



# עיריית אריאל

קול קורא 02.25

לקבלת הצעות להשכרת מבנה באריאל

## קול קורא 02/25 לקבלת הצעות לשכירות מבנה באריאל

1. **עיריית אריאל** באמצעות מחלקת נכסים מזמינה בזאת מציעים, שהם בעלי נכס או בעלי זכויות במבנה העומדים בתנאים המפורטים להלן, להציע הצעות להשכרת נכס באריאל עבור הפעלת מרכז קהילתי ליוצאי אתיופיה ליומיים בשבוע עם אופציה להגדלת ימי השימוש, כולל האפשרות לעיצוב קירות המבנה כ"מוזאון חי" המספר את מורשת עליית יהודי אתיופיה

### 2. תנאי סף להגשת ההצעה:

- א. מבנה ששטחו המבונה לא יפחת מ-200 מ"ר הכולל שירותים.
- ב. מבנה שנבנה בהתאם להיתר הבניה.
- ג. מבנה שניתנו לגביו כל אישורי האכלוס הנדרשים על פי חוק.
- ד. מבנה נגיש או שניתן להנגשה, בהתאם להוראות החוק והתקנות
- ה. על המושכר להיות נקי מחובות, שעבודים, עיקולים או צווי בית משפט העלולים למנוע השכרת הנכס לעירייה.
- ו. אבזור ורמת תחזוקה תקינה של מערכות מיזוג אוויר, חשמל, מים, ביוב ותאורה.

### 3. תקופת ההתקשרות

תקופת השכירות הינה לשלוש שנים לפחות וניתנת להארכה בתקופות נוספות. על אף האמור לעיל, העירייה רשאית לשנות את תקופת השכירות ו/או לממש את האופציה להארכת תקופת השכירות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

### מועד ואופן ההגשה:

4. ההצעות תוגשנה במעטפה סגורה וחתומה לתיבת ההצעות הממוקמת במשרד מנכ"ל העירייה ברחוב יהודה 5 אריאל בימים א-ה בין השעות: 00:00-14:00 לא יאוחר מתאריך **19.10.25**.
5. את ההצעות יש להגיש כמפורט בנספח א' לקול הקורא ולצרף את כל המסמכים המוכיחים עמידה בתנאי הסף הפורטים לעיל.
6. למען הסר ספק אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא. העירייה תבדוק הא הנכס מתאים להפעלת מרכז קהילתי, הן במיקום המבנה, הן בגודלו והן במאפיינים נוספים הנדרשים לשימוש.

### שאלות הבהרה:

7. שאלות הבהרה תוגשנה עד ליום **ג' 30.9.25 בשעה 14:00** לגב' שוש שמיר בדואר אלקטרוני: [sshamir@ariel.muni.il](mailto:sshamir@ariel.muni.il).
8. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו באתר העירייה. באחריות מגישי הצעות לעקוב אחר פרסום תשובות העירייה באתר העירוני. למען הסר ספק, תשובות לשאלות הבהרה מהוות חלק בלתי נפרד מהליך ההזמנה. יובהר כי רק הבהרות שניתנו בכתב יחיבו את העירייה.

### 9. מסמכים שיצורפו להצעה:

- א. הסכם חכירה או אסמכתא לזכויות על הנכס ככל שהמציע אינו הבעלים.

- ב. צילום תעודת זהות/עוסק מורשה/ עמותה/חברה של הבעלים/בעל הזכויות.
- ג. החוזה המצורף לקול קורא זה עם חתימת המציע על כל עמוד ללא ביצוע שינויים או הסתייגויות.
- ד. טופס הצעה הכולל תיאור וכתובת הנכס.
- ה. נספח היעדר ניגוד עניינים כנספח ב'.

**מובהר כי העירייה רשאית לדרוש מסמכם נוספים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולשביעות רצונה.**

#### **התמורה:**

10. על המציע להגיש הצעת מחיר שלא תעלה על 2,300 ₪ במילים: (אלפיים שלוש מאות שקלים) לחודש. לא ניתן להציע הצעה גבוהה יותר. התמורה כוללת תשלום עבור דמי שכירות, מים וחשמל.
11. התמורה כוללת דמי שכירות עבור שימוש במבנה לפעמיים בשבוע, העמדת איש קשר מטעם בעל הנכס אשר יהיה אחראי לתחזוקה של המקום. בין יתר השימוש לעירייה תהיה האפשרות להקים במקום "מוזיאון חי" לקהילת יוצאי אתיופיה.
12. המבנה יועמד לטובת העירייה ל-10 אירועים בשנה בתאום מראש ללא תוספת תשלום.
13. כמו כן, לעירייה שיקול דעת להרחיב את ימי השימוש זאת ללא עלות נוספת.
14. היה והנכס ימצא מתאים לשימוש העירייה ויצריך ביצוע עבודות התאמה העירייה תישא בהוצאות ההתאמה על חשבונה.

#### **תהליך קבלת החלטות:**

15. לאחר קבלת ההצעות ייערכו סיורים במבנים המתאימים בלבד ע"י נציגים מטעם העירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
- אין בהזמנה זו להציע הצעות כדי להוות מכרז על פי דיני המכרזים או התחייבות מצד העירייה.
- העירייה רשאית שלא לבחור באף הצעה ולא להתקשר בהתקשרות כלשהי כתוצאה מהזמנה זו.
16. על המתעניינים בקול הקורא לעקוב אחר ההודעות המתפרסמות באתר העירייה ולעדכן על מועדים החדשים, הבהרות ו/או שינויים שיקבע על ידי עריית אריאל.

**בכבוד רב,  
מתן גרובר  
מנכ"ל העירייה**

**עיריית אריאל**

**קול קורא 02/25 לקבלת הצעות להשכרת מבנה באריאל**

**טופס הצעה**

שם מלא של המציע: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז. / עוסק מורשה / עמותה/חברה: \_\_\_\_\_

תיאור הנכס: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

**תיאור הנכס: יש לצרף צילומים**

**יש לפרט שטח הנכס במ"ר כולל חדרי שירותים, אבזור (מזגנים וכו')**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

מסמכים שיש לצרף:

- הסכם חכירה או אסמכתא לבעלות/זכויות בנכס.
- תוכנית הנכס וכל מסמך רלוונטי קול הקורא ולנכס המוצע.

הצעת המחיר להשכרת המבנה: \_\_\_\_\_ ש"ח בכל חודש.

במילים: \_\_\_\_\_.

על המציע להגיש הצעה שלא תעלה כ"ס 2,300 ₪ לחודש. לא ניתן להציע הצעה גובהה יותר.

שם המציע: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד הרשות ו/או לחבר מועצה

לכבוד

עיריית אריאל

א.ג.נ.,

1. הנני מצהיר בזאת כי עיריית אריאל הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

- 1.1 סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:  
"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה, לעניין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".  
1.2 כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרים הציבור ברשויות המקומיות הקובע:  
"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה: לעניין זה,  
"חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שיטה בו (ראה הגדרות "בעלי שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1 (1) (ב) ו-2 (1) (ב))."  
1.3 סעיף 174 (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כי:  
"פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה".
2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:
  - 2.1 בין חברי מועצת העירייה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.
  - 2.2 אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
  - 2.3 אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, ובכלל זה אם יש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, העובד ברשות
3. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
5. אין כאמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122 א' (3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

חתימת המציע:

שם המציע:

מסמך ג'

**חוזה שכירות בלתי מוגנת**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2025

בין: **עיריית אריאל**,

ע"י מורשי חתימה

מרחוב יהודה 5 אריאל

**מצד אחד**;

(להלן: "העירייה/ השוכרת")

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. / ע.מ.ח.פ.

מרחוב \_\_\_\_\_

**מצד שני**;

(להלן: "המשכיר")

הואיל: והשוכר הנו בעל החזקה ו/או הבעלות של נכס ברחוב \_\_\_\_\_ באריאל, והידוע כגוש \_\_\_\_\_ מגרש \_\_\_\_\_ בהתאם להסכם חכירה /ואו אישור זכויות מצ"ב נספח א' להסכם;

והואיל: והמשכיר מצהיר כי המושכר בעל היתר בניה כדין, ואין מניעה חוקית, חוזית ו/או אחרת להשכירו לעירייה ולעשות בו שימוש;

והואיל: והעירייה פרסמה קול קורא מספר 02/25 לאיתור מבנה לשימוש לפעילות חברתית קהילתי במסגרתו נבחרה הצעת המשכיר כהצעה זוכה;

והואיל: וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לעירייה בשכירות בלתי מוגנת, וברצון העירייה לשכור את המושכר מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה, לזמן ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר ולהדיר את יחסיהם זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים הכל בהתאם וכמפורט בהסכם זה להלן

## לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

### 1. מבוא

המבוא והנספח לחוזה זה מהווים חלקים בלתי נפרדים הימנו, ומחייבים את הצדדים.

נספחי ההסכם:

- נספח א' - אישור זכויות ביחס למושכר;
- נספח ב' - פרוטוקול מסירת המושכר;
- נספח ג' - אישור קיום ביטוח למושכר;
- נספח ד' - תצהיר העדר ניגוד עניינים;

### 2. השכירות

העירייה משכירה בזה את המושכר ליומיים בשבוע לצורך הפעלת מרכז קהילתי לקהילה האתיופית ו"מוזיאון חי" לעולי אתיופיה.

### 3. מצב המושכר

העירייה מצהירה כי ראתה, בחנה ובדקה ת המושכר ומצאה אתו במצב טוב, תקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיה וזאת בהתאם לפרוטוקול מסירה שיבוצע במעמד הצדדים, רצ"ב נספח ב' להסכם.

### 4. תקופת השכירות

- 4.1 המשכיר משכיר בזה לעירייה את המושכר לתקופה של 36 חודשים החל ממועד מסירת החזקה במושכר מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "מועד המסירה") ועד ליום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת השכירות").
- 4.2 בהתאם לשיקול דעת העירייה, הסכם זה ניתן להארכה ב-3 תקופות נוספות בנות שנה כולן או חלקן, (להלן: "תקופת ההארכה"), בהודעה בכתב שתימסר למשכיר 60 יום לפני תום תקופת השכירות בתקופת הארכה ימשיכו לחול כל תנאי חוזה זה ללא כל שינוי.

### 5. דמי השכירות

5.1 במהלך תקופת השכירות תשלם העירייה למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_) (להלן: "דמי השכירות"). דמי השכירות יכלול תמורה עבור השימוש במבנה בהתאם לצורכי העירייה ותשלום עבור חשמל ומים. כמו כן, התמורה תכלול 10 ימים נוספים במהלך השנה אשר ישמשו את העירייה לאירועים נוספים. מובהר כי ככל שלעירייה יהא צורך בהגדלת היקף השימוש במבנה יהא זאת ללא כל תמורה נוספת.

5.2 המשכיר יעביר לעירייה אישור ניהול ספרים ואישור על פטור מניכוי מס במקור תקפים וערוכים כדין. היה והאישורים הלל לא יועברו לעירייה, כאמור, לעיל, ו/או במקרה ויועבר אישור על פטור חלקי מניכוי, תנכה העירייה את המס בהתאם להוראות כל דין מכל תשלום אותו עליה לשלם לעירייה.

5.3 דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו פעם בשנה בכל תום 12 חודשים ממועד חתימת החוזה. מדד הבסיס יהא תאריך חתימת החוזה והעדכון יחושב בהתאם להפרש שבין מדד הבסיס למדד האחרון הידוע ביום העדכון. ככל שיווצר הפרש שלילי, לא תפחת התמורה מתחת להצעת הקבלן בקול הקורא (לא ינוכו סכומים מהתמורה בשל מדד שלילי).

מובהר כי המשכיר לא יהא זכאי לכל תשלום נוסף ו/או עדכון דמי השכירות מעבר למפורט בהסכם זה, וכי על העירייה לא תחולנה כל הוצאות נוספות בגין ו/או כתוצאה מהסכם זה לרבות ביצוע התחייבויות העירייה על פי הסכם זה למעט הוצאה לה התחייבה העירייה בהסכם זה באופן מפורש.

5.4 המשכיר מצהיר ומאשר, כי התמורה ותנאי התשלום, כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מניחים את דעתו ומהווים תמורה הוגנת בגין כל מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, וכי לא תשמע ממנו כל דרישה או תביעה כספית או אחרת עקב אי ידיעה של תנאי מתנאי ההסכם.

5.5 דמי השכירות ישולמו למשכיר אחת לרבעון כנגד הגשת חשבונית מס כחוק.

## **6. השימוש במושכר**

6.1 העירייה מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו, להשתמש בנכס למטרת השכירות בלבד ולא לגרום מטרד או מפגע כלל.

6.2 העירייה תהא אחראית במשך כל תקופת השכירות לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו למשכיר ו/או לצד שלישי הנובעים מהשימוש במושכר על ידי העירייה, מוזמניה ו/א על ידי מי מטעמה.

6.3 העירייה תאפשר למשכיר ו/או לבא כוחו להיכנס למושכר בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם העירייה, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להראותו לצדדים שלישיים.

6.4 העירייה אינה רשאית להעביר זכויותיה על פי חוזה זה, חלקן או מקצתן, וכן לא להעביר כל זכות בנכס או בכל חלק ממנה לאחר או לאחרים, בתמורה או בלא תמורה, ולא להרשות לאף אדם זולתם להשתמש נכס, בין בדרך של שכירות משנה, בין בדרך של היתר ללא תמורה ובין בכל דרך אחרת אלא בהסכמת העירייה.

## **7. ביטוח**

7.1 העירייה תערוך ותקיים למשך תקופו של חוזה השכירות את הביטוחים הבאים במסגרת ביטוחיה השוטפים: ביטוח "אש מורחב, לרכושה במושכר בערך כינונם, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב". הביטוח יכלול ויתור על זכות תחלוף כלפי משכיר, אולם הויתור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטחת את חבות העירייה על פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרגוש שייגרם לגופו ו/או רכושו של אדם הנכס וביטוח אחריות מעבידים המבטח

את חבות העירייה כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית ו/א מחלה מקצועית אשר תיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בנכס.

7.2 המשכיר יערוך ויקיים למשך תוקפו של חוזה השכירות את הביטוחים הבאים: ביטוח "אש מורחב, למבנה המושכר ולתכולה בבעלות המשכיר, בערך כינונם וביטוח אובדן תוצאתי, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטחת את חבות המשכיר על פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרגוש שייגרם לגופו ו/או רכושו של אדם הנכס, הביטוח יורחב לשפות את העירייה היה ותתבע בקשר עם מעשי ו/או מחדלי המשכיר ומי מטעמו וביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשכיר כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית ו/א מחלה מקצועית אשר תיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בנכס, הביטוח יורחב לשפות את העירייה היה ותחשב כמעבידה של מי מעובדי המשכיר. כל הביטוחים יכללו סעיף ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה, אולם הויתור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון וביטול חריג רשלנות רבתי.

#### **8. ביטול ההסכם**

מבלי למעט ו/או לפגוע בכל זעות או סעד של הצדדים בקשר להפרת תנאי מתנאי ההסכם זה על ידי הצד כנגד (לרבות תביעת נזקים, הפסדים והוצאות) רשאי כל אחד מהצדדים, לבטל הסכם זה, ובלבד שמסר הודעה בכתב של 90 יום לצד שכנגד.

#### **9. אי תחולת חוק הגנת הדייר**

העירייה מצהירה בזאת מפורשות, כי השכירות נשוא חוזה זה אינה שכירות מוגנת ולא יחול עליה חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 וכל תקנות שהותקנו ויוותקנו על פיו ו/או כל חוק או תקנה אחרים המקנים הגנה לדייר, לשוכר או למחזיק. השוכר מצהיר בזאת מפורשות, כי ידוע לו כי לא יהיה והוא אינם דיירים הזכאים להחזיק בנכס, וכי הנכס איננה מושכרת בדמי מפתח.

#### **10. סיום תקופת השכירות ומועד פינוי הנכס**

- 10.1 העירייה מתחייבת לפנות את המושכר מיד בתום תקופת השכירות ולהחזיר את המושכר לעירייה כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ כשהוא במצב טוב ותקין כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר.
- 10.2 לא פינתה העירייה את המושכר כאמור, ומבלי לפגוע מכל זכות העומדת ל עירייה על פי הסכם זה או על פי דין, תשלם העירייה לעירייה דמי שימוש קבועים מראש בסך של 100 ₪ בגין כל יום איחור. מוסכם בין הצדדים כי סכום זה מהווה פיצוי ראוי וסביר בגין הנזקים הצפויים לעירייה עקב אי פינוי המושכר במועד, והעירייה מוותרת בזאת על כל טעה בקשר עם הפיצוי כאמור דלעיל או שיעורו.

## 11. שונות

- 11.1 שום שינוי של תנאי חוזה זה לא יהיה לו תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 11.2 הפרת סעיפים 5.6.8.9.10.11 לעיל, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 11.3 מוסכם ומוצהר, כי מחדל, השהיה, ויתור או שינוי של מי מהצדדים במימוש זכות מזכויותיהם על פי דין או על פי הוראות חוזה זה לא יחשבו כויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצדם, והוא יוכלו להשתמש בזכויותיהם על פי דין או על פי חוזה זה בכל עת שיחפצו, מבלי שיהיה מנועים מלעשות כן, אלא אם הויתור נעשה בכתב ונחתם בחתימת ידו של הצד המוותר.
- 11.4 מוסכם ומוצהר, כי הוראות ותנאי חוזה שכירות זה משקפים את המוצהר והמוסכם ומוצהר, כי כל שינוי, תיקון, ביטול או תוספת לחוזה זה לא יחולו ולא יחייבו את הצדדים זולת אם נעשו בכתב ובחתימת הצדדים.
- 11.5 כל מקום בחוזה שנאמר בו כי צד אחד יודיע למשנהו הודעה מכל מין וסוג שהוא, הכוונה להודעה בכתב שתימסר אישית לנמען ו/או תישלח למענו בדואר רשום ו/או בדואר אלקטרוני.
- 11.6 כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו, לכתובות המופיעות במבוא לחוזה זה, תיראה כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות ממועד שיגורה בדואר רשום, כל הודעה אשר תשלח על יד צד למשנהו באמצעות דואר אלקטרוני בהתאם לפרטים דלעיל תראה כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר המועד המוטבע על אסמכתא המשלוח שלה.
- 11.7 סמכות שיפוט ייחודית בקשר לכל עניין או מחלוקת שתנבע בקשר להסכם זה תתברר בבית המשפט או בבית משפט המוסמך במחוז מרכז.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

---

המשכיר

---

העירייה

### אישור יועמ"ש

אני הח"מ מאשר/ת בזאת כי קראתי את ההסכם שבנדון, ולאחר שבדקתי את תוכנו אני מאשר/ת לעירייה לחתום ולהתקשר בהתאם להסכם זה..

---

היועץ המשפטי לעירייה

### אישור תקציבי

הרינו לאשר בזאת כי : נתקיימו בהסכם זה כל התנאים ונינתו לגביו כל האישורים הדרושים לפי כל דין.

---

גזבר העירייה

---

ראש העיר