/ג לפיה יעוד החלקות הינה למגורים וש.צ.פ

והואיל: ועל החלקות עומד מבנה לשימור בשטח בן כ – 100 מ"ר אשר הועדה לשימור אתרים החליטה על שימורו.

והואיל: וביום 24.6.09 נחתם הסכם לפיו הסכימו הבעלים כי היזם יבצע שימור, שיפוץ וחיזוק המבנה בעצמו ועל חשבונו כנגד הרשאה לשימוש במבנה המשומר והמשופץ לצרכים מסחריים, לתקופה של 9 שנים.

והואיל: וגיבור נפטר בטרם מומש ההסכם האמור.

א. לכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

2. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו:

נספח א' – הסכם היזם עם גיבור מיום 24.6.09.

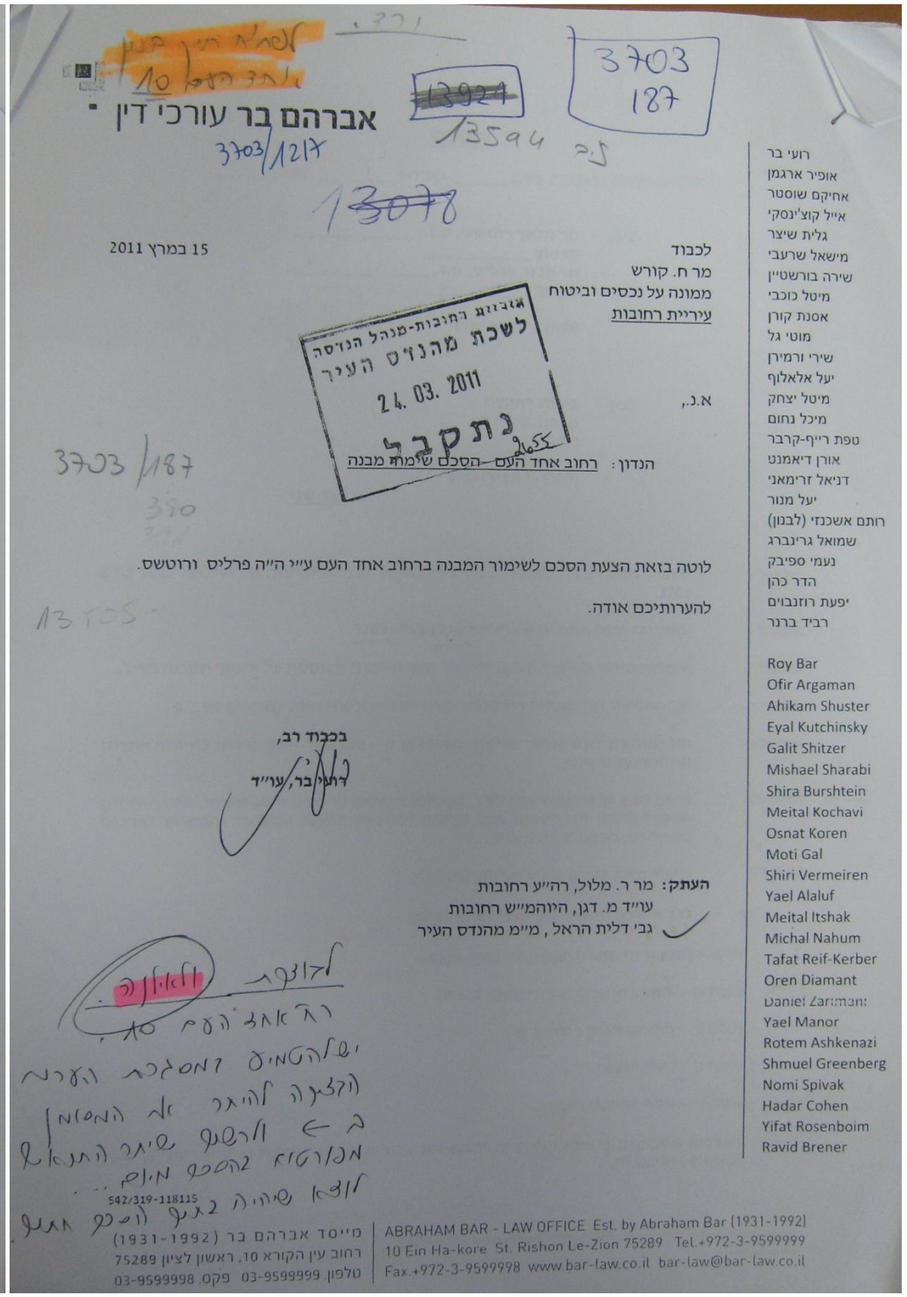
נספח ב' – תשריט תב"ע רח/550/ג'.

נספח ג' – נסחי רישום.

נוסח ד' – נוסח "הסכם רשות".

3. הצדדים מסכימים בזאת כי היזמים יבצעו את עבודות שימור המבנה ופיתוח השצ"פ, והכל כמפורט בהסכם זה.

E:\עירית רחובות\עירית רחובות - גיבור אהרון\הסכם בין מר מלאך רוטשס ואבנר פרליס לבין עירייית רחובות.DOC
542/319-117894
14-03-2011 גרסה -



אברהם בר עורכי דין

3703/187 13924 13594 13078

3703
187

15 במרץ 2011

לכבוד
מר ח. קורש
ממונה על נכסים וביטוח
עיריית רחובות

אגף רחובות-מנהל הנכסה
לשכת מהנ"ס העיר
24. 03. 2011
נתקבל

א.נ.,

הנדון: רחוב אחד העם – הסכם שימור מבנה

3703/187

לוטה בזאת הצעת הסכם לשימור המבנה ברחוב אחד העם ע"י ה"ה פרליס ורוטשס.

להערותיכם אודה.

בכבוד רב,
רותי בר, עו"ד

העתק: מר ר. מלול, רה"ע רחובות
עו"ד מ. דגן, היוהמ"ש רחובות
גב' דלית הראל, מ"מ מהנדס העיר

רועי בר
אופיר ארגמן
אחיקם שוסטר
אייל קוצ'ינסקי
גלית שיצר
מישאל שרעבי
שירה בורשטיין
מיטל כוכבי
אסנת קורן
מוטי גל
שירי זרמירן
יעל אלאלוף
מיטל יצחק
מיכל נחום
טפת רייף-קרבר
אורן דיאמנט
דניאל זרימאני
יעל מנור
רותם אשכנזי (לבנון)
שמואל גרינברג
נעמי ספיבק
הדר כהן
יפעת רוזנבוים
רביד ברנר

Roy Bar
Ofir Argaman
Ahikam Shuster
Eyal Kutchinsky
Galit Shitzer
Mishael Sharabi
Shira Burshtein
Meital Kochavi
Osnat Koren
Moti Gal
Shiri Vermeiren
Yael Alaluf
Meital Itshak
Michal Nahum
Tafat Reif-Kerber
Oren Diamant
Daniel Zarimani
Yael Manor
Rotem Ashkenazi
Shmuel Greenberg
Nomi Spivak
Hadar Cohen
Yifat Rosenboim
Ravid Brener

542/319-118115

מייסד אברהם בר (1931-1992)
רחוב עין הקורא 10, ראשון לציון 75289
טלפון 03-9599999 פקס 03-9599998

ABRAHAM BAR - LAW OFFICE Est. by Abraham Bar (1931-1992)
10 Ein Ha-kore St. Rishon Le-Zion 75289 Tel.+972-3-9599999
Fax +972-3-9599998 www.bar-law.co.il bar-law@bar-law.co.il

4. שיחזור היסטורי

4.4 תכניות ומסמכים היסטוריים

מסמך 13

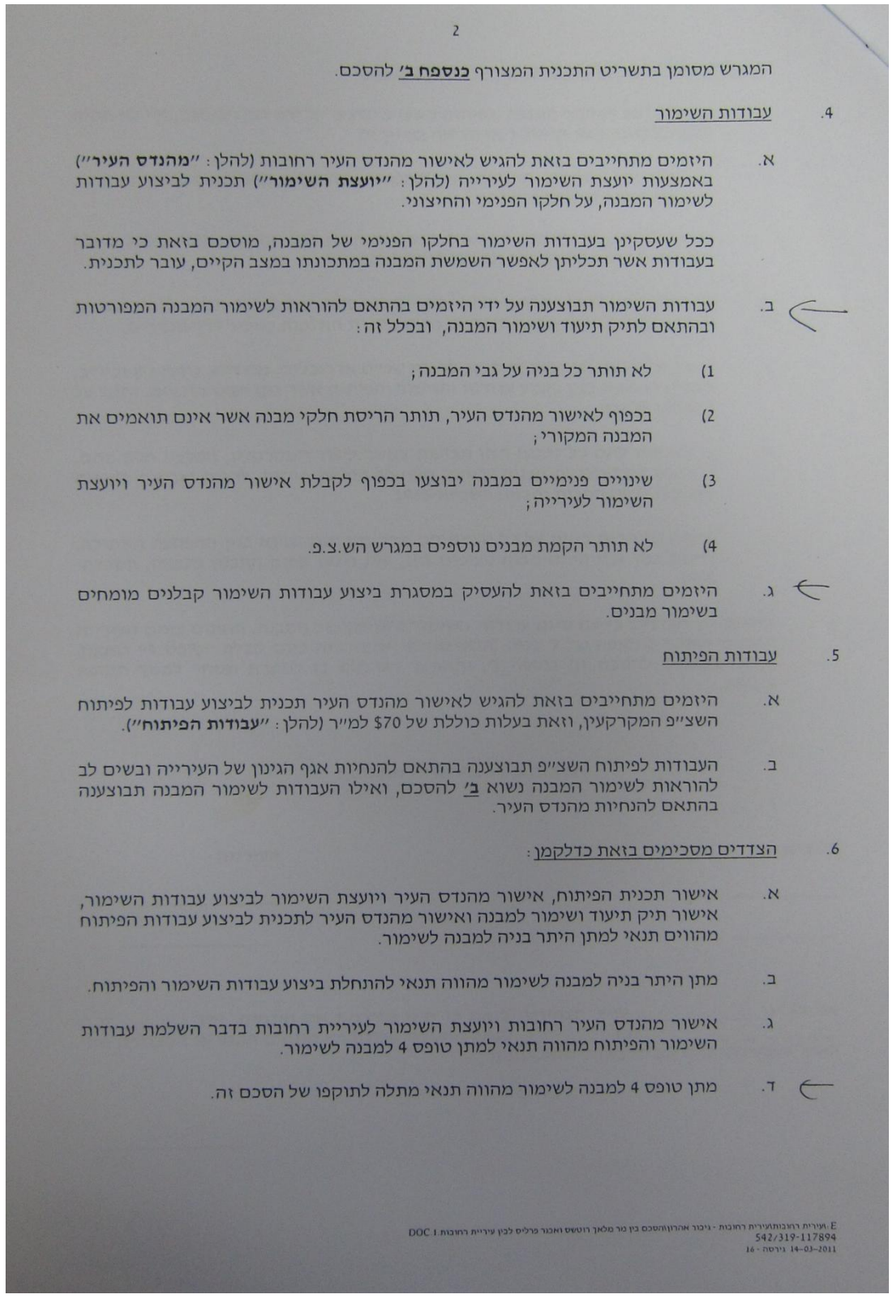
תאור המסמך: הסכם שימור מבנה

תאריך: 24.3.2011

מקור: ארכיב עיריית רחובות

בעלים: עיריית רחובות (חלקה 1218), אהרון גיבור חברה קבלנית לבניין בע"מ (חלקה 1217)

בחוזה הוסכם בין שני הצדדים כי היזמים יהיו אחראים על עבודות השימור של המבנה וכי העירייה תאפשר להם להשתמש בחלק שלה למשך תשע שנים.



2

המגרש מסומן בתשריט התכנית המצורף **כנספח ב'** להסכם.

4. עבודות השימור

א. היזמים מתחייבים בזאת להגיש לאישור מהנדס העיר רחובות (להלן: **"מהנדס העיר"**) באמצעות יועצת השימור לעירייה (להלן: **"יועצת השימור"**) תכנית לביצוע עבודות לשימור המבנה, על חלקו הפנימי והחיצוני.

ככל שעסקינן בעבודות השימור בחלקו הפנימי של המבנה, מוסכם בזאת כי מדובר בעבודות אשר תכליתן לאפשר השמשת המבנה במתכונתו במצב הקיים, עובר לתכנית.

ב. עבודות השימור תבוצענה על ידי היזמים בהתאם להוראות לשימור המבנה המפורטות ובהתאם לתיק תיעוד ושימור המבנה, ובכלל זה:

1) לא תותר כל בניה על גבי המבנה;

2) בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר הריסת חלקי מבנה אשר אינם תואמים את המבנה המקורי;

3) שינויים פנימיים במבנה יבוצעו בכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר ויועצת השימור לעירייה;

4) לא תותר הקמת מבנים נוספים במגרש הש.צ.פ.

ג. היזמים מתחייבים בזאת להעסיק במסגרת ביצוע עבודות השימור קבלנים מומחים בשימור מבנים.

5. עבודות הפיתוח

א. היזמים מתחייבים בזאת להגיש לאישור מהנדס העיר תכנית לביצוע עבודות לפיתוח השצ"פ המקרקעין, וזאת בעלות כוללת של $70 למ"ר (להלן: **"עבודות הפיתוח"**).

ב. העבודות לפיתוח השצ"פ תבוצענה בהתאם להנחיות אגף הגינון של העירייה ובשים לב להוראות לשימור המבנה נשוא **ב'** להסכם, ואילו העבודות לשימור המבנה תבוצענה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

6. הצדדים מסכימים בזאת כדלקמן:

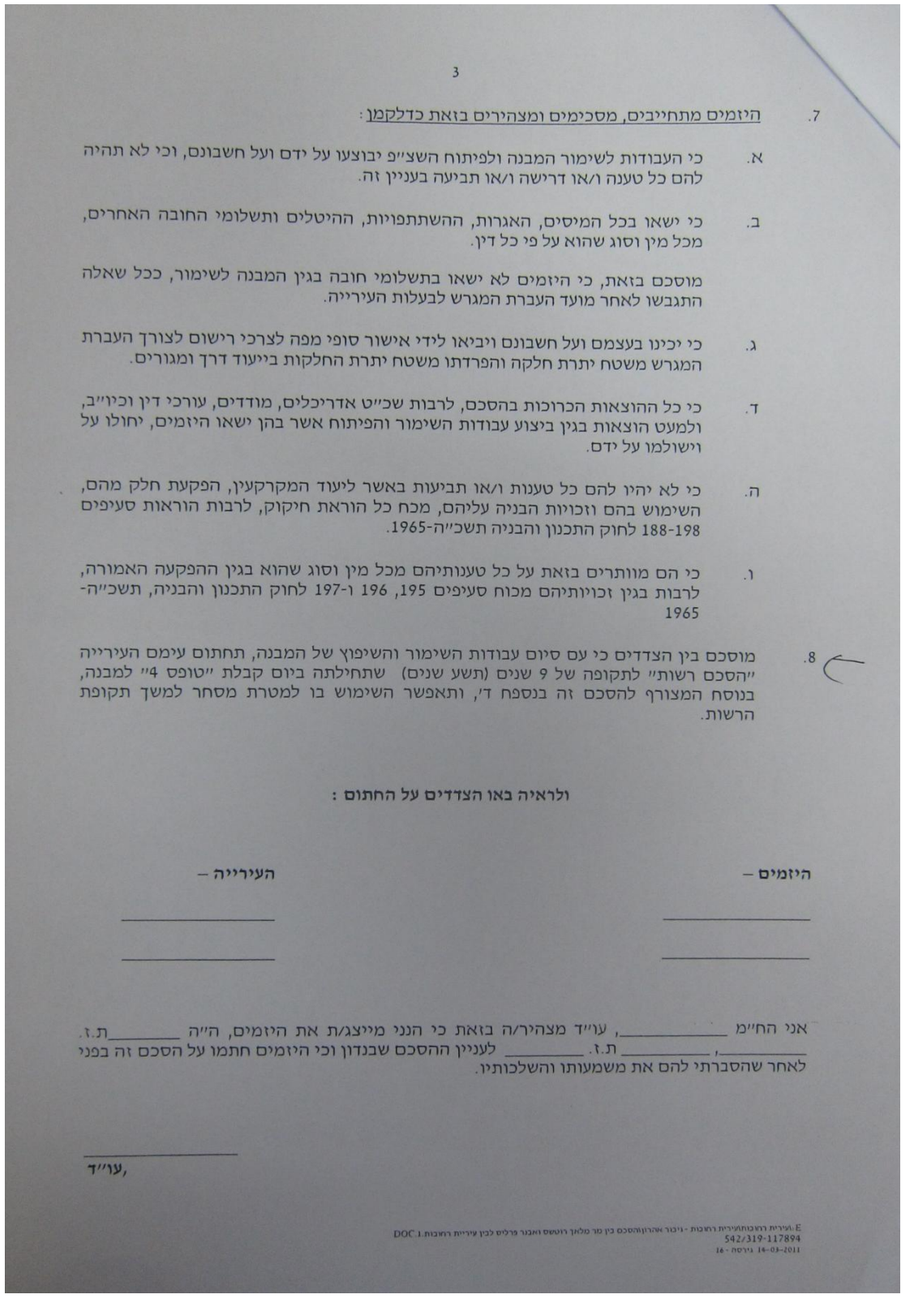
א. אישור תכנית הפיתוח, אישור מהנדס העיר ויועצת השימור לביצוע עבודות השימור, אישור תיק תיעוד ושימור למבנה ואישור מהנדס העיר לתכנית לביצוע עבודות הפיתוח מהווים תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור.

ב. מתן היתר בניה למבנה לשימור מהווה תנאי להתחלת ביצוע עבודות השימור והפיתוח.

ג. אישור מהנדס העיר רחובות ויועצת השימור לעיריית רחובות בדבר השלמת עבודות השימור והפיתוח מהווה תנאי למתן טופס 4 למבנה לשימור.

ד. מתן טופס 4 למבנה לשימור מהווה תנאי מתלה לתוקפו של הסכם זה.

E:\עיריית רחובות\עיריית רחובות - גיבור אהרון\הסכם בין סר מלאך רוטשט ואחור פרקים לבין עיריית רחובות 1.DOC
542/319-117894
14-03-2011 גרסה - 16



3

7. היזמים מתחייבים, מסכימים ומצהירים בזאת כדלקמן:

א. כי העבודות לשימור המבנה ולפיתוח השצ"פ יבוצעו על ידם ועל חשבונם, וכי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

ב. כי ישאו בכל המיסים, האגרות, ההשתתפויות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים, מכל מין וסוג שהוא על פי כל דין.

מוסכם בזאת, כי היזמים לא ישאו בתשלומי חובה בגין המבנה לשימור, ככל שאלה התגבשו לאחר מועד העברת המגרש לבעלות העירייה.

ג. כי יכינו בעצמם ועל חשבונם ויביאו לידי אישור סופי מפה לצרכי רישום לצורך העברת המגרש משטח יתרת חלקה והפרדתו משטח יתרת החלקות בייעוד דרך ומגורים.

ד. כי כל ההוצאות הכרוכות בהסכם, לרבות שכ"ט אדריכלים, מודדים, עורכי דין וכיו"ב, ולמעט הוצאות בגין ביצוע עבודות השימור והפיתוח אשר בהן ישאו היזמים, יחולו על וישולמו על ידם.

ה. כי לא יהיו להם כל טענות ו/או תביעות באשר ליעוד המקרקעין, הפקעת חלק מהם, השימוש בהם וזכויות הבניה עליהם, מכח כל הוראת חיקוק, לרבות הוראות סעיפים 188-198 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ו. כי הם מוותרים בזאת על כל טענותיהם מכל מין וסוג שהוא בגין ההפקעה האמורה, לרבות בגין זכויותיהם מכוח סעיפים 195, 196 ו-197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

8. מוסכם בין הצדדים כי עם סיום עבודות השימור והשיפוץ של המבנה, תחתום עימם העירייה "הסכם רשות" לתקופה של 9 שנים (תשע שנים) שתחילתה ביום קבלת "טופס 4" למבנה, בנוסח המצורף להסכם זה בנספח ד', ותאפשר השימוש בו למטרת מסחר למשך תקופת הרשות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזמים – _____

_____

העירייה – _____

_____

אני הח"מ _____, עו"ד מצהיר/ה בזאת כי הנני מייצג/ת את היזמים, ה"ה _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____ לעניין ההסכם שבנדון וכי היזמים חתמו על הסכם זה בפני לאחר שהסברתי להם את משמעותו והשלכותיו.

_____

עו"ד,

E:\עיריית רחובות\עיריית רחובות - גיבור אהרון\הסכם בין סר מלאך רוטשט ואחור פרקים לבין עיריית רחובות 1.DOC
542/319-117894
14-03-2011 גרסה - 16

4. שיחזור היסטורי

4.5 פרטי בניין – גג רעפים

המבנה מקורה בגג רעפים. בחלק המיועד למגורים מחופה הגג רעפים עם ארבעה שיפועים ואילו החלק הציבורי (המרפסת וחללי השירות) מחופה בגג רעפים חד שיפועי. קורות העץ של התקרה מעל חללי המגורים בולטות החוצה וע"ג מונחת מזחלת עשויה מתכת.

בחזית המזרחית, חזית הכניסה למבנה, קורות העץ מוסתרות ע"י סינר עץ מסוגנן לכל אורך החזית.

תקרת חלל המגורים עשויה מרביץ ותקרת החללים הציבוריים מחופה ברצועות עץ דקורטיביות. תקרת המרפסת הרוסה ולא נית לקבוע האם הקירוי היה זהה לזה שבחללים הציבוריים או שאולי קורות העץ של גג הרעפים היו חשופות.

קורות בולטות אל מחוץ למבנה ומעליהן מזחלת

סיומת של סינר עץ מסוגנן לאורך החזית המזרחית

רצועות עץ דקורטיביות מעל חללי השירות

תקרת רביץ מעל חלל מגורים

שרידי הגג מעל המרפסת המקורה

4. שיחזור היסטורי

4.5 פרטי בניין – ריצופים

בחלל המגורים הצפוני נמצא **ר-1** – מסגרת היקפית של עיטור מקביליות בשחור לבן בגודל 20X20 כשמסביב יש מרצפות לבנות בגודל 20X20. שרידים של אותו הריצוף נמצאים גם במרפסת המקורה.

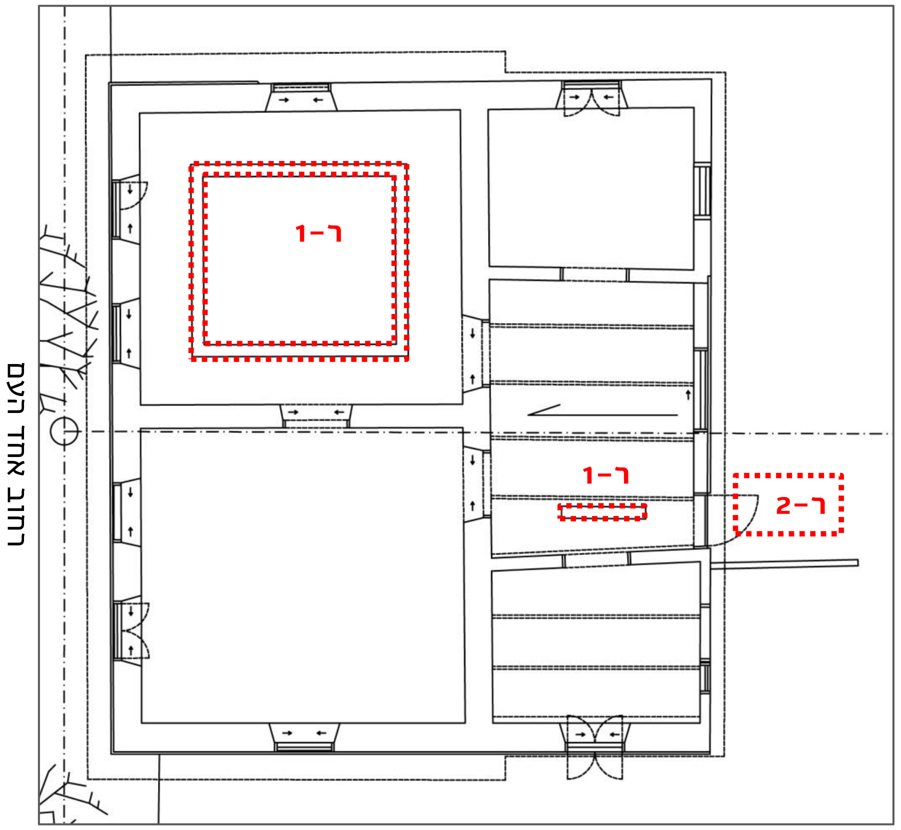
בבניסה למבנה דרך המרפסת המקורה ניתן למצוא שרידים של ריצוף לבן 20X20 – **ר-2** לא ברור האם ריצוף זה מקורי או לא

ריצוף **ר-1**

ריצוף **ר-1**

פנלים לבנים בחלל המגורים

ריצוף **ר-2**



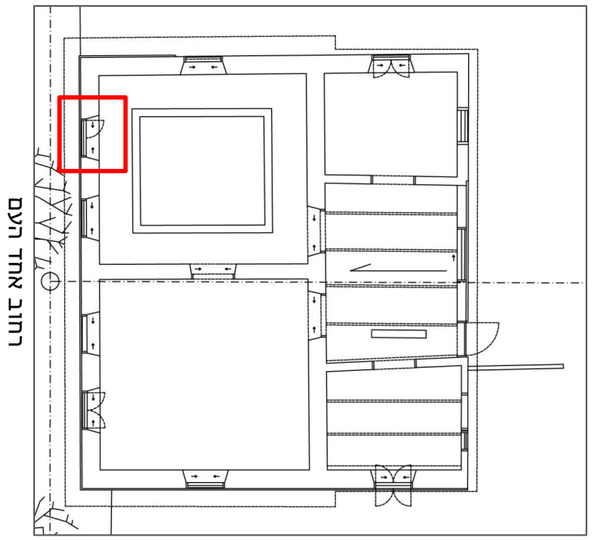
תכנית סימון ריצוף

עדי ביטוב – אדריכלות ושימור מבנים
טל' 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com

4. שיחזור היסטורי

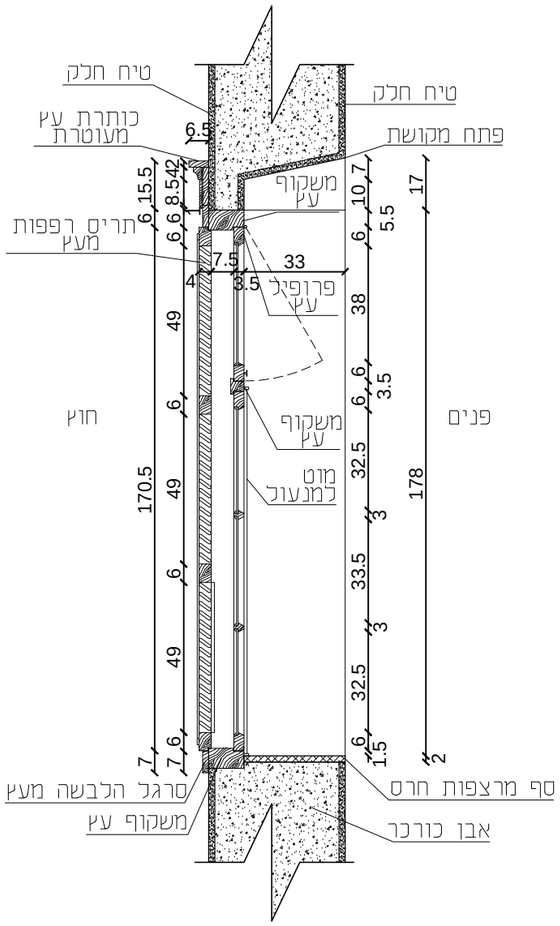
4.5 פרטי בניין – ציורי קיר

בחלל המגורים הצפוני נמצא שריד לציור קיר – **צ – 1**, מעל החלון. בנראה שריד לציור קיר היקפי.

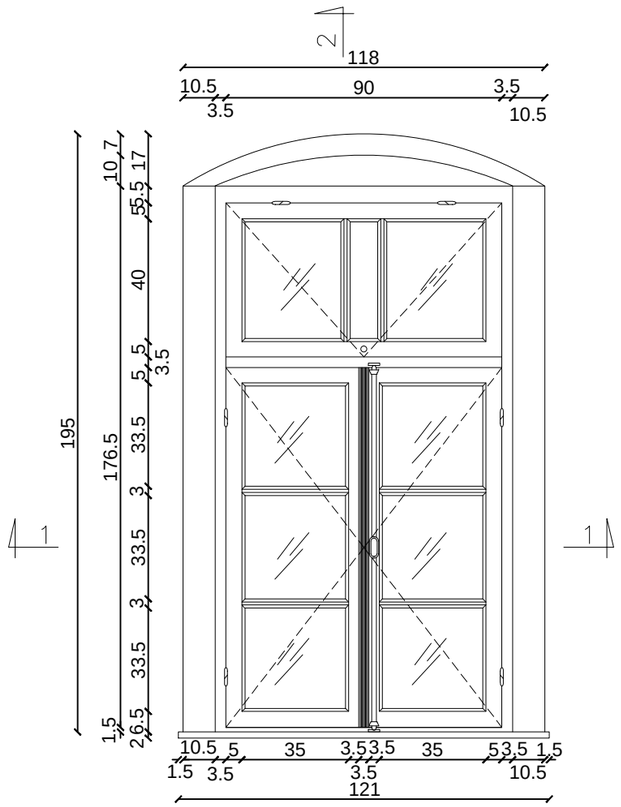


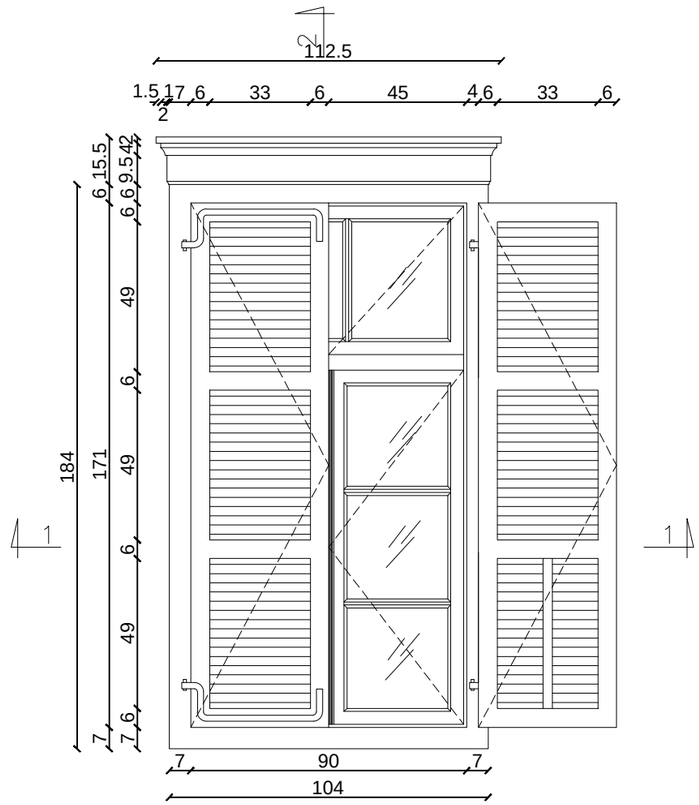
4.5 פרטי בניין קנ"מ 1:20

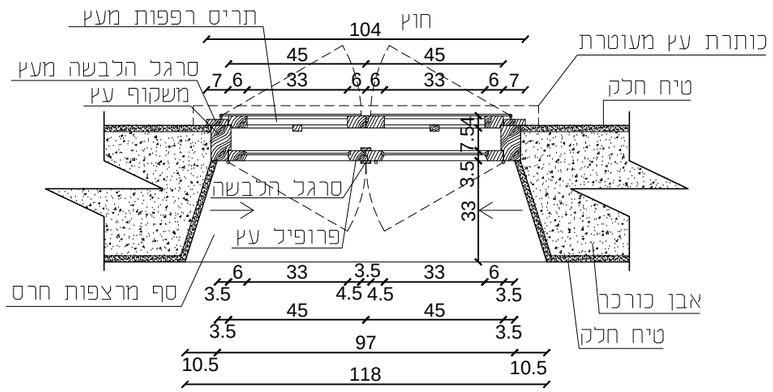
פרט חלון דו כנפי – ח–2 חלון דו כנפי עם תריס רפפות מעץ. זהו פרט החלון היחיד במבנה והוא מופיע בכל אחת מהחזיתות



חתך 2–2







חתך 1–1

עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

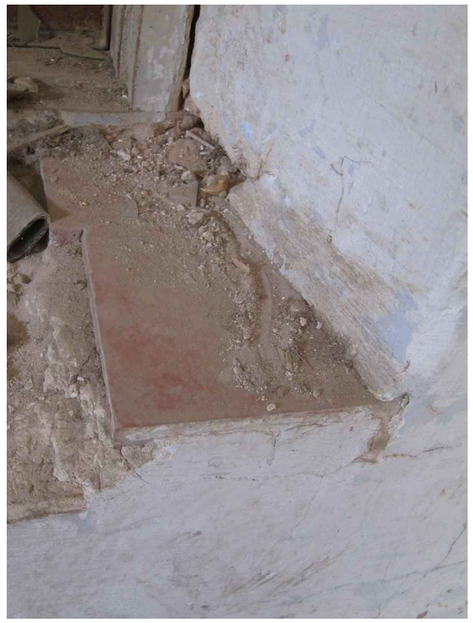
פרט חלון דו כנפי – ח–2 חלון דו כנפי עם תריס רפפות מעץ. זהו פרט החלון היחיד במבנה והוא מופיע בכל אחת מהחזיתות

החלון מבט מבחוץ – הלבשת עץ היקפית
עם כותרת עץ מעוטרת בחלק העליון

פרופיל עץ ומשקוף עץ מבט פנים

משקוף עץ מבט פנים

סרגל הלבשה מבט פנים



מרצפות חרס בסף חלון מבט פנים

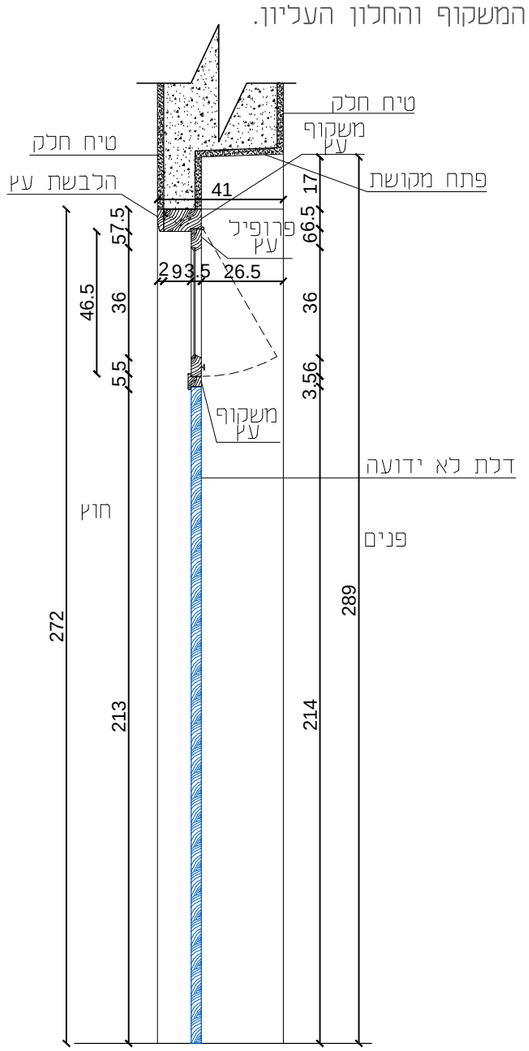
החלון מבט מבפנים –פתח מקושת
חלון דו כנפי עם סף ממרצפוץ חרס

תריס רפפות דו כנפי

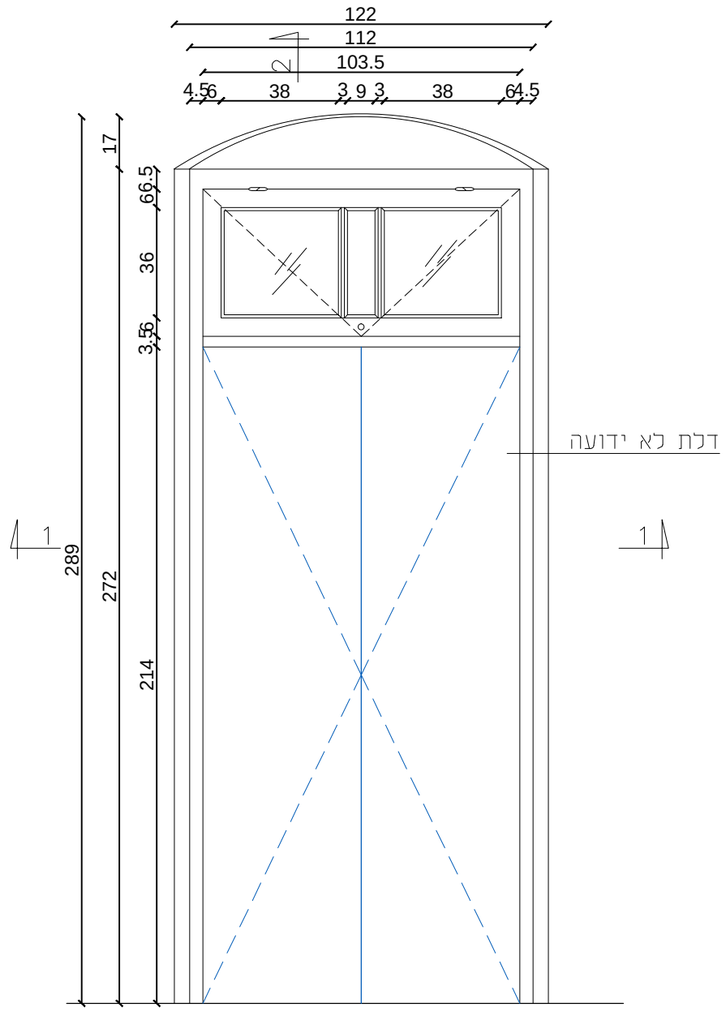
הלבשת עץ מסביב לחלון וכותרת עץ מעוטרת בחלק העליון מבט חוץ

עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

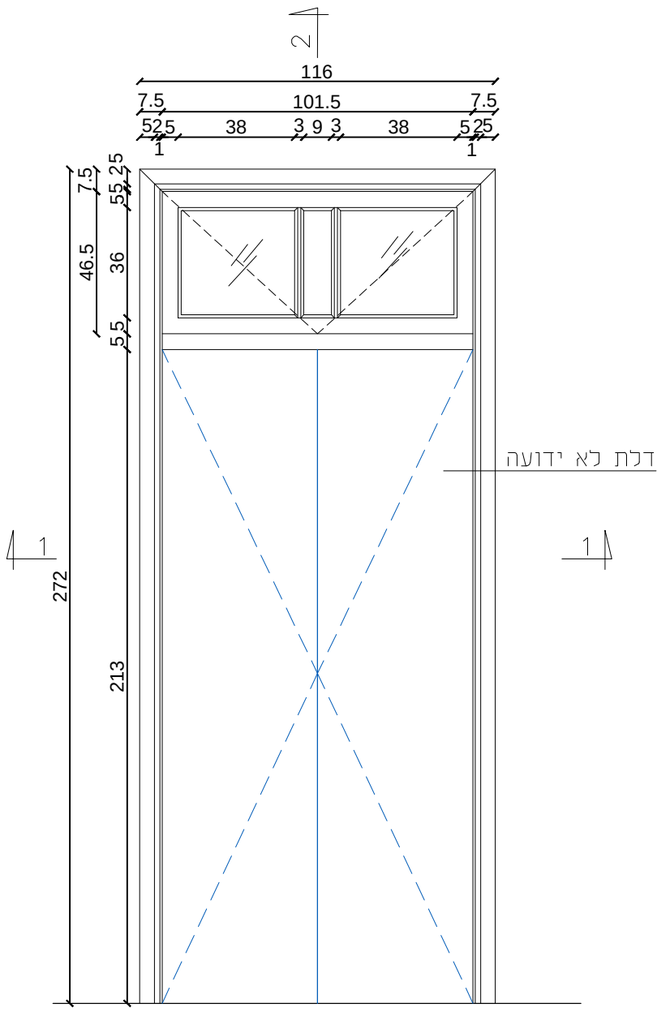
פרט דלת דו כנפית –ד–2א'דלת דו כנפית עם פתח מקושת. הדלתות נמצאות בחלק הפרטי של הבית לא נמצאו שרידים של הדלתות עצמן אלא רק של המשקוף והחלון העליון.



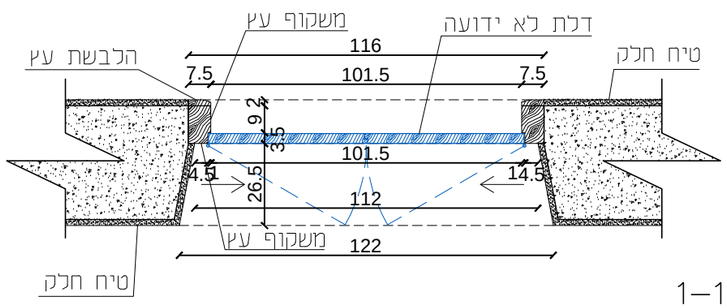
חתך 2–2



חזית פנים



חזית חוץ



חתך 1–1

השערה מתוך אנלוגיה

עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

4. שיחזור היסטורי
4.5 פרטי בניין קנ"מ 1:20

פרט דלת דו כנפית –ד–2א'דלת דו כנפית עם פתח מקושת. הדלתות נמצאת בחלק הפרטי של הבית לא נמצאו שרידים של הדלתות עצמן אלא רק של המשקוף והחלון העליון.

מבט על הדלת עם הפתח המקושת

מבט חוץ על הדלת

סרגל הלבשה מסוגנן

משקוף עץ וחלון עליון

משקוף עץ

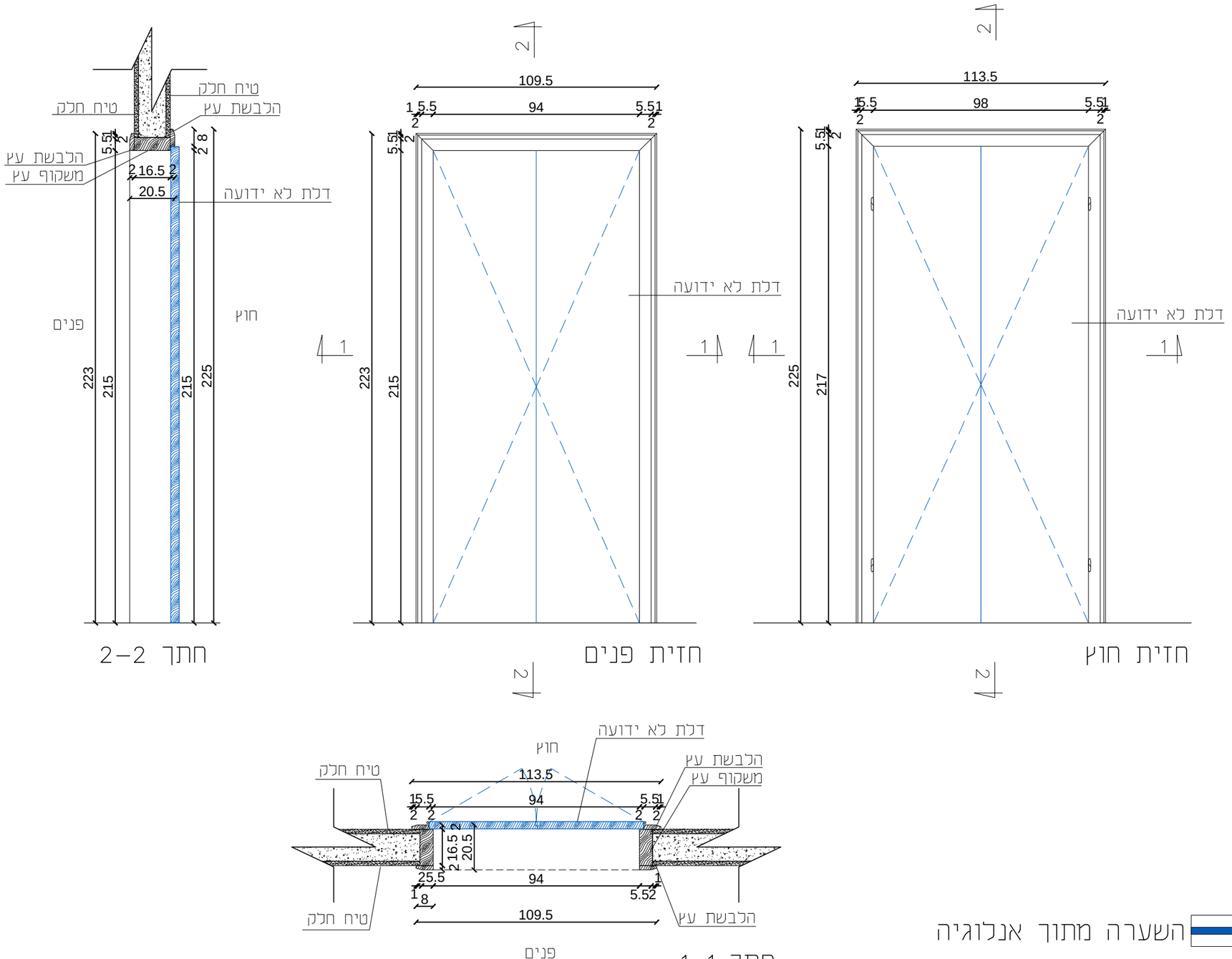
עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

4. שיחזור היסטורי
4.5 פרטי בניין קנ"מ 1:20

פרט דלת דו כנפית –ד–2ב'דלת דו כנפית עם פתח ריבועי. הדלתות נמצאות בחלק הציבורי של הבית בלבד בכניסות לחללי השירות דרך המרפסת המקורה
הדלת מחוברת לקיר פנימי דק ולכן אין צורך בקשת קונסטרוקטיבית.

מבט על הדלת מכיוון המרפסת המקורה

מבט על המשקוף והלבשת העץ



עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

מפה טופוגרפית

מספר סידורי : 5546/10-12415

מחוז : המרכז
נפה : רחובות
מקום : רחובות
גוש : 3703
חלקות : 1214 , 1217 , 1218

הוכן עבור : עיריית רחובות

מספרי החלקות			השטחים
	טופים	ארעיים	בדונמים מטר'
דרך אל"ע ת"ש			
	1214		0.082
	1217		0.690
	1218		0.417

תרשים סביבה קנ"מ 12500

מקרא :

- עמודי חשמל. תאורה. טלפון
- שדה
- עצים
- סימן צבע. פס ברזל. עמוד גדר
- ברז שרפה
- אבן שפה
- גובה על אבן שפה
- גובה קיר
- גובה רצפה
- גובה בטון
- גובה מסד

הערות :
1. המפה הוכנה לצורך : תכנון
2. הגבולות ושטח החלקה הם בהתאם למפת גוש רשום 3703
3. הפלנימטריה נמדדה בעזרת דיסטומט וקשורה כרשת ישראל החדשה
בעזרת נקודות GPS 453U, 426U, 425U, 410M, 395U
4. האלטימטריה נמדדה בעזרת דיסטומט .
5. גבהים הם מוחלטים ומבוססים על גובה BM.8431=65.124 של המרכז למיפוי ישראל.
6. קוי רחוב הם בהתאם לת.ב.ע רחו550'

קנה מידה 1 : 250

מטר 5 0 5 10 15 20 25 מטר
4 3 2 1

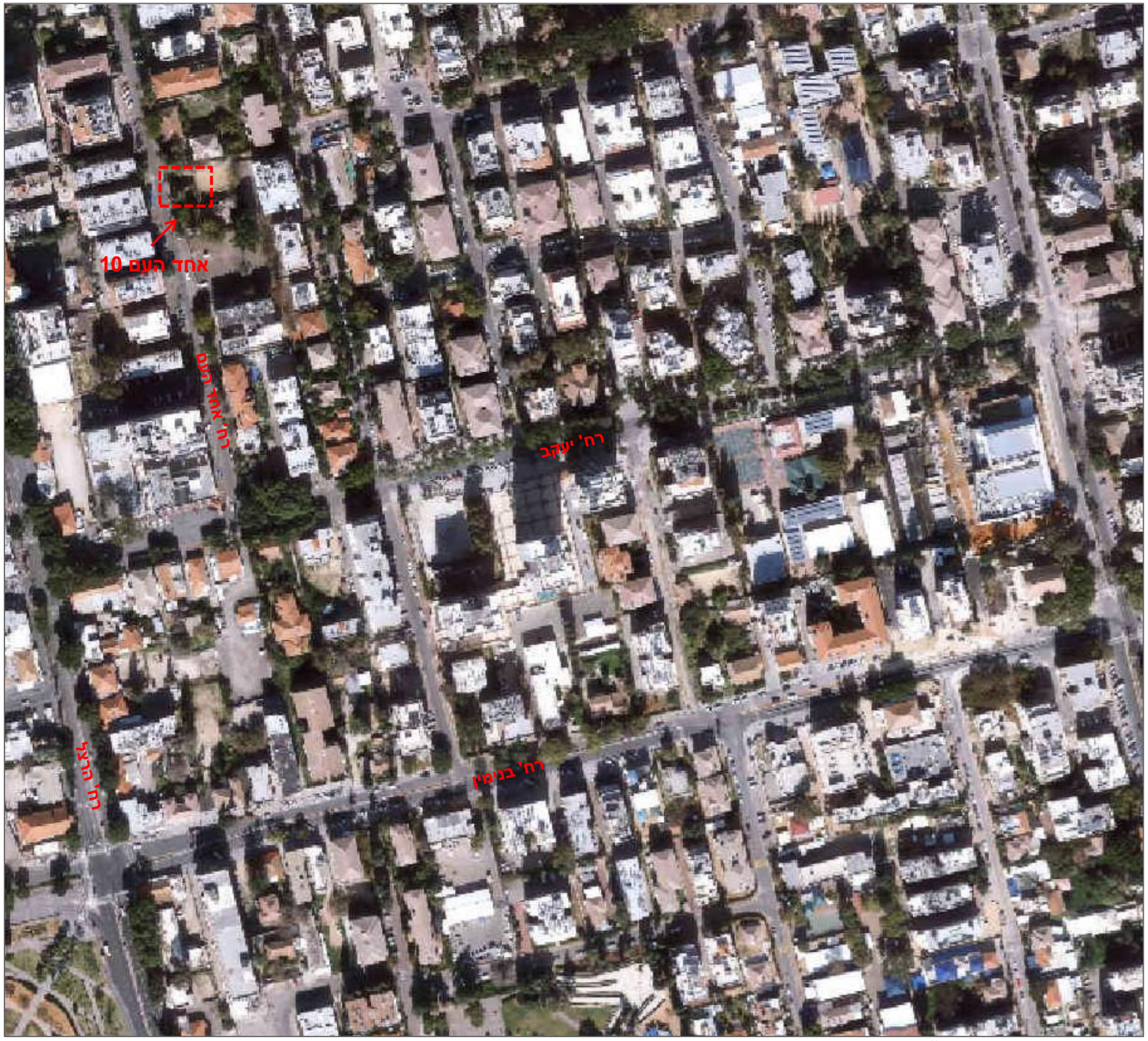
מדד	שלום	
שרטט	נטליה	
ביקר	ראול	
מספר עבודה : 12415		

אני מאשר כי מפה זו היא העתק נכון של המפה הטופוגרפית שהכנתי
על סמך מדידה שהסתיימה ביום 09 בחודש 11 שנת 2010
וכי כל הפרטים שצוינו במפה הם מדויקים ודרגתה היא אי
המפה בוצעה בהתאם לתקנות המודדים ומדידה ומפוי התשנ"ח-1998

תאריך גמר התכנית : 15.11.2010

ראול מרקוביץ' מודד מוסמך מ.ר. 441
רחובות 76534 רחוב יהודה הכוי 34
טל : 08-9350649, 08-9350649 פקס: 08-9416842
מודד מוסמך

עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיזות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד



מיקום המבנה על גבי תצ"א משנת 2011 מתוך אתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי

5. תיאור מצב קיים

5.3 תיעוד צילומי – סביבה קרובה, רחוב אחד העם

1. מבט על הסמטה הציבורית מאחד העם לרח' הרצל

2. אחד העם 13

3. אחד העם 11

תבנית סביבה קנ"מ 1:2500

4. מבט על אחד העם 8 והמגרש הסמוך למבנה

5. מבט מרחוב אחד העם על אחד העם 10

6. אחד העם 14

7. אחד העם 16

5. תיאור מצב קיים

5.3 תיעוד צילומי – סביבה קרובה, שטח פתוחה

1. מבט ממזרח למערב על סמטת הרבבסקי השטח הפתוח והמבנה

2. אחד העם 8 חזית לשטח הפתוח

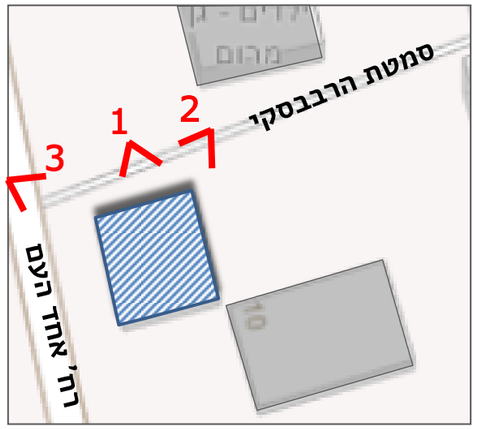
מפת סימון מבטים

3. מבט ממערב למזרח על סמטת הרבבסקי השטח הפתוח ויעבץ 13

4. יעבץ 13 חזית לשטח הפתוח

5. אחד העם 14 חזית לשטח הפתוח

1. מבט מצפון לדרום על החזית

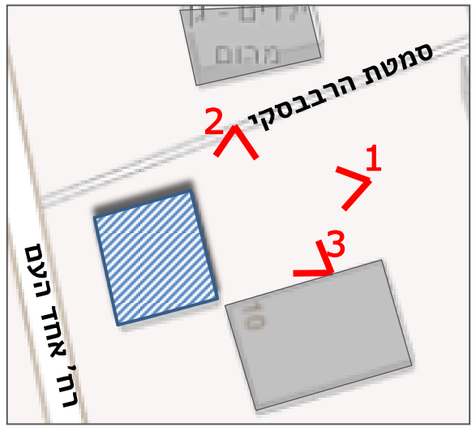


מפת סימון מבטים

2. מבט על החזית מכיוון סמטת הרבבסקי

3. מבט על החזית מכיוון רחוב אחד העם

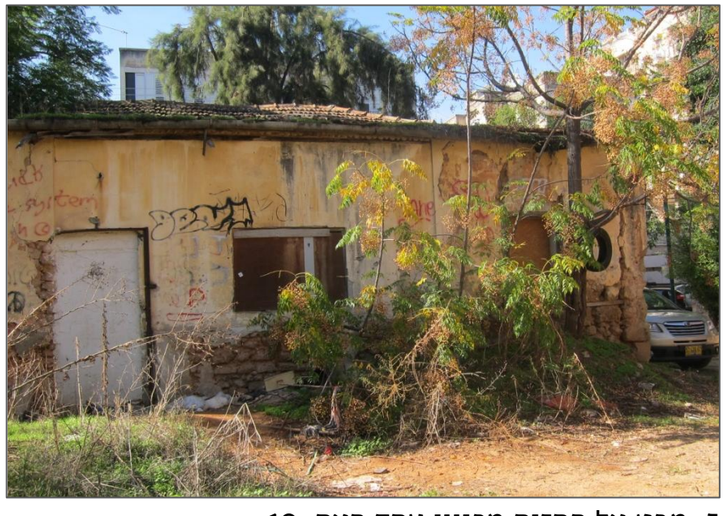
עדי ניטוב – אדריכלות ושימור מבנים
טל' 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com



מפת סימון מבטים

1. מבט ממזרח על החזית

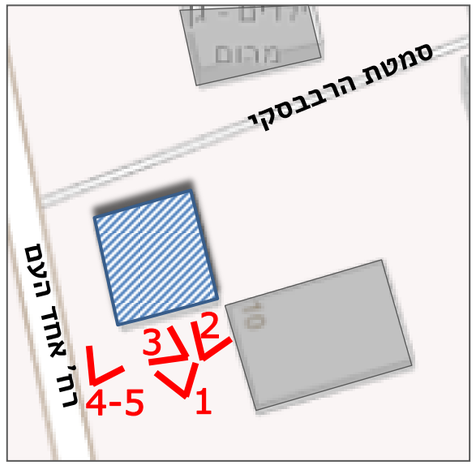
2. מבט על החזית מכיוון סמטת הרבבסקי



3. מבט על החזית מכיוון אחד העם 10

5. תיאור מצב קיים

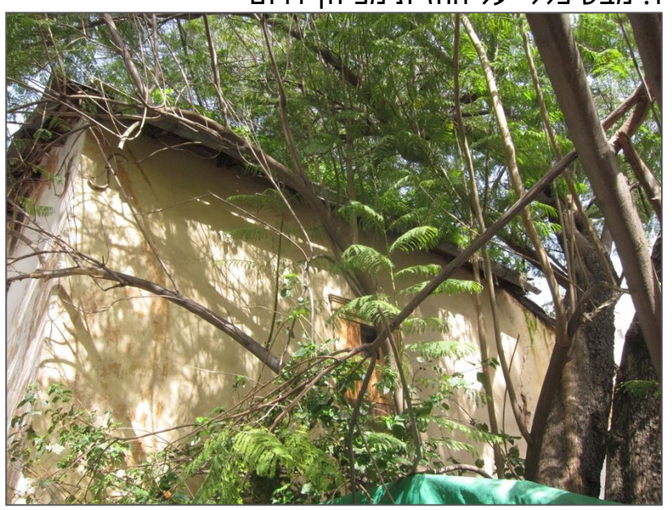
5.3 תיעוד צילומי – חזית דרומית



מפת סימון מבטים

1. מבט כללי על החזית מכיוון דרום

2. מבט על הפינה המזרחית



3. מבט על הפינה המערבית

4. מבט על שני הפתחים החזית

5. מבט על החזית מרחוב אחד העם

עדי ביטוב – אדריכלות ושימור מבנים
טל' 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com

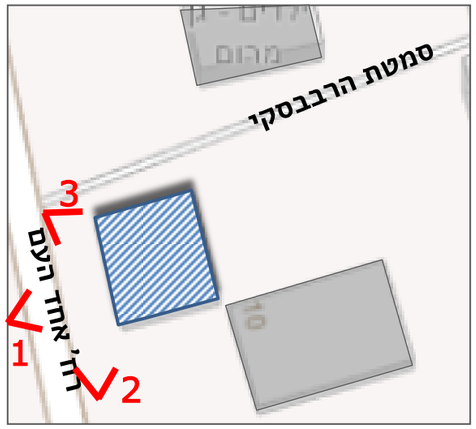
בית הרצל ורחל מקוב, אחד העם 12
יוני 2016

פרק 5
חזית דרומית

5. תיאור מצב קיים

5.3 תיעוד צילומי – חזית מערבית

1. מבט כללי על החזית מכיוון מערב



מפת סימון מבטים

2. מבט על החזית מרחוב אחד העם לכיוון צפון

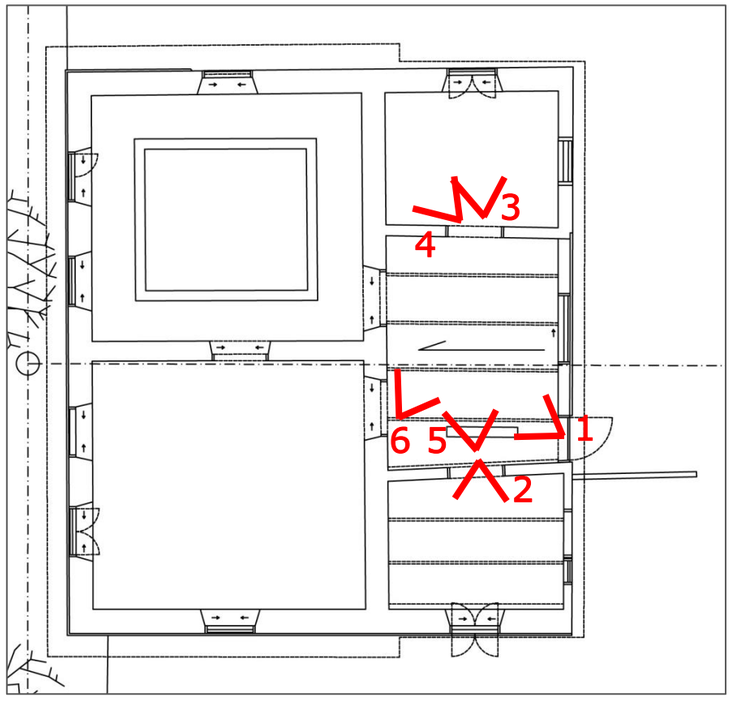
3. מבט על החזית מרחוב אחד העם לכיוון דרום

5. תיאור מצב קיים

5.4 תיעוד צילומי – פנים

1. מבט על שתי דלתות הכניסה למבנה מתוך המרפסת המקורה

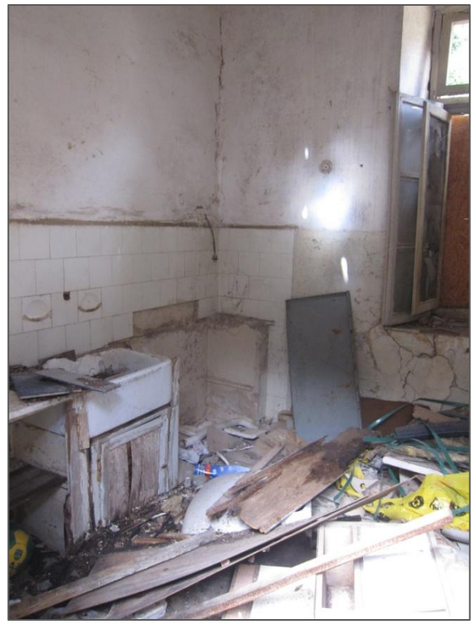
2. מבט על חלל השירות הדרומי הסמוך למרפסת



תכנית סימון מבטים

רחוב אחד העם

3. מבט על חלון חלל השירות הצפוני הסמוך למרפסת



4. מבט על החלל השירות הצפוני הסמוך למרפסת

5. מבט כללי על המרפסת מהבניסה

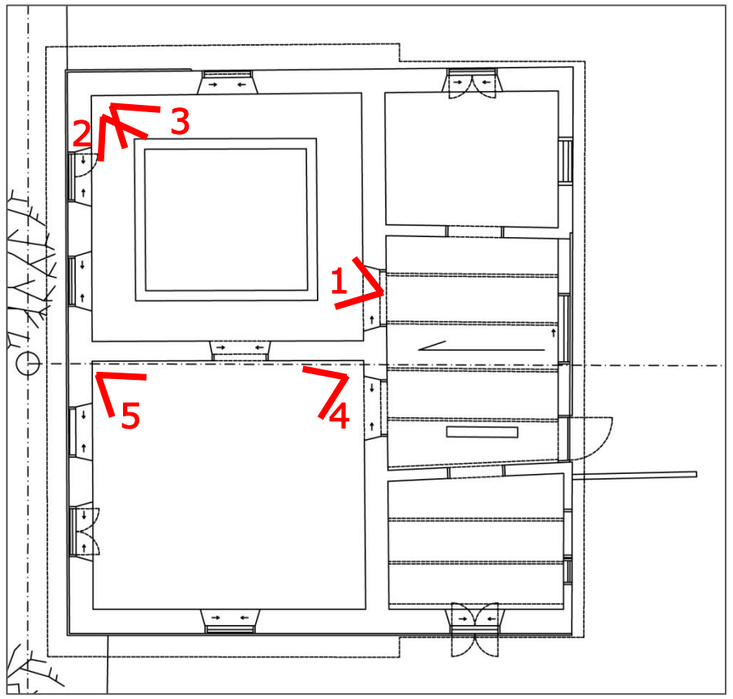
6. מבט כללי על המרפסת מכיוון הבית

5. תיאור מצב קיים

5.4 תיעוד צילומי – פנים

1. מבט על החדר הצפוני מכיוון המרפסת

2. מבט מצפון לדרום על החדר הצפוני ועל המעבר לחלל הדרומי



תכנית סימון מבטים

רחוב אחד העם

3. מבט מצפון לדרום על החדר הצפוני ועל המעבר למרפסת

4. מבט על החדר הדרומי מכיוון המרפסת

6. מבט כללי על החדר הדרומי

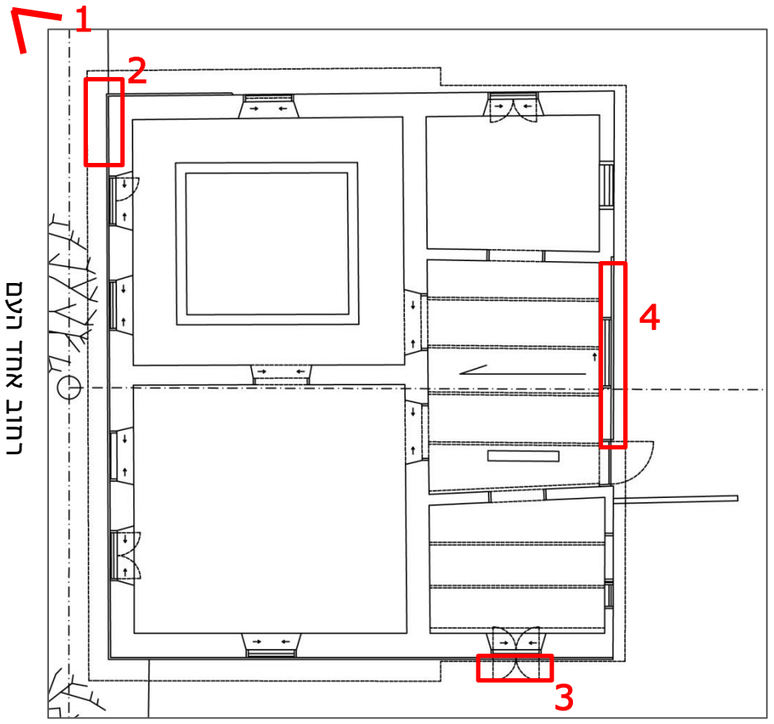
עדי ביטוב – אדריכלות ושימור מבנים
טל' 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com

5. תיאור מצב קיים

5.5 תיעוד צילומי – גמר ופרטי בניין

1. שרידי מסד בולט היקפי

2. תקריב על המסד הבולט עשוי אבני בורבר עם שרידי טיח חלק



תכנית סימון מבטים

3. קיר בורבר בחיפוי טיח חלק

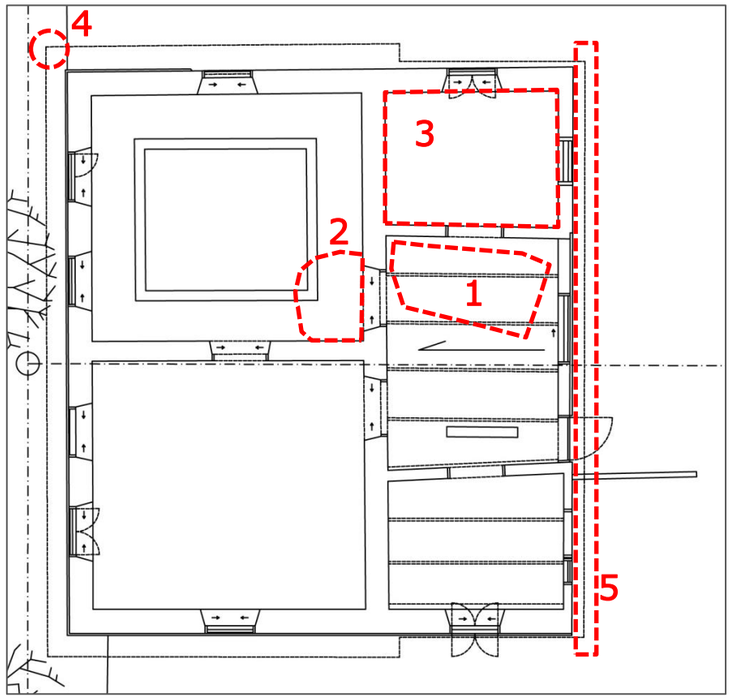
4. מעקה בורבר נמוך של מרפסת הכניסה, מעל בניה חדשה מבלוקים של בטון.

5. תיאור מצב קיים

5.5 תיעוד צילומי – גמר ופרטי בניין

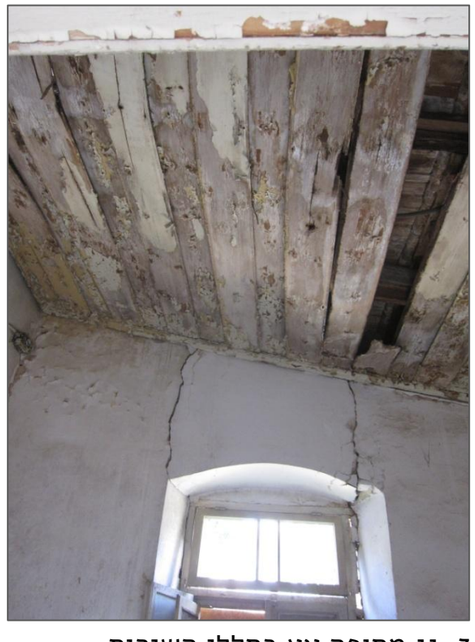
1. הריסות גג הרעפים מעל המרפסת המקורה

2. שרידי תקרת הרביץ בחדרים

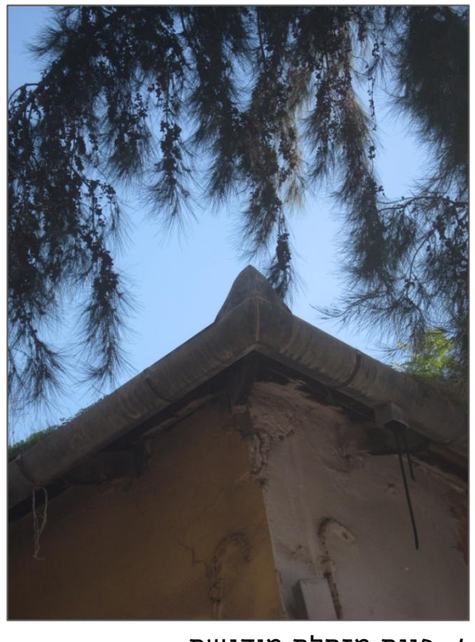


תכנית סימון מבטים

רחוב אחד העם



3. גג מחופה עץ בחללי השירות



4. פינת מזחלת מודגשת

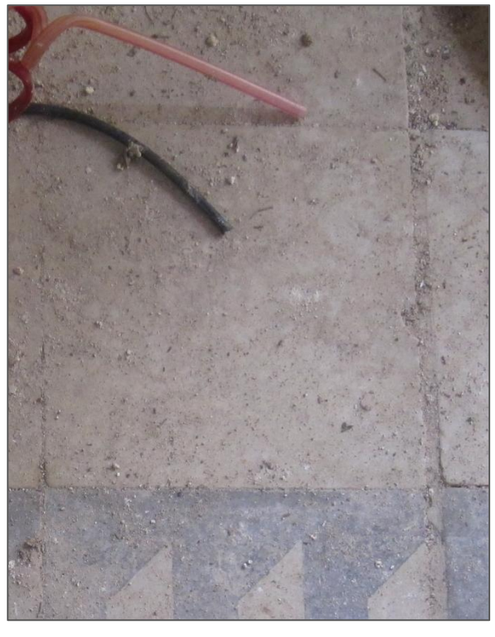
5. סינר עץ מסוגנן בחזית המזרחית

6. רעף חרס מקורי

5. תיאור מצב קיים

5.5 תיעוד צילומי – גמר ופרטי בניין

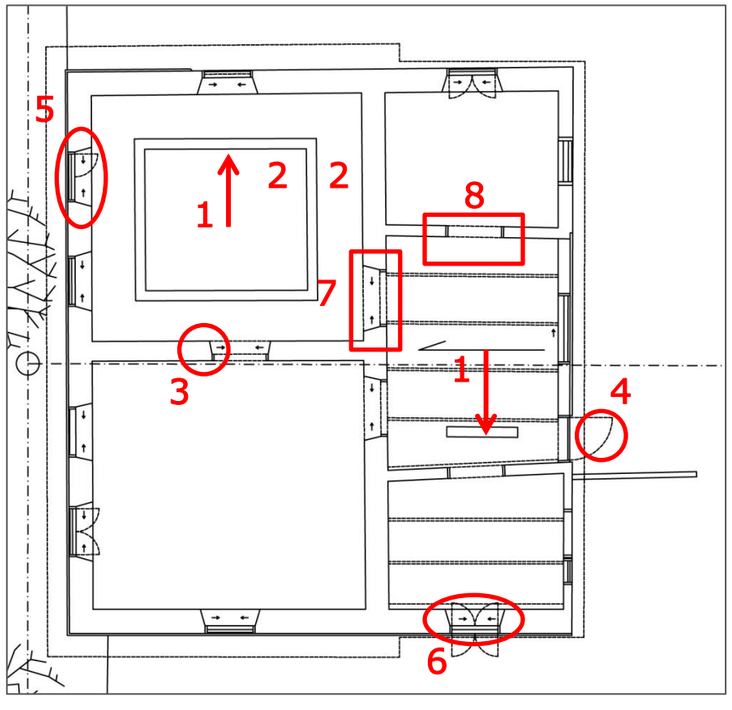
1. ריצוף ר- 1 – מסגרת של מרצפות בטון 20X20 שחור עם עיטור מקביליות לבן



2. ריצוף ר- 2 – מרצפות בטון 20X20 לבנות

3. פאנל לבן

4. ריצוף ר- 2 – מרצפות בטון 20X20 לבנות בכניסה למבנה



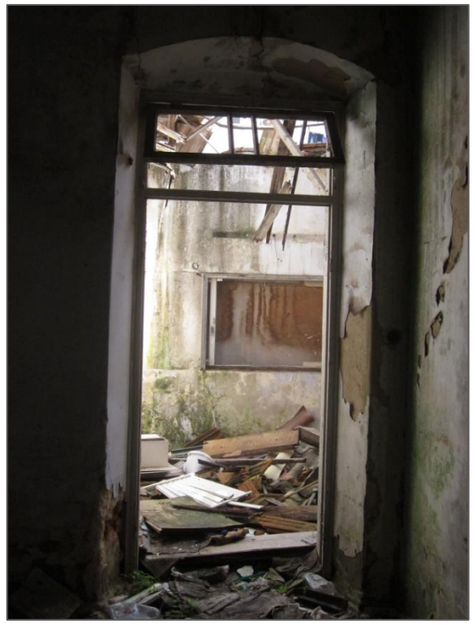
תכנית סימון מבטים

רחוב אחד העם

5. חלון ח- 2 חלון דו כנפי מבט פנים

5. חלון ח- 2 – מבט חוץ

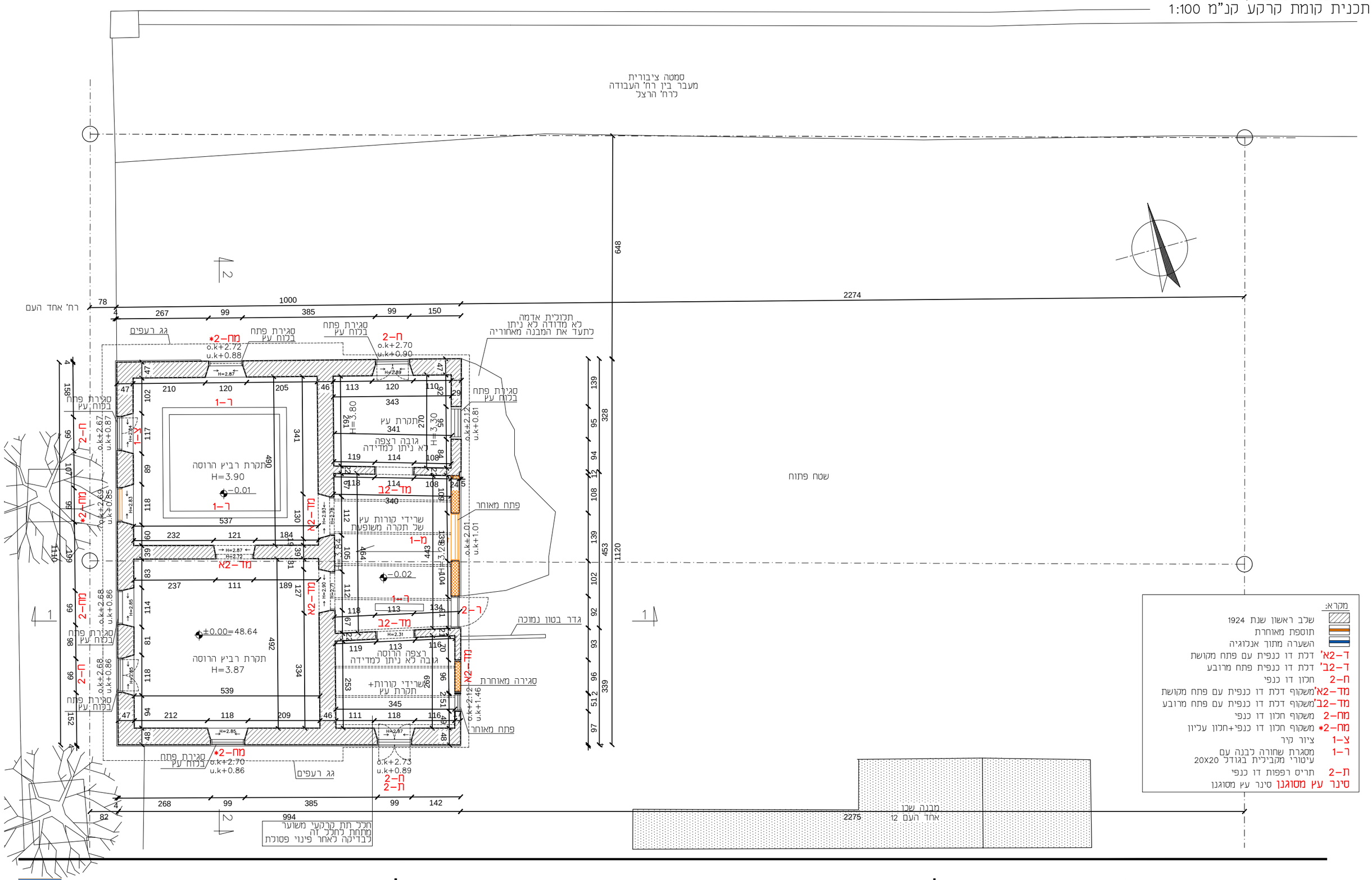
6. תריס ת – 2 – תריס רפפות עץ דו כנפי



7. מד-2א' – משקוף דלת דו כנפית פתח מקושת

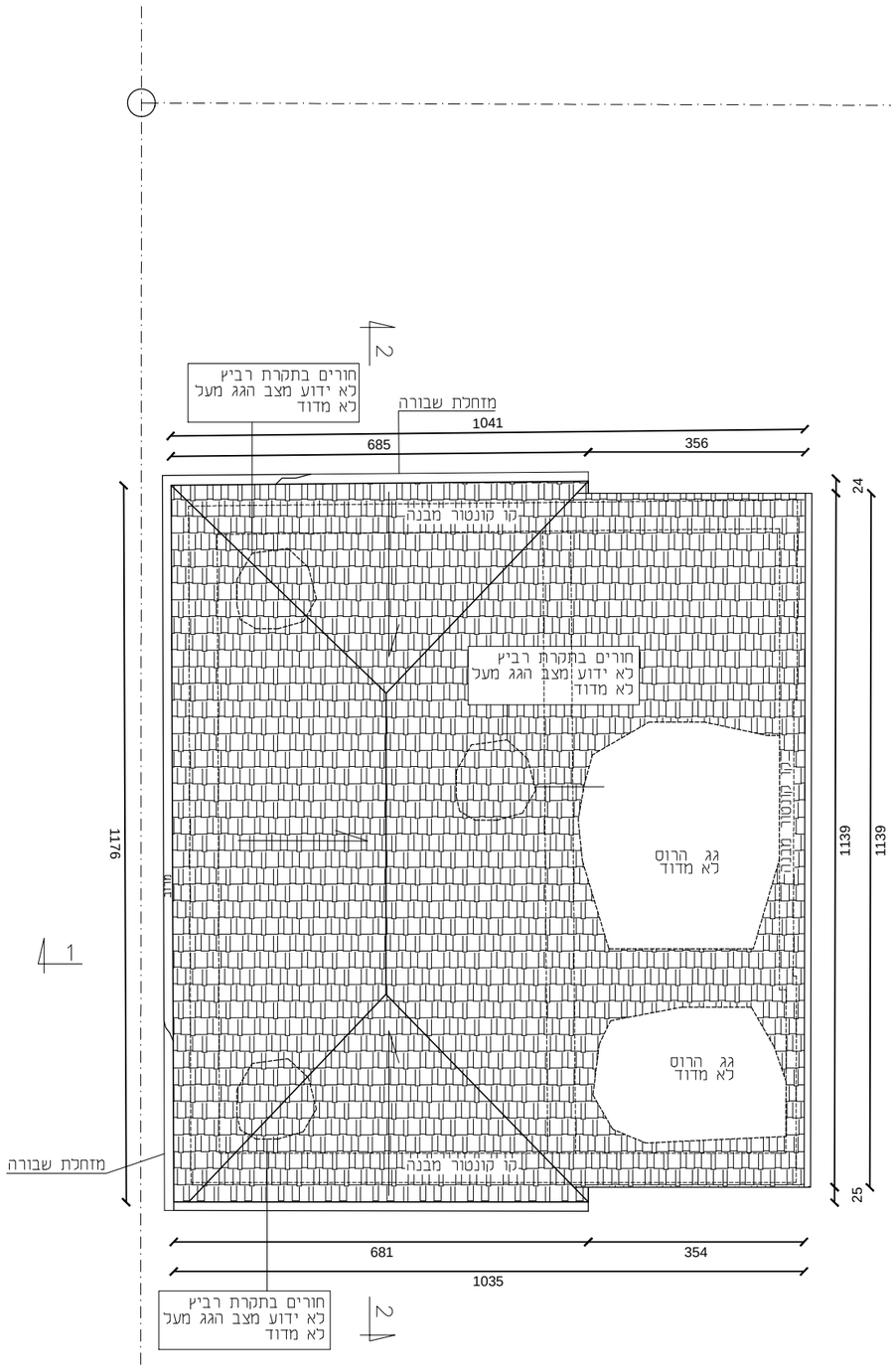
8. מד-2ב' – משקוף דלת דו כנפית פתח מרובע

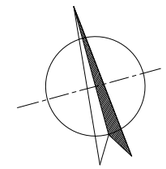
עדי ביטוב – אדריכלות ושימור מבנים
טל' 0526258844 adi@adikitov.com
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
טל' 0523226994 3arc.dana@gmail.com

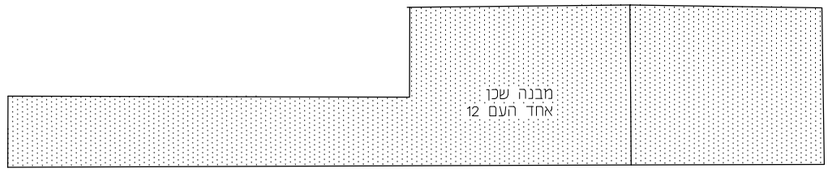


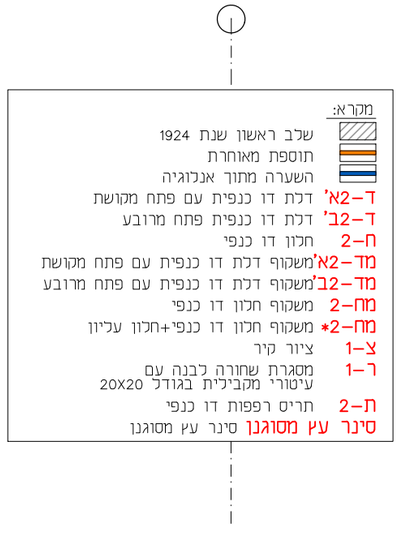
בית הרצל ורחל מקוב, אחד העם 10
יוני 2016

עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיזות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד







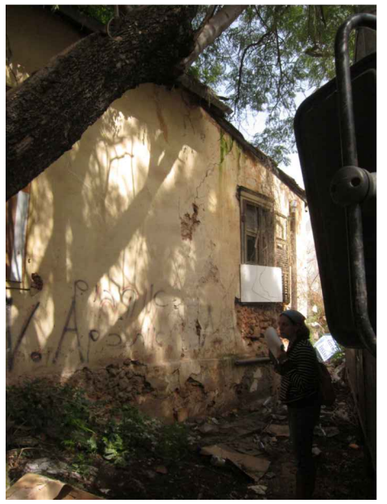


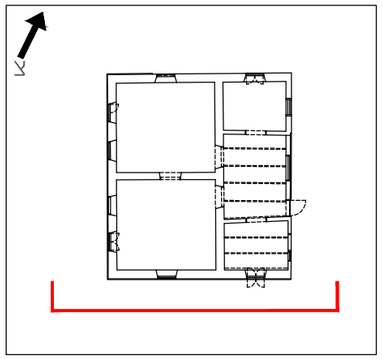
עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

5. תיאור מצב קיים
5.7 חזיתות מצב קיים
חזית דרומית קנ"מ 1:100

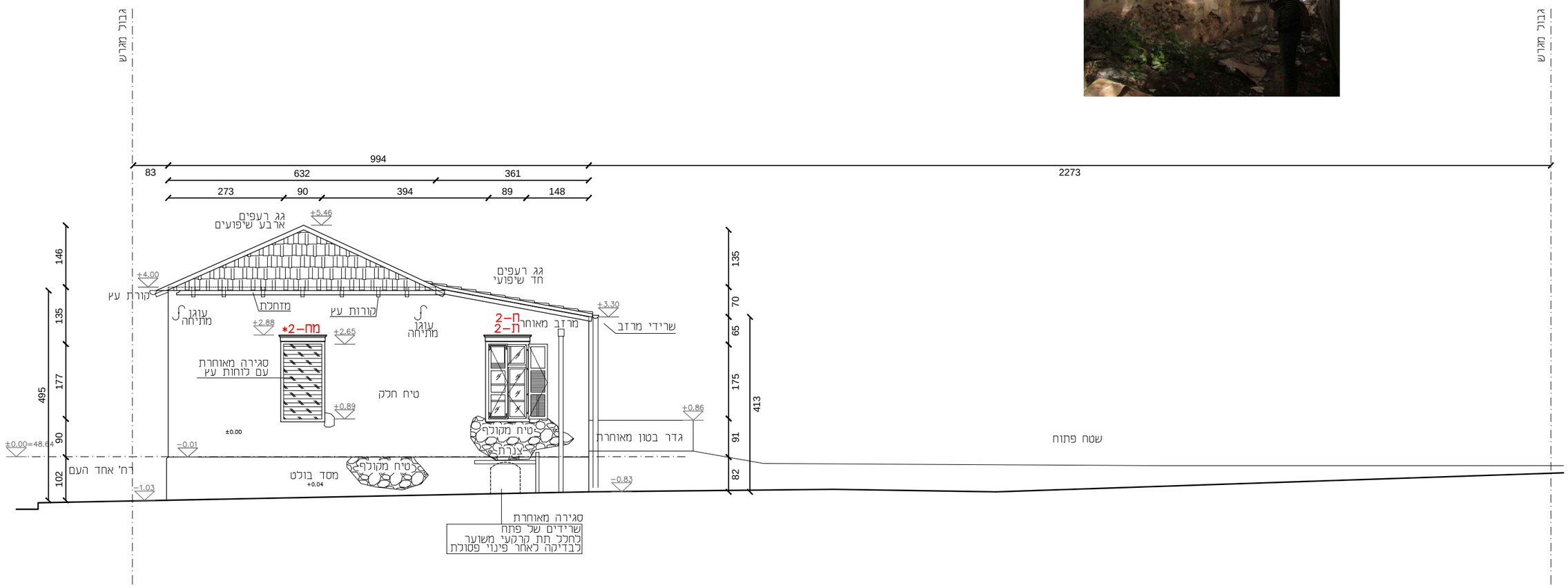
מקרא:

	שלב ראשון שנת 1924
	תוספת מאוחרת
	השארה מתוך אנלוגיה
ד–2א'	דלת דו כנפית עם פתח מקושת
ד–2ב'	דלת דו כנפית פתח מרובע
ח–2	חלון דו כנפי
מד–2א'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
מד–2ב'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
מח–2	משקוף חלון דו כנפי
מח–2*	משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
צ–1	ציור קיר
ר–1	מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
ת–2	תריס רפפות דו כנפי
סינר עץ מסוגנן	סינר עץ מסוגנן





תכנית סימון מבטים

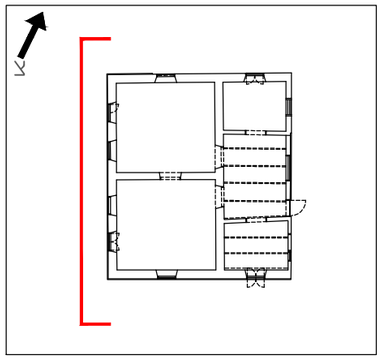


עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיזות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

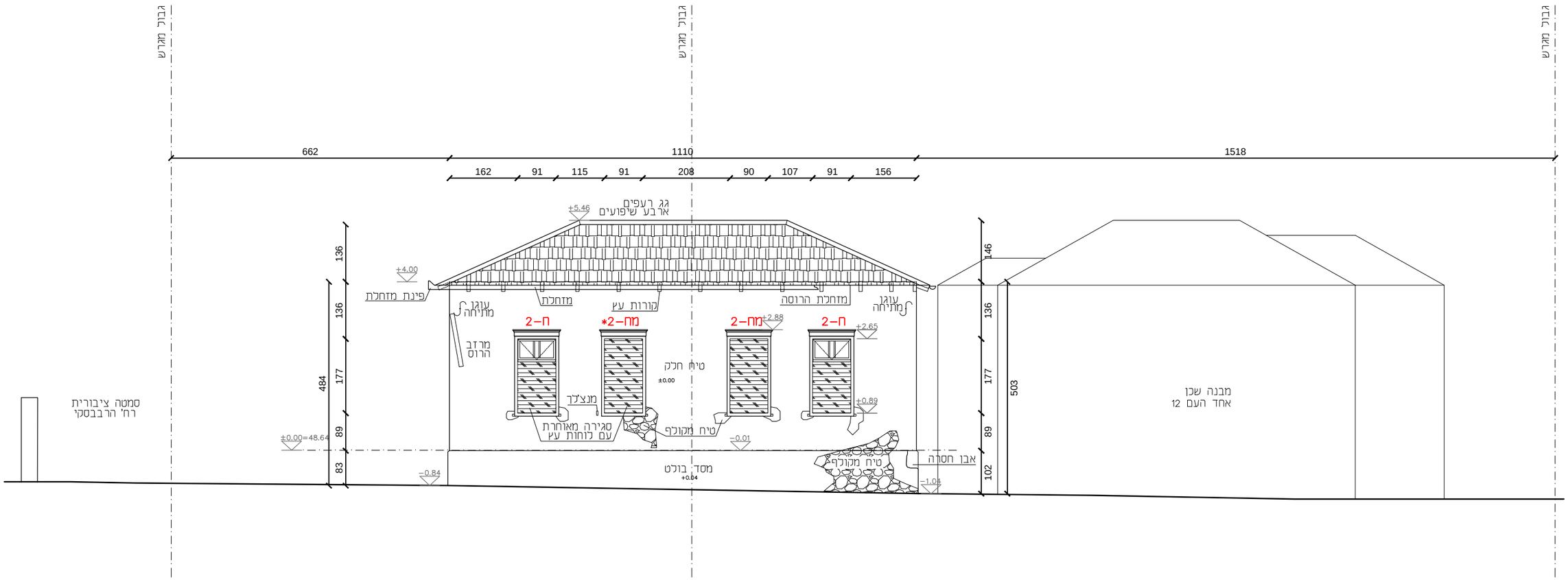
5. תיאור מצב קיים
5.7 חזיתות מצב קיים
חזית מערבית קנ"מ 1:100

מקרא:

	שלב ראשון שנת 1924
	תוספת מאוחרת
	השערה מתוך אנלוגיה
ד–2א'	דלת דו כנפית עם פתח מקושת
ד–2ב'	דלת דו כנפית פתח מרובע
ח–2	חלון דו כנפי
מד–2א'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
מד–2ב'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
מח–2	משקוף חלון דו כנפי
מח–2*	משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
צ–1	ציור קיר
ר–1	מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
ת–2	תריס רפפות דו כנפי
סינר עץ מסוגנן	סינר עץ מסוגנן



תכנית סימון מבטים



עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

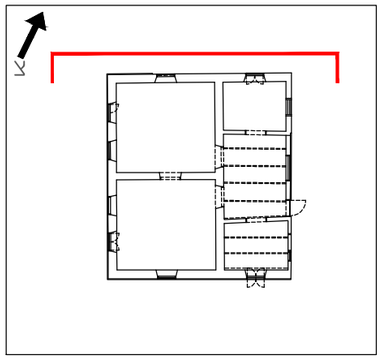
בית הרצל ורחל מקוב, אחד העם 10
יוני 2016

פרק 5
חזיתות, קנ"מ 1:100

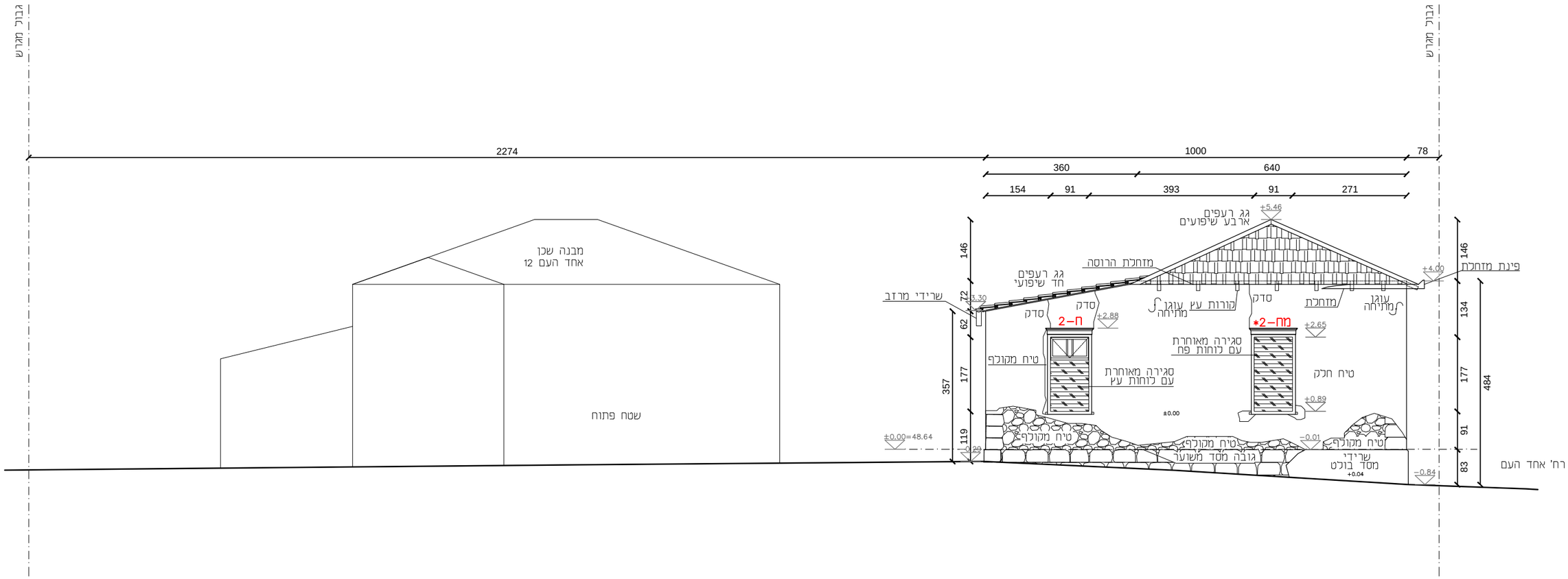
5. תיאור מצב קיים
5.7 חזיתות מצב קיים
חזית צפונית קנ"מ 100:

מקרא:

	שלב ראשון שנת 1924
	תוספת מאוחרת
	השערה מתוך אנלוגיה
ד–2א'	דלת דו כנפית עם פתח מקושת
ד–2ב'	דלת דו כנפית פתח מרובע
ח–2	חלון דו כנפי
מד–2א'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
מד–2ב'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
מח–2	משקוף חלון דו כנפי
מח–2*	משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
צ–1	ציור קיר
ר–1	מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
ת–2	תריס רפפות דו כנפי
סינר עץ מסוגנן	סינר עץ מסוגנן



תכנית סימון מבטים

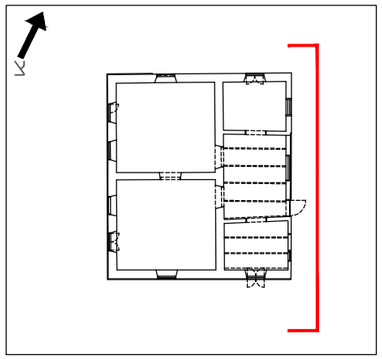


עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיזות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

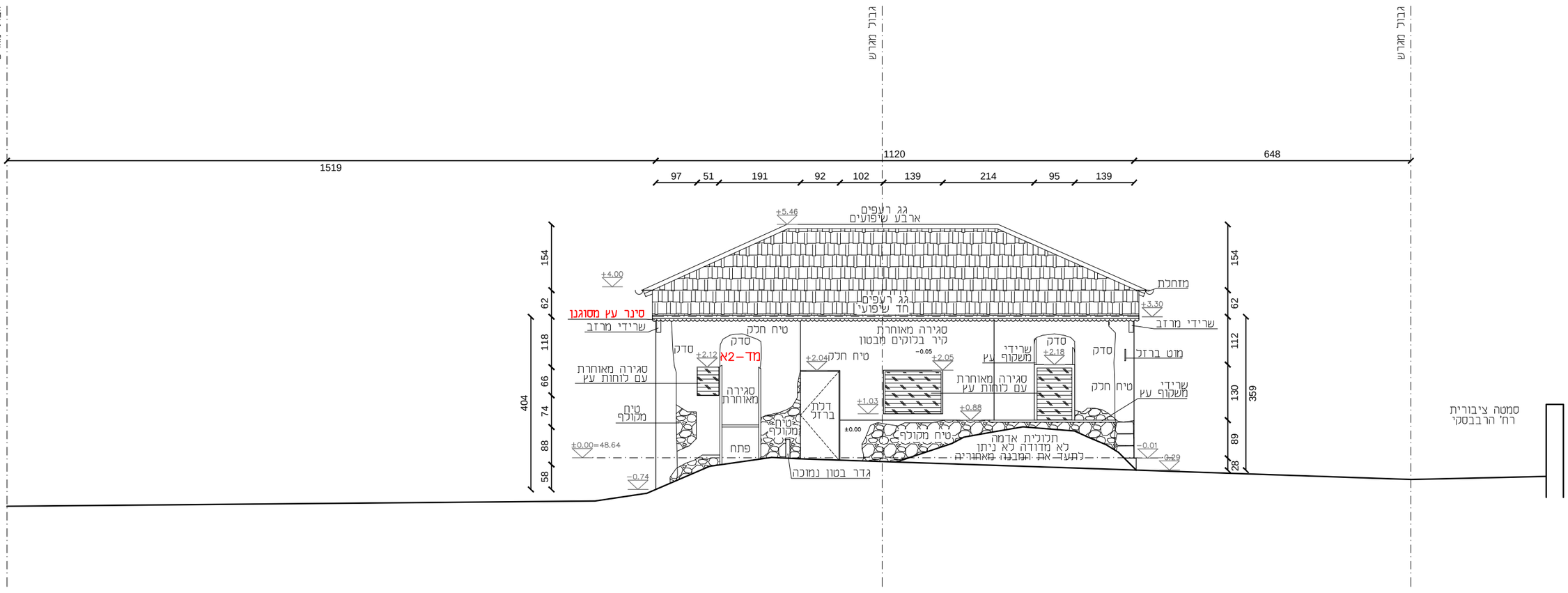
5. תיאור מצב קיים
5.7 חזיתות מצב קיים
חזית מזרחית קנ"מ 1:100

מקרא:

- שלב ראשון שנת 1924
- תוספת מאוחרת
- השערה מתוך אנלוגיה
- ד–2א' דלת דו כנפית עם פתח מקושת
- ד–2ב' דלת דו כנפית פתח מרובע
- ח–2 חלון דו כנפי
- מד–2א' משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
- מד–2ב' משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
- מח–2 משקוף חלון דו כנפי
- מח–2* משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
- צ–1 ציור קיר
- ר–1 מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
- ת–2 תריס רפפות דו כנפי
- סינר עץ מסוגנן סינר עץ מסוגנן



תכנית סימון מבטים

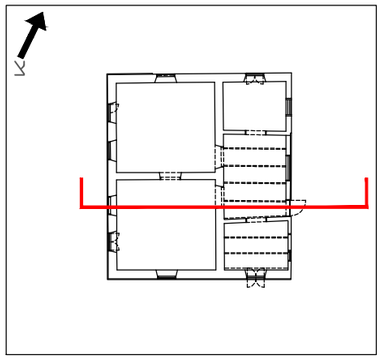


עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

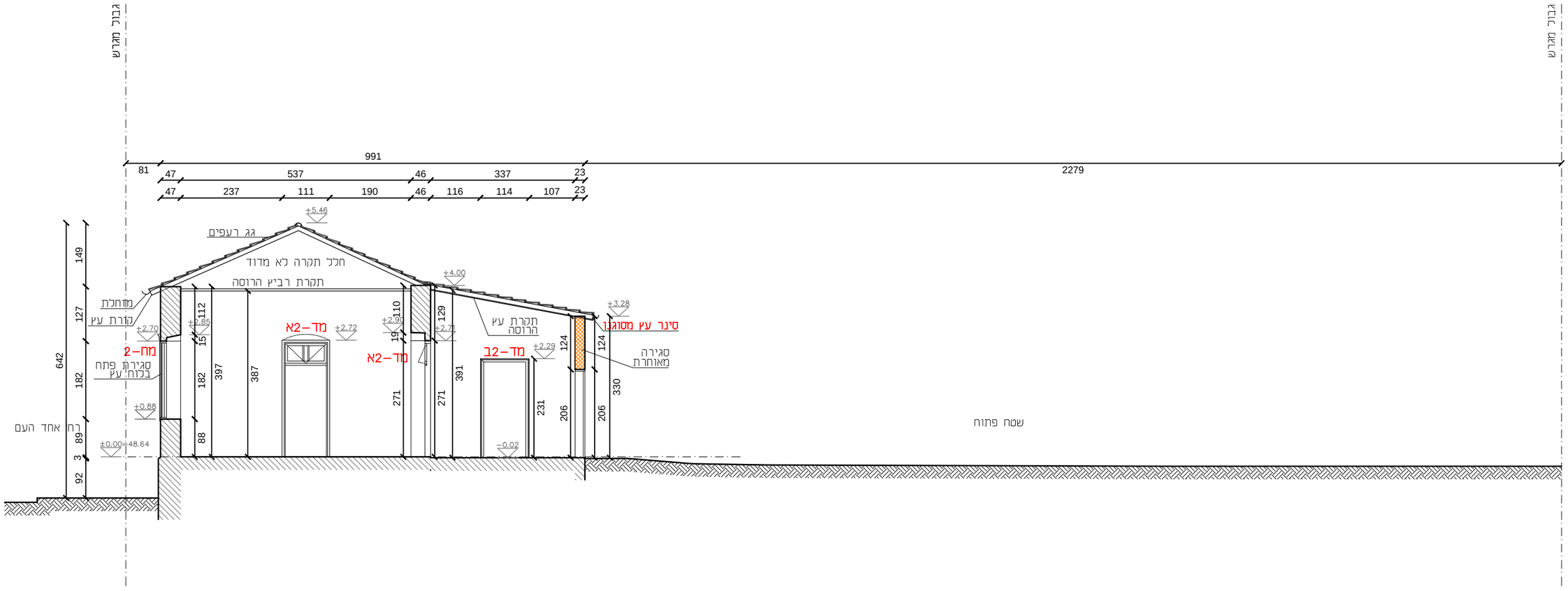
5. תיאור מצב קיים
5.8 חתכים מצב קיים
חתך 1–1 קנ"מ 1:100

מקרא:

	שלב ראשון שנת 1924
	תוספת מאוחרת
	השערה מתוך אנלוגיה
ד–2א'	דלת דו כנפית עם פתח מקושת
ד–2ב'	דלת דו כנפית פתח מרובע
ח–2	חלון דו כנפי
מד–2א'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
מד–2ב'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
מח–2	משקוף חלון דו כנפי
מח–2*	משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
צ–1	ציור קיר
ר–1	מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
ת–2	תריס רפפות דו כנפי
סינר עץ מסוגנן	סינר עץ מסוגנן



תכנית סימון חתכים

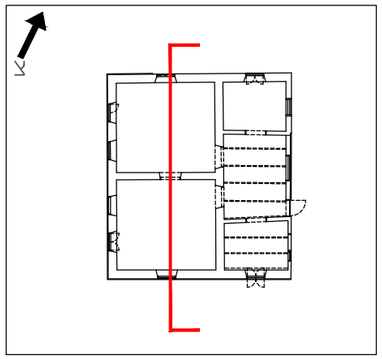


עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

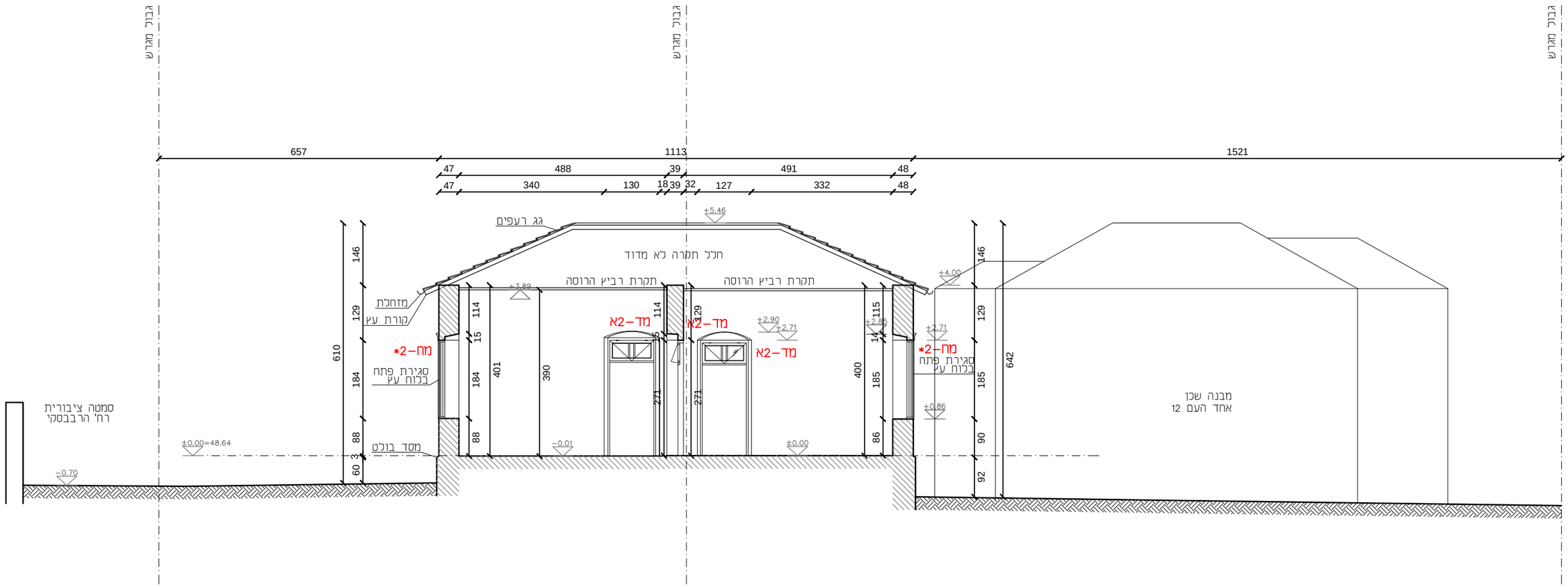
5. תיאור מצב קיים
5.8 חתכים מצב קיים
חתך 2–2 קנ"מ 1:100

מקרא:

	שלב ראשון שנת 1924
	תוספת מאוחרת
	השארה מתוך אנלוגיה
ד–2א'	דלת דו כנפית עם פתח מקושת
ד–2ב'	דלת דו כנפית פתח מרובע
ח–2	חלון דו כנפי
מד–2א'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מקושת
מד–2ב'	משקוף דלת דו כנפית עם פתח מרובע
מח–2	משקוף חלון דו כנפי
מח–2*	משקוף חלון דו כנפי+חלון עליון
צ–1	ציור קיר
ר–1	מסגרת שחורה לבנה עם עיטורי מקביליות בגודל 20X20
ת–2	תריס רפפות דו כנפי
סינר עץ מסוגנן	סינר עץ מסוגנן



תכנית סימון חתכים



עדי כיטוב – אדריכלות ושימור מבנים
adi@adikitov.com 0526258844 נייד
סקיצות – סטודיו לאדריכלות
3arc.dana@gmail.com 0523226994 נייד

8. סיכום

8.1 הערכת אתר

המבנה באחד העם 10 מיצג את התפתחותה של העיר רחובות. המבנה שהוקם ע"י הרצל מקוב, בנה של בתיה מקוב אחת ממייסדות העיר, מסמל את הדור השני של העיר ומייצג את המשכיותה.

המבנה ראוי לשימור הן מבחינה אדריכלית והן מבחינה היסטורית ותרבותית והוא מהווה אחד מאבני הדרך של התפתחות המושבה רחובות.

ערכו של המבנה ניכר במספר רבדים:

ערך אדריכלי נופי ואסתטי: המבנה הינו מבנה פשוט הן בצורתו הריבועית והן באסתטיקה החיצונית. המבנה מזכיר בצורתו מבנים נוספים שהוקמו במושבה רחובות הן בשנים שקדמו לו והן בתקופתו ומכאן חשיבותו בנוף האורבני כחלק משפה אסתטית של העיר רחובות.

מדובר במבנה חד קומתי מרובע עשוי אבני כורכר עם גג רעפים ומסד בולט. במבנה מקצב קבוע של פתחים בגדלים זהים המאפיינים את מראהו החיצוני. צורתו החיצונית של המבנה מותאמת ונובעת מהחלוקה הפנימית הפונקציונאלית שלו. המבנה מחולק ל - 1/3 חללי שירות ומרפסת ו 2/3 חללים פרטיים המיועדים למגורים, גג הרעפים מחולק בהתאם, מעל חללי המגורים גג בעל ארבעה שיפועים ומעל חללי השירות גג רעפים חד שיפועי. החללים הפרטיים פונים אל הרחוב ואילו החזית התפעולית (החזית המזרחית) עם חללי השירות והכניסה למבנה פונה אל החצר, אל הנחלה, בה היו מבני המשק ובה בעצם התנהלו החיים של בעלי הבית. בחזית המזרחית היתה מרפסת מקורה, פתוחה אל החצר, המהווה חלל ביניים המקשר בין החוץ לפנים, בין החצר לבית, מרפסת זו מעידה על חשיבות החצר בחיי היומיום, חשיבות המודגשת בתכנון המבנה.

בחזית הדרומית ניתן להבחין בשרידים של פתח מתחת לחלל השירות הדרומי. פתח זה ככל הנראה מעיד על חלל תת קרקעי ששימש לאחסון. שימוש בחלל תת קרקעי לאחסון בבתי מגורים בתקופה זו היה נפוץ. (קיומו של החלל התת קרקעי וגודלו המדויק דורשים בדיקה מקיפה יותר לאחר פינוי הפסולת מהמבנה).

המבנה הינו מבנה צנוע הן בגודלו הפיזי והן במראו החיצוני, הוא נטול עיטורים מסוגננים למעט כותרות עץ מעל פתחי החלונות וסינר עץ בחזית המזרחית.

ערך היסטורי תרבותי: המבנה בנוי כבית מסורתי כפי שהיה נהוג באותם השנים. כפי שצוין קודם צורתו של המבנה נקבעה מהתכנון הפונקציונאלי הנובע מאורח החיים של בעלי הבית ומהווה עדות לחיים במושבה חקלאית.

מעדויות של בני משפחה אנו למדים כי בנחלה היו רפת, מחסן גדול ,לול ושירותים. הכניסה היחידה לבית פונה אל החצר ולא אל הרחוב ונעשת דרך מרפסת, "חלל ביניים", הפונה אל החצר ומחזקת את הקשר בין החצר למבנה.

בנוסף המבנה הינו "דור המשך" - בנים הממשיכים את דרכם של ההורים בונים את ביתם על שטחה של הנחלה המשפחתית. הבית ממוקם בתוך הנחלה המשפחתית, המתחילה בביתה של האם, בתיה מקוב, ברחוב יעקב וממשיכה לכיוון צפון ומזרח. המבנה ברחוב אחד העם נבנה ע"י בנה של בתיה מקוב, הרצל מקוב ובסמוך לו הוקם מבנה של אחת מבנות מקוב (אחד העם 16), מבנה המזכיר מאוד בצורתו את המבנה באחד העם 10. שנים מאוחר יותר הוקם על אותה החצר, במרחק מטרים ספורים, ביתה של מרים, ביתו של הרצל.

9. פרטי עורכות התיעוד

נספח מס' 4 –
הצהרת עורך המסמך

אני החתום מטה ..... (שם משפחה ופרטי) מס' ת.ז. 040656753
מצהיר בזה לאמור:

1. אני ערכתי תיעוד מקדים / תיק תיעוד לתכנית מס' רח' ברל כצנלסון
לאתר אתר הרצל ורחל (שם האתר).
2. אני בעל ההכשרה והמומחיות הדרושים לערוך מסמך זה, לפי המסמכים המצורפים בזה (יש לצרף מסמכים המעידים על ההשכלה והניסיון המקצועי של עורך המסמך).
3. אני ערכתי את המסמך בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

	שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הסעיפים במסמך שבהם סייע היועץ
א.			
ב.			
ג.			

4. אני אחראי להכנת המסמך ולתוכנו, לרבות הנתונים וההערכה המופיעים בו.
5. אני מאשר כי למיטב ידיעתי המקצועית, הנתונים נכונים ותואמים את ההנחיות שנתן מוסד התכנון ביום 1.1.2015
6. הצהרה זו ניתנה ביום 8/6/15

חתימת המצהיר

10. מקורות

ספרים:

•בן-ארצי, י. - המושבה העברית בנוף ארץ-ישראל 1882-1914 – יד יצחק בן צבי, האוניברסיטה העברית, ירושלים 1988

•גוטמן נ. החופש הגדול או תעלומת הארגזים,

•לוין אפשטיין ז., זיכרונותיי, הוצאת האחים לוין אפשטיין ושותפים, תל- אביב, תרצ"ב

•סמילנסקי מ. רחובות תר"ן-תש"י, הוצאת המועצה המקומית רחובות, 1950.

•ענר ז. סיפורי מושבות : סיפורן של חמישים ושתיים המושבות בא"י, משרד הביטחון – ההוצאה לאור, תל-אביב 0 200.

•קומפטון י., רחובות – אתרים ומסלולים, מדריך למטייל, החברה להגנת הטבע 1990.

•קומפטון י., רחובות- עיר ההדר והמדע, עריית רחובות, 1980.

•קומפטון י. רחובות בתולדות הישוב, הוצאת עיריית רחובות, 1990.

•קדר, ב. ז. – מבט ועוד מבט על ארץ-ישראל – יד יצחק בן-צבי ומשרד הביטחון, 1991.

•כך זה היה.....פרקים בתולדות רחובות- מקראה, הוצאת עריית רחובות-אגף החינוך, 1983.

ארכיונים

•ארכיון לתולדות רחובות.

•ארכיון מינהל הנדסה- עריית רחובות.

אתרי אינטרנט:

•עיריית רחובות: www.rehovot.muni.il

•האתר לתולדות רחובות: www.rehovot-archive.org.il

•וויקופדיה: he.wikipedia.org

•אוסף התצלומים הלאומי: www.gpo.gov.il

•אילן יוחסין: www.geni.com

• מפות ישראל www.govmap.gov.il