

ינואר 2026

קול קורא לקבלת הצעות להשכרת שטח ופיתוחו

ברחוב אופיר, הידוע כ"חוף שמן", חיפה

1. רקע

- 1.1 חברת תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "המזמין" או "החברה") מעוניינת לקבל הצעות להתקשרות בהסכם 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-5 שנים.
- 1.4 בכפוף לעמידת השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם השכירות, לשוכר תהא אופציה להאריך את תקופת ההתקשרות ב-5 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת, בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה; והכל – כמפורט בהסכם השכירות.
- 1.5 מובהר, כי החל מתחילת שנת השכירות השלישית ועד לשנה החמישית (כולל), לחברה תהא הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להורות על פינוי המושכר, בכפוף למתן הודעה של שנה מראש, במהלכה השוכר לא יהיה מחויב לשלם דמי שכירות.
- 1.6 מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר, כי השטח המושכר הוא השטח המסומן בתשריט המצורף להסכם השכירות, בשטח כולל של כ-20,533 מ"ר.
- 1.7 עוד מובהר, כי המושכר מושכר במצבו AS IS.
- 1.8 הליך זה אינו מכרז ואינו דמוי מכרז. החברה אינה מתחייבת לקבל הצעה כלשהי, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט.

2. מסמכי ההליך

- 2.1 מסמך א'- חוברת תנאי ההליך על נספחיה (מסמך זה):

- נספח 1 - טופס פרופיל המציע – לצירוף להצעה;
 - נספח 2 - הצהרת המציע והצעת המחיר – לצירוף להצעה;
 - נספח 3 - אישור רואה חשבון – להמצאה לפני חתימת ההסכם;
 - נספח 4 - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 – להמצאה לפני חתימת ההסכם;
 - נספח 5 - הצהרת המציע על מניעת קבלת טובת הנאה ואי קבלת דמי תיווך – להמצאה לפני חתימת ההסכם;
 - נספח 6 - תצהיר בדבר היעדר ניגוד עניינים – להמצאה לפני חתימת ההסכם;
- מסמך ב'- הסכם ההתקשרות.

- 2.2 סט מסמכי ההליך ניתן להורדה מאתר האינטרנט של החברה, בכתובת: www.pei.co.il –



מכרזים – מכרזים לעבודות קבלניות ונותני שירותים.

3. לוחות זמנים להליך

3.1. לוחות הזמנים המתוכננים להליך הם כדלקמן:

פרסום ההליך	8.1.2026
המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה	15.1.2026
המועד האחרון להגשת ההצעות	28.1.2026

3.2. החברה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את לוחות הזמנים להליך ו/או לקיים מפגש מציעים, וזאת בהודעה שתינתן למציעים ותפורסם באתר האינטרנט של החברה תחת לשונית ההליך.

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 הסכם השכירות, בכפוף לקיום הוראות התב"ע, ובכפוף לקבלת כל ההיתרים והרישיונות כנדרש על פי הדין. למניעת ספק, קבלת ההיתרים והרישיונות הינה באחריות המציע הזוכה בלבד (לחברה לא תהא אחריות לעניין זה) והמציע הזוכה מתחייב לפעול אך ורק בהתאם למטרת השכירות.

4.3. 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 (לרבות ארנונה), 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).

4.4. המציע הזוכה יהיה רשאי לחלק את השטח ולהשכירו בשכירות משנה לגורמים נוספים, ובתנאי שהחלוקה תהיה תואמת למאוסר בתב"ע ולמאוסר בתכנית הבינוי ובהיתר הבניה שיינתן, והכל בכפוף להסכמת החברה ולהוראות הסכם השכירות.

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

4.6. בנוסף לאמור, המשתתף מתחייב לפעול אך ורק בהתאם לתנאי רישיון עסק תקף ומאוסר, וכן מתחייב לפעול להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שיידרשו, על חשבונו ובאחריותו בלבד.

5. הסכם השכירות

5.1. ההתקשרות תהיה על פי תנאי ההליך והסכם השכירות המצ"ב, לרבות כל נספחיו, וכמפורט להלן במסמכי הליך זה.

5.2. דמי השכירות עבור המושכר ישולמו בהתאם להצעה הזוכה. מובא לידיעת המציעים כי



החברה הזמינה שמאות המעודכנת לתאריך 21 באוקטובר 2025, לפיה דמי השימוש הראויים עבור המושכר במצבו הנוכחי (AS IS) הם **8.6 ש"ח** למ"ר, לחודש אחד, ללא מע"מ.

5.3. לחברה תהא זכות להוון את תשלום דמי השכירות לכל תקופת השכירות בריבית של 6% שנת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולזכות לא תהא כל טענה ו/או דרישה בנוגע לזכות זו של החברה. במידה והחברה תממש זכות זו, הזוכה מתחייב לשלם לחברה את דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות בתוך 25 ימים ממועד ההודעה על הזכייה.

5.4. במידה והחברה לא תממש את זכותה לפי סעיף 5.3 לעיל: (א) במעמד חתימת ההסכם, הזוכה יפקיד בידי החברה שיקים דחויים בסך דמי השכירות בתוספת מע"מ כחוק בגין כל תקופת השכירות (היינו, 60 שיקים דחויים עבור 5 שנות השכירות הראשונות), ערוכים לפקודת החברה, (ב) באם ימומשו תקופות האופציה (כולן או חלקן), הזוכה יפקיד בידי החברה 12 שיקים דחויים בסך דמי השכירות בתוספת מע"מ כחוק עבור כל שנת אופציה, בטרם מימוש שנת אופציה זו (אם וכלל ותמומש), ערוכים לפקודת החברה; והכל – בהתאם להוראות הסכם השכירות.

5.5. במשך תקופת ההתקשרות, דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן, כמפורט בהסכם השכירות.

6. שאלות הבהרה

6.1. שאלות ובקשות להבהרה תוגשנה בכתב בלבד (בקובץ Word פתוח) בדואר אלקטרוני בלבד (כתובת המייל: proposals@pei.co.il) וזאת לא יאוחר מיום 15.1.2026.

6.2. שאלות ההבהרה תהיינה בעברית ותכלולנה את שם המסמך, מס' עמוד במסמך וסעיף במסמך אליו הן מתייחסות, בפורמט שלהלן. חובה לציין פרטי התקשרות עם הפונה, לרבות דואר אלקטרוני.

מס"ד	שם המסמך	מס' עמוד במסמך	סעיף במסמך	פירוט השאלה

6.3. על המציע לבדוק את מסמכי ההליך השונים ביסודיות. אם ימצא המציע אי בהירויות, סתירות או אי התאמות בין מסמכי ההליך השונים או הוראות שונות מהוראותיהם, או כל אי התאמה אחרת, עליו לפנות לחברה ולפרטן בכתב. מציע שלא יפנה כאמור יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר אי בהירויות, סתירות, או אי התאמות כאמור.

6.4. במידה ותימצא סתירה בין מסמכי ההליך השונים או אי בהירות לגבי מסמכי ההליך, המסמכים יפורשו באופן המרחיב את חובות המציע ו/או זכויות החברה.

6.5. החברה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה, לתקן או לשנות את מסמכי ההליך, ובלבד שתודיע



על כך בכתב באתר האינטרנט שלה, והמציעים בהליך יערכו את הצעותיהם, או יתקנו את הצעותיהם, בהתבסס על תיקונים או שינויים כאמור.

6.6. יודגש, כי רק הבהרות או תשובות שיישלחו בכתב על ידי החברה, או על ידי מי שהוסמך על ידי לצורך כך, יחייבו את החברה. תשובה שלא תינתן בכתב לא תיצור כל בסיס לטענה של השתק או מניעות.

6.7. המציע מודע ומסכים לכך כי החברה רשאית לשלוח את שאלות הבהרה שיישאלו על-ידו לכל המציעים, בהתאם לשיקול דעתה.

6.8. ככל שתמצא לנכון, שומרת החברה על זכותה לפרסם הבהרות נוספות לאחר המועד הנקוב בהליך.

6.9. על המציע לצרף להצעתו כל מסמך הבהרות, ככל שיפורסם על ידי החברה, כשהוא חתום בחתימת המציע ובהתאם לנהלי המציע.

6.10. מענה מרוכז לשאלות הבהרה (ככל שיהיו) / עדכונים וכדומה יעלו לאתר החברה תחת ההליך הרלוונטי. **באחריות המציעים להירשם לקבלת עדכונים באתר החברה תחת ההליך הנדון ולהתעדכן מעת לעת.**

7. הגשת ההצעות

7.1. לאחר שעייין במסמכי ההליך, וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו בהליך זה ומילוי ההתחייבויות על פיו, מתבקש המשתתף להגיש את הצעת המחיר מטעמו, כשהיא חתומה על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף. **המסמכים שיש להגיש בשלב הראשון במסגרת ההצעה הם נספחים 1-2 בלבד, מלאים חתומים כדין.**

7.2. את ההצעה יש להגיש עד למועד הנקוב בסעיף 3 לעיל, לדוא"ל tender25-003@pei.co.il.

7.3. מובהר, כי המחירים הנקובים בהצעת המחיר הינם במטבע ישראלי בלבד, ללא מע"מ.

7.4. 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.

7.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל:

7.5.1. על המשתתף בהליך לראות ולבדוק את המקרקעין ו/או התב"ע ו/או המושכר, מיקומם, סביבתם ומצבם, וחזקה על המשתתף בהליך זה כמי שמצא אותם מתאימים לצרכיו.

7.5.2. למשתתף בהליך 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, הטעיה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו.

7.5.3. המשתתף בהליך מאשר ומצהיר כי הוא מודע למצב התכנוני של המושכר, וכי לחברה לא תהא כל אחריות בעניין זה, לרבות לא לעניין לוחות הזמנים לקבלת היתר ו/או רישיון מכל סוג שהוא.



8. תנאים לחתימת ההסכם

על המציע לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן בעת החתימה על ההסכם, ולצרף את המסמכים המפורטים להלן, במועד הנקוב בסעיף 11.6 להלן:

8.1. 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 להמציא 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 ההצעה (לרבות ההסכם), 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).

8.2. למציע כל האישורים הנדרשים על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976.

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

8.3. התקיימו במציע תנאי סעיף 2ב(ב), 2ב1 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

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

8.4. המציע יצהיר על מניעת קבלת טובת הנאה ואי קבלת דמי תיווך.

- להוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע להמציא תצהיר בנוסח המצורף כנספח 5 למסמכי הזמנה זו.

8.5. המציע יצהיר על היעדר ניגוד עניינים.

- להוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע להמציא תצהיר בנוסח המצורף כנספח 6 למסמכי הזמנה זו.

9. תוקף ההצעה

ההצעות אשר יוגשו במסגרת ההליך יהיו בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות. לאחר תום תקופה זו, יישארו ההצעות בתוקף עד למועד שבו התקבלה אצל החברה בקשה בכתב של המציע לבטל את הצעתו. אם לא הוגשה בקשה בכתב של מציע כאמור, החברה רשאית לבחור בהצעתו כזוכה בהליך גם בחלוף 120 הימים כאמור. בוטלה ההצעה לפני תום 120 הימים האמורים, רשאית החברה לגבות פיצוי מוסכם בגובה של 10% מהיקף סך דמי השכירות המוצעים לכל תקופת השכירות, ולפעול בהתאם להוראות מסמך זה, לרבות הוראות סעיף 11.10 להלן, לפי שיקול דעתה המוחלט.

10. שינויים ותוספות

תשתיות אנרגיה בע"מ



10.1. 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:

10.1.1. לפסול את ההצעה.

10.1.2. להתעלם מן השינויים או ההסתייגויות ולראות בהם כאילו לא הוספו מעולם.

10.1.3. להתייחס לשינויים או להסתייגויות כאל פגם טכני בלבד, שהמזמין משלים עמו.

10.1.4. 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 10.1.1-10.1.3 לעיל.

10.2. 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.

10.3. החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה ומיזמתה, כל עוד לא חלף המועד שנקבע להגשת ההצעות בהליך זה, להכניס שינויים או תיקונים במסמכי ההזמנה. שינויים ותיקונים אשר הוכנסו, כאמור, מיזמתה של החברה, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה ויפורסמו בלשונית ההליך באתר החברה. כל מסמך שינויים כאמור יחתם על ידי כל מציע ויצורף להצעתו בהליך.

11. בחירת ההצעה הזוכה

11.1. ההצעות תיבדקנה על-ידי החברה, הרשאית להיעזר לצורך כך ביועצים ומומחים כפי שתמצא לנכון.

11.2. לאחר שהחברה תשקול את ההצעות אשר הוגשו לה, תחליט החברה על זהות הזוכה בהליך.

11.3. אם יתברר כי ישנם 2 מציעים או יותר שזכו בהליך, תקיים החברה התמחרות נוספת בין אותם מציעים, באופן שייקבע על ידי החברה.

11.4. החברה תמסור לכל משתתף שהגיש הצעה בהליך הודעה בכתב על ההחלטה.

11.5. בין הזוכה לבין החברה יחתם הסכם השכירות.

11.6. תוך עשרה (10) ימים מקבלת הודעת הזכייה, ימציא הזוכה לחברה את הסכם השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לחברה בעקבות זכיותו בהליך, לרבות המסמכים האמורים בסעיף 8 לעיל, ערבות, המחאות ואישורי ביטוח.

11.7. במידה והחברה תחליט לממש את זכותה להוון את תשלום דמי השכירות לכל תקופת השכירות בריבית של 6% שנתי, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הזוכה מתחייב לשלם לחברה את דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות בתוך 25 ימים ממועד ההודעה על הזכייה, וזאת בהתאם למפורט בסעיף 5.3 לעיל.

11.8. איחור 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 הליך זה ו/או הדין.

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

11.10. במקרה שמשותף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי ההליך ו/או תנאי ההסכם 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 מזכיוניתה של החברה, לרבות לקבלת כל סעד, על פי הליך זה ו/או על פי כל דין.

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

12. זכויות המזמין

12.1. 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.

12.2. על אף האמור יובהר כי אין החברה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה 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.

12.3. 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.

12.4. 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 ההליך.

12.5. 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 ההליך, או שאינה ערוכה על פי מסמכי ההליך, וזאת על פי שיקול דעתה הסופי והבלעדי של החברה.

12.6. 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.



12.7. 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.

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

12.9. החברה שומרת לעצמה את הזכות לזמן כל אחד מהמציעים לפגישה אישית במהלכה יציג המציע את הצעתו, כולה או חלקה, הכל על פי שיקול דעתה.

13. עיון במסמכי ההליך ובקשת מידע לפי חוק חופש המידע

13.1. עיון בתוצאות ההליך על פי תקנות חובת המכרזים, תשנ"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 הפסילה, לפי העניין.

13.2. במידה ותקבל החברה פנייה לפי חוק חופש המידע לעיון בהצעה הזוכה או במסמכי ההתקשרות, מסכים הזוכה מראש כי רשאית החברה למסור 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.

14. ביטול זכייה

בכל אחד מהמקרים הבאים, יהיה המזמין רשאי לבטל את זכיותו של מציע שהוכרז כמי שהצעתו נבחרה:

14.1. כאשר המציע שהוכרז כזוכה לא עמד בהתחייבותיו על-פי מסמכי ההזמנה, ובכלל זה גם התחייבותו לחתום בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה על הסכם ההתקשרות ולהמציא את המסמכים הנדרשים בסעיף 11.6 לעיל.

14.2. כאשר המציע שהוכרז כזוכה לא עמד בהתחייבותו לשלם לחברה את דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות בתוך 25 ימים ממועד ההודעה על הזכייה, וזאת במקרה בו החברה החליטה לממש את זכותה להוון את תשלום דמי השכירות לכל תקופת השכירות בריבית של 6% שנתי, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

14.3. 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.

14.4. התברר למזמין כי המציע או מי ממנהליו הורשעו בערכאה כלשהי בעבירה על פי איזה מסעיפים הבאים על פי חוק העונשין, התשל"ז-1977: 383, 330, 304, 300, 291-290, 422-425 בחמש השנים האחרונות.

14.5. 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.

14.6. התרחש אירוע, אשר לפי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין, יש בו כדי להשפיע באופן מהותי על היכולת הפיננסית של המציע לשכור את הנכס. לעניין סעיף זה ייחשבו ל"אירוע", בין היתר, גם המקרים הבאים:



- 14.6.1. ניתנו צו כינוס נכסים או צו פירוק או צו הקפאת הליכים נגד המציע, אשר לא בוטלו בתוך ששים ימים ממועד נתינתם;
- 14.6.2. 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;
- 14.6.3. 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.
- 14.6.4. בוצעה העברה של 25% או יותר ממניות המציע, וזאת ללא הסכמה, מראש ובכתב, של המזמין.

15. הוראות כלליות

- 15.1. עצם ההשתתפות בהליך כמוה כהצהרת המציע כי ידוע לו והוא מסכים כי כל ההוצאות הכרוכות בהשתתפות בהליך ולאחריו, לרבות בקשר עם הכנת ההצעה להליך זה וכל ההליכים לפיו, הגשת ההצעה ועדכונה, תשלומים, הוצאות משפטיות ואחרות, יהיו על אחריותו הבלעדית וחשבונו של המציע, ללא קשר לתוצאות ההליך 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.
- 15.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, במקרה של ביטול ההליך, כולו או חלקו, מכל סיבה שהיא, לרבות מסיבות הקשורות לחברה ו/או במקרה של תיקון מסמכי ההליך 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 ביטולה כאמור.
- 15.3. כל עניין הנוגע להליך זה יידון אך ורק בבתי המשפט המוסמכים של העיר תל אביב-יפו.

בכבוד רב,

תשתיות אנרגיה בע"מ



נספח 1 - טופס פרופיל מציע

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

א. מעמד משפטי	ב. פרטים כלליים
☐ עוסק מורשה ☐ 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

לכבוד

חברת תשתיות אנרגיה בע"מ

ג.א.נ,

אני/אנו הח"מ _____ מס' _____ זהות _____

שכתובתנו היא _____, מצהירים, מסכימים ומתחייבים בזה כלפיכם, כדלקמן:

1. קראנו בעיון את הצעתכם למשתתפים בקול קורא להשכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן", חיפה, את כל מסמכי ההליך ואת הסכם השכירות על כל נספחיהם (להלן יחד: "**מסמכי ההליך**").

2. הננו מצהירים כי הבנו את כל מסמכי ההליך 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. כמו כן, הננו מצהירים כי אנו מודעים למצב התכנוני של המושכר, וכי לחברה לא תהא כל אחריות בעניין זה, לרבות לא לעניין לוחות הזמנים לקבלת היתר ו/או רישיון מכל סוג שהוא.

3. בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו בחינה זהירה ומדוקדקת את כל תנאי ומסמכי ההליך, לרבות כלל התנאים וההבהרות שניתנו במסגרתם, הננו מגישים הצעתנו זו, והרינו מתחייבים בזה לקיים את כלל התחייבויותינו, במסגרת ההליך, כולן ביחד, במחירים שהננו מציעים בסיפא מסמך זה (להלן: "**התמורה ותנאי התשלום**"), תוך הסכמה לכל הוראות ההליך והסכם השכירות ותנאיהם.

4. אנו מציעים בזה לחברה לשכור את המושכר כהגדרתו בהסכם השכירות, הכל כמפורט בהליך 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 ההליך והגשנו את הצעתנו בהתאם; כי למדנו ובדקנו בקפידה את כל האמור במסמכי ההליך, ובדקנו את כל הדרישות, התנאים והנסיבות, הפיזיים והמשפטיים, העשויים להשפיע על הצעתנו; כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי ההליך, ומאשרים ומתחייבים כי לא נגיש 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 ההליך ו/או תנאי מתנאיו, ו/או מתנאי כל דין.

6. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים בהליך וכי הצעתנו עונה על כל הדרישות שבמסמכי ההליך וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות בהתאם לתנאים שבמסמכי ההליך.

7. אם הצעתנו תתקבל, אנו מתחייבים לעמוד בכל התנאים המוקדמים לחתימת הסכם השכירות על ידיכם, כמפורט במסמכי ההליך, 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 ההליך. כמו כן, במידה והחברה תחליט לממש את זכותה להוון את תשלום דמי השכירות לכל תקופת השכירות בריבית של 6% שנתי, לפי שיקול דעתה

תשתיות אנרגיה בע"מ



- הבלעדי, אנו מתחייבים לשלם לחברה את דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות בתוך 25 ימים ממועד ההודעה על הזכייה. ידוע לנו, כי אם המסמכים הנזכרים לעיל לא ימסרו לחברה במועד האמור ו/או אם תשלום דמי השכירות לא ייעשה במועד האמור במקרה של היוון כאמור לעיל, החברה שומרת לה את הזכות לגבות פיצוי מוסכם, לבטל את זכייטנו 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 ההליך.
9. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם הסכם מחייב בינינו לבינכם. ידוע לנו, ואנו מסכימים, כי אתם תהיו רשאים לנהל כל הליך שענינו הגשת הצעות מתקנות. כן ידוע לנו שתהיו רשאים לבטל את ההליך.
10. אנו מצהירים בזאת, כי הצעה זו מוגשת ללא שום קשר ו/או תיאום עם מציעים אחרים, וכי לא גילינו את פרטי הצעתנו למציעים אחרים בהליך.
11. 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, כהסכם מחייב בין המזמין ובינינו, לרבות בנוגע להסכם השכירות, שיהווה חלק בלתי נפרד מההסכם, בכפוף לאפשרות של המזמין לבטל את ההליך או ההתקשרות באופן חלקי או כליל מכל סיבה שהיא, ומבלי שהדבר יגרע מאיזו מזכויות המזמין, כמפורט במסמכי ההליך.
12. להבטחת קיום הצעתנו, במידה ונזכה בהליך, אנו נמסור לכם, במועד חתימת הסכם השכירות ערבות 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 הערבות שתופקד.
13. אנו מתחייבים בזה כי הצעתנו זו תהיה בתוקף ותחייב אותנו במשך 120 ימים מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות. לאחר תום תקופה זו, יישארו ההצעות בתוקף עד למועד שבו תתקבל אצל החברה בקשתנו בכתב לבטל את ההצעה. אם לא תוגש בקשה בכתב כאמור, ידוע לנו, שהחברה רשאית לבחור בהצעתנו כזוכה בהליך גם בחלוף 120 הימים כאמור.
14. אנו מצהירים בזאת כי הצעתנו זאת הינה בגדר הסמכויות, הכוחות והמטרות שלנו על-פי מסמכי היסוד של התאגיד המציע.
15. מוצהר ומוסכם בזאת כי הצעתנו זו מוגשת לאחר שעיינו בכל מסמכי ההליך 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 ההליך או איזה מקרב מסמכי ההליך, ואנו מוותרים מראש על כל טענות אלה.

בהתאם לכל המפורט במסמכי ההליך, להלן הצעתנו:

אנו מציעים לשלם, תמורת זכויות השכירות במושכר, כהגדרתו בהסכם השכירות ובהתאם לתנאי הסכם השכירות, דמי שכירות יסודיים בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) למ"ר, לחודש אחד, לא כולל מע"מ.

אנו מצהירים כי ידוע לנו שבהתאם לשמאות שהחברה הזמינה, המעודכנת ליום 21 באוקטובר 2025, דמי השימוש הראויים עבור המושכר במצבו הנוכחי (AS IS) הינם **8.6 ₪ (שקלים חדשים)** למ"ר, לחודש אחד, לא כולל מע"מ.

מובהר בזאת כדלקמן:

תשתיות אנרגיה בע"מ



1. לדמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק כנגד חשבונית מס כדין.
2. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בהסכם השכירות.
3. דמי השכירות משולמים בגין קבלת זכות שכירות במושכר. לפיכך, סכום דמי השכירות ישולם על ידי משתתף שהצעתו תזכה בהליך, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר.
4. אנו נישא בכל המיסים והתשלומים הנוספים, לרבות מע"מ, אשר יחולו בקשר עם העסקה נשוא הליך זה ונספחיו, הכל כמפורט בהסכם 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 שהזהרתי 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: השכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן", חיפה – הסכם מס' 25/003

למציע שהינו עוסק מורשה

כרו"ח של _____, הריני לאשר בזאת, כדלקמן:

1. לא תלויים כנגדו הליכי כינוס נכסים או פשיטת רגל.
2. לא הוטלו על נכסיו 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 _____ (להלן: "התאגיד"), הריני לאשר בזאת, כדלקמן:

1. התאגיד רשום כדין בישראל, ולא 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 התאגיד עיקולים בשיעור הגבוה מההון העצמי שלו.
3. בהתאם להצהרת התאגיד, הריני מאשר כי בהתאם לדוח הכספי המבוקר והחתום האחרון של התאגיד לא נרשמה הערת "עסק חי" לגבי התאגיד, 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 התאגיד, שיהיה בתוקף למועד הגשת ההצעה, בדבר סמכותם של החותמים בשם המשתתף על ההצעה (לרבות ההסכם), לחתום כאמור ולחייב את התאגיד 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: "השוכר") לחתום על תצהיר זה בזיקה לחתימה על הסכם מכח קול קורא להשכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן", חיפה, שפורסם על-ידי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "ההליך").

2. הנני מצהיר כי מתקיים בשוכר אחד מאלה:
 2.1. השוכר ובעל זיקה אליו לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים.
 2.2. עד למועד האחרון להגשת ההצעות בהליך לא הורשעו השוכר ובעל זיקה אליו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים.
 2.3. אם השוכר 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.

3. הנני מצהיר כי מתקיים בשוכר אחד מאלה:
 3.1. השוכר ובעל זיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום.
 3.2. עד למועד האחרון להגשת ההצעות בהליך לא הורשעו השוכר ובעל זיקה אליו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק שכר מינימום.
 3.3. אם השוכר 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.

4. 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, תשנ"א-1991;

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

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

תשתיות אנרגיה בע"מ



5. הנני מצהיר כי (יש לסמן X במשבצת המתאימה):
- ☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על השוכר.
- ☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על השוכר והוא מקיים אותן.
6. אם השוכר מעסיק 100 עובדים לפחות:
- ☐ השוכר מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.
- ☐ השוכר התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, וכי פנה כנדרש ממנו ופעל ליישומן של הנחיות, במידה וניתנו לו.
- השוכר מצהיר כי הוא מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות, ככל שתהיה.
7. 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 השוכר, 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 השוכר על מניעת קבלת טובת הנאה ואי קבלת דמי תיווך

1. בנוסף לכל החובות והאיסורים החלים עליו מכח הדין, ולרבות חוק העונשין, תשל"ז – 1977, השוכר 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 הסכם/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 הסכם/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 הליך זה.
2. התעורר חשד סביר כי השוכר ו/או מי מטעמו פעל בניגוד לאמור בסעיף 1 דלעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל בכל זמן שהוא את זכייתו בהתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את ההסכם הנובע מהליך ההתקשרות.
3. באחריותו הבלעדית של השוכר להביא תוכן סעיף זה לידיעת עובדיו, קבלני המשנה שלו, נציגיו, סוכניו ומי מטעמו המעורבים בכל דרך שהיא בהליך ההתקשרות עם החברה.

תאריך

חותמת וחתימה

השוכר



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: "השוכר") וחותם על תצהיר זה בזיקה לחתימה על הסכם מכח קול קורא להשכרת שטח ופיתוחו ברח' אופיר הידוע כ"חוף שמן", חיפה, שפורסם על-ידי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה").
2. אין ולא יהיה לשוכר, 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 השוכר במצב של ניגוד עניינים או חשש לקיומו של ניגוד עניינים (להלן: "ניגוד עניינים").
3. השוכר מתחייב להימנע מלהימצא במצב של ניגוד עניינים כלשהו עם החברה, ומתחייב להודיע לחברה, מייד עם התעוררות חשש כלשהו בדבר הימצאות במצב של ניגוד עניינים עם החברה.
4. בכל מקרה שיתעורר חשש כאמור בסעיף 3 לעיל, השוכר מתחייב בזאת להישמע להנחיות החברה.
5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להלן יפורטו הגורמים אשר עלולים להעמיד את השוכר במצב של ניגוד עניינים:

הגורם	מהות הקשר של הגורם ו/או מי מטעמו

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

_____ חתימה _____ מס' ת"ז _____ תאריך

אישור

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

_____ חתימת עו"ד _____ חותמת _____ תאריך



מסמך ב' - הסכם שכירות בלתי מוגנת (מס' 25/003)

שנערך ונחתם בהרצליה ביום _____ שנת 2026

בין: **תשתיות אנרגיה בע"מ ח.פ. 520027293**

שכתובתה לצורך הסכם זה:

רח' הסדנאות 3, אזור התעשייה הרצליה-פיתוח

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד:

לבין:

ח.פ. _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני:**הואיל:** והמשכיר הינו הבעלים של שטח בגודל של כ- 20.5 דונם הנמצא ברחוב אופיר באזור התעשייה חוף שמן בחיפה (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 להליך קול קורא 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 על ידי 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 תכניותו, את 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 בהסכם 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 לשימושיו 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 הרישיונות 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 שהשימוש 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 תעשייה זעירה וקלה, בהתאם ליעוד הקבוע בתכנית חפ/1112א, וכפוף להוצאת היתר בנייה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית (להלן: "מטרת השכירות"). השוכר לא יהיה רשאי לעשות במושכר כל שימוש אחר, אלא אם יחול שינוי בתכנית החלה או יינתן אישור מוסדות התכנון לשימוש חורג, והכל בכפוף להסכמה מראש ובכתב של המשכיר.
- 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 הסכם 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/1112א החלה על המושכר, והוא



מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המשכיר בעניין זה.

3.6. כמו כן, השוכר מאשר ומצהיר כי הוא שוכר את המושכר במצבו התכנוני הנוכחי (AS IS) ומודע למצב התכנוני של המושכר, וכי למשכיר לא תהא כל אחריות בעניין זה, לרבות לא לעניין לוחות הזמנים לקבלת היתר ו/או רישיון מכל סוג שהוא.

3.7. השוכר יהיה אחראי להשיג מהרשויות המוסמכות, על חשבון, 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.

3.8. 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. יובהר, כי אין בסעיף זה כדי להטיל אחריות כלשהי על המשכיר בעניין זה.

3.9. 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, לשביעות רצון המשכיר ובהתאם להוראות והנחיות המשכיר.

3.10. 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.

3.11. 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, ולא תחול כל אחריות על המשכיר בעניין זה.

3.12. 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, תשכ"ז – 1967.

4. איסור העברת זכויות השוכר

4.1. 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 תקופת 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.

4.2. השוכר מתחייב שלא לשעבד בכל צורה שהיא לכל אדם, גורם או גוף כלשהו את ההסכם או את זכויותיו הנובעות מההסכם.

4.3. 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 על ידי השוכר ותקנה למשכיר את הזכות לבטל הסכם זה ולקבל את כל הסעדים שהוא זכאי להם על פי הסכם זה ועל פי הדין בגין ההפרה. "שליטה" לעניין סעיף זה משמעה החזקה של 51% לפחות מהון המניות מכל הסוגים של התאגיד וכן הזכות למנות את מרבית הדירקטורים שלו.

4.4. כל פעולה או מחדל שייעשו בניגוד להתחייבות השוכר כמפורט בסעיפים 4.1-4.2 לעיל ייחשבו, משיעשו, כביצוע הפרה יסודית של ההסכם.

4.5. 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.

5. התאמת המושכר

5.1. השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את המושכר ומצא אותם מתאימים וראויים לצרכיו ולשימושו בגדר מטרת השכירות, והנו מוותר על כל טענה מחמת אי התאמה או טענה בקשר לטיב המושכר ו/או למידת ההנאה שהוא מבקש להפיק ממנו.

5.2. 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 שחיבר אליו – גם אם קיבל היתר להציבו על ידי הרשויות.

6. שינויים במושכר

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

7. תקופת השכירות

7.1. המושכר יושכר לשוכר לתקופה של 5 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 יגרום לשינוי במועד תחילת השכירות או במועד סיום השכירות והשכירות תסתיים (כפוף לאופציה הנזכרת להלן) בכל מקרה במועד האמור.

7.2. בכפוף לעמידת השוכר במלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה לשביעות רצונו של המשכיר ובהתאם להסכמת המשכיר מראש ובכתב, תהיה נתונה לשוכר אופציה לשכור את המושכר ל-5 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת (להלן: "תקופות האופציה").

7.3. למען הסר ספק מובהר, כי תנאי למימוש האופציה, הינו כי השוכר קיים עד לאותו מועד

תשתיות אנרגיה בע"מ



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. תנאי נוסף למימוש האופציה הוא מתן הודעה של השוכר בכתב לפחות 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות בדבר רצונו במימוש האופציה לגבי התקופה הבאה. למניעת ספק, השוכר יידרש להודיע למשכיר 3 חודשים מראש לפני מימוש כל שנת אופציה בנפרד.

7.4. הוראות הסכם זה יחולו בשינויים המחויבים אף על תקופות האופציה, ותקופות האופציה ייחשבו, לכל דבר ועניין, כחלק מתקופת השכירות (תקופת השכירות ותקופות האופציה ביחד ייקראו להלן: **תקופות השכירות**).

7.5. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי החל מתחילת שנת השכירות השלישית ועד לשנה החמישית (כולל), למשכיר תהא הזכות, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להורות על פינוי המושכר, בכפוף למתן הודעה של שנה מראש, במהלכה השוכר לא יהיה מחויב לשלם דמי שכירות.

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

7.7. 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 שעל פי ההסכם, 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 שעל פי דין או שלפי הסכם זה חל תשלומם ממועד מסירת החזקה ואילך על השוכר לרבות ובמיוחד 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 הסכם זה.

7.8. על אף האמור, ביקש השוכר להביא את השכירות לסיומה לפני תום תקופות 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.

8. דמי השכירות

8.1. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של _____ ₪ עבור כל מ"ר אחד בתוספת מע"מ לחודש, ובסך הכל _____ לחודש בתוספת מע"מ (להלן: **"דמי השכירות"**).

8.2. דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן וישולמו למשכיר, בתוספת הפרשי ההצמדה, בהתאם לשיעור עליית המדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל (להלן: **"המדד החדש"**) לעומת מדד _____ (להלן: **"מדד הבסיס"**, הידוע ביום חתימת ההסכם). 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

תשתיות אנרגיה בע"מ



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

8.3. השוכר ישלם למשכיר תשלומים חודשיים מראש, עבור החודש הבא. מועד כל תשלום חודשי יהיה בראשון לחודש מראש, עבור החודש הבא.

8.4. במעמד חתימת ההסכם, השוכר יפקיד בידי המשכיר שיקים דחויים בסך דמי השכירות בתוספת מע"מ כחוק בגין כל תקופת השכירות (היינו, 60 שיקים דחויים עבור 5 שנות השכירות הראשונות), ערוכים לפקודת המשכיר.

8.5. כמו כן, באם ימומשו תקופות האופציה (כולן או חלקן), השוכר יפקיד בידי המשכיר 12 שיקים דחויים בסך דמי השכירות בתוספת מע"מ כחוק עבור כל שנת אופציה, בטרם מימוש שנת אופציה זו (אם וכלל ותמומש), ערוכים לפקודת המשכיר.

8.6. על אף האמור לעיל, יובהר כי לחברה תהא זכות להוון את תשלום דמי השכירות לכל תקופת השכירות בריבית של 6% שנתי, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה בנוגע לזכות זו של החברה. במידה והחברה תממש זכות זו, השוכר מתחייב לשלם לחברה את דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות בתוך 25 ימים ממועד ההודעה על זכייתו בהליך.

8.7. 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.

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

8.9. פיגר השוכר בתשלום סכום כלשהו שעליו לשלם למשכיר בהתאם להסכם זה, ישלם השוכר למשכיר על הסכום שבפיגור כפי שיתגבש במועד שבו היה על השוכר לשלמו (להלן: "**מועד החיוב**") תוספת 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 על ידי 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 על ידי השוכר. שילם המשכיר לצד השלישי, ריבית פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, תחשב ריבית הפיגורים הנ"ל כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכיר. על כל התשלומים שישלם השוכר למשכיר כאמור לעיל, ישלם השוכר מע"מ כחוק. חשבונית מס, תומצא על ידי המשכיר בסמוך לאחר סילוק החוב.

8.10. הייתה גבייתו של הסכום 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.

8.11. אין בתשלום ריבית כאמור לעיל, כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה או בדיון ותשלום זה לא יתפרש כויתור מצד המשכיר על כל סעד אחר כנ"ל.

8.12. איחור של מעל שבעה ימים בביצוע תשלום כלשהו, כולו או חלקו, ע"ח דמי השכירות,



יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר.

9. מיסים ותשלומים

9.1. על השוכר יחולו תשלומים של מיסים, אגרות, התשלומים וההוצאות בקשר עם המושכר והשימוש בו בגין כל תקופות 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.

9.2. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שאין תשתית או חיבור לאספקת חשמל, טלפון ומים במושכר, והוא מצהיר, כי לא תהיה לו 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 הסכם 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.

9.3. אף משנסתיימו תקופת ו/או תקופות השכירות יראו את השוכר כמי שחייב בגין התשלומים הנקובים בפסקאות דלעיל, אם חיובם נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו במהלך תקופת ו/או תקופות השכירות ושתשלומם ו/או חיובם נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת ו/או תקופות השכירות על ידי השוכר ו/או מי מטעמו.

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

10. החזקת המושכר

10.1. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק ו/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 על ידי מי מטעמו של השוכר ו/או עקב השימוש במושכר.

10.2. 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 6 לעיל. המשכיר יהיה רשאי למנוע ביצוע כל מעשה כנ"ל, שהינו בניגוד לאמור בהסכם בכל עת, ולסלק או להרוס כל שינוי או תוספת המחוברים חיבור של קבע במושכר אשר נעשו בניגוד לאמור בהסכם זה, על חשבון השוכר. כל התוספות, התיקונים והשינויים שייעשו בין בהתאם לאמור בהסכם ובין תוך הפרת ההסכם יהיו שייכים למשכיר אם ירצה בכך, מבלי שתחול עליו חובה לשלם עבורם.

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

תשתיות אנרגיה בע"מ



במושכר. בוצעו פעולות כנ"ל, יעשה המשכיר כמיטב יכולתו על מנת שהנזק ו/או אי הנוחות שייגרמו לשוכר, 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 ו/או נזק לאדם ו/או לרכוש.

10.4. 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.

10.5. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו 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.

10.6. 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.

10.7. 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.

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

10.9. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל הרישונות וההיתרים לעסקו והוא לבדו יהיה אחראי (לשלילת אחריות המשכיר) להשיג כל רישיון ו/או היתר הדרושים או שיידרשו על פי כל דין לניהול עסקו במושכר, על פי 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, והרישונות אשר יידרשו, לרבות אישור מכבי אש, על ידי כל הרשויות המוסמכות לשם ניהול עסקו במושכר, ולשלם כנדרש כדין את כל התשלומים ללא כל יוצא מהכלל הכרוכים בכך, ולמשכיר לא תהא כל אחריות לעניין זה.

10.10. 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.



10.11. 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 והרישיונות הנדרשים ו/או שידרשו מעת לעת על פי כל דין, ועל ידי כל הרשויות המוסמכות, לשם ניהול עסקו במושכר ולשם השימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות ובהתאם לכל יתר תנאיו והוראותיו של הסכם זה.

11. ביטוח

- 11.1. השוכר מתחייב לקיים את הביטוחים כמפורט ב**בנספח ג'** להסכם ולהמציא את אישורי הביטוחים חתומים בתוך 10 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 11.2. עריכת ביטוח על ידי השוכר במועד וכאמור בסעיף זה וב**בנספח ג'** להסכם, מהווה תנאי עיקרי של ההסכם, אשר הפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. אחריות השוכר ושחרור המשכיר מאחריות

- 12.1. 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 ו/או בזדון 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.
- 12.2. 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.
- 12.3. 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 על ידי 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.
- 12.4. 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.
- 12.5. 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.

13. סיום תקופת השכירות ופינוי

- 13.1. עם תום תקופת ו/או תקופת השכירות, או מקום שהשכירות תגיע לסיומה מכל סיבה שהיא



לפני תום תקופת ו/או תקופות השכירות (לרבות במקרה בו המשכיר יחליט לממש את זכותו לפי סעיף 7.5 לעיל), 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 עליהם בין הצדדים ואשר יושארו במושכר ללא תמורה, וכאשר כל מערכותיו פועלות כראוי ובצורה תקינה, בכפוף לבלאי סביר הנובע משימוש רגיל של המערכות.

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

13.3. פינוי המושכר על ידי השוכר במועד וכאמור בסעיף 13.1 לעיל, מהווה תנאי עיקרי של ההסכם, אשר הפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

13.4. אם השוכר לא יפנה את המושכר כאמור בהסכם זה, עם תום תקופת ו/או תקופות השכירות או עם סיומן קודם זמן בנסיבות האמורות בהסכם זה (להלן: "**מועד הפינוי**"), הרי מבלי לפגוע בסעדים חלופיים ו/או נוספים למשכיר, ישלם השוכר למשכיר תוך 7 (שבעה) ימים מיום שיידרש לכך בכתב על ידי 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 על ידי 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.

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

13.6. משיבוטל הסכם זה קודם זמנו, כאמור בהסכם זה, כתוצאה מהפרתו על ידי השוכר, השוכר יהיה מחויב לשלם את מלוא דמי השכירות עד לתום תקופת ו/או תקופות השכירות, 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.

13.7. 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.

13.8. השוכר מתחייב לבצע, על חשבון, את כל התיקונים והעבודות על פי רשימת התיקונים והעבודות של מהנדס המשכיר ולקבל את אישור מהנדס המשכיר כי התיקונים בוצעו לשביעות רצונו, לא יאחר 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 בדמי 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.

13.9. 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 בסעיף 13 זה, ובין אם לא ערכו בדיקה כאמור, ואין ברשימת התיקונים משום ויתור על דרישה לתיקון ליקויים שלא נכללו ברשימה.

13.10. בעת החזרת החזקה במושכר על ידי השוכר למשכיר, יערכו הצדדים פרוטוקול מסירה ונציגי שני הצדדים יחתמו עליו.

13.11. מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד המוקנים למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי 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 ו/או תביעה כנגד המשכיר בכל הנוגע לאמור לעיל.

13.12. 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 כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי השוכר ו/או בפינוי הציוד והרכוש מן המושכר ו/או בשל אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המושכר במועד.

14. בטחונות

14.1. 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 בגין 6 (שישה) 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), תשמ"א-1981, והיא תעמוד בתוקף לכל תקופת השכירות ועוד 90 ימים לאחר תום התקופה.

14.2. מימש השוכר את זכותו האמורה להארכת ההסכם בתקופות האופציה (כולן או חלקן), יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות מעודכנת בתנאים של הערבות בסעיף 14.1 לעיל, בסכום הערבות לעיל בתוספת הפרשי הצמדה למדד בהתאם לשיעור עליית המדד שיהיה ידוע ביום הפקדת הערבות המעודכנת לעומת המדד הידוע במועד החתימה על ההסכם (להלן: "**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 ועוד 90 יום לאחריהן. להסרת ספק מובהר כי הפקדת ערבות מעודכנת כאמור תהווה תנאי להארכת ההסכם השכירות למשך תקופות האופציה (כולן או חלקן).

14.3. המשכיר יהיה רשאי לממש את הערבות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי להבטחת קיום כל אחת מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה, ובלבד שנתן לשוכר התראה בת 7 (שבעה)



- ימים מראש ובכתב על כוונתו לממש את הערבות, תוך פירוט ההפרה הנטענת על ידי המשכיר ואשר מהווה את עילת המימוש, ובפרק זמן זה לא תיקן השוכר את ההפרה.
- 14.4. לא יהיה במימוש הערבות הנ"ל כדי לשלול מן המשכיר כל סעד, זכות או פיצויים אחרים, אשר עשויים לעמוד לו.
- 14.5. 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 ותקפה ושסכומה כאמור לעיל, הכל בהתאם להוראות סעיף 14 זה לעיל.
- 14.6. הערבות, או כל סכום שיוותר ממנה, תוחזר לשוכר תוך 90 יום ממועד סיום תקופת ו/או תקופות השכירות (לפי העניין), ובלבד שימצא המשכיר כי השוכר מילא אחר כל התחייבויותיו עם פינוי המושכר.
- 14.7. הפרת סעיף זה על ידי השוכר תחשב להפרה יסודית של ההסכם.

15. תרופות בגין הפרות

- 15.1. 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.
- 15.2. הופר ההסכם או תנאי מתנאיו על ידי השוכר, וההפרה לא תוקנה בתוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת התראה 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 על ידי המשכיר אזי במועד שיקבע, וזאת מבלי שהדבר יפגע בכל זכות שהיא או סעד אחר המוקנה למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
- 15.3. על אף האמור, בכל מקרה של הפרה יסודית של ההסכם, יהיה המשכיר זכאי, אך לא חייב, בנוסף לכל סעד אחר, לבטל את ההסכם לאלתר ולפנות את השוכר מן המושכר, והשוכר יפנה את המושכר לאלתר.
- 15.4. במקרה של דרישה לפינוי המושכר כאמור בסעיף זה יחולו הוראות סעיף 13 להסכם זה.
- 15.5. בוטל ההסכם עקב הפרתו על ידי השוכר, לא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכר מחובת תשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים החלים עליו על פי ההסכם, בגין התקופה שעד לתום תקופת או תקופות השכירות (לפי העניין), או עד למציאת שוכר חלופי למושכר (למניעת ספק, במקרה בו השוכר ימצא שוכר חלופי, יהא עליו לקבל אישור מראש ובכתב מאת החברה לזהות השוכר החלופי).
- 15.6. ביטל המשכיר את ההסכם כדין על פי זכותו כמפורט בהסכם זה, לא יהיה השוכר זכאי לקבל תשלום או פיצוי כלשהו מאת המשכיר בגין השקעותיו ו/או בגין תשלומים כלשהם אשר ביצע או שילם למשכיר ו/או בגין נזקים מכל סוג שהוא שנגרמו או העלוילים להיגרם לו כתוצאה מפינוי המושכר על פי הסכם זה, וסכומים אלה יחולטו על ידי המשכיר כפיצוי, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיו לתבוע מהשוכר פיצוי מלא על כל הנזקים, ההוצאות, ההפסדים, ואובדן הרווחים שנגרמו לו.
- 15.7. 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 כלשהו למושכר בתקופות השכירות אשר השוכר אחראי לו על פי הסכם זה או על פי הדין ולא תוקן על ידי 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 המצב 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.

15.8. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת, המשכיר יהא זכאי לבטל הסכם זה לאלתר ואת זכויות השכירות על פיו אם תתקבל החלטה על פשיטת רגל, כינוס נכסים או פירוק, או על מינוי מפרק, כנוס 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.

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

15.10. השוכר לא יהיה זכאי לקזז כל סכום המגיע לו מן המשכיר, מכל סכום או תשלום המגיע למשכיר ממנו, לרבות על פי ההסכם, והוא מוותר בזאת במפורש על זכות הקיזוז, ככל שקיימת לו על פי כל דין. כן מוותר השוכר במפורש על כל זכות עיכוב, ככל שתעמוד לו על פי כל דין.

16. העדר תגובה, הימנעות מנקיטת פעולה, שינוי ההסכם ותוספות

16.1. העדר תגובה ו/או הימנעות מנקיטת פעולה כלשהי 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.

16.2. 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.

16.3. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יעשו במפורש ובכתב ויחתמו על ידי הצדדים וכל עוד לא נעשו כן לא יהיה להם תוקף מחייב כלפי הצדדים.

16.4. 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.

17. תשלום על ידי צד במקום הצד האחר



כל סכום שישולם על ידי צד אחד להסכם זה ועל פי הסכם זה, וחובת התשלום חלה על משנהו, יוחזר הסכום לצד המשלם מיד עם דרישתו על ידי המשלם כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד האחרון הידוע ביום התשלום על ידי המשלם, והמדד החדש יהיה על פי המדד שיהיה ידוע ביום ההחזר בפועל.

18. העברת זכויות על ידי 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.

19. 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.

20. קיצוז

20.1. השוכר אינו זכאי לקצוז מדמי השכירות כל סכום, מכל עילה שהיא, והכל מבלי לגרוע מזכותו של השוכר לתבוע את המשכיר בגין אותה עילה.

20.2. המשכיר זכאי לקצוז מכספים שיגיעו לשוכר (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.

21. סמכות שיפוט

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

22. כתובות והודעות

22.1. 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.

22.2. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו בהתאם להסכם, תימסר ביד או תישלח בדואר רשום, בדוא"ל או בפקסימיליה, ותחשב כנמסרת בחלוף 3 ימים מעת משלוחה במשרד הדואר ו/או מיד עם מסירתה ביד, או בפקסימיליה או בדוא"ל באופן הניתן להוכחה, לפי העניין.

23. 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 כלשהו ולשוכר לא תהיה כל סמכות או מעמד כנ"ל.



ולראיה באו הצדדים על החתום:_____
השוכר_____
המשכיראישור 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 הדיןאישור 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' 25/003

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 ו/או תקופות 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 **נספח 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 ו/או תקופות 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 זכויות 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 (להלן 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 כלשהי, 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, תש"ם – 1980** כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי עקב 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 למשכיר 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 התחלוק כלפי המשכיר וכלפי מי מטעם המשכיר וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוק כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות במושכר, 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 ₪ לאירוע 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, יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, ומי מהבאים מטעמו, 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 את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר 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 מטעמו 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 ו/או תקופות 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 מטעמו, 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**, תשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.



נספח ג'1 - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה

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 וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*
שם המשכיר: תשתיות אנרגיה בע"מ	שם: חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או מדינת ישראל	שם השוכר: ו/או קבלני משנה * נא עדכנו שם + מס' ח.פ.	מעמד מבקש האישור*
ת.ז. ח.פ. 52002729 3	ת.ז. ח.פ. 510234487	ת.ז. ח.פ.	שוכר ☐ משיב ☐ אחר: ☒ משכיר
מען: הסדנאות 3 הרצליה	מען: הסדנאות 3 הרצליה	מען	
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדור ת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי (
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):			תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי (
גביה ופריצה			גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/ שווי העבודה
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים			לתקופה
רכוש בהעברה			למקרה
פינוי הריסות			ה"ע (אין חובה להציג נתון זה)
			מטב ע
			כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים***
			308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 313 (כיסוי בגין נזקי טבע) 314 בגין פריצה ושוד) 316 רעידת אדמה) 318- (מבוטח נוסף-מבקש האישור)



328 (ראשוניות) - 334 תקופת תחזוקה 12) (חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות									
- 302 אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מ"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 ההתקשרות					צד ג'
- 309 ויתור על תחלופ 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 וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):*									
074- שיפוצים, 096-שכירויות והשכרות									
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 וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.									
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*					
שם: תשתיות אנרגיה בע"מ	שם: חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או מדינת ישראל	שם: _____	אופי העסקה: ☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר: _____ העיסוק המבוטח: _____	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים 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 הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה** *	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	השתתפו ת עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטב ע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****	
רכוש- תכולה וציוד רכוש- מלאי רכוש- מבנים							ש/ \$	308 (ויתור על תחלופ כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור 313 – כיסוי בגין נזקי טבע	



314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 - ראשוניות								
318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור בקשר למבנים צמודי מבנה ושיפורי מבנים 324- מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח בגין מבנים ושיפורי מבנים 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש	נ							אובדן תוצאתי
302 - אחריות צולבת 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 - כיסוי לתביעות מל"ל 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 322 - (מבקש) האישור מוגדר כצד (ג') 328 - ראשוניות	נ		יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות					צד ג'
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	נ		20,000,00 0					אחריות מעבידים



319 – מבטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבטח 328 – ראשוניות								
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבטח 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):								
096 – שכירות והשכרות								
ביטול / שינוי פוליסה שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול								
חתימת האישור המבטח:								



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 בהסכם שכירות מס' 25/003, וזאת מכח קול קורא 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

תשתיות אנרגיה בע"מ

