

#292336

מכרז פומבי מס' 24/002

להשכרת שטח ופיתוחו ברחוב אופיר

הידוע כ"חוף שמן", חיפה

מרץ 2024

מסמך א' - חוברת תנאי המכרז**1. רקע**

- 1.1. חברת תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "המזמין" או "החברה") מעוניינת לקבל הצעות להתקשרות בחוזה לשכירת ולפיתוח שטח בגודל 20.5 דונם הנמצא ברחוב אופיר באזור התעשייה חוף שמן בחיפה (גוש 10876 חלקות 2 ו-37-52 וגוש 10900 חלקה 49 מגרש: 1000) (להלן: "המושכר").
- 1.2. המגרש נמצא בקרבת נמל חיפה ויכול לשמש כעורף נמלי לשימושים עסקיים ונלווים, כגון: מרכז לוגיסטי לאחסון מכולות ו/או להקמת מבנים רלוונטיים לשימושי הנמל ו/או שימושים אחרים, הכל על-פי השימושים המותרים על-פי התב"ע המאושרת החלה על המקרקעין.
- 1.3. תקופת ההתקשרות תהא ל- 7 שנים, בתוספת אופציה ל - 3 שנים.
- 1.4. במקרה שהמזיע יתכנן וישלים הקמת מבנה/ים בהיקף של לפחות 5,000 מ"ר במהלך תקופת ההתקשרות ותקופת האופציה הראשונה, תינתן אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה כוללת בת 24 שנים ו-11 חודשים.
- 1.5. מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר, כי השטח המושכר הוא השטח המסומן בתשריט המצורף להסכם השכירות, בשטח כולל של כ-20,533 מ"ר, כאשר מובהר, כי מקצת השטח (המהווה חלק מחלקה 56) אינו ניתן לתכנון בשלב זה, כפי שיפורט כדלקמן.
- 1.6. עוד מובהר, כי המושכר מושכר במצבו AS IS כמפורט במסמכי המכרז.

2. מסמכי המכרז**2.1 מסמך א'- חוברת תנאי המכרז על נספחיה (מסמך זה):**

- נספח 1 - טופס פרופיל המזיע;
- נספח 2 - הצהרת המזיע והצעת המחיר;
- נספח 3 - אישור רואה חשבון;
- נספח 4 - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;
- נספח 5 - הצהרת המזיע על מניעת קבלת טובת הנאה ואי קבלת דמי תיווך;
- נספח 6 - תצהיר בדבר היעדר ניגוד עניינים;
- נספח 7 - תצהיר בדבר התאמת הביטוחים;
- נספח 8 - הוכחת ניסיון קודם כנדרש בתנאי סף 9.4.

מסמך ב'- הסכם ההתקשרות.

2.2. כל מסמכי המכרז, בין שצורפו ובין שלא, מהווים רכושה של החברה, ונמסרים למזיעים לשם הכנת הצעתם והגשתה, ולשם כך בלבד. על המזיעים להחזיר את מסמכי המכרז עד למועד האחרון להגשת הצעות. למען הסר ספק מובהר, כי מסמכים אלה הם רכושה של החברה גם לאחר שמולאו על-ידי המזיע, וכי החברה תוכל לעשות בהם כל שימוש, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת בין אם המזיע נבחר לבצע את השירותים ובין אם לאו, מבלי שלמזיע תהא כל טענה או תביעה בקשר לכך. אין המזיעים רשאים להעתיק את מסמכי המכרז או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.

2.3. סט מסמכי המכרז ניתן להורדה מאתר האינטרנט של החברה, בכתובת: www.pei.co.il – מכרזים – מכרזים לעבודות קבלניות ונותני שרותים.

3. לוחות זמנים למכרז**3.1. לוחות הזמנים המתוכננים להליך הם כדלקמן:**

28.3.2024	-	פרסום המכרז
10.4.2024	-	המועד האחרון לשאלות הבהרה
5.5.2024	-	המועד האחרון להגשת ההצעות

3.2. החברה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את לוחות הזמנים להליך ו/או לקיים מפגש מציעים נוסף וזאת בהודעה שתינתן למציעים.

4. ההתקשרות

4.1. מטרת השכרת המושכר הינה בהתאם לתב"ע המאושרת החלה על המקרקעין (חפ/1112א): שימוש לתעשייה עתירת ידע ושימושים נלווים ו/או כל שימוש המותר בתב"ע (להלן: "מטרת השכירות"). זאת, בשים לב לכך, כי התב"ע המאושרת מחייבת בהגשת תכנית בינוי לכלל השטח.

4.2. השכרת המושכר תהא בכפוף לקיום הוראות חוזה השכירות, בכפוף לקיום הוראות התב"ע, ובכפוף לקבלת כל ההיתרים והרישיונות כנדרש על פי הדין.

4.3. בנוסף לאמור, מובהר בזאת כי בצד הדרום מזרחי של הנכס קיימת רצועה בשטח של כ- 1 דונם המהווה חלק מחלקה 56 בגוש 10876 ביעוד דרך. החלקה רשומה ע"ש מדינת ישראל, ותואמת את החלוקה למגרשים על פי התב"ע המאושרת.

4.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כלל התשלומים, הקשורים במושכר ו/או בשימוש בו, לרבות האגרות, ההיטלים והמיסים השונים שיוטלו, לרבות בין היתר, היטל השבחה, מיסים עירוניים, תשלומי איזון ככל שיידרשו וכד', יהיו באחריותו של הזוכה בלבד ועל חשבונו. כמו כן, מובהר, כי תשלומים נוספים שיחולו בגין השימוש במושכר, לרבות עלויות פיתוח המגרש (סלילה ותיעול, ביוב, שצ"פ, גידור, חיבור לתשתיות וכו') יחולו על הזוכה. יובהר, כי החברה שילמה לעיריית חיפה היטלי פיתוח שונים עבור השטח (ביוב, סלילה ותיעול, שצ"פ).

4.5. המציע הזוכה יהיה רשאי לחלק את השטח ולהשכירו בשכירות משנה לגורמים נוספים, ובתנאי שהחלוקה תהיה תואמת למאושר בתב"ע ולמאושר בתכנית הבינוי ובהיתר הבניה שיינתן.

4.6. החל ממועד חתימת הסכם השכירות ישכור הזוכה את המושכר במלואו, וישלם בעדו דמי שכירות מלאים.

4.7. בנוסף לאמור, המשתתף מתחייב לפעול אך ורק בהתאם לתנאי רישיון עסק תקף ומאושר, וכן מתחייב לפעול להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שידרשו, על חשבונו ובאחריותו בלבד.

5. חוזה השכירות

5.1. ההתקשרות תהיה על פי תנאי המכרז וחוזה השכירות המצ"ב למכרז זה, לרבות כל נספחים, וכמפורט להלן במסמכי מכרז זה.

5.2. דמי השכירות היסודיים עבור המושכר לא יפחתו מ- **12 ש"ח** למ"ר, לחודש אחד, ללא מע"מ (להלן: "מחיר המינימום"). במקרה של משתתף אשר יציע דמי שכירות יסודיים הנמוכים ממחיר המינימום, תהא רשאית החברה, אך לא חייבת, להורות על פסילת הצעתו או לראותה

כהצעה של 12 ש"ל למ"ר, לחודש אחד, ללא מע"מ.

- 5.3. בנוסף לדמי השכירות היסודיים, ישולמו דמי שכירות נוספים שהם סכום השווה להפרש שבין דמי השכירות כאחוז מהפדיון לבין דמי השכירות היסודיים, כמפורט בחוזה השכירות.
- 5.4. הזוכה יידרש להעביר 12 המחאות חתומות מראש כמפורט בחוזה השכירות.
- 5.5. דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן, כמפורט בחוזה השכירות.
- 5.6. תקופת השכירות הנה לתקופה כאמור בסעיף 1 לעיל.

6. עיון במסמכי המכרז

- 6.1. לאחר שעיין במסמכי המכרז, וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ומילוי ההתחייבויות על פיו, מתבקש המשתתף להגיש את הצעתו שתכלול את כל מסמכי המכרז הנדרשים כמפורט להלן, כשהם חתומים על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף, בכל עמוד ועמוד.
- 6.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל:
- 6.2.1. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המקרקעין ו/או התב"ע ו/או המושכר, מיקומם, סביבתם ומצבם, וחזקה על המשתתף במכרז זה כמי שמצא אותם מתאימים לצרכיו.
- 6.2.2. למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר למקרקעין ו/או המושכר ו/או הוראות התב"ע ו/או קבלת אישור וועדות התכנון בהתאם להוראות התב"ע כמפורט לעיל, והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו.

7. שאלות הבהרה וסיוור

- 7.1. שאלות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, תתקבלנה **לא יאוחר מיום 10.4.2024**. תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל הפונים ו/או בצירוף השאלות שנשאלו. משתתף לא יהיה רשאי לטעון כי הסתמך בהצעתו על תשובות שניתנו לו, אלא אם התשובות ניתנו כאמור, בכתב. החברה אינה אחראית למידע ו/או פירושים ו/או הסברים שניתנו למשתתף במכרז שלא במסגרת המתוארת לעיל של מתן מענה בכתב לשאלות הבהרה.
- 7.2. את השאלות וההבהרות כאמור לעיל יש להפנות לגב' ליאת שרון באמצעות דוא"ל Contractsbid@pei.co.il.
- 7.3. המזמין לא יקיים סיוור מציעים. מציע המעוניין לבקר בנכס רשאי לעשות זאת באופן עצמאי בתיאום מול החברה. מציע המעוניין לבקר בנכס כאמור - יפנה לחברה באמצעות דוא"ל Contractsbid@pei.co.il, **לא יאוחר מיום 10.4.2024**.

8. מועד ומקום הגשת ההצעות

- 8.1. את ההצעה יש להגיש עד ליום **5.5.2024** לתיבת המכרזים הנמצאת במשרדי החברה, ברחוב הסדנאות 3, הרצליה פיתוח, קומת כניסה, במעטפה אחת סגורה אשר תישא את מספר המכרז 24/002, ותכיל בתוכה את כלל מסמכי ההצעה שאינם ההצעה הכספית, וכן

את ההצעה הכספית **במעטפה אטומה נוספת**.

- 8.2. מובהר, כי המחירים הנקובים בהצעת המחיר הינם במטבע ישראלי בלבד, ללא מע"מ.
- 8.3. בחתימתו על ההצעה ובהגשתה, מאשר המשתתף את הסכמתו לכל האמור במסמכי ההזמנה ובתנאיהם, ומסכים ומתחייב כי לאחר הגשת ההצעה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה כנגד מסמכי ההזמנה על כל הכלול בהם.

9. תנאי סף

על ההצעה לעמוד בכל תנאי הסף הבאים בעת הגשתה. הצעה שלא תעמוד בתנאים המפורטים להלן, תיפסל:

9.1. המציע הוא תאגיד שהתאגד ורשום כדין בישראל או עוסק מורשה בישראל, ואשר לא עומדים ותלויים נגדו ו/או כנגד מי מבעלי מניותיו/ מנהליו הליכי חדלות פירעון, לרבות פירוק, הקפאת הליכים, כינוס נכסים או פשיטת רגל, הדו"חות הכספיים שלו אינם כוללים אזהרת "עסק חיי", וכן לא הוטלו על נכסי המציע עיקולים בשיעור הגבוה מההון העצמי שלו.

- להוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע לצרף לבקשתו את המסמכים הבאים:

עוסק מורשה - העתק תעודת עוסק מורשה, העתק תעודת זהות של המציע, וכן אישור מרואה חשבון של המציע בנוסח המצורף **כנספח 3** להזמנה זו (לאחר מחיקת החלק המיותר).

תאגיד - העתק תעודת רישום, אישור של רואה חשבון או יועץ משפטי של המציע, שיהיה בתוקף למועד הגשת ההצעה, בדבר סמכותם של החותמים בשם המשתתף על מסמכי ההזמנה, לחתום כאמור ולחייב את המציע בחתימתם, לכל דבר ועניין, וכן אישור מרואה חשבון של המציע בנוסח המצורף **כנספח 3** להזמנה זו (לאחר מחיקת החלק המיותר).

9.2. למציע כל האישורים הנדרשים על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו – 1976.

- להוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע לצרף אישורים כדין כאמור.

9.3. התקיימו במציע תנאי סעיף 2(ב), 1ב2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, וכן המציע או מי ממנהליו לא הורשעו בעבירות לפי אחד מהסעיפים הבאים בחוק העונשין, תשל"ז-1977 383, 330, 304, 300, 291-290, 425-422 בחמש השנים האחרונות.

- להוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע לצרף להצעתו תצהיר בנוסח המצורף **כנספח 4** למסמכי הזמנה זו.

9.4. למציע ניסיון קודם ומוכח בייזום, ו/או תכנון ובניית מבנים בתחום הנדל"ן המסחרי ו/או תפעול של מבני נדל"ן עסקי (תעשייה/מסחר/אחר) בישראל בהיקף מצטבר של 10,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 5,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) במהלך 7 השנים שקדמו להגשת הצעתו.

יובהר, כי לעניין סעיף זה, "מבנים" משמעם מבנים שבנייתם הושלמה והתקבלה תעודת גמר למבנה טרם הגשת ההצעה.

- להוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע לצרף להצעתו את **נספח 4** למסמכי הזמנה זו,

כשהוא מלא וחתום, וכן העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למתחמים הרלוונטיים ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצון ועדת המכרזים, על היקף הבנייה בהם, וכן העתק מטופס 4/ תעודת גמר שניתנו ביחס למתחמים הרלוונטיים.

אסמכתאות שלא הופקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד.

9.5. המציע הוא אישיות משפטית אחת (ולא שותפות או מיזם משותף), וכל המסמכים אשר הוגשו, במסגרת מכרז זה, הוגשו על שמו של המציע ובחתימתו בלבד.

10. בדיקת ההצעה

10.1. בבדיקת עמידת המציע בתנאי המכרז ובכלל זה תנאי הסף, יחולו בין השאר ההוראות הבאות:

10.1.1. הצעה אשר לא צורפו לה כל המסמכים, האישורים והטפסים אשר פורטו במסמך זה, עלולה להיפסל. על אף האמור, המזמין שומר על זכותו לפנות אל המציעים לצורך הבהרה או השלמה של מסמכי ההצעה וכן להימנע מפסילתה של הצעה, כאמור, וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובין היתר במקרים בהם יסבור המזמין כי השמטת מסמך כלשהו נעשתה בשוגג, ואין במתן האפשרות להשלים את המסמך שהושמט משום פגיעה בהליכי הפניה לקבלת הצעות לפי מסמכי הזמנה אלו ובעקרון השוויון.

10.1.2. על אף האמור, ועדת המכרזים רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ואם מצאה שהדבר מוצדק בנסיבות העניין, להסיר או לוותר על כל דרישה פורמאלית ולפרש באופן רחב כל דרישת סף, בשים לב לתכליתה והיחס בינה לבין העבודה ואופי ההתקשרות נשוא המכרז.

10.1.3. ועדת המכרזים רשאית, אך לא חייבת, לפנות למציע בבקשה לקבלת השלמות ו/או הבהרות בדבר ההצעה, וכן לאפשר הגשת חומר ותיעוד נוספים הקשורים לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף, לרבות הגשת אישור שנשמט, תיקון נספחים להצעה והגשת מסמכים נוספים בהתאם וכדומה ובלבד שהתקיימו תנאי הסף במציע במועד הגשת ההצעות למכרז. יובהר לעניין זה כי ועדת מכרזים מפרידה בין תנאי הסף המהותי לבין דרכי הוכחתו.

10.1.4. יובהר, כי בכל הנוגע לתנאי הסף, החברה רשאית להבחין, על פי שיקול דעתה המלא והבלעדי, בין עמידת המציע בדרישות תנאי הסף כפי שהן מופיעות במסמכי המכרז במועד האחרון להגשת הצעות, לבין אופן הוכחת העמידה תנאי הסף במסגרת הגשת ההצעות למכרז. החברה תהא רשאית לבחון את עמידת המציע בתנאי הסף באופן מהותי ביחס למועד האחרון להגשת הצעות במכרז. לפיכך, לצורך בחינת עמידת המציע בתנאי הסף, תהא החברה רשאית להסתמך על אסמכתאות ו/או השלמות אשר לא צורפו להצעת המציע, ובכלל זאת לאפשר את הדגמת העמידה בתנאי הסף גם באמצעות נתונים ו/או פרטי ניסיון/פרויקטים וכיו"ב אשר לא הוצגו במסגרת הצעת המציע, ובלבד שהתקיימו במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז. אין במפורט בסעיף זה כדי להטיל או לחייב את החברה לערוך הליך הבהרות או השלמות מול המציעים והדבר נתון לשיקול דעתה הבלעדי והמציעים אינם רשאים להסתמך על כך.

10.2. החברה רשאית לבחון את העמידה בתנאי הסף באמצעות ועדת משנה מקצועית, אשר תמונה על-ידי ועדת המכרזים של החברה.

11. מסמכים שיש לצרף להצעה

המציע יצרף להצעתו את כל המסמכים והאישורים הבאים כשהם מלאים וחתומים על ידי המציע (חתימה וחותמת), ומאושרים במידת הצורך:

שם המסמך/הסעיף	תוכן	לבדיקת המציע- האם צורף?
1. מסמך א'	חברת תנאי המכרז	
2. נספח 1	טופס פרופיל המציע	
3. נספח 2	טופס הצעה והצהרת המציע	
4. נספח 3	אישור רואה חשבון	
5. נספח 4	תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976	
6. נספח 5	הצהרת המציע על מניעת קבלת טובת הנאה ואי קבלת דמי תיווך	
7. נספח 6	תצהיר בדבר היעדר ניגוד עניינים	
8. נספח 7	תצהיר בדבר התאמת הביטוחים	
9. נספח 8	הוכחת ניסיון קודם כנדרש בתנאי סף 9.4	
10. מסמך ב'	הסכם ההתקשרות	
11. סעיף 9.1 שגיאה! מקור הפניה לא נמצא.	<u>עוסק מורשה</u> - העתק תעודת עוסק מורשה, העתק תעודת זהות של המציע. <u>תאגיד</u> - העתק תעודת רישום, אישור של רואה חשבון או יועץ משפטי של המציע, שיהיה בתוקף למועד הגשת ההצעה, בדבר סמכותם של החותמים בשם המשתתף על מסמכי ההזמנה, לחתום כאמור ולחייב את המציע בחתימתם, לכל דבר ועניין	
12. סעיף 9.2	אישור כדן על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976	
13. סעיף שגיאה! מקור הפניה לא נמצא. 9.4	העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למתחמים הרלוונטיים ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצון ועדת המכרזים, על היקף הבנייה בהם, וכן העתק מטופס 4/ תעודת גמר שניתנו ביחס למתחמים הרלוונטיים. אסמכתאות שלא הופקו ע"י רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד	
14. אישור על ניכוי מס הכנסה במקור		

	כל מסמך הבהרות להזמנה זו, ככל שהוצא על ידי החברה, כשהוא חתום בחתימת המציע.	15.
--	--	-----

12. הנחיות להגשת ההצעה

- 12.1. על המציע למלא את כל הפרטים הטעונים מילוי בכל מסמכי המכרז.
- 12.2. כל מסמכי המכרז, כמפורט בסעיף זה לעיל, ייחתמו על-ידי מורשי החתימה של המציע. דפים אשר לא צוין בהם בדפוס מקום החתימה, ייחתמו בראשי תיבות בלבד. דפים בהם צוין מקום החתימה המיועד בדפוס, לרבות בהסכם ההתקשרות, ייחתמו בשם מלא ובמידת הצורך (תאגיד) בליווי חותמת ועל פי נוהלי המציע. מקום שנדרש אישור עו"ד ו/או רו"ח ימולא וייחתם בידי עו"ד ו/או רו"ח.
- 12.3. על המציע לצרף את ההצעה על כל נספחיה, הכוללת את כל המסמכים והאסמכתאות. הצעה שתוגש ללא כל המסמכים המבוקשים כאמור, תהיה ועדת המכרזים של החברה רשאית, אך לא חייבת, לפסול אותה מטעם זה בלבד, ולא לדון בה.
- 12.4. החברה שומרת על זכותה להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז עד למועד האחרון להגשת ההצעות, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המציעים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי. השינויים והתיקונים כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של משתתפי המכרז באמצעות פרסום הודעה באתר האינטרנט של החברה. על המציעים חלה החובה להתעדכן באופן שוטף בנוגע לשינויים ולתיקונים כאמור. ככל ששינויים כאמור הם מהותיים ומחייבים לדעת החברה דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות, תהא החברה רשאית להודיע, לפי שיקול דעתה, על דחיית מועד זה. המציעים יאשרו בכתב את קבלת השינויים והתיקונים, ויצרפו את המסמכים החתומים להצעתם, כמפורט בסעיף 11 לעיל, אך בכל מקרה שינויים ותיקונים אלה, יהיו תקפים כלפי המציעים, בין שאישרו קבלתם ובין אם לאו.
- 12.5. כל תשובה של החברה ו/או של נציגה למציע תהא בכתב בלבד ואין כל תוקף לתשובה שתינתן בדרך אחרת. החברה לא תהיה אחראית להסברים בעל-פה שיינתנו על-ידי עובדיה, קבלני משנה מטעמה ו/או כל אדם אחר בהקשר לתנאי המכרז ו/או להצעה, והקשר בין החברה למציעים יבוסס על מסמכים בכתב בלבד.
- 12.6. מובהר, כי התייחסותה של החברה לפניות המציעים לקבלת הבהרות ו/או שינויים, אם תהא התייחסות שכזו, לפי שיקול דעת החברה, תעשה מבלי לנקוב בשם המציע אשר פנה אליה.

13. תוקף ההצעה

ההצעות אשר יוגשו במסגרת המכרז יהיו בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות. לאחר תום תקופה זו, יישארו ההצעות בתוקף עד למועד שבו התקבלה אצל עורך המכרז בקשה בכתב של המציע לבטל את הצעתו. אם לא הוגשה בקשה בכתב של מציע כאמור, החברה רשאית לבחור בהצעתו כזוכה במכרז גם בחלוף 120 הימים כאמור. בוטלה ההצעה לפני תום 120 הימים האמורים, רשאי עורך המכרז לגבות את הפיצוי המוסכם, לפי שיקול דעתה המוחלט.

14. שינויים ותוספות

14.1. המציעים אינם רשאים להכניס שינוי או הסתייגות כלשהם במסמכי ההצעה, בין בגוף מסמכי ההצעה ובין במסמך נלווה. במקרה בו הוספו שינויים או הסתייגויות, כאמור, יהיה המזמין רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעשות כל אחת מאלה:

- 14.1.1. לפסול את ההצעה.
- 14.1.2. להתעלם מן השינויים או ההסתייגויות ולראות בהם כאילו לא הוספו מעולם.
- 14.1.3. להתייחס לשינויים או להסתייגויות כאל פגם טכני בלבד, שהמזמין משלים עמו.
- 14.1.4. לדרוש מן המציע לתקן את השינויים או ההסתייגויות, ובלבד שאין בתיקון כאמור כדי לשנות פרט מהותי מפרטי ההצעה. לא נענה המציע לדרישת המזמין, כאמור, יחולו בהתאמה סעיפים קטנים 14.1.1-14.1.3 לעיל.
- 14.2. במקרה שבו המזמין לא הודיע על נקיטה של אחת הפעולות המנויות לעיל, יראו בשינויים או בהסתייגויות אשר הוספו, כאמור, כאילו לא נכתבו כלל, ובמקרה של זכייה, תחייב את המציע ההצעה שהוגשה ללא השינויים או ההסתייגויות. למען הסר ספק, מובהר בזה, כי המזמין לא יהיה חייב להתריע בפני המציע על האפשרות שהצעתו תיפסל או לאפשר לו לתקן את השינויים או ההסתייגויות אשר הוספו על ידו.
- 14.3. החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה ומיזמתה, כל עוד לא חלף המועד שנקבע להגשת ההצעות במכרז זה, להכניס שינויים או תיקונים במסמכי ההזמנה. שינויים ותיקונים אשר הוכנסו, כאמור, מיזמתה של החברה, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה ויפורסמו בלשונית המכרז באתר החברה. כל מסמך שינויים כאמור יחתם על ידי כל מציע ויצורף להצעתו במכרז.

15. שקילת ההצעות

- 15.1. ההצעות תיבדקנה על-ידי החברה, הרשאית להיעזר לצורך כך ביועצים ומומחים כפי שתמצא לנכון.
- 15.2. החברה רשאית לבחון את העמידה בתנאי בסף ואיכות ההצעות באמצעות ועדת משנה מקצועית, אשר תמונה על-ידי ועדת המכרזים של החברה.
- 15.3. בחירת ההצעה הזוכה תתבצע על פי השלבים הבאים:
- 15.3.1. **שלב א' - בדיקת עמידת המציעים בתנאי הסף של ההליך**
בשלב זה תיבדק עמידת המציעים בתנאי הסף של המכרז. רק מציעים העומדים בתנאי הסף של ההליך יעברו לשלב ב'.
- 15.3.2. **שלב ב' - הצעות המחיר**
בשלב זה תיפתחנה הצעות המחיר של המציעים אשר עברו את שלב ב' הנ"ל. הצעת המחיר תוגש על גבי **נספח 2** ותופקד במעטפה נפרדת עליה ירשם "הצעה כספית". המציעים נדרשים למלא בטופס הצעת המחיר (נספח 2 למסמך א' של המכרז) את דמי השכירות המוצעים.
- 15.4. מובהר ומודגש בזאת במפורש, כי החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הכספית הנמוכה ביותר או הצעה כלשהי, והיא שומרת לעצמה את הזכות לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן, לפי שיקול דעתה הבלעדי והסופי.
- 15.5. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, במקרה שתסבור כי אין לקבל אף אחת מן ההצעות, לנהל משא ומתן עם המציע בעל ההצעה הטובה ביותר מבין ההצעות שהוגשו, לפי שיקול דעתה, ועל פי תוצאות משא ומתן זה להחליט אם לקבל את הצעתו או לבטל את המכרז.

16. מתן העדפות על פי דין

16.1. החברה תיתן העדפה להצעות שיוגשו ע"י עסקים בשליטת אישה כהגדרתם בסעיף 2ב לחוק חובת המכרזים תשנ"ב-1992, כך שאם יקבלו שתי הצעות או יותר תוצאה משוקללת זחה שהיא התוצאה הגבוהה ביותר, ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה, תיבחר ההצעה האמורה כזוכה במכרז, ובלבד שצורף לה, בעת הגשתה, אישור ותצהיר.

16.2. בכדי ליהנות מההעדפה כאמור בסעיף 16.1 לעיל, על המציע לצרף להצעתו את המסמכים הבאים:

16.2.1. הצהרה חתומה על ידי מורשי החתימה במציע ובה אישור כי במציע מכהנת נושאת משרה אשר מחזיקה, לבד או יחד עם נשים אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ-50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק. וכי לא התקיים במציע אף אחד מאלה: (1) אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה – הוא אינו קרוב של המחזיקה בשליטה. (2) אם שלישי מהדירקטורים אינם נשים – אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה.

16.2.2. אישור מאת רואה חשבון כי המציע הינו עסק בשליטת אישה כמפורט בהצהרת המציע. האישור יערך בהתאם לתקני הביקורת המקובלים בישראל, ואליו תצורף הצהרת המציע בסעיף 16.2.1 לעיל, מסומנת בחותמת רואה החשבון לשם זיהוי בלבד.

17. בחירת ההצעה הזוכה

17.1. לאחר שוועדת המכרזים תשקול את ההצעות אשר הוגשו לה כמפורט לעיל ו/או קיבלה מהם הבהרות, תחליט ועדת המכרזים על זכות הזוכה במכרז.

17.2. במידה ויתברר כי ישנם 2 מציעים או יותר שזכו במכרז, יקיים המזמין התמחרות נוספת בין אותם מציעים, באופן שייקבע על ידי החברה.

17.3. החברה תמסור לכל משתתף שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על ההחלטה.

17.4. בין הזוכה/זוכים לבין החברה יחתם חוזה השכירות.

17.5. תוך עשרה (10) ימים מקבלת הודעת הזכייה, ימציא הזוכה לחברה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לחברה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות ערבויות, המחאות ואישורי ביטוח.

17.6. איחר הזוכה בביצוע התחייבויותיו כמפורט לעיל, במלואן ובמועדן, תהא רשאית החברה לדרוש תשלום פיצוי בסך של 1,000 ₪ (אלף ₪) בגין כל יום של איחור וזאת מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאית החברה על פי מכרז זה ו/או הדין.

17.7. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו כמפורט לעיל, אזי, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר, תהא החברה רשאית לבטל את הזכייה במכרז בהודעה בכתב לזוכה, החל מן התאריך שייקבע על ידי החברה בהודעה זו.

17.8. במקרה שמשותף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, החברה תהא זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משותף אחר ככל שתמצא לנכון. אין באמור לעיל כדי

לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של החברה, לרבות לקבלת כל סעד, על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

17.9. מבלי לפגוע באמור לעיל, לחברה זכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לא לקבל הצעה של משתתף במכרז, או לבטל את ההכרזה על הצעה של משתתף במכרז כהצעה הזוכה במכרז, בעקבות אירוע מהותי אשר אירע עד למועד חתימת החוזה על ידה.

18. זכויות המזמין

18.1. המזמין שומר לעצמו את הזכות לבקש כל פרט/הסבר מהמציעים בנוגע להצעה. מובהר בזאת, כי המציע מחויב לשתף פעולה עם המזמין במתן הפרטים שיידרשו, ככל שיידרשו, מציע שלא ישתף פעולה, כאמור, יהיה המזמין רשאי לפסול את הצעתו.

18.2. על אף האמור יובהר כי אין החברה מתחייבת לקבל את ההצעה היקרה ביותר או כל הצעה אחרת, מכל סיבה שהיא, לרבות ביטחונית ולרבות היותה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בלתי כלכלית. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל מו"מ עם מי מהמציעים שהצעותיהם נמצאו מתאימות.

18.3. מובהר ומודגש, כי החברה ו/או ועדת המכרזים תהא רשאית להחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או להחליט לא לבחור כל הצעה שהיא, והכל במטרה להבטיח את מירב היתרונות לחברה ולפי שיקול דעתה הבלעדי והסופי, ולמשתתפים לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר לכך.

18.4. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, במקרה שתסבור כי אין לקבל אף אחת מן ההצעות, לנהל משא ומתן עם המציע בעל ההצעה הטובה ביותר מבין ההצעות שהוגשו, לפי שיקול דעתה, ועל פי תוצאות משא ומתן זה להחליט אם לקבל את הצעתו או לבטל את המכרז.

18.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה אשר מתקיים בה אחד מאלה: איננה שלמה או ברורה; הינה בלתי סבירה, הינה תכסיסנית, מבוססת על הנחות בלתי נכונות או על הבנה מוטעית של נושא המכרז, או שאינה ערוכה על פי מסמכי המכרז, וזאת על פי שיקול דעתה הסופי והבלעדי של החברה.

18.6. מבלי לפגוע באמור, החברה שומרת על זכותה לבטל את ההליך, מכל סיבה שהיא, בכל מועד שהוא, לרבות לאחר מועד הגשת ההצעות הסופיות. בכלל זה, מספר ההצעות אשר תוגשנה, והסכום הנקוב בהן, הינם נימוקים אשר עשויים לעמוד ביסוד החלטת החברה לבטל את ההליך. למען הסר ספק מובהר כי לחברה שמור שיקול הדעת שלא לבחור בכל הצעה אם המחיר הנקוב בה נמוך מידי, או שהינו בלתי סביר, ולמשתתפים לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר לכך.

18.7. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות למציע ו/או לצדדים שלישיים בדרישה להמציא מידע נוסף ו/או הבהרות ו/או הסברים ו/או השלמות ביחס למציע ו/או להצעתו של מציע ו/או לאפשר למציע לעשות כן, לרבות בעניין המצאת כל מסמך, תחשיב, אישור, היתר או רישיון כנדרש לפי תנאי בקשה זו, ולרבות לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף, ובלבד שכל מסמך, רישיון, אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה למועד האחרון להגשת ההצעות.

18.8. החברה שומרת לעצמה את הזכות למחול על קיום דרישה או תנאי מתנאי בקשה זו אשר אינם מהותיים ואשר אין בהם כדי לפגוע בעיקרון השוויון והכל לפי שיקול דעתה.

18.9. החברה שומרת לעצמה את הזכות לזמן כל אחד מהמציעים לפגישה אישית במהלכה יציג המציע את הצעתו, כולה או חלקה, בפני ועדת המכרזים ו/או יועציה, הכל על פי שיקול דעתה.

18.10. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, נותרה בפני החברה הצעה כשרה אחת – תהא החברה רשאית לפעול כדלקמן:

18.10.1. לנהל עם המציע משא ומתן, או לחילופין -

18.10.2. להחליט כי לא ינוהל משא ומתן עם המציע, והכל מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של החברה לפי כל דין, לרבות שלא לבחור בהצעה זו כלל.

18.11. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומד לו, מזמין יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, שלא למסור את השירותים מושא מכרז זה למציע אשר הצעתו מיועדת להיות ההצעה הזוכה בהתאם להוראות המכרז, וזאת בין היתר עקב ניסיון רע שהיה לחברה עם המציע - לרבות בפרויקט שבהליכי ביצוע או שהסתיים זה מכבר - בתקופה שמיום 1.1.2019 ועד למועד הגשת ההצעות. לעניין סעיף זה - ניסיון רע כולל, בין היתר: אי עמידה מצד המציע בהתחייבויות, כולל בקשר ללוחות זמנים, טיב ואיכות העבודה, דרישות בלתי סבירות, עבודה בלתי רציפה, הפרה של חוזה או הוראות הדין במהלך ביצוע עבודה, או כל ענין משמעותי אחר.

19. עיכוב אפשרי מחמת הליכי משפט

19.1. מובהר בזה, כי מציע שהשתתף במכרז ו/או מציע שהוכרז כזוכה, לא יבוא בתביעות ו/או טענות ו/או דרישות כלפי המזמין בגין כל עיכוב ו/או הפסקת עבודה זמנית או לחלוטין אשר יגרמו, אם ייגרמו, כתוצאה מהליכי משפט שיינקטו ע"י צדדים שלישיים כלשהם, לרבות על ידי משתתף במכרז או מציע שהגיש הצעה למכרז.

19.2. כל מציע ו/או זוכה מצהיר בזה כי לקח בחשבון אפשרות של עיכובים ו/או הפסקת עבודה מחמת הליכים, כאמור, והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המזמין עקב כך.

20. מידע סודי

20.1. על המציע לציין בהצעתו, בצורה מפורשת וברורה, מהם הנתונים והמסמכים הכלולים בה והמהווים, לדעתו, מידע סודי. מובהר, כי בכל מקרה שיקול הדעת הבלעדי והסופי ביחס לנתונים ו/או מסמכים כאמור נתון לחברה.

20.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המציע רשאי להגיש עותק אחד נוסף של המסמכים שהוגשו על ידו (ללא הצעת המחיר), שבו הושחר המידע שלדעת המציע הוא מהווה מידע סודי או סוד מסחרי או מקצועי שאין לגלותו למציעים האחרים. עותק זה יסומן במילים "סודיות מסחרית".

20.3. החברה אינה מחויבת על פי כל דין לקבל את דעתו של המציע. למען הסדר הטוב, מובהר בזאת, כי ככל שהחברה תבחר לגלות למציעים האחרים מידע אשר סומן על-ידי המציע כמידע שאין לגלותו, תודיע החברה למציע, לפני גילוי המידע, על החלטתה בדבר המידע שבכוונתה לגלות בפני המציעים האחרים ותינתן למציע שהות של 48 שעות כדי לערער על החלטה זו.

20.4. למען הסר ספק, אם המציע לא יגיש עותק מושחר כאמור לעיל, תהא החברה רשאית לגלות למציעים האחרים את הצעתו המלאה של המציע על כל פרטיה ותנאיה, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא הודעה מוקדמת.

21. עיון במסמכי המכרז ובקשת מידע לפי חוק חופש המידע

- 21.1. עיון בתוצאות המכרז על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ייעשה תמורת תשלום של 1,000 ש"ח, אשר ישולם לחברה עם הגשת הבקשה לעיון ואשר לא יוחזר, תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת אי-הזכייה או פסילה, לפי העניין.
- 21.2. עם הגשת הצעתו, על המציע לפרט בצורה ברורה אלו חלקים (אם בכלל) בהצעתו מהווים לדעתו סוד מסחרי או מקצועי אשר אין להעבירם לעיון מציעים אחרים, תוך מתן נימוקים. לא סימן המציע אף חלק מהצעתו כסוד מסחרי - תהא החברה רשאית להעביר את כל הצעתו לעיון מציעים אחרים.
- 21.3. מובהר, כי ככל שסימן המציע חלקים מסוימים בהצעתו כסוד מסחרי, הריהו מוותר בזאת על עיון בחלקים המקבילים בהצעות אחרות. מובהר, כי אין באמור כדי לחייב את החברה לקבל את עמדת המציע שלא לחשוף חלקים מהצעתו שלו.
- 21.4. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לאפשר למציע להבהיר את עמדתו בעניין גם בשלב מאוחר יותר.
- 21.5. ככל שהחברה תידרש לקבוע אלו פרטים בהצעה להעביר לעיון מציעים אחרים, תיקח החברה במסגרת שיקוליה את עמדת המציע שבהצעתו נתבקש העיון כאמור לעיל. מובהר עם זאת כי החלטה כאמור נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובהגשת הצעתו מסכים המציע כי לא תהיה לו כל טענה שהיא בקשר להעברת הצעתו או חלקה לעיונם של מציעים אחרים.
- 21.6. כמו כן המציע מסכים כי במקרה שהחברה תסבור, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כי קיים ספק בשאלה האם יש לגלות מידע בהצעה שהמציע יבקש לעיין בה, תהיה החברה רשאית להימנע מלגלות כל מידע כאמור, כל עוד לא ניתן צו בית משפט לפי פנייתו.
- 21.7. במידה ותקבל החברה פנייה לפי חוק חופש המידע לעיון בהצעה הזוכה או במסמכי ההתקשרות, מסכים הזוכה מראש כי מסכים הזוכה מראש כי רשאית החברה תמסור לפונה מידע אודות שמו של הזוכה וסכום ההתקשרות, ללא פנייה נוספת לזוכה לבקשת הסכמתו. ככל והמציע סבור כי מידע זה (- פרטיו - ומחיר התקשרות) חוסה תחת סודיות, עליו לציין זאת מפורשות בהצעתו, באופן מנומק.

22. ביטול זכייה

- בכל אחד מהמקרים הבאים, יהיה המזמין רשאי לבטל את זכייתו של מציע שהוכרז כמי שהצעתו נבחרה:
- 22.1. כאשר המציע שהוכרז כזוכה לא עמד בהתחייבויותיו על-פי מסמכי ההזמנה, ובכלל זה גם התחייבותו לחתום בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה על חוזה ההתקשרות.
- 22.2. כאשר יש בידי המזמין הוכחות, להנחת דעתו, כי המציע או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה.
- 22.3. המציע או מי ממנהליו הורשעו בערכאה כל שהיא בעבירה על פי איזה מסעיפים הבאים עפ"י חוק העונשין, התשל"ז-1977: 383, 330, 304, 300, 291-290, 425-422 בחמש השנים האחרונות.
- 22.4. התברר למזמין כי הצהרה שמסר המציע במסגרת הצעתו אינה נכונה או שהמציע לא גילה למזמין עובדה מהותית שיש בה, לדעת המזמין, כדי להשפיע על ההחלטה לבחור במציע

כזוכה.

- 22.5. התרחש אירוע, אשר לפי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין, יש בו כדי להשפיע באופן מהותי על היכולת הפיננסית או המקצועית של המציע לבצע את העבודות, כולן או חלקן. לעניין סעיף זה ייחשבו ל"אירוע", בין היתר, גם המקרים הבאים:
- 22.6. ניתנו צו כינוס נכסים או צו פירוק או צו הקפאת הליכים נגד המציע, אשר לא בוטלו בתוך ששים ימים ממועד נתינתם;
- 22.7. הוטלו עיקולים (זמניים או קבועים, בבימ"ש או בלשכת ההוצאה לפועל) על נכסי המציע (כולם או חלקם), אשר לא הוסרו בתוך ששים יום ממועד הטלתם;
- 22.8. ניתנו צו כינוס נכסים או צו למינוי נאמן במסגרת הליך של פשיטת רגל נגד מי מבעלי המניות במציע, אשר לא הוסרו בתוך ששים ימים ממועד נתינתו.
- 22.9. בוצעה העברה של 25% או יותר ממניות המציע, וזאת ללא הסכמה, מראש ובכתב, של המזמין.

23. סודיות

- 23.1. המציע וכן מי שקיבל את מסמכי המכרז ולא הגיש הצעה (להלן שניהם בסעיף זה: "המציע") מתחייב בקבלת מסמכי המכרז שלא למסור או להעביר לכל אדם אחר כל מידע, מרשם, מסמך או נתון שנמסר לו על ידי החברה לצורך או בקשר למכרז זה, למעט מידע שהוא נחלת הכלל או מידע המחויב בגילוי על פי חוק.
- 23.2. לשם מילוי התחייבויותיו על פי סעיף זה, מתחייב המציע לדאוג לשמירת סודיות כאמור גם מצד עובדיו, קבלני משנה שלו וכל מי מטעמו.
- 23.3. המציע מתחייב לציית לכל הוראה של החברה בנוגע לשמירת סודיות.
- 23.4. כל מסמכי המכרז הם רכוש החברה והם מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. אין המציע רשאי להעתיק מסמכים אלה או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. לא הגיש המציע הצעה, או קיבל הודעה מהחברה כי לא זכה במכרז, יחזיר המציע את מסמכי המכרז במלואם, אם נדרש לעשות כן על ידי החברה, ולא ישמור אצלו כל העתק, צילום, העתק מגנטי, אופטי או כל העתק אחר של מסמכי המכרז.

24. הוראות כלליות

- 24.1. למציע, או לקבלן משנה מטעמו, בעל שליטה במי מהם, וחברת בת של מי מהם, אסור להגיש יותר מהצעה אחת במכרז.
- 24.2. על המציע לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמך זה. אי מילוי אחת או יותר מההוראות האמורות ו/או הסתייגות מהתנאים המפורטים במכרז, בטופס ההצעה ו/או בטופס למילוי על ידי המציע, לרבות שינוי או תוספת בכל דרך שהיא, עלולים לגרום לפסילת ההצעה, זאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של החברה.
- 24.3. בנוסף רשאית החברה להתיר תיקון והשלמה של הצעה חסרה או פגומה, לרבות תיקון והשלמת פרטים ומידע שבה, וכן תיקון כל פגם אחר שתראה לנכון. כמו כן, החברה תהא רשאית לוותר על דרישות או תנאים הכלולים במסמכי המכרז ככל שהם אינם מהותיים.
- 24.4. מובהר, כי החברה רשאית להשהות מציעים מלהשתתף במכרזיה בעקבות ניסיון רע עימם

בהתקשרויות דומות. השהייה זו תארך לזמן קצוב, ולאחר עריכת שימוע. במכרז זה רשאים להשתתף רק מציעים אשר לא הושעו מלהשתתף במכרזי החברה.

24.5. עצם ההשתתפות במכרז כמוה כהצהרת המציע כי ידוע לו והוא מסכים כי כל ההוצאות הכרוכות בהשתתפות במכרז ולאחריו, לרבות בקשר עם הכנת ההצעה למכרז זה וכל ההליכים לפיו, הגשת ההצעה ועדכונה, תשלומים, הוצאות משפטיות ואחרות, יהיו על אחריותו הבלעדית וחשבונו של המציע, ללא קשר לתוצאות המכרז כאמור, וכי לא תהיה למציע כל דרישה או טענה להחזר כספים או לכל פיצוי אחר מהחברה בגין הוצאותיו כאמור והחברה לא תישא בכל אחריות לכך.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, במקרה של ביטול המכרז, כולו או חלקו, מכל סיבה שהיא, לרבות מסיבות הקשורות לחברה ו/או במקרה של תיקון מסמכי המכרז ו/או במקרה של פסילת מציעים ו/או הצעות ו/או אי בחירתם או ביטול בחירתם, בכל מועד ומכל סיבה שהיא, לא יהיו המציעים זכאים להחזר הוצאות או לפיצוי כלשהו או לתשלום מכל סוג שהוא הקשור בביטול, בתיקון או בפסילה או באי בחירתם או ביטולם כאמור.

24.6. כל עניין הנוגע להליך זה יידון אך ורק בבתי המשפט המוסמכים של העיר תל אביב-יפו.

בכבוד רב,

ליאת שרון

ס' מנהל מח' רכש והתקשרויות

נספח 1 - טופס פרופיל מציע

על המציע לציין במדויק את מעמדו המשפטי ויתר הפרטים בטבלאות שלהלן:

א. מעמד משפטי	ב. פרטים כלליים
<input type="checkbox"/> עוסק מורשה <input type="checkbox"/> תאגיד. סוג תאגיד: _____	שם: _____ (יש לצרף תעודת רישום ותדפיס מהרשם הרלוונטי) כתובת: _____ טלפון: _____ מספר עוסק מורשה: _____ מספר התאגיד: _____ מנהל כללי של התאגיד: _____

ג. שמות בעלי זכות החתימה (תאגיד)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים/ שמות בעלי המניות (תאגיד)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ה. שם איש קשר

תפקיד	שם משפחה	שם פרטי	טלפון נייד

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו בטופס זה מדויקים ועדכניים, נכון לתאריך הגשת הצעתנו.

דוגמת חותמת

שם מורשה חתימה

שם מורשה חתימה

חתימה

חתימה

נספח 2 – הצהרה והצעת המחיר (יוגש במעטפה נפרדת)

לכבוד

חברת תשתיות אנרגיה בע"מ

ג.א.נ,

אני/אנו הח"מ _____ מס' _____ זהות

שכתובתנו היא _____ מס' _____ זהות
מצהירים, מסכימים ומתחייבים בזה כלפיכם, כדלקמן:

1. קראנו בעיון את הצעתכם למשתתפים במכרז פומבי מס' 24/002 להשכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן", חיפה, את כל מסמכי המכרז ואת הסכם השכירות על כל נספחיהם (להלן: "מסמכי המכרז").
2. הננו מצהירים כי הבנו את כל מסמכי המכרז על פרטיהם, ובחנו את כל התנאים והנסיבות הקשורים בשכירות, בפיתוח, בתפעול ובתחזוקה של המושכר ו/או הנובעים מהם, לרבות בדיקה ובחינה מיוחדים של סביבתם, וכן את כל הגורמים האחרים הרלוונטיים והעשויים להשפיע על קיום כל התחייבויותינו.
3. בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו בחינה זהירה ומדוקדקת את כל תנאי ומסמכי המכרז והסכם השכירות, לרבות כלל התנאים וההבהרות שניתנו במסגרתו, הננו מגישים הצעתנו זו, והרינו מתחייבים בזה לקיים את כלל התחייבויותינו, במסגרת המכרז, כולן ביחד, במחירים שהננו מציעים בסיפא מסמך זה (להלן: "התמורה ותנאי התשלום"), תוך הסכמה לכל הוראות המכרז והסכם השכירות ותנאיהם.
4. אנו מציעים בזה לחברה לשכור את המושכר כהגדרתו לעיל, הכל כמפורט במכרז על כל נספחיו.
5. אנו מצהירים בזאת, כי קיבלנו ו/או הועמדו לרשותנו כל המסמכים הקשורים להצעה; כי קיבלנו הסברים בכל הקשור להצעה ולמושכר, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם; כי למדנו ובדקנו בקפידה את כל האמור במסמכי המכרז, ובדקנו את כל הדרישות, התנאים והנסיבות, הפיזיים והמשפטיים, העשויים להשפיע על הצעתנו; כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז, ומאשרים ומתחייבים כי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור. מבלי לפגוע בכלליות האמור, ידוע לנו, ואנו מסכימים, כי בעצם הגשת הצעתנו גלום ויתור מפורש על כל טענה, מכל מין וסוג, בדבר אי התאמה ו/או חריגה, מכל מין וסוג, של תנאי המכרז ו/או תנאי מתנאיו, מתנאי כל דין.
6. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים במכרז וכי הצעתנו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז, ולרבות הסכם השכירות.
7. אם הצעתנו תתקבל, אנו מתחייבים לעמוד בכל התנאים המוקדמים לחתימת הסכם השכירות על ידיכם, כמפורט במסמכי המכרז, לחתום בתוך 10 ימים מיום הודעתכם על מסמכי הסכם השכירות, ולהפקיד בידיכם את הערבויות הנדרשות בהסכם השכירות, ואת כל המסמכים והראיות הנוספים הטעונים המצאה, הכל כמפורט בתנאי המכרז. ידוע לנו, אם מסמכים אלו לא ימסרו לחברה במועד האמור, החברה שומרת לה את הזכות לגבות פיצוי מוסכם, לבטל את זכייתנו ולעבור למציע אחר.
8. אנו מתחייבים שלא להעביר לגורם אחר זכות מזכויותינו על-פי הסכם זה, ולא להוסיף או לצרף שום שותף או ליצור תאגיד אחר לשם קבלת שימוש בזכויותינו, אלא לפי תנאי המכרז.
9. רצ"ב להצעתנו כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידינו. ידוע לנו שאי מילוי ו/או אי צירוף מסמך

- כלשהו ו/או עריכת שינוי/תוספת במסמכי ההצעה, עלולים לגרום לפסילת הצעתנו.
10. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בינינו לבינכם. ידוע לנו, ואנו מסכימים, כי אתם תהיו רשאים לנהל כל הליך שענינו הגשת הצעות מתוקנות. כן ידוע לנו שתהיו רשאים לבטל את המכרז.
11. הנתונים ו/או המסמכים הכלולים בהצעתנו והמהווים, לדעתנו, מידע סודי הם:

12. אנו מצהירים בזאת, כי הצעה זו מוגשת ללא שום קשר ו/או תיאום עם מציעים אחרים, וכי לא גילינו את פרטי הצעתנו למציעים אחרים במכרז.
13. הננו מצהירים ומתחייבים בזה כי מיום חתימתנו על הצעתנו זו, מחייב אותנו הסכם השכירות על כל צרופותיו, כאילו היה חתום על-ידינו, וגם אם לא נחתום על הסכם השכירות, תיחשב הצעתנו וקבלתה על-ידי המזמין בכתב, כחוזה מחייב בין המזמין ובינינו, לרבות בנוגע להסכם השכירות, שיהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה, בכפוף לאפשרות של המזמין לבטל המכרז או ההתקשרות באופן חלקי או כליל מכל סיבה שהיא, ומבלי שהדבר יגרע מאיזו מזכויות המזמין, כמפורט במסמכי המכרז.
14. להבטחת קיום הצעתנו, במידה ונזכה במכרז, אנו נמסור לכם, במועד חתימת הסכם השכירות ערבבות אוטונומית לפקודתכם, ואתם תהיו רשאים לחלטה במידה ונפר את התחייבויותינו כלפיכם, כולן או מקצתן. אנו מסכימים, כי במקרה של הפרה, כאמור, תהיו רשאים לחלט את הערבבות שתופקד.
15. אנו מתחייבים בזה כי הצעתנו זו תהיה בתוקף ותחייב אותנו במשך 120 ימים מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות, ככל שהתקופה לא תוארך על ידכם, בהתאם לאמור בהזמנה.
16. אנו מצהירים בזאת כי הצעתנו זאת הינה בגדר הסמכויות, הכוחות והמטרות שלנו על-פי מסמכי היסוד של התאגיד המציע.
17. מוצהר ומוסכם בזאת כי הצעתנו זו מוגשת לאחר שעיינו בכל מסמכי המכרז והבנו את כל התנאים וההוראות הכלולים בהם ומשמעויותיהם, וכי עובר להגשת הצעתנו, הייתה לנו ההזדמנות להפנות אליכם שאלות הבהרה, וכי נהיה מנועים מלהציג כל תביעות ו/או דרישות שתתבססנה על כל טענות של אי ידיעה ו/או אי הבנה של תנאי המכרז או איזה מקרב מסמכי המכרז, ואנו מוותרים מראש על כל טענות אלה.
18. מצורפים בזה כלל האישורים, המסמכים, והנספחים הנדרשים בהתאם להוראות המכרז.
19. הובהר לנו ואנו מבינים את אופן הבחירה בהצעה הזוכה במכרז. כמו כן הובהר לנו היטב, כי ככל שהצעתנו לא תעבור את תנאי הסף, הצעתנו תפסל על הסף ולא תובא כלל לדיון.

בהתאם לכל המפורט במסמכי המכרז ובהסכם השכירות, להלן הצעתנו:

אנו מציעים לשלם, תמורת זכויות השכירות במושכר, כהגדרתו בחוזה השכירות ובהתאם לתנאי חוזה השכירות, דמי שכירות יסודיים בסך של _____ ₪ (_____)

שקלים חדשים) למ"ר, לחודש אחד, לא כולל מע"מ.

אנו מצהירים כי ידוע לנו שדמי השכירות היסודיים בגין המושכר **לא יפחתו מ- 12 ₪ (שנים עשר שקלים חדשים) למ"ר**, לחודש אחד, לא כולל מע"מ, (להלן: "**מחיר המינימום**") וכי משתתף אשר יציע דמי שכירות יסודיים חודשיים הנמוכים ממחירי המינימום, הצעתו תיפסל או תיחשב כהצעה של 12 ₪

למ"ר, לא כולל מע"מ.

מובהר בזאת כדלקמן:

1. לדמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק כנגד חשבונית מס כדין.
2. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בחוזה השכירות.
3. בנוסף לדמי השכירות היסודיים, ישולמו דמי שכירות נוספים שהם סכום השווה להפרש שבין דמי השכירות כאחוז מהפדיון לבין דמי השכירות היסודיים, כמפורט בחוזה השכירות.
4. דמי השכירות משולמים בגין קבלת זכות שכירות במושכר. לפיכך, סכום דמי השכירות ישולם על ידי משתתף שהצעתו תזכה במכרז, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר.
5. אנו נישא בכל המיסים והתשלומים הנוספים, לרבות מע"מ, אשר יחולו בקשר עם העסקה נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות ונספחיו לרבות הוצאות ישירות ועקיפות וכן מיסים ישירים ועקיפים, וכולל מס ערך מוסף. תנאי התשלום הינם כמפורט בהסכם השכירות.

הנני מצהיר כי החתימה המופיעה מטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי-אמת.

שם המציע	חותמת וחתימה	תאריך
----------	--------------	-------

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי בתאריך _____ הופיע בפני, במשרדי ברחוב _____ מר/גב' _____ שזיהה עצמו על-ידי ת.ז. מס' _____ / המוכר לי אישית, המוסמך לחתום בשם _____ [המציע], ולאחר שהזרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

חתימת עו"ד	חותמת	תאריך
------------	-------	-------

נספח 3 – אישור רואה חשבון

לכבוד
תשתיות אנרגיה בע"מ
רח' הסדנאות 3
הרצליה

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי מס' 24/002 להשכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן".
חיפה

למציע שהינו עוסק מורשה

כרו"ח של המציע _____ ("המציע") במכרז שבנדון, הריני
לאשר בזאת, כדלקמן:
1. לא תלויים כנגדו הליכי כינוס נכסים או פשיטת רגל.
2. לא הוטלו על נכסי המציע עיקולים בשיעור הגבוה מההון העצמי שלו.

תאריך: _____

בכבוד רב,

חתימה וחותמת רו"ח

* יש לצרף העתק תעודת עוסק מורשה והעתק תעודת זהות.

למציע שהינו תאגיד

כרו"ח של המציע _____ ("המציע") במכרז שבנדון, הריני
לאשר בזאת, כדלקמן:
1. המציע רשום כדין בישראל, וכי לא תלויים ועומדים נגדו ו/או כנגד מי מבעלי מניותיו/ מנהליו הליכי
חדלות פירעון, לרבות פירוק, הקפאת הליכים או כינוס נכסים
2. לא הוטלו על נכסי המציע עיקולים בשיעור הגבוה מההון העצמי שלו.
3. בהתאם להצהרת המציע, הריני מאשר כי בהתאם לדוח הכספי המבוקר והחתום האחרון של
התאגיד לא נרשמה הערת "עסק חי" לגבי המציע, ולמיטב ידיעתי לא קיים חשש ולא קיימת כוונה
לרשום הערת "עסק חי" בטווח הזמן הנראה לעין.

תאריך: _____

בכבוד רב,

חתימה וחותמת רו"ח

* יש לצרף העתק תעודת רישום, וכן אישור של רואה חשבון או יועץ משפטי של המציע, שיהיה בתוקף למועד
הגשת ההצעה, בדבר סמכותם של החותמים בשם המשתתף על מסמכי ההזמנה, לחתום כאמור ולחייב את
המציע בחתימתם, לכל דבר ועניין.
* ניתן לחתום על אישור בנוסח זהה על נייר פירמה של משרד רו"ח.

נספח 4 – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ, מר/גב' _____, נושא/ת ת.ז. שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני הוסמכתי כדין על-ידי _____ (להלן: "המציע") לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעה במכרז פומבי מס' 24/002 להשכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן", חיפה, שפורסם על-ידי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "המכרז").
2. המציע או מי ממנהליו לא הורשעו בעבירות לפי אחד מהסעיפים הבאים בחוק העונשין, תשל"ז-1977 383, 330, 304, 300, 291-290, 425-422 בחמש השנים האחרונות.
3. הנני מצהיר כי מתקיים במציע אחד מאלה:
 - 3.1 המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים.
 - 3.2 עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים.
 - 3.3 אם המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק עובדים זרים - כי חלפה לפחות שנה אחת מן ההרשעה האחרונה ועד המועד האחרון להגשת ההצעות.
4. הנני מצהיר כי מתקיים במציע אחד מאלה:
 - 4.1 המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום.
 - 4.2 עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק שכר מינימום.
 - 4.3 אם המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום - כי חלפה לפחות שנה אחת מן ההרשעה האחרונה ועד המועד האחרון להגשת ההצעות.
5. לעניין סעיפים 2 ו-3 לעיל:

"אמצעי שליטה", "החזקה" ו"שליטה" - כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;
"בעל זיקה" - כל אחד מאלה:

 - (1) חבר בני אדם שנשלט על-ידי הספק;
 - (2) אם הספק הוא חבר בני אדם, אחד מאלה: (א) בעל השליטה בו; (ב) חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי העניין, דומה במהותו להרכב כאמור של הספק, ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של הספק; (ג) מי שאחראי מטעם הספק על תשלום שכר העבודה;
 - (3) אם הספק הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית - חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית בידי מי ששולט בספק

"הורשע בעבירה" - הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה אחרי יום כ"ה בחשון התשס"ג (31 באוקטובר 2002);

"חוק עובדים זרים" - חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים).

התשנ"א-1991;

"חוק שכר מינימום"-חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;

"שליטה מהותית"- החזקה של שלושה רבעים או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני האדם;

6. הנני מצהיר כי (יש לסמן X במשבצת המתאימה):

- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע.
- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

7. אם המציע מעסיק 100 עובדים לפחות:

- המציע מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.
- המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, והוא כי פנה כנדרש ממנו ופעל ליישומן של הנחיות, במידה וניתנו לו.
- המציע מצהיר כי הוא מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות, ככל שתהיה.

8. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

תאריך

מס' ת"ז

חתימה

אישור

אני הח"מ _____, עורך דין, מרחוב _____, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, המוסמך לחתום מטעם המציע, ושזיהה עצמו באמצעות ת.ז. שמספרה _____, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

תאריך

חותמת

חתימת עו"ד

נספח 5 – הצהרת המציע על מניעת קבלת טובת הנאה ואי קבלת דמי תיווך

1. בנוסף לכל החובות והאיסורים החלים עליו מכח הדין, ולרבות חוק העונשין, התשל"ז – 1977, המציע ומי מטעמו מתחייבים ומצהירים בזאת כדלקמן:
- 1.1 לא להציע ו/או לתת ו/או לקבל, במישרין או בעקיפין, כל טובת הנאה ו/או כסף ו/או כל דבר בעל ערך במטרה להשפיע במישרין ו/או בעקיפין על החלטה ו/או מעשה ו/או מחדל של חברת תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה") ו/או של נושא משרה בחברה ו/או עובד בחברה ו/או כל מי מטעמה ו/או כל גורם אחר, בקשר עם הליך התקשרות ו/או כל חוזה/הזמנה הנובעים ממנו.
- 1.2 לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם נושא משרה בחברה ו/או עובד החברה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם מטעמה ו/או כל גורם אחר על מנת לקבל מידע חסוי/סודי הקשור עם הליך התקשרות ו/או לכל חוזה/הזמנה אחר הנובעים ממנו.
- 1.3 לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם נושא משרה בחברה ו/או עובד החברה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר במטרה לקבוע מחירים בצורה מלאכותית ו/או לא תחרותית.
- 1.4 כי הם לא פעלו בניגוד לאמור בס"ק 1.1-1.3 לעיל במסגרת הליכי התקשרות נשוא מכרז זה.
2. התעורר חשד סביר כי מציע ו/או מי מטעמו פעל בניגוד לאמור בסעיף 1 דלעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לא לשתפו בהליך ההתקשרות לגביו קיים חשד כי נעשתה הפעולה כאמור ו/או בכל הליך אחר (להלן: "התקשרות") ו/או לא לקבל את הצעתו בהליך ההתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את זכייתו בהתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את החוזה/הזמנה הנובעים מהליך ההתקשרות.
3. באחריותו הבלעדית של המציע להביא תוכן סעיף זה לידיעת עובדיו, קבלני המשנה שלו, נציגיו, סוכניו ומי מטעמו המעורבים בכל דרך שהיא בהליך ההתקשרות עם החברה ו/או חוזה/הזמנה הנובעים ממנו.

תאריך

חותמת וחותימה

שם המציע

נספח 6 – תצהיר בדבר היעדר ניגוד עניינים

אני הח"מ, מר/גב' _____, נושא/ת ת.ז. שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני משמש כ _____ ב _____ (להלן: "המציע") וחותם על תצהיר זה בתמיכה להצעת המציע במכרז פומבי מס' 24/002 להשכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן", חיפה, שפורסם על-ידי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה").
2. אין ולא יהיה למציע או למי מאנשי הצוות, במהלך תקופת השכירות ניגוד עניינים מכל מן וסוג שהוא, קשרים עסקיים ו/או אישיים ו/או קשרים אחרים ו/או כל עניין אחר שעלולים להעמיד את המציע ו/או אנשי הצוות במצב של ניגוד עניינים או חשש לקיומו של ניגוד עניינים (להלן: "ניגוד עניינים");
3. אם המציע יזכה במכרז, המציע ואנשי הצוות יפעלו בנאמנות כלפי החברה ולטובת האינטרסים שלה בלבד;
4. המציע ואנשי הצוות מתחייבים להימנע מלהימצא במצב של ניגוד עניינים כלשהו עם החברה, ומתחייבים להודיע לחברה, מייד עם התעורר חשש כלשהו בדבר הימצאות במצב של ניגוד עניינים עם החברה;
5. בכל מקרה שיתעורר חשש כאמור בסעיף 4 לעיל, המציע ואנשי הצוות מתחייבים בזאת לחדול מלבצע כל פעולה בשם החברה וזאת עד לקבלת הנחיות מהחברה;
6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להלן יפורטו הגורמים ו/או התאגידים הקשורים במישרין ו/או בעקיפין למציע ו/או לאנשי הצוות ו/או שהמציע ו/או אנשי הצוות מעניקים להם שירותים ו/או שלמציע ו/או לאנשי הצוות קיים קשר אישי או עסקי איתם בעת הגשת הצעה למכרז, אשר עלולים להעמיד את המציע ו/או אנשי הצוות במצב של ניגוד עניינים:

<u>הגורם</u>	<u>מהות הקשר של הגורם ו/או מי מטעמו</u>

7. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

תאריך

מס' ת"ז

חתימה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ מרחוב _____ מספר רישיון _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפני גב'/מר _____ ת.ז. _____ וחתימת/מה בפני על הצהרה זו לאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק.

תאריך

חותמת

חתימת עו"ד

נספח 7 – תצהיר בדבר התאמת הביטוחים

- אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס. _____, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:
1. אני משמש כ _____ ב _____ (להלן: "המציע") וחותם על תצהיר זה בתמיכה להצעת המציע במרכז פומבי מס' 24/002 להשכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן", חיפה, שפורסם על-ידי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה").
 2. הנני נותן תצהירי זה מכוח היותי מורשה לעשות כן מטעם המציע, ומכוח היכרותי את העובדות מושא התצהיר.
 3. אני מצהיר בזאת כי לאחר קריאה והתייעצות עם איש /אנשי המקצוע המתאימים ולאחר בירור ובדיקה, כל הביטוחים של המציע עומדים בדרישות הביטוח על פי החוזה וצרופותיו.
 4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
תאריך	מס' ת"ז	חתימה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ מרחוב _____ מספר רישיון _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני גב'מר _____ ת.ז. _____ וחתם/מה בפני על הצהרה זו לאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן ת/יהיה צפוי/יה לעונשים הקבועים בחוק.

_____	_____	_____
תאריך	חותמת	חתימת עו"ד

נספח 9 - הוכחת ניסיון קודם כנדרש בתנאי סף 9.4

1. על המציעים למלא את פרטי הניסיון הרלוונטי אך ורק בטבלאות אלה. יחד עם זאת, ניתן להעתיק את הטבלאות לקובץ Word לשם הצגת פירוט נוסף ביחס לניסיון עליו מבקש המציע להסתמך, אך מודגש כי אין להציג טבלאות שונות.
2. על המציע לצרף להצעתו מסמכים כנדרש במכרז, וכן למלא את כל הפרטים הנדרשים בטבלאות.
3. ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים.

תנאי סף 9.4

למציע ניסיון קודם ומוכח בייזום, תכנון ובניית מבנים בתחום הנדל"ן המסחרי ו/או תפעול של מבני תעשייה בישראל בהיקף מצטבר של 10,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 5,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) במהלך 7 השנים שקדמו להגשת הצעתו.

יובהר, כי לעניין סעיף זה, "מבנים" משמעם מבנים שבנייתם הושלמה והתקבלה תעודת גמר או טופס 4 למבנה טרם הגשת ההצעה.

#	שם המבנה ומיקומו	שטח המתחם במ"ר (שטח עיקרי ושירות)	תאריך תחילת ביצוע	תאריך השלמת בנייה (מועד קבלת טופס 4 / תעודת גמר)	הפעולות שבוצעו ע"י המציע	פרטי איש קשר אצל הלקוח (תפקיד, נייד, דוא"ל)
.1						
.2						
.3						
.4						
.5						

4. יש לצרף העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למתחמים הרלוונטיים ו/או אסמכתאות אחרות המעידות על היקף הבנייה בהם, וכן העתק מטופס 4 שניתן ביחס למתחמים הרלוונטיים. אסמכתאות שלא הופקו ע"י רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד.

מסמך ב' - חוזה שכירות בלתי מוגנת (מס')
 שנערך ונחתם בהרצליה ביום _____ שנת 2024

בין: **תשתיות אנרגיה בע"מ ח.פ. 520027293**
 שכתובתה לצורך הסכם זה:
 רח' הסדנאות 3, אזור התעשייה הרצליה-פיתוח
 (שתיהן ביחד וכ"א לחוד ייקראו להלן: "המשכיר")

מצד אחד:

לבין: _____ ח.פ. _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני:

הואיל: והמשכיר הינו הבעלים של שטח בגודל של כ- 20.5 דונם בחוף שמן - חיפה (להלן: "המגרש");
והואיל: והשוכר מעונין לשכור מאת המשכיר בשכירות בלתי מוגנת את השטח כולו, כמתואר בתשריט
 המצורף **כנספח א'** להסכם זה (להלן: "המושכר"), בהתאם להצעה שהוגשה על-ידו למכרז
 פומבי מס' 24/002 להשכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן", חיפה שפורסם על-
 ידי המשכיר, שהעתקה מצורף **כנספח ב'** להסכם זה;
והואיל: והמשכיר מוכן להשכיר לשוכר את המושכר, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ותנאים מוקדמים

- 1.1 המבוא להסכם זה, על העובדות וההצהרות הכלולות בו מהווה חלק בלתי נפרד מגופו של הסכם זה.
- 1.2 כל הנספחים להסכם זה יהוו חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 שמות הכותרות לסעיפי הסכם זה הן לצורך הנוחיות בלבד ואינם מהווים חלק מהסכם זה.

2. אי תחולת חוק הגנת הדייר

הצדדים מצהירים כי ידוע להם:

- 2.1 שלא שולמו ולא ישולמו ע"י השוכר למשכיר דמי מפתח אלא דמי שכירות הנקובים בהסכם זה וכי הסכומים שיושקעו, במידה ויושקעו על ידו כאמור בהסכם זה, לא יחשבו בשום צורה ואופן, כתשלום דמי מפתח.
- 2.2 כי לאור כל העובדות והפרטים המצוינים לעיל, לא יחולו על שכירות זו הגנת חוק הגנת הדייר ו/או חיקוקים אחרים העשויים להקנות לשוכר מעמד של דייר מוגן.
- 2.3 השוכר מצהיר כי ראה, מדד, בדק ובחן את המושכר, את סביבתו, את מערכותיו את תכניות

בנין העיר החלות על המושכר, את השימושים המותרים במושכר על פי דין, את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של המושכר, וכן כל פרט או נתון אחר הרלוונטי לדעתו בקשר למושכר, וכי הוא מצא את כל הנ"ל מתאימים לצרכיו ולמטרותיו לשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג כלפי המשכיר בכל הנוגע למושכר ולהתקשרותו בחוזה זה.

2.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 2.3 לעיל, השוכר מצהיר בזאת כי הוא שוכר מן המשכיר את המושכר לפי הסכם זה כאשר המושכר במצבו הנוכחי (AS IS), ומבלי שהמשכיר יידרש לבצע כל עבודות שיפוץ, שינוי או התאמה במושכר ביחס למצבו במועד חתימת הסכם זה. אם וככל שיבקש השוכר לבצע עבודות שיפוץ, התאמה או שינוי במושכר על מנת להתאים את המושכר לשימוש של השוכר לפי הסכם זה, ובכפוף לאישור ביצוע על-ידי המשכיר מבעוד מועד, יבוצעו העבודות על-ידי השוכר ועל חשבונו בלבד.

2.5. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו, וכי לפני חתימתו על הסכם זה, בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת הרישיון או הרשיונות הדרושים לו, להפעלת עסקו במושכר וכי מצא את הנ"ל מתאים למטרת השכירות. השוכר מוותר בזאת ובמפורש על כל טענת אי התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או לאחר ראייה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי, בגין המושכר ושכירתו.

2.6. השוכר מצהיר כי ידוע לו השימוש במושכר מותנה בכך שלא יחרוג מהשימוש המותר על פי כל דין, וכי עליו לפעול להשגת הרישוי המתאים למושכר לרבות נשיאה בכל התשלומים הנדרשים עקב כך, וכי כל אלה חלים עליו בלבד וכי הוא יפעל להשגתם.

2.7. השוכר מצהיר כי אין כל מניעה על פי דין או הסכם להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה.

3. השכירות ומטרתה

3.1. המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מהמשכיר את המושכר בתנאים הקבועים בהסכם זה.

3.2. המשכיר משכיר את המושכר לשוכר בלבד ואך ורק למטרה, ליעוד ולשימוש המוגדרים בסעיף זה להלן.

3.3. השוכר מצהיר, כי מטרת השכירות במושכר היא לצורך [ימולא לאחר הזכייה] _____ (להלן: "מטרת השכירות"). השוכר לא יהיה רשאי להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת זולת המטרות הנ"ל, אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב, אשר יהיה רשאי להסכים או לסרב לפי שיקול דעתו המוחלט.

3.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין בפירוט מטרת השכירות כאמור לעיל, כדי להוות מצג כלשהו מצידו של המשכיר לכך שנכון למועד חתימת חוזה זה ניתן על פי דין לעשות במושכר שימוש למטרה זו או כי ניתן יהיה לקבל את אישור הרשויות המוסמכות לעשות במושכר או בכל חלק הימנו שימוש למטרה זו, וכל האחריות בעניין זה מוטלת על השוכר בלבד.

3.5. השוכר מאשר ומצהיר, כי עיין בתב"ע שמספרה חפ/1112/א החלה על המושכר, וכי ידוע לו שהתב"ע האמורה מייעדת את המושכר למסחר, והוא מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המשכיר בעניין זה.

- 3.6. השוכר יהיה אחראי להשיג מהרשויות המוסמכות, על חשבונו, כל היתר, רישיון, אישור והסכמה הדרושים או שיידרשו, על פי כל דין, לרבות היתר לשימוש חורג, לצורך השימוש שייעשה במושכר מכוחו של הסכם זה, וישלם את מלוא הסכומים, ההיטלים והאגרות, ככל שיהיו, בקשר עם שימוש במושכר גם אם באופן רגיל חל הוא על הבעלים ולא על המחזיק, לרבות היטל השבחה. כן מתחייב השוכר כי עלויות הפיתוח של המושכר, לרבות סלילה, גידור, חיבור לתשתיות וכו' יחולו עליו במלואם. השוכר לא יפעיל את עסקיו במושכר בטרם קיבל את כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים, ככל שנדרשים, על פי כל דין.
- 3.7. ככל שיידרש היתר, אישור, רישיון או הסכמה לצורך השימוש שייעשה על ידי השוכר במושכר, יסייע המשכיר בכך, על פי שיקול דעתו, ויחתום ככל הנדרש על הבקשות, התשריטים, ושאר המסמכים שיידרשו, אם יידרשו, לצורך קבלת הרישיונות, ההיתרים וההסכמות, ובלבד שלא תחול על המשכיר כל עלות בקשר עם כך, ובלבד שתקופת השימוש החורג או ההיתר, לפי העניין, לא תעלה על תקופת השכירות לפי הסכם זה.
- 3.8. מובהר, כי בכל מקרה השוכר לא יהיה רשאי לשנות ממטרת השכירות מבלי שקיבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב וכן מבלי שקיבל מהרשויות המוסמכות את ההיתרים, הרישיונות והאישורים הנדרשים לכך. למען הסר ספק, יובהר כי כל העלויות הכרוכות בהשגת ההיתרים, הרישיונות והאישורים, כאמור, יחולו על השוכר בלבד. השוכר מתחייב להחזיק, להפעיל ולנהל את המושכר ברמה ובאופן התואם את רמתו של המושכר, לשיעור רצון המשכיר ובהתאם להוראות והנחיות המשכיר.
- 3.9. השוכר מתחייב לקיים ולמלא אחר כל החוקים, חוקי העזר, התקנות, הצווים, תוכניות בנין הערים והוראותיה של כל רשות מוסמכת, החלים ביחס למושכר או בגין השימוש בו. כל שימוש אחר במושכר, בכללו או מקצתו, בכל תדירות שהיא, ייחשב כחריגה ו/או כשינוי ממטרת השכירות וכהפרה יסודית של ההסכם.
- 3.10. השוכר מתחייב לקבל ויהיה אחראי בלעדית לקבלת כל רישיון וכל היתר לרבות אישור כיבוי אש הדרוש על פי כל דין לניהול המושכר במידה והוא דרוש.
- 3.11. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המשכיר אינו מתחייב לקיים שמירה ו/או הגנה כלשהי על המושכר וכי ידוע לו כי אין למשכיר אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי השוכר בכל הקשור לשמירה ו/או הגנה של המושכר ולמען הסר ספק לא תחול על המשכיר אחריות לפי חוק השומרים התשכ"ז – 1967.

4. התחייבות לפיתוח תכנוני

- 4.1. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שבצד הדרום מזרחי של הנכס קיימת רצועה בשטח של כ- 1 דונם המהווה חלק מחלקה 56 בגוש 10876 ביעוד דרך. החלקה רשומה על ע"ש מדינת ישראל. קיים צורך בקידום בינוי אותה יש לתאם מול רמ"י. לפיכך, על השוכר חלה חובה להציג תכנון מפורט למושכר במלואו בהתאם לצרכיו.
- 4.2. כמו כן השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהתב"ע מחייבת הוצאת תכנית בינוי. לאור העובדה כי מדובר בתכנית טרם תקופת קידום הליכי תכנון תואמי רישוי, יתכן וניתן יהיה להגיע להסדרה מול הועדה המחוזית על הגשת תכנית בינוי במקביל להגשת היתרי בניה.
- 4.3. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שעל מנת לאפשר שימוש מלא במושכר ככל שידרשו תשלומי איזון בגין תכנית הבינוי, בין אם היא כוללת איחוד וחלוקה ובין אם לא, אלה יהיו באחריותו של השוכר בלבד, ועל חשבונו.

5. איסור העברת זכויות השוכר

- 5.1. השוכר מתחייב שלא למסור ולא להשכיר ולא להעביר ולא להמחות בכל דרך שהיא את המושכר כולו או מקצתו, או חלק ממנו וכן לא להעביר בכל דרך שהיא את זכויותיו במושכר או בכל חלק ממנו למשך כל תקופות השכירות או מקצתן וכן לא להרשות למישהו אחר זולתו להשתמש במושכר או בחלק ממנו בכל צורה שהיא, וכן לא לשתף מישהו אחר בהחזקת המושכר או בשימוש בו או בהפקת הנאה הימנו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- 5.2. השוכר מתחייב שלא לשעבד בכל צורה שהיא לכל אדם, גורם או גוף כלשהו את ההסכם או את זכויותיו הנובעות מההסכם.
- 5.3. מקום שהשוכר הנו תאגיד, הרי כל העברת מניות או זכויות בתאגיד, או שינוי בהם, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב, אשר יגרמו לכך שהשליטה בתאגיד לא תהיה בידי בעלי מניותיו ו/או בעלי הזכויות הנוכחיים, בהרכבם ביום חתימת הסכם זה, תהווה הפרת ההסכם ע"י השוכר ותקנה למשכיר את הזכות לבטל את הסכם זה ולקבל את כל הסעדים שהוא זכאי להם עפ"י הסכם זה עפ"י הדין בגין הפרה. "שליטה" לעניין סעיף זה משמעה החזקה – 51% לפחות מהון המניות מכל הסוגים של התאגיד וכן הזכות למנות את מרבית הדירקטורים שלו.
- 5.4. כל פעולה או מחדל שייעשו בניגוד להתחייבות השוכר כמפורט בסעיפים 5.1-5.2 לעיל ייחשבו, משיעשו, כביצוע הפרה יסודית של ההסכם.
- 5.5. על אף האמור לעיל מוסכם, כי השוכר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו וחובותיו על פי הסכם זה לאחר, ובלבד שמקבל הזכויות והחובות קיבל על עצמו מלא התחייבויות השוכר ושניתנה לכך הסכמת המשכיר, מראש ובכתב. המשכיר לא יסרב אלא מנימוקים ענייניים וסבירים. להסרת ספק – השכרת משנה של שטח המושכר או חלק משטח זה –אפשרית.

6. התאמת המושכר

- 6.1. השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את המושכר ומצא אותם מתאימים וראויים לצרכיו ולשימושי בגדר מטרת השכירות, והנו מוותר על כל טענה מחמת אי התאמה או טענה בקשר לטיב המושכר ו/או למידת ההנאה שהוא מבקש להפיק ממנו.
- 6.2. כל העלויות הכרוכות בהתאמת המושכר יהיו על השוכר בלבד, והמשכיר לא יישא בכל עלות הקשורה עם התאמת המושכר. להסרת ספק, עם סיום תקופת השכירות, ישיב השוכר את המושכר למצבו המקורי, על חשבונו, ויסיר מהמושכר כל מבנה קבע שחיבר אליו – גם אם קיבל היתר להציבו על ידי הרשויות. ככל שיידרש היתר להריסת המבנים שנבנו במושכר על ידי המשכיר – יוציא המשכיר, על חשבונו, היתרים אלו.

7. שינויים במושכר

- השוכר לא יהיה רשאי לעשות כל שינוי, או התאמה במושכר, לרבות עבודות להתאמת המושכר, אלא בכפוף לקבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

8. תקופת השכירות

- 8.1. המושכר יושכר לשוכר לתקופה של 7 שנים החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "תקופת השכירות"). הסכם זה גובר על כל הסכם אחר בעניין זה.

להסרת ספק, שינוי במועד תחילת השכירות, מטעמים הקשורים בשוכר, לא יגרמו לשינוי

במועד תחילת השכירות או במועד סיום השכירות והשכירות תסתיים (כפוף לאופציה הנזכרת להלן) בכל מקרה במועד האמור.

8.2. בכפוף לעמידת השוכר במלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה לשביעות רצונו של המשכיר, תהיה נתונה לו אופציה לשכור את המושכר לתקופה נוספת בת **3 שנים** (להלן: "**תקופת האופציה הראשונה**").

בנוסף, ככל שהשוכר יתכנן וישלים הקמת מבנה/ים בהיקף של לפחות 5,000 מ"ר במהלך תקופת השכירות ותקופת האופציה הראשונה, תינתן לשוכר אופציה נוספת בת **14 שנים** ו- **11 חודשים** להארכת השכירות, כך שתקופת השכירות הכוללת תהא בת 24 שנים ו- 11 חודשים.

(לעיל ולהלן תיקראנה שתי התקופות ביחד: "**תקופת השכירות הנוספות**").

8.3. למען הסר ספק מובהר, כי תנאי למימוש האופציות, הינו כי השוכר קיים עד לאותו מועד את מלוא התחייבויותיו בהתאם להסכם לשביעות רצון המשכיר, ושילם את כל התשלומים החלים עליו במלואם ובמועד, וכן כי המציא למשכיר בטחונות, המחאות ואישור עריכת ביטוח בהתאם לקבוע בהסכם, גם לתקופות השכירות הנוספות. תנאי נוסף למימוש האופציות הוא מתן הודעה של השוכר בכתב לפחות 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות בדבר רצונו במימוש האופציה לגבי התקופה הבאה.

8.4. הוראות הסכם זה יחולו בשינויים המחויבים אף על תקופות השכירות הנוספות (למעט מתן אופציה לשכירות נוספת עם תום תקופת השכירות הנוספת), ותקופות השכירות הנוספות תיחשב, לכל דבר ועניין, כחלק מתקופת השכירות למעט שינוי בדמי השכירות כמפורט להלן (תקופת השכירות ותקופות השכירות הנוספות ביחד ייקראו להלן: "**תקופות השכירות**").

8.5. מוסכם בזאת כי אם השוכר יעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות, וזאת מבלי שקיבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב, הרי שבנוסף לכל האמור בחוזה שכירות זה יהיה על השוכר להמשיך ולשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות, דמי הניהול וכל חיוב כספי החל עליו לפי חוזה זה גם עבור כל יתרת תקופת השכירות.

8.6. לא הופיע השוכר במועד מסירת החזקה או לא קיבל את המושכר לרשותו ו/או לא היה זכאי לקבל את המושכר לרשותו לרבות לאור סירובו לחתום על פרוטוקול המסירה כאמור ו/או עקב אי מילוי התחייבויותיו שעפ"י החוזה, יהיה המשכיר זכאי, מבלי לפגוע ביתר תרופותיו, להתייחס למושכר כאילו נמסר לידי השוכר וממועד זה ואילך תחל תקופת השכירות, וכן יהיה השוכר חייב בכל התשלומים שעפ"י דין או שלפי הסכם זה חל תשלומם ממועד מסירת החזקה ואילך על השוכר לרבות במיוחד דמי השכירות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שעילת העיכוב תהיה קשורה לשוכר, לא יהיה בכך כדי לעכב את תחילת תקופת השכירות מבחינת התשלומים והחייבים החלים על השוכר ביחס למושכר (לרבות כלפי המשכיר) לפי חוזה זה.

8.7. על אף האמור, ביקש השוכר להביא את השכירות לסיימה לפני תום תקופת השכירות, יוכל לעשות זאת בתנאי שימצא שוכר חלופי שיבוא בנעליו וימלא את כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה, אשר יאושר על ידי המשכיר בכתב מבעוד מועד, ובכפוף למתן הודעה בכתב למשכיר, המפרטת אף את זהות השוכר החלופי המוצע, 90 יום מראש.

9. דמי השכירות**9.1. דמי שכירות יסודיים**

9.1.1. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של _____ ש"ח עבור כל מ"ר אחד בתוספת מע"מ לחודש, ובסך הכל _____ לחודש בתוספת מע"מ (להלן: "דמי השכירות היסודיים").

9.1.2. דמי השכירות היסודיים יוצמדו למדד המחירים לצרכן וישולמו למשכיר, בתוספת הפרשי ההצמדה, בהתאם לשיעור עליית המדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל (להלן: "מדד החדש"). לעומת מדד _____ 2024 (להלן: "מדד הבסיס"). למען הסר ספק, במקרה של ירידת המדד החדש אל מתחת למדד הבסיס, לא יוקטן התשלום הרלוונטי אל מתחת למדד הבסיס, וישולם לפי מדד הבסיס.

"מדד" - מדד המחירים לצרכן, כולל ירקות ופירות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לגבי כל חודש קלנדרי רלוונטי, ב-15 לחודש הקלנדרי שלאחריו, ואם המדד הנ"ל יפסיק להתפרסם מסיבה כלשהי - כל מדד אחר, זזה או דומה לו ככל האפשר, שיבוא במקומו ויתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או על ידי כל גוף מוסמך אחר שיבוא במקומו.

9.1.3. השוכר ישלם למשכיר תשלומים חודשיים מראש, עבור החודש הבא. תשלום ראשון ישולם ע"י השוכר במועד חתימת החוזה באמצעות המחאת מזומן על סך של _____ ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. מועד כל תשלום חודשי יהיה בראשון לחודש מראש, עבור החודש הבא.

9.1.4. במעמד חתימת ההסכם ימסור השוכר למשכיר המחאות דחיות לתקופת השכירות הראשונה, אשר ישמשו לביטחון. במשך כל תקופת השכירות, בסמוך לתום כל שנת שכירות, עד לא יאוחר מהיום הראשון לחודש האחרון לשנת השכירות, ימסור השוכר למשכיר 12 המחאות דחיות נוספות, אשר ישמשו לביטחון, כנגד דמי השכירות בשנת השכירות הבאה. כנגד ביצוע של כל תשלום ישיב המשכיר לשוכר את ההמחאה הרלוונטית לאותו חודש.

9.2. דמי שכירות נוספים

9.2.1. בנוסף לדמי השכירות היסודיים ישלם השוכר למשכיר סכום השווה להפרש שבין דמי השכירות כאחוז מהפדיון לבין דמי השכירות היסודיים. זאת, בגין כל חודש מחודשי השכירות ובמשך כל תקופת השכירות (להלן: "דמי השכירות הנוספים").

9.2.2. דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו סך השווה לשיעור של 10% מן הפדיון במושכר (לעיל ולהלן: "דמי השכירות כאחוז מהפדיון").

9.2.3. לאחר פרסום המדד בגין חודש החישוב, ועד ליום ה-20 של החודש, יערוך השוכר חישוב של ההפרש בין דמי השכירות כאחוז מהפדיון בחודש החישוב לבין דמי השכירות היסודיים ששילם למשכיר בעבור חודש החישוב. אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון בחודש החישוב יהיו גבוהים מדמי השכירות היסודיים ששולמו בעבור חודש החישוב ישלם השוכר למשכיר את ההפרש כדמי השכירות הנוספים.

9.2.4. למונח "פדיון" בסעיף זה תהא המשמעות הבאה: כל תמורה, תקבול והכנסה מכל

מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים על ידי השוכר ו/או על ידי מי שנקבע לכך מטעמו והנובעים מהעסקים שהוא מנהל במושכר ו/או מפעולותיו במושכר, לרבות תקבולים הנובעים ממתן שירותים או טובין כלשהם, ולרבות הכנסות ותקבולים שיתקבלו מפרסומת אם תשודר או תוקרן או תוצג במושכר. מכירות ו/או שירותים שתמורתם נתקבלה בכרטיס אשראי או בשיק מעותד תרשמה על ידי השוכר כחלק מן הפדיון ביום המכירה או מתן השרות. למרות האמור לעיל, הפדיון לא יכלול פדיון בשל תקבול שהוחזר, ובלבד שבוטלה חשבונית המס המקורית והוחזר ללקוחות כספם.

9.2.5. דמי השכירות הנוספים בצרוף מע"מ כשיעורו ביום התשלום ישולמו עד ליום ה-20 לחודש שלאחר חודש החישוב. לתשלום דמי השכירות הנוספים יצורף דו"ח של השוכר ובו פרטי הפדיון בחודש החישוב. דו"ח זה ימסר למשכיר בכל חודש, גם אם על פי החישוב אין חובת תשלום דמי שכירות נוספים.

9.2.6. למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה סכום דמי השכירות השנתיים לא יהיה נמוך מסכום דמי השכירות היסודיים לכל השנה.

9.2.7. השוכר מתחייב לרשום את הפדיון בהתחשב בהוראת כל דין בקשר עם חובת ניהול רישום תקבולים.

9.3. השוכר ישלם את דמי השכירות היסודיים ודמי השכירות הנוספים (להלן ביחד: **"דמי השכירות"**) בתשלומים שקליים באמצעות העברה בנקאית של מטבע זה ישירות לחשבון של המשכיר עפ"י פרטי הבנק של המשכיר כדלקמן: _____.

9.4. למען הסר ספק, השוכר יחויב בתשלום דמי השכירות על פי האמור לעיל, וזאת גם אם השוכר לא יתייצב ו/או סירב להתייצב כדי לקבל את המושכר, בהתאם להוראות הסכם זה.

9.5. השוכר ישלם למשכיר במועד ביצוע כל תשלום ותשלום של דמי השכירות, בנוסף לדמי השכירות הנקובים לעיל, את המע"מ כשעורו בעת ביצוע התשלום, כנגד חשבונית מס כדין.

9.6. פיגר השוכר בתשלום סכום כלשהו שעליו לשלם למשכיר בהתאם להסכם זה, ישלם השוכר למשכיר על הסכום שבפיגור כפי שיתגבש במועד שבו היה על השוכר לשלם (להלן: **"מועד החיוב"**) בתוספת הפרשי הצמדה בשיעור 3% לחודש, על הסכום המוצמד שבפיגור. ריבית הפיגורים תחושב עבור התקופה ממועד החיוב ועד היום שבו שילם אותו בפועל. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם ע"י המשכיר לצד שלישי, ואשר על השוכר היה לשלם לאותו צד שלישי, תחושב ריבית הפיגורים עבור התקופה מיום שהמשכיר שילם את הסכום שבפיגור לצד שלישי, ועד להחזרתו ע"י השוכר. שילם המשכיר לצד השלישי, ריבית פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, תחשב ריבית הפיגורים כנ"ל כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכיר. על כל התשלומים שישלם השוכר למשכיר כאמור לעיל, ישלם השוכר מע"מ כחוק. חשבונית מס, תומצא ע"י המשכיר בסמוך לאחר סילוק החוב.

9.7. הייתה גבייתו של סכום הנ"ל כרוכה בהוצאות או בשכ"ט עו"ד מטעם המשכיר, כל סכום שישולם כנ"ל, ייזקף ראשית על חשבון החזר ההוצאות הסבירות ורק לאחר מכן על חשבון הקרן והפרשי ההצמדה.

9.8. אין בתשלום ריבית כאמור לעיל, כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה או בדין ולא יתפרש כיתור מצד המשכיר על כל סעד אחר כנ"ל.

9.9. איחור של מעל שבעה ימים בביצוע תשלום כלשהו, כולו או חלקו, ע"ח דמי השכירות, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ע"י השוכר.

10. מיסים ותשלומים

10.1. על השוכר יחולו תשלומים של מיסים, אגרות, התשלומים וההוצאות בקשר עם המושכר והשימוש בו בגין כל תקופת השכירות אשר ישולמו על ידי השוכר כסדרם ובמועדם, וביניהם: דמי צריכת חשמל, דמי צריכת מים, אגרות וחשבונות טלפון, ארנונה כללית, ומס שלטים. השוכר מתחייב לשלם את החשבונות הנ"ל במישרין לרשויות ולספקים הרלוונטיים, בהתאם למועד הנקוב לכך בחשבונות. השוכר בלבד יהיה אחראי בגין כל תשלום או הוצאה שינבעו מפיגור בתשלום החשבונות על ידו.

10.2. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שאין תשתית או חיבור לאספקת חשמל, טלפון ומים במושכר, והוא מצהיר, כי לא תהיה לא כל טענה, תביעה או דרישה כלפי המשכיר בקשר עם כך. השוכר מתחייב להתקשר עם הגורמים המספקים חשמל, טלפון, ומים, ישירות, והמשכיר לא יהיה אחראי בכל צורה להתקשרויות אלו וכל הקשור בכך. להסרת ספק, נקבע בזה כי השוכר יירשם כמחזיק במושכר בעיריית חיפה. השוכר יחתום על כל חוזה שרות אחר שלדעת המשכיר יהיה בו צורך לשם הפעלה שוטפת של המושכר. השוכר מתחייב לחתום על חוזים כנ"ל ולשלם את התשלומים ו/או הפיקדונות הכרוכים בכך.

10.3. אף משנסתיימה תקופת השכירות יראו את השוכר כמי שחייב בגין התשלומים הנקובים בפסקאות דלעיל, אם חיובם נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו ע"י השוכר ו/או מי מטעמו במהלך תקופת השכירות ושתשלומם ו/או חיובם נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות ע"י השוכר ו/או מי מטעמו.

10.4. השוכר מתחייב להמציא למשכיר מעת לעת מיידי לפי דרישת המשכיר, את כל החשבונות והקבלות בגין כל התשלומים החלים עליו המפורטים בסעיף זה ובהסכם זה.

11. החזקת המושכר

11.1. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולתקן על חשבונו כל נזק שייגרם למושכר על ידו ו/או על ידי מבקריו ו/או לקוחותיו ו/או עובדיו ו/או על ידי כל צד שלישי ו/או ע"י מי מטעמו של השוכר ו/או עקב השימוש במושכר.

11.2. חשבונות שיגיש המשכיר לשוכר בגין התיקון יהוו ראייה מספקת לנכונותם, ולחבות השוכר לשלם למשכיר מיד עם קבלת הדרישה, והשוכר מתחייב לשלם לא יאוחר מ-5 (חמישה) ימים מיום קבלת החשבון. השוכר מתחייב שלא לבצע ו/או להרשות לבצע כל שינוי פנימי ו/או חיצוני במושכר ושלא להוסיף כל תוספת ושלא להרוס כל חלק מהמושכר ו/או ממתקן ממתקניו, מבלי לקבל את הסכמת המשכיר בכתב ומראש, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 7 לעיל. המשכיר יהיה רשאי למנוע ביצוע כל מעשה כנ"ל, שהינו בניגוד לאמור בהסכם בכל עת, ולסלק או להרוס כל שינוי או תוספת המחברים חיבור של קבע במושכר אשר נעשו בניגוד לאמור בהסכם זה, על חשבון השוכר. כל התוספות, התיקונים והשינויים שיעשו בין בהתאם לאמור בהסכם ובין תוך הפרת ההסכם יהיו שייכים למשכיר אם ירצה בכך, מבלי שתחול עליו חובה לשלם עבורם.

11.3. השוכר מתחייב להרשות למשכיר ו/או לבאי כוחו להיכנס למושכר בשעות עבודה המקובלות, כדי לבדוק את מצב המושכר וכן לשם ביצוע תיקונים, ועבודות תחזוקה, עבור

המושכר. בוצעו פעולות כנ"ל, יעשה המשכיר כמיטב יכולתו על מנת שהנזק ו/או אי הנוחות שייגרמו למושכר, באם ייגרמו, יהיו מועטים ככל האפשר, אולם מוסכם בזאת כי המשכיר ו/או בא כוחו יהיו רשאים להיכנס למושכר בשעות שאינן שעות עבודה מקובלות לאחר תיאום מוקדם מראש עם השוכר או אם הדבר יהיה נחוץ למניעת פגיעה או נזק לאדם או לרכוש.

11.4. מוסכם, כי בששת החודשים האחרונים של תקופת השכירות יהיה המשכיר רשאי להציג את המושכר לשוכרים חדשים בהודעה מראש, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר לעשות כן, בשעות הפעילות המקובלות.

11.5. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שייעשו במושכר ו/או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות בלתי סבירה למשכיר או למושכר או לציבור המשתמשים בו והשוכר אחראי לכל התוצאות של הפרת התחייבותו זו.

11.6. השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה ואופיו ולהחזיקו במצב זה בכל תקופת השכירות ולנהל את העסק אך ורק בתחומי המושכר, ולא לגרום כל מטרד או הפרעה בלתי סבירה לבני אדם, ולהיות אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים והעירוניים ו/או המשכיר לתשלום כל קנסות ו/או פיצויים שהם על פי דין, עקב אי קיום הוראות סעיף זה.

11.7. השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ולשפותו, בגין כל סכום בו יחויב המשכיר בשל תביעה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"ל, ככל שתביעה כאמור, נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות של השוכר על פי ההסכם או על פי דין. המשכיר מצידו מתחייב להמציא לשוכר כל דרישה ו/או תביעה שתוגש לו, מיד עם קבלתה על ידו, ולאפשר לשוכר להתגונן יחד עמו בתביעות כנ"ל.

11.8. השוכר לא יהיה רשאי להתקין שילוט כלשהו למושכר ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר, לרבות שלט כניסה שיוותקן בתיאום מלא ומראש עם המשכיר.

11.9. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל הרשיונות וההיתרים לעסקו והוא לבדו יהיה אחראי (לשלילת אחריות המשכיר) להשיג כל רשיון או היתר הדרושים או שיידרשו עפ"י כל דין לניהול עסקו במושכר, עפ"י מטרת השכירות ולצורך התקנת שילוט עבור המושכר (כפי שיאושר על ידי המשכיר מראש ובכתב). השוכר מתחייב בזאת לקבל, על חשבונו הבלעדי והמלא, את כל האישורים, ההיתרים, והרשיונות אשר יידרשו, לרבות אישור מכבי אש, ע"י כל הרשויות המוסמכות לשם ניהול עסקו במושכר, ולשלם כנדרש כדין- את כל התשלומים ללא כל יוצא מהכלל הכרוכים בכך.

11.10. השוכר מתחייב לקיים את הוראות כל החוקים, התקנות, חוקי העזר והוראות הרשויות המוסמכות לגבי המושכר וניהול עסקו במושכר, ובכלל זה כל החוקים, התקנות, הצווים, התקנים וההוראות החלים ו/או שיחולו מעת לעת בענייני בטיחות, ביטחון, כיבוי אש, בטיחות בעבודה, איכות הסביבה, ניקיון ותברואה, מניעת מטרדים, וכל עניין אחר, וכן לגבי הקיום של כל תקנה או הוראה שהוצאה כדין בעניין כלשהו הנוגע לניהול עסקו של השוכר במושכר.

11.11. מוסכם ומודגש בזאת, כי השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא דמי השכירות בגין שכירת

המושכר אף אם לא יעשה שימוש בפועל במושכר כתוצאה מאי קבלת כל האישורים, ההיתרים והרשיונות הנדרשים ו/או שידרשו מעת לעת עפ"י כל דין, וע"י כל הרשויות המוסמכות, לשם ניהול עסקו במושכר ולשם השימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות ובהתאם לכל יתר תנאיו והוראותיו של הסכם זה.

12. ביטוח

12.1. השוכר מתחייב לקיים את הביטוחים כמפורט **בנספח ג'** להסכם ולהמציא את אישור הביטוחים חתום בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

12.2. עריכת ביטוח ע"י השוכר במועד וכאמור בסעיף זה **ובנספח ג'** להסכם, מהווה תנאי עיקרי של ההסכם, אשר הפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

13. אחריות השוכר ושחרור המשכיר מאחריות

13.1. השוכר יהיה אחראי (לשלילת אחריות המשכיר) לכל נזק שייגרם למושכר ו/או למקרקעין ו/או לכל צד ג' שהוא כתוצאה מניהול עסקו במושכר ו/או כתוצאה מכל מעשה או מחדל רשלניים של השוכר, עובדיו, שליחיו, מבקריו, ספקיו ו/או כל אדם אחר מטעמו. השוכר מתחייב לשפות ולפצות את המשכיר, מיידית, בגין כל דרישה או תביעה שתוגש נגד המשכיר בשל נזק שנגרם כאמור, לרבות כל נזק ו/או הוצאה, לרבות הוצאות משפטיות, שיגרמו למשכיר כתוצאה מכך. המשכיר מתחייב להודיע לשוכר, בכתב, לאחר קבלת תביעה או התראה, ככל שיומצאו אליו ישירות. כן מתחייב המשכיר לאפשר לשוכר להתגונן כנגד תביעה כאמור ולשתף פעולה עם השוכר בכל הליכי ההתגוננות, לרבות הליכי ערעור.

13.2. המשכיר לא יישא בשום אחריות לנזק כלשהו אשר יגרם, אם יגרם, לגוף ו/או לרכוש השוכר, מנהליו, בני משפחתו, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו ו/או צד ג' אחר כלשהו, לרבות עוברי אורח ו/או דיירים המתגוררים או המנהלים עסקים בסמוך למושכר, ואשר ייגרמו עקב ו/או בגין המושכר ו/או בגין השימוש בו ו/או בגין ביקור בו ו/או מכירה ו/או מתן שירותים ו/או פעילות ו/או מסחר, מכל מין וסוג שהיא במושכר.

13.3. אם המשכיר ייתבע על ידי לקוחותיו ו/או מנהליו ו/או ספקיו ו/או עובדיו ו/או מבקריו ו/או מוזמניו ו/או מי מטעמו של השוכר ו/או ע"י צד ג' אחר כלשהו, לרבות מחזיקים אחרים, בגין עילה כלשהי הקשורה בשוכר ו/או במושכר, יהא השוכר חייב לפצות ולשפות את המשכיר בגין כל סכום אשר המשכיר יחויב לשלם כתוצאה מכך.

13.4. השוכר מצדו מתחייב בזאת שלא לתבוע את המשכיר ו/או את כל מי שיבוא מכוחו ו/או מטעמו של המשכיר בגין כל נזק שייגרם, אם יגרם, לו ו/או למנהליו ו/או לבני משפחתו ו/או לעובדיו ו/או למוזמניו ו/או ללקוחותיו ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לרכושם של כל אלה.

13.5. השוכר מוותר בזאת באופן מלא, סופי, גמור, ומוחלט, על כל זכות לתביעה ו/או לדרישה שיש לו ו/או שעלולות להיות לו כנגד המשכיר (ו/או כנגד כל הבאים מכוחו ו/או מטעמו של המשכיר) בגין כל נזק העלול להיגרם לשוכר ו/או לרכושו של השוכר ו/או לגופו ו/או לרכושו של כל צד שלישי אשר יימצא במושכר בעת קיום השכירות נשוא הסכם זה, והשוכר אף יהיה מנוע מלתבוע ו/או מלהעלות תביעות ו/או דרישות כאלה.

14. סיום תקופות השכירות ופינוי

14.1. עם תום תקופת השכירות, או מקום שהשכירות תגיע לסיימה מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספות, מתחייב השוכר למסור למשכיר ו/או לבאי

כוחו את המושכר, במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו וכשהוא ריק לחלוטין מכל אדם וחפץ, למעט עבודות ו/או התאמות ו/או שיפוצים אשר הוסכם עליהן בין הצדדים ואשר יושארו במושכר ללא תמורה, וכאשר כל מערכותיו פועלות כראוי ובצורה תקינה, בכפוף לבלאי סביר הנובע משימוש רגיל של המערכות.

14.2. רק לגבי שינויים ו/או תוספות המחברים חיבור של קבע למושכר, אשר נעשו במושכר ע"י השוכר שלא ברשות המשכיר ו/או שלא בהסכמת שני הצדדים - למשכיר תהא הזכות לדרוש מהשוכר כי אלה יסולקו ע"י השוכר ועל חשבונו, או שיישארו בעינם ויהיו לרכוש המשכיר, הכל לפי בחירת המשכיר, ומבלי שהמשכיר יהיה חייב בתמורה כלשהי בגינם.

14.3. פינוי המושכר ע"י השוכר במועד וכאמור בסעיף 14.1 לעיל, מהווה תנאי עיקרי של ההסכם, אשר הפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

14.4. אם השוכר לא יפנה את המושכר כאמור בהסכם זה, עם תום תקופת השכירות או עם סיומן קודם זמנן בנסיבות האמורות בהסכם זה (להלן: "**מועד הפינוי**"), הרי מבלי לפגוע בסעדים חלופיים ו/או נוספים למשכיר, ישלם השוכר למשכיר תוך 7 ימים מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המשכיר בגין כל יום שלאחר מועד הפינוי, ועד למועד הפינוי בפועל, סכום המהווה כפל דמי השכירות ליום בצירוף מע"מ כחוק, צמוד לפי כללי ההצמדה וריבית בסעיף 8 לעיל, וזאת מבלי שהמשכיר יצטרך להוכיח נזק ו/או אובדן רווח צפוי מחמת אי פינוי המושכר במועד, כשסכום זה מוערך מראש ע"י הצדדים, בעת חתימת הסכם זה, כפיצוי נאות וקבוע בין הצדדים, בגין איחור בפינוי המושכר במועד וזאת בנוסף לדמי השכירות ויתר החיובים הכספיים החלים על השוכר על פי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או זכות אחרים העומדים למשכיר כלפי השוכר.

14.5. תשלום דמי השימוש ו/או דמי הנזק הצפויים כאמור לעיל, לא יהיה בהם כדי לשחרר את השוכר מחובתו לפנות את המושכר.

14.6. משיבוטל הסכם זה קודם זמנו, כאמור בהסכם זה, כתוצאה מהפרתו ע"י השוכר, השוכר יהיה מחויב לשלם את מלוא דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, זאת, בניכוי התשלומים שיתקבלו, ככל שיתקבלו, משוכר חלופי שיימצא על ידי המשכיר, ככל שיימצא שוכר חלופי על ידו ומבלי להטיל על המשכיר חובה כלשהי למציאת שוכר חלופי.

14.7. החל מ- 60 יום לפני מועד הפינוי, תיערך בדיקה של המושכר על ידי מהנדס מטעם המשכיר אשר יערוך רשימת תיקונים ועבודות שהשוכר חייב בהם על פי הוראות הסכם זה, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים ועבודות להשבת המצב לקדמותו, בכפוף לבלאי סביר. כן יקבע מהנדס המשכיר את עלות התיקונים.

14.8. השוכר מתחייב לבצע, על חשבונו, את כל התיקונים והעבודות על פי רשימת התיקונים והעבודות של מהנדס המשכיר ולקבל את אישור מהנדס המשכיר כי התיקונים בוצעו לשביעות רצונו, לא יאוחר ממועד הפינוי לידי המשכיר. לא ביצע השוכר את התיקונים, או חלקם עד מועד הפינוי, יהא המשכיר רשאי לבצע את התיקונים בעצמו, על חשבון השוכר, ולחייב את השוכר בעלות ביצוע התיקונים ובכל ההוצאות הכרוכות בביצועם, וכן דמי שכירות ו/או בפיצויים (לרבות הפיצויים המוסכמים), המגיעים בגין אי פינוי המושכר במועד בגין התקופה שתידרש לביצוע התיקונים, אם יבוצעו התיקונים או חלקם על ידי המשכיר לאחר מועד הפינוי.

14.9. למען הסר ספק, השוכר לא יהא משוחרר מחיוביו בקשר לביצוע תיקונים במושכר, ובקשר לשמירת המושכר ולהחזרתו במצב טוב ותקין למעט בלאי סביר כאמור בהסכם זה, בין אם המשכיר ו/או מהנדס המשכיר, ביצעו את הבדיקה כאמור ברישא של סעיף זה, ובין אם לא ערכו בדיקה כאמור, ואין ברשימת התיקונים משום ויתור על דרישה לתיקון ליקויים שלא נכללו ברשימה.

14.10. בעת החזרת החזקה במושכר ע"י השוכר למשכיר, יערכו הצדדים פרוטוקול מסירה ונציגי שני הצדדים יחתמו עליו.

14.11. מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד המוקנים למשכיר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, במידה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד שבו הוא חייב לעשות כן, יהיה המשכיר רשאי לאחר מתן התראה בכתב לשוכר של 7 (שבעה) ימים, להיכנס למושכר, לתפוס את החזקה בו, להחליף מנעולים ולמנוע מהשוכר ומי מטעמו כניסה למושכר והוא יהיה רשאי לפנות ממנו את כל חפצי השוכר לכל מקום כפי שימצא המשכיר לנכון וכל ההוצאות ו/או התשלומים שיגרמו כתוצאה מהפינוי הנ"ל, יחולו על השוכר לבדו, והשוכר בחתימתו על הסכם זה מוותר על כל טענה או תביעה כנגד השוכר בכל האמור לעיל.

14.12. השוכר מצהיר כי המשכיר ו/או כל מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל פעילות שהיא הקשורה בפינוי השוכר ו/או בפינוי הציוד והרכוש מן המושכר ו/או בשל אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המושכר במועד.

15. בטחונות

15.1. להבטחת מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות אוטונומית, ובלתי מותנית, במקור, הניתנת למימוש בכל עת, הצמודה למדד המחירים לצרכן, בגובה דמי שכירות יסודיים בגין 2 (שני) חודשי שכירות דהיינו סך של _____ ש"ח בצרוף מע"מ כחוק (להלן: "**הערבות**"). הערבות תהא בנוסח **נספח ד'** להסכם זה, ותינתן על ידי בנק ישראלי או על ידי חברת ביטוח בעלת רישיון מבטח ישראלי לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, והיא תעמוד בתוקף לכל תקופת השכירות ועוד 90 ימים לאחר תום התקופה.

15.2. מימש השוכר את זכותו האמורה להארכת ההסכם לתקופות שכירות נוספות, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות מעודכנת בתנאים של הערבות בס"ק א לעיל, בסכום הערבות לעיל בתוספת של 3.33%, בתוספת הפרשי הצמדה למדד בהתאם לשיעור עליית המדד שיהיה ידוע ביום הפקדת הערבות המעודכנת לעומת המדד הידוע במועד החתימה על ההסכם ("**מדד הבסיס**") ובצרוף מע"מ כחוק. למען הסר ספק, במקרה שבו המדד ביום הפקדת הערבות המעודכנת יהיה נמוך ממדד הבסיס, תחושב תוספת התשלום לפי מדד הבסיס. הערבות המעודכנת תעמוד בתוקף לכל תקופות השכירות המוארכות ועוד 90 יום לאחריה. להסרת ספק מובהר כי הפקדת ערבות מעודכנת כאמור תהווה תנאי להארכת ההסכם השכירות.

15.3. המשכיר יהיה רשאי לממש את הערבות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי להבטחת קיום כל אחת מהתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, ובלבד שנתן לשוכר התראה בת 7 (שבעה) ימים מראש ובכתב על כוונתו לממש את הערבות, תוך פירוט ההפרה הנטענת ע"י המשכיר ואשר מהווה את עילת המימוש, ובפרק זמן זה לא תיקן השוכר את ההפרה.

15.4. לא יהיה במימוש הערבות כנ"ל כדי לשלול מן המשכיר כל סעד, זכות או פיצויים אחרים, אשר עשויים לעמוד לו.

15.5. מימוש הערבות או חלק ממנה לא יהיה בו כשלעצמו משום ביטול ההסכם, והשוכר יהיה חייב מיד לאחר שהערבות כולה או חלקה מומשה למסור למשכיר ערבות חדשה ושסכומה כאמור לעיל ושתהיה בתוקף, הכל בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

15.6. הערבות, או כל סכום שיוותר ממנה, תוחזר לשוכר תוך 90 יום ממועד סיום תקופת השכירות ו/או תקופות השכירות הנוספות לפי העניין, ובלבד שימצא המשכיר כי השוכר מילא אחר כל התחייבויותיו עם פינוי המושכר.

15.7. הפרת סעיף זה ע"י השוכר תחשב להפרה יסודית של ההסכם.

16. תרופות בגין הפרות

16.1. מבלי לגרוע מהאמור בהמשך סעיף זה ומתרופות ספציפיות המופיעות בהסכם זה ובנוסף לנ"ל, תחולנה על הפרת הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970.

16.2. הופר ההסכם או תנאי מתנאיו ע"י השוכר, וההפרה לא תוקנה בתוך 7 ימים מיום קבלת ההתראה על כך בכתב מאת המשכיר תוך פירוט ההפרות הנטענות, יהיה המשכיר זכאי, אך לא חייב, לבטל את ההסכם, והשוכר יהיה חייב לפנות את המושכר לאלתר או אם יקבע מועד פינוי ע"י המשכיר אזי במועד שיקבע, וזאת מבלי שהדבר יפגע בכל זכות שהיא או סעד אחר המוקנה למשכיר עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.

16.3. על אף האמור, בכל מקרה של הפרה יסודית של החוזה, יהיה המשכיר זכאי, אך לא חייב, בנוסף לכל סעד אחר, לבטל את החוזה לאלתר ולפנות את השוכר מן המושכר, והשוכר יפנה המושכר לאלתר.

16.4. במקרה של דרישה לפינוי המושכר כאמור בסעיף זה יחולו הוראות סעיף 13 להסכם זה.

16.5. בוטל החוזה עקב הפרתו ע"י השוכר, לא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכר מחובת תשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים החלים עליו עפ"י החוזה, בגין התקופה שעד לתום תקופת השכירות או תקופות השכירות הנוספות לפי העניין, או עד למציאת שוכר חלופי למושכר.

16.6. ביטל המשכיר את ההסכם כדין עפ"י זכותו כמפורט בהסכם זה, לא יהיה השוכר זכאי לקבל תשלום או פיצוי כלשהוא מאת המשכיר בגין השקעותיו ו/או בגין תשלומים כלשהם אשר ביצע או שילם למשכיר ו/או בגין נזקים מכל סוג שהוא שנגרמו או העלולים להיגרם לו כתוצאה מפינוי המושכר עפ"י הסכם זה, וסכומים אלה יחולטו ע"י המשכיר כפיצוי, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיו לתבוע מהשוכר פיצוי מלא על כל הנזקים, ההוצאות, ההפסדים, ואובדן הרווחים שנגרמו לו.

16.7. אם השוכר לא יחזיר את המושכר במצב תקין למעט בלאי סביר ו/או לא יתקן את הטעון תיקון במושכר ו/או לא יחזיר את המושכר למשכיר בתום תקופות השכירות במצב תקין כאמור בהסכם ו/או אם ייגרם נזק כלשהוא למושכר בתקופות השכירות אשר השוכר אחראי לו על פי הסכם זה או על פי הדין ולא תוקן ע"י השוכר - הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר במקרה כזה בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם לכל דין, יהיה המשכיר רשאי לבצע כל תיקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניו לתיקון הנזק ו/או

להחזרת במצב לקדמותו וזאת על חשבון השוכר ובלבד ששלח על כך בכתב לשוכר התראה מפורטת לעניין התיקון והשוכר לא ביצע אותו תוך 14 (ארבעה עשר) יום מקבלת ההתראה.

16.8. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת, המשכיר יהא זכאי לבטל הסכם זה ואת זכויות השכירות על פיו אם תתקבל החלטה על פשיטת רגל, כינוס נכסים או פירוק, או על מינוי מפרק, כונס נכסים או מנהל או נאמן בפשיטת רגל, בין זמניים ובין קבועים לשוכר או שיצווה על עיקול נכסי השוכר כולם או חלק מהותי מהם- וההחלטה או הצו כאמור לא בוטלו בתוך 60 (שישים) יום ממועד הינתן הצו או ההחלטה.

16.9. בכל מקרה של הפרת ההסכם ע"י השוכר שבעטיה ביטל המשכיר הסכם זה והשוכר פונה מן המושכר לפני תום תקופת השכירות או תקופות השכירות הנוספות, יהא על השוכר לשלם למשכיר, עבור התקופה מיום הפינוי ועד תום תקופת השכירות או תקופות השכירות הנוספות, פיצויים קבועים מראש שיהיו שווים להפסד דמי השכירות שסבל המשכיר עקב הביטול לכל יתרת תקופת השכירות או תקופות השכירות הנוספות. ככל שבמהלך יתרת תקופת השכירות או תקופות השכירות הנוספות יושכר המושכר לשוכר אחר - ישולם פיצוי כאמור ביחס לתקופה שעד להשכרת המושכר לשוכר האחר, ובנוסף - ככל שהשוכר האחר ישלם דמי שכירות יסודיים נמוכים מאלה ששילם השוכר - פיצוי בגין הפרשי דמי השכירות, עד לתום תקופת השכירות או תקופות השכירות הנוספות.

16.10. השוכר לא יהיה זכאי לקזז כל סכום המגיע לו מן המשכיר, מכל סכום או תשלום המגיע למשכיר ממנו, לרבות עפ"י החוזה, והוא מוותר בזאת במפורש על זכות הקיזוז, ככל שקיימת לו עפ"י כל דין. כן מוותר השוכר במפורש על כל זכות עיכובן, ככל שתעמוד לו על פי כל דין.

17. העדר תגובה, הימנעות מנקיטת פעולה- ושינוי ההסכם ותוספות

17.1. העדר תגובה ו/או הימנעות מנקיטת פעולה כלשהיא ו/או הפעלת זכות כלשהי ו/או מתן ארכה כלשהי לא יחשבו ולא יתפרשו כויתור ו/או כהסכם מכללא ו/או הסכם חדש ו/או כעובדות היוצרות כנגד מי מהצדדים מניעות ו/או השתק מחמת התנהגות או בדרך אחרת ביחסים ההדדיים שבין המשכיר לשוכר.

17.2. תנאי ההסכם משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. הצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים, השפעות והתחייבויות, בעל פה או בכתב, שאינן נכללות בהסכם ושנעשו, אם בכלל לפני חתימתו.

17.3. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יעשו במפורש ובכתב ויחתמו ע"י הצדדים וכל עוד לא נעשו כן לא יהיה נודע להם תוקף מחייב כלפי הצדדים.

17.4. הסכם זה, על נספחיו, מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, ולא יהא תוקף לכל הסכמה קודמת ו/או מצב, אם נעשו, ואשר לא נכללו בהסכם זה על נספחיו.

18. תשלום ע"י צד במקום הצד האחר

כל סכום שישולם ע"י צד אחד להסכם זה ועל פי הסכם זה, חובת התשלום חלה על משנהו, יוחזר הסכום לצד המשלם מיד עם דרישתו ע"י המשלם כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר המדד הבסיסי לעניין המדד האחרון הידוע ביום התשלום ע"י המשלם, ועד ליום ההחזר בפועל עפ"י המדד שיהיה ידוע ביום ההחזר בפועל.

19. העברת זכויות ע"י המשכיר

המשכיר יהיה רשאי להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו במושכר, כולן או חלקן ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר ו/או לאחרים ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו, לקבל תשלומים על פי הסכם זה, והשוכר ישתף פעולה עם כל העברת זכויות כאמור.

20. חילוקי דעות

חילוקי דעות בין הצדדים יובאו לפני המנהלים הכלליים של הצדדים, אשר יפעלו להגיע לפתרון מוסכם ביניהם, ובאם לא יגיעו להבנה יהיו הצדדים רשאים לפעול בהתאם לשיקול דעתם בכפוף להוראות כל דין.

21. קיזוז

21.1. השוכר אינו זכאי לקזז מדמי השכירות או מדמי הניהול כל סכום, מכל עילה שהיא, והכל מבלי לגרוע מזכותו של השוכר לתבוע את המשכיר בין אותה עילה.
21.2. המשכיר זכאי לקזז מכספים, במידה ויגיעו לשוכר, כל סכום מכל עילה שהיא, בין אם הסכום קצוב ובין אם לאו, והכל מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לתבוע את השוכר בגין אותה עילה.

22. סמכות שיפוט

הצדדים מסכימים בזה כי לבתי המשפט בתל אביב יפו יש סמכות שיפוט ייחודית לדון בכל העניינים הנובעים מהסכם זה.

23. כתובות והודעות

23.1. כתובות הצדדים לצורכי ההסכם הן כמופיע ברישא של ההסכם. כל צד שיחליף את כתובתו, יודיע בכתב למשנהו על כתובתו החדשה בישראל וכתובת זו תשמש מאז ואילך, ככתובתו לצורכי ההסכם.
23.2. כל הודעה שתישלח ע"י צד למשנהו בהתאם להסכם, תימסר ביד או תישלח בדואר רשום, בדוא"ל או בפקסימיליה, ותחשב כנמסרת מקץ 3 ימים מעת משלוחה במשרד הדואר ו/או מיד עם מסירתה ביד, או בפקסימיליה או בדוא"ל באופן הניתן להוכחה, לפי העניין.

24. שלילת נציגות השוכר

שום דבר האמור בהסכם זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו לא יפורשו כמסמיכים את השוכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או כמקנים לו מעמד של נציג המשכיר בעניין כל שהוא ולשוכר לא תהיה כל סמכות או מעמד כנ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 השוכר

 המשכיר

אישור חתימת השוכר

אני הח"מ _____ עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזה כי על
הסכם השכירות חתמו ה"ה _____, המוסמכים לכך
מטעם השוכר וכי חתימתם עם חותמת החברה מחייבת את השוכר לכל דבר ועניין לצורך הסכם
השכירות והשכירות.

תאריך: _____

חתימת עורך הדין _____

אישור חתימת המשכיר

אני הח"מ _____ עו"ד, מרחוב _____, מאשר בזה כי על
הסכם השכירות חתמו ה"ה _____, המוסמכים לכך
מטעם המשכיר וכי חתימתם עם חותמת החברה מחייבת את המשכיר לכל דבר ועניין לצורך הסכם
השכירות והשכירות.

תאריך: _____

חתימת עורך הדין _____

נספח א' להסכם השכירות - תשריט המושכר

נספח ב' להסכם השכירות – הצעת השוכר

נספח ג' - נספח ביטוח להסכם שכירות מס'

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 (לעניין זה, המושכר הינו גם מבנים שייבנו במושכר מטעם השוכר), על השוכר להמציא לידי המשכיר את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ג'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 תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹.

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 על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, בניה, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או עבור השוכר ו/או מי מטעמו, 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 מי מטעם המשכיר, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במושכר (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 במושכר, 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

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 ₪	4,000,000 ₪
1,000,000-10,000,000	500,000	8,000,000 ₪
מעל 10,000,000	2,000,000	20,000,000

לטובת מי שגרם לנזק בזדון. המשכיר יתווסף כמבוטח נוסף בגין כל בניה, שיפור ותוספת במושכר.

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: _____ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². כל עוד המגרש ריק מתכולה, ופעילות כלשהיא, גבול האחריות המינימאלי הנדרש הינו על סך של 10,000,000 ₪. הביטוח מורחב לכלול את המשכיר כמבוטח נוסף, 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 כמבוטח נוסף, 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 למשכיר], עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר, 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. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר וכלפי מי מטעם המשכיר 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, 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.

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, על השוכר להמציא לידי המשכיר, 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 ג'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 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 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. כל עוד במגרש אין כל פעילות ואין כל תכולה או רכוש של השוכר ו/או מי מטעמו, גבול האחריות יהיה 10,000,000 ₪ לארוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

- 2.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, למעט ביטוח מבנים שייבנו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 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, 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. בכל ביטוח רכוש בגין מבנים ו/או מערכותיהם יתווסף המשכיר גם כמבוטח נוסף.
- 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 שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
- 2.6. השוכר פוטר את המשכיר, והבאים מטעמו 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, 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.4 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 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, 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 במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10. למשכיר 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 לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר 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 מדרישות 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 מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.13. על המשכיר לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

328 (ראשוניות) - 334 תקופת תחזוקה 12) (חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות								
- 302 אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מל"ל) 312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה) - 318 מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	נח			יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות				צד ג'
- 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	נח			20,000,00 0				אחריות מעבידים
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, 069								
ביטול שינוי הפוליסה*								
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול								
חתימת האישור:								
המבטח:								

נספח ג'2- אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
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 וחרגייה. 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 מטיב 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: תשתיות אנרגיה בע"מ	שם: חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או מדינת ישראל	שם: _____	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____ העיסוק המבוטח: _____		<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____			
ת.ז./ח.פ. 52002729 3	ת.ז./ח.פ. 510234487	ת.ז./ח.פ.						
מען: הסדנאות 3 הרצליה	מען: הסדנאות 3 הרצליה	מען						
כיסויים								
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליס ה***	נוסח ומהדורת הפוליסה** *	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיב (י	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיב (י	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	השתתפו ת עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטב ע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חרגיים****
רכוש- תכולה וציוד רכוש- מלאי רכוש- מבנים							ש/ \$	308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנס בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה

<p>328 – ראשוניות</p> <p>311 - כיסוי אבדן תוצאתי עבור מבקש האישור (אם רלוונטי) 318 - מבטוח נוסף- מבקש האישור בקשר למבנים צמודי מבנה ושיפורי מבנים 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש</p>	נ						אובדן תוצאתי
<p>302 – אחריות צולבת 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 – כיסוי לתביעות מ"ל 321 - מבטוח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבטוח 322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג') 328 – ראשוניות</p>	נ		יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות				צד ג'
<p>309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 – מבטוח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבטוח 328 – ראשוניות</p>	נ						אחריות מעבידים
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבטוח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):</p>							
<p>096 – שכירויות והשכרות</p>							
<p>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)**</p>							
<p>חתימת האישור המבטוח:</p>							

נספח ד' להסכם השכירות – נוסח ערבות

תאריך.....

לכבוד

תשתיות אנרגיה בע"מ

ג/א.נ.,

הנדון: ערבות מס'

על פי בקשת: _____ (להלן - "המבקש") (שם מבקש הערבות) אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____ ₪ (הסכום במילים: _____ שקלים חדשים), שיגיע לכם מאת המבקש בקשר להתקשרות בחוזה שכירות מס' _____, וזאת מכח מרכז פומבי מס' 24/002 להשכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן", חיפה.

הסכום הנ"ל צמוד למדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – "הלשכה"), באופן הבא:

"המדד הבסיסי" – הינו מדד חודש _____, כפי שהתפרסם על ידי הלשכה ועומד על _____ נקודות.

"המדד החדש" – יהיה המדד האחרון אשר יפורסם על ידי הלשכה בתאריך ביצוע תשלום הערבות.

"תנודות במדד" – ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי.

לפי דרישתכם הראשונה, לא יאוחר משלושה ימים מתאריך קבלת דרישתכם על ידינו, אנו נשלם כל סכום עד לסכום הערבות, בתוספת הפרשי התנודות במדד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

לשם הסרת ספק, דרישתכם לתשלום סכום הערבות, ותשלום הערבות יכול שיעשו לשיעורין, ובלבד שסך כל התשלומים לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ לחודש _____ שנה _____ (כולל) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת; כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו המצוינת לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפנו.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, או מברק, ודרישה זו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

בכבוד רב,

 בנק/ חברת הביטוח