

מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה



קול קורא מס' 02/2026

קול קורא להשכרת נכס למועצה

תאריך: 02.02.26

הזמנה להציע הצעות להשכרת נכס למועצה

המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה מבקשת לקבל הצעות להשכרת נכס לצורך משרדי יחידת השיטור החדשה.

דרישות המועצה:

- מיקום השטח הנדרש: בנימינה גבעת עדה
- גודל השטח: לפחות 120 מ"ר.
- חניות: נדרשות לפחות 4 חניות לצרכי רכבי שיטור ופיקוח
- שימוש בנכס: המשכיר יחוייב לאפשר למועצה לבצע מיגון חדרים בנכס (בלוקים / בטון). חדר שרתים, חדר מפקד משטרה, תוספת מחיצות, ושינויים פנימיים.
- המציע יאפשר למועצה להציב מצלמות היקפיות בנכס.
- הנכס חייב להיות מונגש ומאפשר גישה לבעלי מוגבלויות.
- תקופת התקשרות: שנה עם אופציה לחידוש עד 48 חודשים נוספים.
- ככל שיש צורך באישור גורמים רלוונטים על פי דין – ההתקשרות תהיה טעונה אישור גורמים אלה.

הליך בחינת ההצעות

1. מחיר מבוקש 70%
2. מיקום 10%
3. מידת התאמה של הנכס מבחינת תכנון פנים (כמות חדרים, שטח כל חדר) 20%.

מציעים אשר סבורים כי יש בידיהם נכס מתאים מוזמנים להגיש הצעה למועצה עד לתאריך 16.02.26 בשעה 12:00 בדיוק. אל תיבת המכרזים במשרדי מבנה המועצה ברחוב קרן היסוד 3 בנימינה.

המועצה אינה מתחייבת לבחור בהצעה כלשהי ורשאית לבטל את ההליך בכל עת.

מסמכים שיש לצרף להקצאה:

1. אישור בעלות בגין הנכס.
2. המציע שהצעתו ייבחר יידרש לחתום על הסכם שכירות עם המועצה.
3. תשריט של הנכס.

קראתי, הבנתי, מתחייב: _____

להלן טופס אשר יש למלא במסגרת ההצעה

טופס הצעה

מיקום הנכס : גוש _____ חלקה : _____

רחוב : _____ מספר _____

גודל הנכס : _____

כמות חניות בנכס : _____

מחיר מבוקש לחודש : _____ לא כולל מע"מ (ככל שיחול מע"מ יתווסף לסכום התשלום של המועצה מע"מ).

על המציעים להגיש הצעתם על גבי הזמנה להציע הצעה עם טופס הצעה מלא.

את ההצעה יש להגיש עם המסמכים הבאים :

הזמנה להציע הצעות + טופס הצעה חתום ומלא

נסח טאבו.

ככל שמדובר בתאגיד : תעודת התאגדות ואישור מורשי חתימה

קראתי, הבנתי, מתחייב : _____

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנחתם בבנימינה ביום _____ חודש _____ שנת _____.

בין : המועצה המקומית בנימינה גבעת – עדה
(להלן : "השוכרת")

מצד אחד

לבין :

(להלן : "המשכיר")

מצד שני

הואיל : והמשכיר הינו בעל זכות החזקה הבלעדית במבנה הנמצא ברח' _____
והידוע כגוש _____ חלקה _____ בבנימינה גבעת עדה (להלן : "המושכר") ;

והואיל : וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשם ניהול והפעלת משרדי יחידת
שיטור ;

והואיל : והמושכר פנוי מכל מחזיק ו/או שוכר ;

והואיל : וברצון השוכר לשכור מן המשכיר וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את
המושכר בשכירות בלתי מוגנת כמפורט להלן ;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה הינו חלק בלתי נפרד ממנו ובחזקת תנאיו.

2. נספחי חוזה זה, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

3. אי תחולת דיני הגנת הדייר :

3.1 השוכר מצהיר בזה כי הוא לא שילם ולא ישלם במישרין או בעקיפין
למשכיר דמי מפתח כמשמעם בחוק הגנת הדייר או כל תשלום אחר
מלבד שכר דירה.

קראתי, הבנתי, מתחייב : _____

3.2 השוכר מצהיר בזה כי ביום הכנס חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 לתוקפו וביום חתימתו על חוזה זה, לא היה זכאי להחזיק במושכר.

3.3 השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמושכר הושכר לו לתקופת השכירות בלבד וכי לא יחול על השכירות חוק הגנת הדייר.

4. השכירות ותקופתה :

4.1 המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר את המושכר לתקופה בת שנה החל ביום _____ וכלה ביום _____ (להלן : "תקופת השכירות").

4.2 מועצה רשאית להאריך את תקופת השכירות באותם תנאים (לרבות תנאי תשלום) בשנה נוספת בכל פעם וזאת עד – 4 שנים נוספות (להלן : "תקופת האופציה") – קרי סה"כ 5 שנים.

5. מטרת השכירות :

5.1 מטרת השכירות הייחודית הינה משרד לשימוש ליחידת שיטור של המועצה.

5.2 השוכר לא ישתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מאלו שפורטו לעיל אלא בהסכמת המשכיר בראש ובכתב.

6. התמורה :

דמי שכירות :

6.1 השוכר מתחייב לשלם למשכירים במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, אם יממש את זכותו לכך – דמי שכירות בסך _____ לחודש. מע"מ ככל שיחול יחול וישולם ע"י השוכר ובאחריותו.

מובהר כי דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע בעת תשלום דמי השכירות השנתיים בכל שנה.

6.2 דמי השכירות ישולמו באופן ו/או בתנאים כדלקמן : במעמד חתימת הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות המגיעים ממנו עבור חודש השכירות הראשון ויצרף 12 המחאות (המחאה אחת

קראתי, הבנתי, מתחייב : _____

לפירעון מידי ו- 11 המחאות דחיות ל-11 חודשים הנותרים עד לתום שנת השכירות הראשונה. כ"א ע"ס _____ תאריכי ההמחאות יהיו כל היותר עד ל-10 לכל חודש מחודשי תקופת השכירות. דמי השכירות ישולמו מידי חודש בחודשו, ועד לא יאוחר מה-10 לכל חודש, עבור אותו חודש שכירות.

6.3 תשלומים אשר יבוצעו עפ"י חוזה זה בהמחאות - יראה הסכום הנקוב בהמחאה כאילו שולם למשכיר רק עם הפרע ההמחאה בפועל, ובכפוף לפירעונה בפועל כאמור.

7. תשלומים נוספים:

8.1 בנוסף לדמי השכירות יחולו על השוכר משך כל תקופת השכירות התשלומים המפורטים כדלקמן והשוכר מתחייב לשלם ולפרעם כסדרם ובמועדם:

8.1.1 עבור צריכת החשמל ישלם השוכר לחח"ד את הצריכה שתירשם במונה החשמל שבמושכר בהתאם לחיובים שיגיעו מחברת החשמל והמועד הנקוב בהם.

8.1.2 כל תשלום חובה אחר כגון תשלומים לחברות תקשורת וכיוצ"ב.

9. התאמה:

9.1 השוכר מצהיר כי הוא ביקר במושכר, בדקו, ומצאו במצב, תקין, ראוי לשימוש ומתאים למטרותיו, והוא מוותר בזה כלפי המשכיר על כל טענת אי התאמה מום או פגם, או כל טענה אחרת למעט פגם או מום נסתר או פגם או מום שהמשכיר ידע עליו ולא עדכן את השוכר לפני חתימת הסכם השכירות. המשכיר ימסור המושכר לשוכר במועד המסירה כשהמושכר במצב כפי שהוא היום.

10. שימוש:

10.1 השוכר מתחייב להחזיק במושכר משך כל תקופת השכירות במצב תקין.

10.2 השוכר מתחייב להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות עפ"י חוזה זה, לשמור על תקינותו. לרבות מתקנים. המשרתים אותו וגם/או את סביבתו, וכן הוא מתחייב להשתמש במושכר באופן שלא יגרום

קראתי, הבנתי, מתחייב: _____

כל נזק, מטרד, טרדה או אי נעימות אחרת לרכושו וגם או לגופו של צד שלישי כלשהו.

10.3 השוכר מתחייב למלא אחר הוראות כל דין וגם /או חוקי עזר וגם /או הוראות ו/או הנחיות כל רשות מוסמכת שהיא החלות על המושכר וגם/או הנחיות כל רשות מוסמכת שהיא החלות על המושכר וגם/או על השימוש שייעשה בו ע"י השוכר.

10.4 הושכר יהיה אחראי לשפות את המשכיר שיפוי מלא ומדויק בגין תשלום כל סכום בו יחויב המשכיר עקב כל תביעה שתוגש אם תוגש נגדו ואשר מקורה בהפרת השוכר התחייבות מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה לרבות שיפוי מלא ומדויק בגין הוצאות המשכיר עקב תביעה כנ"ל.

10.5 המשכיר יתקן על חשבונו את כל הנזקים והקלקולים שיגרמו או יתגלו במושכר, מיד עם התהוותם או איתורם.

10.6 המשכיר יהא רשאי להיכנס למושכר בהודעה מראש של 3 ימי עסקים, וזאת לצורך בדיקתו ו/או ע"מ להראותו לאחרים.

11. שינויים במושכר:

11.1 לא יבוצעו שינויים במושכר ללא הסכמת המשכיר, עם זאת מוסכם מודגש בזאת כי המשכיר נותן הסכמתו במסגרת חתימה על הסכם זה לבצע שינויים **בחלוקת החדרים הפנימיים במושכר ומאשר למועצה לבצע מיגון חדרים בנכס (בלוקים / בטון) וכן התקנת מצלמות היקפיות.**

11.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה כל שינויים, תוספות, שכלולים והשבחות שיבצע השוכר מושכר או בקשר אליו ואשר יהיו מחוברים חיבור של קבע למושכר ובלתי פריקים, יושארו רכושו הבלעדי של המשכיר וזאת ללא תשלום כל תמורה שהיא לשוכר ולהסיר כל ספק, ביצוע שינויים ותוספות אלה לא ייחשב כתשלום דמי מפתח כלשהם למשכיר. על אף האמור – אם המשכיר ידרוש זאת – ישיב השוכר את המצב לקדמותו, על חשבון השוכר בלבד.

12. איסור העברת שכירות ושכירות משנה:

12.1 השוכר לא יעביר במישרין או בעקיפין או זכויותיו עפ"י חוזה זה או חלק מהן לאחר, לא ישכירו בשכירות משנה, לא ירשה ולא יאפשר

קראתי, הבנתי, מתחייב: _____

לאחר שימוש במושכר או חלק ממנו, אלא אם כן קבל לכך את הסכמת המשכיר, **מראש ובכתב**.

12.2 "העברת זכויות השוכר" בסעיף זה – פירושה – לרבות העברת זכויות שכירות משנה או מתן רשות שימוש לתאגיד שהשוכר היינו תאגיד – לרבות שינויים באחזקת מניותיו ו/או בחברים בו ו/או הניהול בו.

13. תום תקופת השכירות:

13.1 בתום תקופת השכירות ו/או בתום תקופת האופציה, יחזיר השוכר למשכיר את המושכר במצב תקין וכשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר.

14. אחריות וביטוח:

14.1 השוכר יישא באחריות על פי דין לכל נזק שיגרם לצד שלישי כלשהוא ו/או לרכושו ו/או לעובדיו ו/או שלוחיו של השוכר כתוצאה מהחזקתו של השוכר את המושכר וכל פעולה, מעשה או מחד המבוצעים בו או בקשר אליו על – ידו.

14.2 הוראות הביטוח שיחולו על הצדדים להסכם הינן כמפורט בנספח הביטוח המסומן כנספח X להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

16. פינוי:

16.1 בכל מקרה שעל השוכר לפנות את המושכר בהתאם לחוזה זה, בין מהסיבה המפורטת בהסכם זה ובין מכל סיבה אחרת בחוזה זה או על פי כל דין, יהא עליו להחזירו ביחד עם המפתחות כשהוא פנוי לחלוטין מחפצי השוכר ומטלטליו ובמצב תקין.

16.2 מבלי לגרוע מן האמור בס"ק 16.1 לעיל, ומבלי לגרוע מכל תרופה וסעד נוספים שעומדים לרשות המשכיר עפ"י חוזה זה ובין עפ"י כל דין באם השוכר לא יפנה את המושכר כאמור בס"ק 16.1 לעיל, ישלם השוכר למשכיר פיצוי קבוע ומוערך מראש (להלן: "הפיצוי") עבור כל יום איחור בסכום שהינו 400 ₪ דמי השכירות שיחולו על

המושכר בגין יום שכירות אחד בחודש האחרון על שנת השכירות האחרונה, הפיצוי הינו פיצוי מוסכם ומוערך מראש בלא צורך בהוכחת כל נזק ע"י המשכיר, והשוכר מוותר מראש על כל טענה כאילו הינו מופרז ו/או הינו ללא יחס סביר לתוצאה המסתברת של אי פינוי במועד על – ידו.

17. ביטול השכירות:

- 18.1 בכל אחד מן המקרים כדלקמן רשאי המשכיר לבטל חוזה זה בתום 10 ימים ממתן הודעה לשוכר ובה דרישה לתיקון ההפרה או השבת המצב לקדמותו ודרישה זו לא קוימה.
- 18.2.1 אי שימוש במושכר לצורך מטרת השכירות.
- 18.2.2 העברת זכויות השוכר במושכר.
- 18.2.3 אי תשלום סכום שהשוכר חייב, בתשלומי למשכיר 15 ימים ממועד הפירעון, ובלבד שנשלחה התראה לשוכר.
- 18.2.4 בקשת צו קבלת נכסים או בקשת צו פירוק או בקשת מינוי כונס נכסים על השוכר.
- 18.2 הודיע המשכיר על ביטול החוזה, יפנה השוכר את המושכר תוך 15 ימים מקבלת ההודעה.
- 18.3 אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכויות המשכיר עפ"י חוזה זה או עפ"י כל די ובפרט בזכותו לבטל את חוזה השכירות גם בשל כל עילה שאינה מנויה בס"ק 18.1 לעיל ובסעיפי המשנה שלו.

18. שונות:

- 18.1 המשכיר מאשר כי הוא מודע לכך שייתכן כי המועצה תתקין במושכר מצלמות היקפיות וכי במסגרת השימוש ייתכן ויהיה שימוש בחדרים לצרכי **שרתים חדר שרתים, חדר מפקד משטרה.**
- 18.2 כותרות הסעיפים בחוזה זה באות לנוחות בלבד ואינן חלק ממנו.
- 18.3 להסיר ספק, מובהר בזה כי כל אימת שהוקנו בחוזה זה תרופה ו/או סעד כלשהם למשכיר, אין הדבר בא לגרוע מכל תרופה ו/או סעד אחרים שיעמדו למשכיר עפ"י החוזה ו/או עפ"י כל דין.

ולראיה באו שני הצדדים על החתום

השוכר

המשכיר

נספח 1- ביטוח

ביטוחי השוכר

1. השוכר מתחייב לערוך ולקיים, לפני תחילת הפעלתו את המושכר, ולמשך כל תקופת ההסכם את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל (להלן - **"ביטוחי השוכר"**):

1.1 **ביטוח רכוש** המבטח את תכולת המושכר אשר בבעלות השוכר, בערך כינון (למעט מלאי) מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן פריצה. הביטוח כאמור יכלול תנאי לפיו מוותר המבטח על זכות תחלוף כלפי המשכיר והבאים מטעמו ובלבד שהאמור בדבר זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

1.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח חבות השוכר על פי דין בגין כל פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו במושכר, בגבול אחריות בסך 4,000,000 ש"ח לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר בגין אחריותו למעשי או מחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

1.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי כל עובדיו בגין נזק גוף או מחלה מקצועית שיגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר היה ונטען כי הוא נושא בחובות מעביד כלפי מי מעובדי השוכר, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי.

1.1 **ביטוח אובדן תוצאתי** לשוכר (למעט אובדן דמי שכירות למשכיר) עקב אובדן ו/או נזק לרכוש השוכר עקב סיכוני "אש מורחב", למעט פריצה, לתקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח יכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכיר והבאים מטעמו, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי כאמור לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

2. השוכר פוטר את המשכיר מכל אחריות לאובדן ו/או נזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוחים אשר התחייב לערוך כאמור בסעיפים 1.1 ו- 1.4 לעיל, (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית), ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנ"ל בגין אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

ביטוחי המשכיר

3. המשכיר מתחייב לערוך ולקיים, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, למשך תקופה של חוזה זה את הביטוחים המפורטים להלן בסעיף זה (להלן: **"ביטוחי המשכיר"**) אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל:

3.1 **ביטוח מבנה הבניין לרבות מבנה המושכר**, על צמודותיו ומערכותיו בערך כינון, וכן כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר שנעשו ו/או ייעשו על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר ו/או הבאים מטעמו ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

3.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגבול אחריות בסך של 8,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח, המבטח את חבות המשכיר על פי דין בגין פגיעה או נזק

קראתי, הבנתי, מתחייב: _____

שעלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות השוכר ו/או מי מטעמו. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריותו עקב מעשה ו/או מחדל של המשכיר, בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

3.3 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשכיר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי כל עובדיו בגין נזק גוף או מחלה מקצועית שיגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם. הביטוח יורחב לשפות את השוכר היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי הוא נושא בחובות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי המשכיר.

3.4 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, בשל נזק שנגרם למבנה בו מצוי המושכר/בניין ו/או לכל רכוש אחר כאמור בסעיף 3.1 לעיל עקב הסיכונים כאמור בסעיף 3.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ו/או הבאים מטעמו ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי המשכיר **רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי** כאמור לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור כאמור בסעיף 4 להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

4. המשכיר פוטר את השוכר ו/או הבאים מטעמו מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על פי הביטוחים אשר התחייב לערוך כאמור בסעיפים שגיאָהו מקור ההפניה לא נמצא. ו- שגיאָהו מקור ההפניה לא נמצא. 3.4 לעיל, והוא פוטר בזאת את השוכר ו/או הבאים מטעמו מכל אחריות כאמור אולם האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.