

יולי 2026

## מכרז פומבי מס' 26/005

**להתקשרות בהסכם שכירות קצרת טווח של שטח המצוי  
במקרקעין הידועים כגוש 11619, חלקה 2; גוש 11622,  
חלקה 2-3; גוש 11623, חלקה 3 ו-8; גוש 11624, חלקה**

4



**מסמך א' - חוברת תנאי המכרז****1. רקע**

- 1.1. חברת תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "המזמין" או "החברה") מעוניינת לקבל הצעות להתקשרות בהסכם שכירות קצרת טווח של שטח בגודל של 500 דונם (להלן: "המושכר") המצוי במקרקעין הידועים כגוש 11619, חלקה 2; גוש 11622, חלקה 2-3; גוש 11623, חלקה 3 ו-8; גוש 11624, חלקה 4 (להלן: "המקרקעין").
- 1.2. הייעוד העיקרי של שטח המושכר הינו אזור תעשייה מיוחד עם הנחיות מיוחדות, וכל שימוש בשטח המושכר יהא בהתאם לשימושים המותרים על-פי התב"ע המאושרת החלה על המקרקעין.
- 1.3. תקופת ההתקשרות תהא ל-6 שנים.
- 1.4. בכפוף לעמידת השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם השכירות, לשוכר תהא אופציה להאריך את תקופת ההתקשרות ב-4 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת. תקופת ההתקשרות תוארך באופן אוטומטי בתקופות האופציה (כולן או חלקן), אלא אם כן: (א) הודיע השוכר לחברה בהודעה מראש ובכתב של לפחות 90 יום לפני תחילת תקופת האופציה הרלוונטית על כך שאינו מעוניין לממש את תקופת האופציה הנ"ל, או לחלופין (ב) בכל מקרה בו לא ניתן לממש את האופציה עקב דרישה של משרד האוצר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גורם מוסמך מטעם המדינה אשר תמנע את השכרת המושכר בתקופות האופציה (כולן או חלקן); והכל – כמפורט בהסכם השכירות המצורף כמסמך ב'.
- 1.5. מובהר, כי החל מתחילת שנת השכירות השלישית ועד לשנה השישית (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 הינו בגודל של 500 דונם ומצוי במקרקעין הנזכרים לעיל. עם זאת, החברה והמציע הזוכה יהיו רשאים להגדיל בהסכמה את שטח המושכר עד לגודל המקסימלי של המקרקעין (כאמור בסעיף 4.6 להלן), ובמקרה זה יחולו כל תנאי המכרז והסכם השכירות בהתאמה על שטח המושכר המוגדל.
- 1.7. 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 המציע;
- נספח 2 - הצהרת המציע והצעת המחיר;
- נספח 3 - אישור רואה חשבון או יועץ משפטי של המציע בהתאם לסעיף 9.1;
- נספח 4 - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;
- נספח 5 - אופן הגשת מסמכי מכרז בהגשה דיגיטלית.

מסמך ב'- הסכם שכירות.

מסמך ג' – פרטי המציע ובקשה להשתתף.



- 2.2. כל מסמכי המכרז, בין שצורפו ובין שלא, מהווים רכושה של החברה, ונמסרים למציעים לשם הכנת הצעתם והגשתה, ולשם כך בלבד. למען הסר ספק מובהר, כי מסמכים אלה הם רכושה של החברה גם לאחר שמולאו על-ידי המציע, וכי החברה תוכל לעשות בהם כל שימוש, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת בין אם המציע נבחר כזוכה במכרז ובין אם לאו, מבלי שלמציע תהא כל טענה או תביעה או דרישה בקשר לכך. אין המציעים 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](http://www.pei.co.il) – מכרזים – מכרזים לעבודות קבלניות ונותני שרותים.

### 3. לוחות זמנים למכרז

#### 3.1. לוחות הזמנים המתוכננים למכרז הם כדלקמן:

14.7.2026	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
21.7.2026	המועד האחרון להגשת הצעות

- 3.2. החברה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את לוחות הזמנים למכרז וזאת בהודעה שתינתן למציעים ותפורסם באתר האינטרנט של החברה, תחת לשונית המכרז.

### 4. ההתקשרות

- 4.1. מטרת השכרת המושכר הינה בהתאם לתב"ע המאושרת החלה על המקרקעין (חפאג/1139/א/חפ/1920/א) (להלן: "מטרת השכירות").
- 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, מכל סוג שהם, כדוגמת רישיון עסק, היתר לשימוש חורג וכיו"ב, הינה באחריות המציע הזוכה בלבד ועל חשבונו (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 בשימוש במושכר ו/או בהכשרתו, לרבות האגרות והמיסים השונים שיוטלו, לרבות בין היתר מיסים עירוניים (כדוגמת ארנונה), תשלומי איזון ככל שיידרשו וכד', יהיו באחריותו של הזוכה בלבד ועל חשבונו. מובהר, כי הזוכה לא יהא אחראי לחובות עבר החלים על המושכר עד למועד ההתקשרות בהסכם השכירות.
- 4.4. כל היטל שיחול על המושכר, לרבות היטל סלילה, תיעול או השבחה, יהא באחריות החברה, ואולם במקרה שהיטל כאמור יחול, החברה תהא רשאית, לשלם את ההיטל או לנהל מו"מ עם המציע הזוכה בכדי שיישא בתשלום ההיטל בתמורה להפחתה בדמי השכירות המוצעים או לבטל את המכרז ואת הסכם השכירות, לפי שיקול דעתה הבלעדי (לרבות בשל שיקולים עסקיים או מסחריים), ולמציע הזוכה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 4.5. המציע הזוכה יהיה רשאי לחלק את השטח ולהשכירו בשכירות משנה לגורמים נוספים, ובתנאי שהחלוקה תהיה על פי דין, והכל בכפוף להסכמת החברה ולהוראות הסכם השכירות.
- 4.6. החל ממועד חתימת הסכם השכירות ישכור הזוכה את המושכר, וישלם בעדו דמי שכירות



מלאים, בכפוף לסעיף 5.4 להלן בנוגע לתקופת גרייס שתינתן לזוכה. החברה והמציע הזוכה יהיו רשאים להגדיל בהסכמה את שטח המושכר עד לגודל המקסימלי של המקרקעין (1,058 דונם), ובמקרה כזה דמי השכירות המלאים יעודכנו בהתאם לשטח הכולל שיושכר.

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

## 5. הסכם השכירות

- 5.1. ההתקשרות תהיה על פי תנאי המכרז והסכם השכירות המצ"ב למכרז זה כמסמך ב', לרבות כל נספחיו, וכמפורט להלן במסמכי מכרז זה. המציעים נדרשים לקרוא בפרוטרוט את נוסח ההסכם כחלק בלתי נפרד מהכנת הצעתם למכרז שבנדון. בהגשת הצעתו למכרז שבנדון מסכים המציע לנוסח ההסכם בגרסתו האחרונה כאמור לעיל ולא תישמע כל טענה כנגד החברה ביחס לנוסח ההסכם או לכל תניה המצויה בו.
- 5.2. תקופת השכירות תהא כמפורט בסעיפים 1.3-1.4 לעיל. תשומת לב המציעים לזכות של החברה בהתאם לסעיף 1.5 לעיל.
- 5.3. מבלי לגרוע מסעיף 5.8 להלן, דמי השכירות עבור המושכר לא יפחתו מ- 8 ש"ח למ"ר, לחודש אחד, ללא מע"מ (להלן: "מחיר המינימום") וישולמו בהתאם להצעה הזוכה. מובא לידיעת המציעים כי על פי נתונים שהחברה קיבלה נכון ליום 2.7.2026, דמי השימוש הראויים עבור המושכר במצבו הנוכחי (AS IS) הם 9 ש"ח לבין 11 ש"ח למ"ר, לחודש אחד, ללא מע"מ.
- 5.4. מובהר כי בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה, תינתן למציע הזוכה תקופת גרייס (במהלכה לא ישולמו דמי שכירות) עד לקבלת היתר מאת הרשות המקומית והכשרת המושכר ואשר בכל מקרה לא תעלה על תשעה (9) חודשים מיום חתימת ההסכם. עם קבלת היתר מאת הרשות המקומית ו/או סיום תקופת הגרייס ו/או שימוש המציע הזוכה במושכר (לפי המוקדם מביניהם) ישולמו דמי שכירות מלאים, למעט במקרה בו המציע הזוכה ישתמש באופן חלקי במושכר, במקרה כזה ישולמו דמי שכירות חלקיים בהתאם לשטח בו יעשה שימוש בפועל (וזאת עד לתום תקופת הגרייס). מובהר, כי בכל מקרה, בתום תקופת הגרייס ישולמו דמי השכירות המלאים בגין המושכר.
- 5.5. במעמד חתימת ההסכם, הזוכה יפקיד בידי החברה שיקים דחויים בסך דמי השכירות בתוספת מע"מ כחוק בגין כל תקופת השכירות (היינו, 72 שיקים דחויים עבור 6 שנות השכירות הראשונות), ערוכים לפקודת החברה. 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 וככל שתמומש), ערוכים לפקודת החברה; והכל – בהתאם להוראות הסכם השכירות.
- 5.6. במשך תקופת ההתקשרות, דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן, כמפורט בהסכם השכירות.
- 5.7. תשומת לב המציעים לדרישות הביטוח המפורטות בהסכם השכירות המצורף כמסמך ב'. המציעים מתבקשים לעיין היטב בנוסח אישורי הביטוח טרם הגשת הצעתם, ולהעביר לחברה כל הסתייגות/ בקשה לשינוי בהתאם לקבוע בסעיף 7 להלן. ככל שלא אושרה על ידי החברה בקשה להסתייגות/ לשינוי כאמור, לא יהיה תוקף לכל טענה ו/או הסתייגות של המציע ביחס לנוסח מסמך ב' על כל נספחיו או לכל תניה המצויה בו ו/או ביחס לאישור הביטוח הנדרש שלא אושרו על ידי החברה.



5.8. על אף האמור בסעיף 5 זה, מובהר כי החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להפחית את מחיר המינימום ולמשתתפים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בהקשר זה.

## 6. עיון במסמכי המכרז

6.1. לאחר שעיון 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, 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.

6.2.3. המשתתף במכרז מאשר ומצהיר כי הוא מודע למצב התכנוני של המושכר, וכי לחברה לא תהא כל אחריות בעניין זה, לרבות בכל הנוגע לקבלת היתר ו/או רישיון מכל סוג שהוא (וכן לא לעניין לוחות הזמנים לקבלת היתר ו/או רישיון כאמור).

6.3. יובהר, כי הפירוט המצוי בהזמנה אינו גורע מחובת המשתתף לערוך בעצמו ועל חשבונו את כל הבידורים הדרושים לו לשם הכנה והגשה של הצעתו. הגשת הצעה מהווה הצהרה של המשתתף, כי כל העובדות והנסיבות ידועות ונהירות לו, כי הוא ערך כל בדיקה שהייתה נחוצה לשם הכנת ההצעה והגשתה, וכי הוא לא הסתמך על מצגי החברה בעניין זה. ממילא, לא תישמע מצד המשתתף כל טענה בדבר טעות או אי-ידיעה של פרט כלשהו לגבי כל עניין הקשור בהזמנה ובנספחיה, או המופיע בהם, או שאינו מופיע בהם.

## 7. שאלות הבהרה

7.1. שאלות ובקשות להבהרה תוגשנה בכתב בלבד (בקובץ Word פתוח) בדואר אלקטרוני בלבד (כתובת המייל: [proposals@pei.co.il](mailto:proposals@pei.co.il)) וזאת לא יאוחר מיום 14.7.2026.

7.2. שאלות הבהרה 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' במסמך	עמוד	סעיף במסמך	פירוט השאלה



--	--	--	--	--

- 7.3. על המציע לבדוק את מסמכי המכרז השונים ביסודיות. אם ימצא המציע אי בהירויות, סתירות או אי התאמות בין מסמכי המכרז 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.
- 7.4. במידה ותימצא סתירה בין מסמכי המכרז השונים או אי בהירות לגבי מסמכי המכרז, המסמכים יפורשו באופן המרחיב את חובות המציע ו/או זכויות החברה.
- 7.5. החברה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה, לתקן או לשנות את מסמכי המכרז, ובלבד שתודיע על כך בכתב באתר האינטרנט שלה, והמציעים במכרז יערכו את הצעותיהם, או יתקנו את הצעותיהם, בהתבסס על תיקונים או שינויים כאמור.
- 7.6. יודגש, כי רק הבהרות או תשובות שישלחו בכתב על ידי החברה, או על ידי מי שהוסמך על ידה לצורך כך, יחייבו את החברה. תשובה שלא תינתן בכתב לא תיצור כל בסיס לטענה של השתק או מניעות.
- 7.7. המציע מודע ומסכים לכך כי החברה רשאית לשלוח את שאלות הבהרה שישאלו על-ידו לכל המציעים, בהתאם לשיקול דעתה.
- 7.8. ככל שתמצא לנכון, שומרת החברה על זכותה לפרסם הבהרות נוספות לאחר המועד הנקוב במכרז.
- 7.9. על המציע לצרף להצעתו כל מסמך הבהרות, ככל שיפורסם על ידי החברה, כשהוא חתום בחתימת המציע ובהתאם לנהלי המציע.
- 7.10. מענה מרוכז לשאלות הבהרה (ככל שיהיו) / עדכונים וכדומה יעלו לאתר החברה תחת לשונית המכרז הרלוונטי. **באחריות המציעים להירשם לקבלת עדכונים באתר החברה תחת המכרז הנדון ולהתעדכן מעת לעת.**

## 8. אופן הגשת ההצעות

- 8.1. 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.
- 8.2. המציע יגיש את הצעתו וכל המסמכים הנלווים לה עד ליום 21.7.2026 ("מועד הגשת ההצעות"), באמצעות דוא"ל לכתובת [tender26-005@pei.co.il](mailto:tender26-005@pei.co.il) (להלן: "החשבון המיועד"), עם שורת נושא המציינת את שם המציע ומספר המכרז (לדוגמא: חברת XXX – הגשת הצעה למכרז מס' XXX) בהתאם להנחיות המפורטות בנספח 5 "אופן הגשת מסמכי מכרז בהגשה דיגיטלית" (להלן: "הגשה דיגיטלית"). ועדת המכרזים תהא רשאית לפסול הצעה שתוגש באופן אחר או לכתובת דוא"ל אחרת שאינה החשבון המיועד.
- 8.3. להצעת המציע יצורפו כל הנספחים המצורפים להזמנה זו, וכן כל המסמכים הנדרשים להוכחת תנאי הסף. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפסול את הצעתו של מציע שלא



יצרף את המסמכים ו/או המידע כאמור.

- 8.4. המציע ימלא את הצעת המחיר המצ"ב כנספח 2 במלואה. מובהר, כי המחירים הנקובים בהצעת המחיר הינם במטבע ישראלי בלבד, ללא מע"מ.
- 8.5. בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שהחברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לאפשר למציע שהצעתו חסרה או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו, הכל לפי שיקול דעתה המלא של החברה, בדרך שתקבע ובתנאים שייקבעו על ידה.
- 8.6. 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 המציע 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 הליכי חדלות פירעון, לרבות פירוק, הקפאת הליכים, כינוס נכסים או פשיטת רגל.

- 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 או מיועץ משפטי של המציע בנוסח המצורף כנספח 3 להזמנה זו (לאחר מחיקת החלק המיותר).

תאגיד - העתק תעודת רישום, וכן אישור מרואה חשבון או מיועץ משפטי של המציע בנוסח המצורף כנספח 3 להזמנה זו (לאחר מחיקת החלק המיותר).

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

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

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

- להוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע להצעתו תצהיר בנוסח המצורף כנספח 4 להזמנה זו.

9.4. 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 ההצעות

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 זו 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 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.

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 בתנאי 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 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.

10.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות לוודא ממקורותיה שלה ובכל דרך בה תבחר, אמיתות כל מידע שימסור המציע.

10.4. המציע חייב לעדכן את החברה בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לחברה, בפרק הזמן שיחולף מעת הגשת הצעתו למכרז ועד למועד פרסום החלטת החברה בדבר הזוכה, ואם נקבע כזוכה - עד לחתימה על ההסכם.

## 11. מסמכים שיש לצרף להצעה

המציע יצרף להצעתו את כל המסמכים והאישורים הבאים כשהם מלאים כנדרש וחתומים על ידי המציע בחתימה אלקטרונית – יש לחתום על כל עמוד בהצעה, וכן לחתום במקומות המיועדים לחתימה בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 8 לעיל ו-12 להלן. ככל שהמסמכים לא נחתמו בחתימה אלקטרונית, יידרש המציע הזוכה להמציא את המסמכים החתומים המקוריים למשרדי החברה במועד ההודעה על הזכייה:

שם המסמך/הסעיף	תוכן	לבדיקת המציע - האם צורף?
1. מסמך א'	חוברת תנאי המכרז	



2.	נספח 1	טופס פרופיל המציע
3.	נספח 2	טופס הצעה והצהרת המציע
4.	נספח 3	אישור רואה חשבון או יועץ משפטי של המציע בהתאם לסעיף 9.1
5.	נספח 4	תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
6.	נספח 5	אופן הגשת מסמכי מכרז בהגשה דיגיטלית
7.	סעיף 9.1	שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. עוסק מורשה - העתק תעודת עוסק מורשה, העתק תעודת זהות של המציע. תאגיד - העתק תעודת רישום.
8.	סעיף 9.2	אישור כדין על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
9.	מסמך ב'	הסכם שכירות
10.	מסמך ג'	פרטי המציע ובקשה להשתתף
11.		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.		אישור על ניכוי מס הכנסה במקור
13.		אישורים, הצהרות ותצהירים לפי סעיף 16 להלן – במידת הצורך
14.		כל מסמך הבהרות להזמנה זו, ככל שהוצא על ידי החברה, כשהוא חתום בחתימת המציע.

## 12. הנחיות להגשת ההצעה

- 12.1. על המציע למלא את כל הפרטים הטעונים מילוי בכל מסמכי המכרז.
- 12.2. כל מסמכי המכרז 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 השכירות, 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 שאשרו קבלתם ובין אם לאו.

### **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 החברה 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, גם אם הוא לא הוכרז כ"כשיר נוסף". בוטלה ההצעה לפני תום 120 הימים האמורים, רשאית החברה לגבות פיצוי מוסכם בגובה של 500,000 ₪, ולפעול בהתאם להוראות מסמך זה, לרבות הוראות סעיף 15.10 להלן, 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.

### **15. שקילת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה**

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

15.2. לאחר שהחברה תשקול את ההצעות אשר הוגשו לה, תחליט החברה על זהות הזוכה במכרז. ההצעה הגבוהה ביותר תיבחר כהצעה הזוכה במכרז.

15.3. על אף האמור לעיל, מובהר כי החברה לא תהיה מחויבת לבחור את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי כזוכה במכרז, מכל סיבה שהיא, לרבות ביטחונית ולרבות היותה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בלתי כלכלית ו/או כי קיים חשש אחר שהמציע לא יעמוד בהצעתו, וכן החברה שומרת לעצמה את הזכות לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן, לפי שיקול



דעתה הבלעדי והסופי.

15.4. הוגשו הצעות זהות ו/או שתי הצעות או יותר שהפער ביניהן לא עולה על 10%, תעמוד לחברה הזכות לערוך הליך התמחרות בדרך של Best and Final, בו יתבקשו המציעים שהגישו הצעות זהות ו/או המציעים שהצעותיהם קרובות בפער של לא יותר מ-10%, בהתאם לשיקול דעת החברה, להגיש הצעה משופרת. אם התקבלו לאחר הליך זה תוצאות שהפער ביניהן עומד על 5% לכל היותר יהיה ניתן לחזור על הליך זה פעמים נוספות עד לקבלת ההצעה הגבוהה ביותר. המציע שהציע את ההצעה הגבוהה ביותר לאחר הליך זה, ייקבע כזוכה.

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

15.6. בין הזוכה לבין החברה יחתם הסכם השכירות המצורף כמסמך ב'.

15.7. תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים מקבלת הודעת הזכייה, ימציא הזוכה לחברה את הסכם השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לחברה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות ערבויות, המחאות ואישורי ביטוח. במידה ומסמכים אלו לא ימסרו לחברה במועד האמור, החברה שומרת לה את הזכות לבטל את זכיית המציע הזוכה ולהכריז על זכיית מציע אחר.

15.8. 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.

15.9. 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.

15.10. במקרה שמשתתף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחר מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז 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 משתתף אחר ("כשיר נוסף") 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.

15.11. 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 ההסכם על ידה.

## **16. מתן העדפות על פי דין**

16.1. החברה תיתן העדפה להצעות שיוגשו על ידי עסקים כמפורט בסעיפים 2ב ו-2ד לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992, ובהתאם לתנאים הכלולים בסעיפים, ובלבד שצורפו להצעות, בעת הגשתן, אישורים, הצהרות ותצהירים כנדרש על-פי הדין.

## **17. זכויות המזמין**

17.1. 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.



17.2. 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.

17.3. השכירות נשוא המכרז דורשת איתנות פיננסית משמעותית ולפיכך, החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לנהל (או שלא לנהל) משא ומתן עם המשתתפים במכרז שהצעותיהם נמצאו מתאימות, בהתאם להוראות הדין.

17.4. 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.

17.5. מבלי לפגוע באמור, החברה שומרת על זכותה לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, בכל מועד שהוא, לרבות לאחר מועד הגשת ההצעות ולמשתתפים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בהקשר זה. בכלל זה, מספר ההצעות אשר תוגשנה, והסכום הנקוב בהן, הינם נימוקים אשר עשויים לעמוד ביסוד החלטת החברה לבטל את המכרז. 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.

17.6. 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 הזמנה זו, ולרבות לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף, ובלבד שכל מסמך, רישיון, אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה נכון למועד האחרון להגשת ההצעות.

17.7. 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.

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

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

17.9.1. לנהל עם המציע משא ומתן, או לחילופין -

17.9.2. 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.

17.10. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת לו, המזמין יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, שלא לבחור במציע אשר הצעתו מיועדת להיות ההצעה הזוכה בהתאם להוראות המכרז, וזאת בין היתר עקב ניסיון רע שהיה לחברה עם המציע. לעניין סעיף זה - ניסיון רע כולל, בין היתר: אי עמידה מצד המציע בהתחייבויות, דרישות בלתי סבירות, הפרה של חוזה או הוראות הדין, חשד למרמה או כל ענין משמעותי אחר.

## **18. עיון במסמכי המכרז ובקשת מידע לפי חוק חופש המידע**



- 18.1. עיון בתוצאות המכרז 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.
- 18.2. 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 או מקצועי - תהא החברה רשאית להעביר את כל הצעתו לעיון מציעים אחרים.
- 18.3. מובהר, כי ככל שסימן המציע חלקים מסוימים בהצעתו כסוד מסחרי או מקצועי, 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.
- 18.4. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לאפשר למציע להבהיר את עמדתו בעניין גם בשלב מאוחר יותר.
- 18.5. 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 (כולה או חלקה) לעיונם של מציעים אחרים.
- 18.6. 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.
- 18.7. 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.

## 19. ביטול זכייה

- בכל אחד מהמקרים הבאים, יהיה המזמין רשאי לבטל את זכיותו של מציע שהוכרז כמי שהצעתו נבחרה:
- 19.1. כאשר המציע שהוכרז כזוכה לא עמד בהתחייבותיו על-פי מסמכי ההזמנה, ובכלל זה גם התחייבותו לחתום בתוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת הודעת הזכייה על הסכם השכירות, ולהמציא את כל המסמכים הנוגעים לכך (ערבויות, ביטוחים והמחאות).
- 19.2. 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.
- 19.3. 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.
- 19.4. 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.

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

19.5.1. ניתנו צו כינוס נכסים או צו פירוק או צו הקפאת הליכים נגד המציע, אשר לא בוטלו בתוך ששים ימים ממועד נתינתם;

19.5.2. 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;

19.5.3. 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.

19.5.4. בוצעה העברה של 25% או יותר ממניות המציע, וזאת ללא הסכמה, מראש ובכתב, של המזמין.

## 20. סודיות

20.1. 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.

20.2. לשם מילוי התחייבותיו על פי סעיף זה, מתחייב המציע לדאוג לשמירת סודיות כאמור גם מצד עובדיו, קבלני משנה שלו וכל מי מטעמו.

20.3. המציע מתחייב לציית לכל הוראה של החברה בנוגע לשמירת סודיות.

20.4. 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.

## 21. הוראות כלליות

21.1. ההתקשרות עם המציע הזוכה תהיה בהתאם למסמך ב' המצורף למסמכי המכרז. הודעת הזכייה במכרז לא תחייב את החברה, כל עוד לא נחתם ההסכם על-ידי המוסמכים לחייב את החברה בהסכם. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע התאמות בהסכם שייחתם עם הזוכה, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לדיני המכרזים.

21.2. המציע הזוכה ידרש להמציא לחברה, כתנאי לחתימת ההסכם, נספח ביטוח חתום ומאושר על ידי חברת ביטוח המורשית לערוך בישראל את הביטוח הרלוונטי הנדרש, בנוסח הקבוע בנספח להסכם השכירות המצורף כמסמך ב'. המציעים מתבקשים לעיין היטב בנספח הביטוח טרם הגשת הצעתם, ולהעביר לחברה כל הסתייגות/ בקשה לשינוי בהתאם לקבוע בסעיף 7 לעיל.

21.3. למציע, או לקבלן משנה מטעמו, בעל שליטה במי מהם, וחברת בת של מי מהם, אסור להגיש



- יותר מהצעה אחת במכרז.
- 21.4. במקרה של שוויון בין שתי הצעות או יותר, החברה תהא רשאית לבחור בהצעה המתאימה ביותר, על פי שיקול דעתה.
- 21.5. 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 דעתה הבלעדי של החברה.
- 21.6. החברה רשאית 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.
- 21.7. מובהר, כי החברה רשאית להשעות 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.
- 21.8. 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 ועל חשבוננו 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.
- 21.9. 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, בפסילה או באי בחירת המציעים או ביטול בחירתם כאמור.
- 21.10. מובהר בזה, כי בכל מקרה בו מציע לא יזכה או זכייתו תבוטל בשל פגם יסודי שנפל בהחלטת החברה לגבי הזוכה או בשל פגם יסודי שנפל בהליכי ההזמנה להציע להצעות, לא יהיה אותו מציע זכאי לקבל מאת החברה פיצוי כלשהו.
- 21.11. כל עניין הנוגע למכרז זה יידון אך ורק בבתי המשפט של העיר תל אביב-יפו, לפי סמכותם העניינית.

**בכבוד רב,**

**מחלקת 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**

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 במכרז פומבי מס' 26/005 להתקשרות בהסכם שכירות קצרת טווח של שטח המצוי במקרקעין הידועים כגוש 11619, חלקה 2; גוש 11622, חלקה 2-3; גוש 11623, חלקה 3 ו-8; גוש 11624, חלקה 4 (להלן: "המקרקעין"), את כל מסמכי המכרז ואת הסכם השכירות על כל נספחיהם (להלן יחד: "מסמכי המכרז").
2. ידוע לנו כי שטח המושכר הינו 500 דונם המצויים במקרקעין (להלן: "המושכר"). בנוסף, ידוע לנו כי אנו והחברה נהיה רשאים להגדיל בהסכמה את שטח המושכר עד לגודל המקסימלי של המקרקעין (1,058 דונם), ובמקרה כזה יחולו כל תנאי והוראות המכרז והסכם השכירות בשינויים המחוייבים ביחס לשטח המושכר המוגדל.
3. 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. כמו כן, הננו מצהירים כי אנו מודעים למצב התכנוני של המושכר, וכי לחברה לא תהא כל אחריות בעניין זה, לרבות לא לעניין קבלת היתר ו/או רישיון מכל סוג שהוא, וכן לעניין לוחות הזמנים לקבלת היתר ו/או רישיון כאמור.
4. בהתאם לכל האמור לעיל, ולאחר שבחנו בחינה זהירה ומדוקדקת את כל תנאי ומסמכי המכרז, לרבות כלל התנאים וההבהרות שניתנו במסגרתם, הננו מגישים הצעתנו זו, והרינו מתחייבים בזה לקיים את כלל התחייבויותינו, במסגרת המכרז, כולן ביחד, במחירים שהננו מציעים בסיפא מסמך זה, תוך הסכמה לכל הוראות המכרז והסכם השכירות ותנאיהם.
5. אנו מציעים בזה לחברה לשכור את המושכר, הכל כמפורט במכרז על כל נספחיו.
6. 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 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 המכרז ו/או תנאי מתנאיו, ו/או מתנאי כל דין.
7. 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.
8. אם הצעתנו תתקבל, אנו מתחייבים לעמוד בכל התנאים המוקדמים לחתימת הסכם השכירות על

תשתיות אנרגיה בע"מ



- ידיכם, כמפורט במסמכי המכרז, לחתום בתוך 21 ימי עסקים מיום הודעתכם על מסמכי הסכם השכירות, ולהפקיד בידיכם את הערבויות, הביטוחים וההמחאות הנדרשים בהסכם השכירות, ואת כל המסמכים והראיות הנוספים הטעונים המצאה, הכל כמפורט בתנאי המכרז ובהסכם השכירות. ידוע לנו, כי אם המסמכים הנזכרים לעיל לא ימסרו לחברה במועד האמור, החברה שומרת לה את הזכות לגבות פיצוי מוסכם, לבטל את זכייתנו ולהתקשר עם מציע אחר.
9. אנו מתחייבים שלא להעביר לגורם אחר זכות מזכויותינו, ולא להוסיף או לצרף שום שותף או ליצור תאגיד אחר לשם מימוש זכויותינו, אלא לפי תנאי המכרז והסכם השכירות.
10. 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.
11. 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 משופרות. כן ידוע לנו שתהיו רשאים לבטל את המכרז.
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, כהסכם מחייב בין המזמין ובינינו, לרבות בנוגע להסכם השכירות, שיהווה חלק בלתי נפרד מההסכם, בכפוף לאפשרות של המזמין לבטל את המכרז או ההתקשרות, ומבלי שהדבר יגרע מאיזו מזכויות המזמין, כמפורט במסמכי המכרז.
14. להבטחת קיום הצעתנו, במידה ונזכה במכרז, אנו נמסור לכם, במועד חתימת הסכם השכירות ערבובת אוטונומית לפקודתכם, ואתם תהיו רשאים לחלטה במידה ונפר את התחייבויותינו כלפיהם, כולן או מקצתן. אנו מסכימים, כי במקרה של הפרה, כאמור, תהיו רשאים לחלט את הערבות שתופקד.
15. אנו מתחייבים בזה כי הצעתנו תהיה בתוקף ותחייב אותנו במשך 120 ימים מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות. לאחר תום תקופה זו, תישאר הצעתנו בתוקף עד למועד שבו תתקבל אצלכם בקשתנו בכתב לבטל את ההצעה. אם לא תוגש בקשה בכתב כאמור, ידוע לנו, שתהיו רשאים לבחור בהצעתנו כזוכה במכרז גם בחלוף 120 הימים כאמור, אף אם לא הוכרזנו כ"כשיר נוסף".
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 ממסמכי המכרז, ואנו מוותרים מראש על כל טענות אלה.
18. מצורפים בזה כלל האישורים, המסמכים, והנספחים הנדרשים בהתאם להוראות המכרז.

#### בהתאם לכל המפורט במסמכי המכרז, 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 שדמי השכירות בגין המושכר **לא יפחתו מ- 8 ₪ (שמונה שקלים חדשים) למ"ר**, לחודש אחד, לא כולל מע"מ, (להלן: "**מחיר המינימום**"). בנוסף, אנו מצהירים כי ידוע לנו שעל פי נתונים שהחברה קיבלה נכון ליום 2.7.2026, דמי השימוש הראויים עבור המושכר במצבו הנוכחי (AS IS) הם **בין 9 ₪ (תשעה שקלים חדשים) לבין 11 ₪ (אחד עשר שקלים חדשים) למ"ר**, לחודש אחד, ללא מע"מ.

#### **מובהר בזאת כדלקמן:**

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 במכרז, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר.
4. אנו נישא בכל המיסים והתשלומים הנוספים, אשר יחולו בקשר עם ההתקשרות נשוא מכרז 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 או יועץ משפטי של המציע בהתאם לסעיף 9.1**

לכבוד  
תשתיות אנרגיה בע"מ  
רח' הסדנאות 3  
הרצליה

שלום רב,

**הנדון: מכרז פומבי מס' 26/005 להתקשרות בהסכם שכירות קצרת טווח של שטח המצוי  
במקרקעין הידועים כגוש 11619, חלקה 2; גוש 11622, חלקה 2-3; גוש 11623, חלקה 3  
ו-8; גוש 11624, חלקה 4**

**למציע שהינו עוסק מורשה**

כרו"ח/ כיועץ משפטי של המציע \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע")  
במכרז שבנדון, הריני לאשר בזאת, כי לא תלויים כנגד המציע הליכי כינוס נכסים או פשיטת רגל.

תאריך: \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת רו"ח/ עו"ד

\* יש לצרף העתק תעודת עוסק מורשה והעתק תעודת זהות.

**למציע שהינו תאגיד**

כרו"ח/ כיועץ משפטי של המציע \_\_\_\_\_ (להלן: "התאגיד"),  
הריני לאשר בזאת, כי המציע רשום כדין בישראל, וכי לא תלויים ועומדים נגדו הליכי חדלות  
פירעון, לרבות פירוק, הקפאת הליכים או כינוס נכסים.

תאריך: \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת רו"ח/ עו"ד

\* יש לצרף העתק תעודת רישום.

\* ניתן לחתום על אישור בנוסח זהה על נייר פירמה של משרד רו"ח/ עו"ד.



**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' 26/005 להתקשרות בהסכם שכירות קצרת טווח של שטח המצוי במקרקעין הידועים כגוש 11619, חלקה 2; גוש 11622, חלקה 2-3; גוש 11623, חלקה 3 ו-8; גוש 11624, חלקה 4, שפורסם על-ידי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "המכרז").

2. הנני מצהיר/ה כי מתקיים במציע אחד מאלה:  
 2.1. המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים.  
 2.2. עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים.  
 2.3. אם המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים - כי חלפה לפחות שנה אחת מן ההרשעה האחרונה ועד המועד האחרון להגשת ההצעות.

3. הנני מצהיר/ה כי מתקיים במציע אחד מאלה:  
 3.1. המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום.  
 3.2. עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק שכר מינימום.  
 3.3. אם המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות 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;

5. הנני מצהיר/ה 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 המציע.
- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
6. אם המציע מעסיק 100 עובדים לפחות **(יש לסמן X במשבצת המתאימה)**:
- 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, וכי 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.
7. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

תאריך	שם החותם ומס' ת"ז	חתימה
-------	-------------------	-------

**אישור**

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

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



## נספח 5 – אופן הגשת מסמכי מכרז בהגשה דיגיטלית

המציע יגיש את הצעתו וכל המסמכים הנלווים לה עד לתאריך הנקוב במסמכי המכרז (להלן: "מועד הגשת ההצעות").

הגשת הצעה בהגשה דיגיטלית תבוצע באופן הבא:

1. את ההצעה יש לשלוח אך ורק לכתובת הדואר האלקטרוני המצוינת במסמכי המכרז (להלן: "תיבת הדואר הייעודי"), באופן שיפורט להלן. על המציעים למלא בדיוקנות אחר הוראות ההגשה.
2. מבלי לגרוע מתנאי המכרז הכלליים, לעניין ההגשה הדיגיטלית מובהר בזאת, כי הצעה שתישלח שלא לתיבת הדואר הייעודי במכרז תיפסל.
3. את ההצעה יש לחלק ל- 3 קבצים שיישלחו ביחד בהודעת דוא"ל אחת, כאשר בנושא יש לציין את שם המציע ומספר המכרז (לדוגמא: חברת XXX – הגשת הצעה למכרז מס' XXX):
  - 3.1. קובץ מס' 1: מסמכים המוכיחים את עמידת המציע בתנאי סף בקובץ PDF חתום דיגיטלית. יש לשמור את הקובץ בשם: "תנאי סף".
  - 3.2. קובץ מס' 2: טופס הצהרה והצעת מחיר בקובץ PDF חתום דיגיטלית. יש לשמור את הקובץ בשם: "הצעת מחיר".
  - 3.3. קובץ מס' 3: שאר מסמכי המכרז בקובץ PDF חתום דיגיטלית, בהתאם לתנאי המכרז. יש לשמור את הקובץ בשם: "כללי".
4. להודעת הדוא"ל תישלח הודעת אישור אוטומטית מתיבת הדואר הייעודי, הכוללת בתוכה את הקבצים שהתקבלו בתיבת הדואר הייעודי. על המציע לוודא כי כל 3 הקבצים התקבלו. ככל שלא יתקבל אישור להודעת דוא"ל או שלא יוחזרו כל הקבצים, ובכפוף למועד הנקוב בסעיפים 8-9 להלן, על המציע לפנות לחברה כמפורט בסעיף 9 להלן.
5. משקלה הכולל של הודעת הדוא"ל לא יעלה על 9MB. יובהר, כי ניתן להשתמש בתוכנות לדחיסת קבצים, אולם יש לוודא כי כל הקבצים קריאים וברורים.
6. יובהר, כי לא ניתן לשלוח לתיבת הדואר הייעודי קישורים לאתרים חיצוניים אשר משבשים את קבלת ההצעה, וכי על ההצעה לכלול את כל הפרטים הנדרשים. בין היתר, לא ניתן לצרף הפניה לאתר JumboMail או דומיו.
7. כל הקבצים המוגשים במסגרת ההצעה חייבים להיות חתומים אלקטרונית על ידי אדם המוסמך להגיש את ההצעה מטעם המציע באמצעות חתימה אלקטרונית מאובטחת, לפי הוראות חוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001, אשר: (א) קשורה באופן ייחודי לאדם המוסמך; (ב) מזהה את האדם המוסמך כחותם; ו- (ג) נמצאת תחת גישה ובקרה בלעדית של היחיד המורשה.
8. החברה תהא רשאית לפתוח את תיבת הדואר הייעודי למכרז 24 שעות לפני מועד הגשת ההצעות (להלן: "זמן הבדיקה המוקדמת"), אך ורק כדי לבדוק קבלת הודעות דוא"ל בתיבת הדואר הייעודי,



כתוצאה מפניה כמפורט בסעיף 9 להלן. למען הסר ספק, החברה לא תפתח שום הודעת דוא"ל במהלך תקופת הבדיקה המוקדמת ולא תבדוק האם להודעת הדוא"ל צורפו קבצים. יובהר כי במקרים בהם, מכל סיבה שהיא, התקבלה הודעת דוא"ל ללא קובץ כלשהו, מגיש ההצעה נושא באחריות המלאה לכך, ולא תהיה לו כל טענה לחברה בעניין.

9. מציע ששלח לפני זמן הבדיקה המוקדמת את הצעתו באמצעות הודעות הדוא"ל, כמתואר לעיל, לתיבת הדואר הייעודי, ולא קיבל הודעת דוא"ל חוזרת מתיבת הדואר הייעודי כאמור בסעיף 4 לעיל, יפנה לחברה באופן מיידי, בכתובת [proposals@pei.co.il](mailto:proposals@pei.co.il) ובכל מקרה לפני המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, לצורך בירור העניין. במקביל לכך, יעביר המציע העתק נוסף של ההצעה לחברה בהגשה דיגיטלית, ויודיע לחברה לאחר שעשה זאת.

10. החברה תהא רשאית לפתוח את תיבת הדואר הייעודי לאחר זמן הבדיקה המוקדמת, וזאת רק לאחר הודעה של מציע כי הצעתו לא התקבלה ולכן הוא שלח את הצעתו פעם נוספת בדוא"ל, וגם בפעם זו ולא קיבל הודעת דוא"ל חוזרת מתיבת הדואר הייעודי. פתיחת תיבת הדואר הייעודי כאמור ברישת סעיף זה תיעשה אך ורק כדי לבדוק האם ההצעה התקבלה.

11. במקרה בו תתקבל יותר מהצעה אחת של אותו המציע בתיבת הדואר הייעודי, ההצעה המאוחרת בזמן תחייב את המציע.

12. למען הסר ספק, יובהר כי ניתן להגיש הצעות לאחר זמן הבדיקה המוקדמת, כל עוד הן תתקבלנה בתיבת הדואר הייעודי לפני המועד האחרון להגשת ההצעות. לעניין זה, ייקח המציע בחשבון, כי לעיתים הודעות דוא"ל מתקבלות בתיבת דוא"ל חיצונית זמן מה לאחר שהן נשלחות, וישלח את הצעתו בהתאם ומספיק זמן לפני מועד הגשת ההצעות, כדי שהיא תתקבל בזמן. יובהר, כי כל האחריות בעניין מועד הגעת הודעות הדוא"ל לתיבת הדואר הייעודי מוטלת על המציע בלבד, ולא תהיה לו כל טענה לחברה בעניין זה. למעט במקרים כאמור בסעיף 9 לעיל, לאחר זמן הבדיקה המוקדמת לא יהיה ניתן עוד לברר את הגעתן של הודעות הדוא"ל לתיבת הדואר הייעודי, ועל המציעים תוטל מלוא האחריות למקרים בהם מחמת תקלות טכניות הצעתם לא תתקבל בתיבת הדואר הייעודי.

13. בעצם הגשת הצעתו, כל מציע: (א) מאשר ומסכים, כי התכתבויות עם החברה ביחס למכרז (ולהסכם השכירות, ככל שייחתם מאוחר יותר), תתקיימנה באמצעות כתובת הדוא"ל ממנה שלח את הצעתו, אלא אם כלל המציע בהצעתו כתובת דוא"ל אחרת לצורך התכתבויות ומשלוח הודעות בעתיד מהחברה, או עד להודעה אחרת מטעם המציע; (ב) מצהיר ומתחייב, כי כל המסמכים המצורפים שעליהם חתימה, חותמת או אישור בכתב של צד שלישי, הם עותקים אמיתיים ואותנטיים של המסמך המקורי, שהוצא כדין על ידי אדם שהוא הנציג המוסמך של אותו צד שלישי; (ג) מתחייב, כי ההתכתבויות, החתימה האלקטרונית שבאמצעותה הוגשה ההצעה והקבצים המצורפים החתומים אלקטרונית, עומדים בדרישות הדין בעניין.



א.ג.נ.,

**הנדון: הגשת הצעות דיגיטליות למכרזי תשתיות אנרגיה בע"מ**

1. חברת תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה") מאפשרת הגשת הצעות למכרזי החברה בשיטה דיגיטלית אשר מחייבת הגשת הצעה שחתומה אלקטרונית.
2. חתימה אלקטרונית היא חתימה הייחודית לבעל אמצעי החתימה ואשר באמצעותה ניתן לזהות את בעל החתימה. את החתימה האלקטרונית ניתן לבצע באמצעות מכשיר TOKEN/כרטיס חכם.
3. ככל הידוע לחברה, ישנן 2 חברות שאושרו ע"י הרשם כגורמים מאשרים לפי סעיף 9(ב) לחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001, ובאמצעותן ניתן להשיג מכשיר TOKEN.  
להלן שמות החברות:
  - א. פרסונל איי.די. בע"מ כתובת אתר החברה: <https://www.personalid.co.il/>
  - ב. קומסיין בע"מ כתובת אתר החברה: <https://www.comsign.co.il/>
4. לנוחיותכם מצורפות הנחיות טכניות לביצוע חתימה אלקטרונית בהצעות דיגיטליות.
5. נשמח לסייע בשאלות נוספות בנושא, ניתן לפנות לאנשי קשר הבאים:
 

<u>מכרזים לעבודות קבלניות:</u>	<u>מכרזי טובין:</u>
גב' עדן שיוביץ	מר ערן רייניש
טל: 09-9528572	טל: 09-9528612
נייד: 054-5639998	נייד: 054-2828612
מייל: <a href="mailto:contractsbid@pei.co.il">contractsbid@pei.co.il</a>	מייל: <a href="mailto:purchasebid@pei.co.il">purchasebid@pei.co.il</a>
6. נודה להיערכותכם.
 

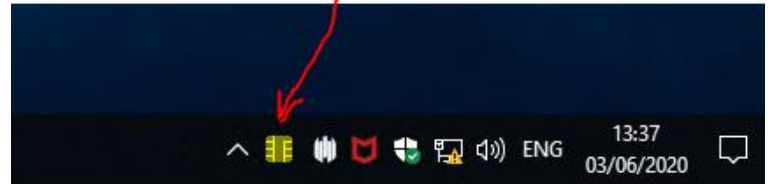
<u>מכרזים לנותני שירותים, תכנון, ייעוץ ופיקוח:</u>
עו"ד שמרית איתן מורי
טל: 09-9528553
נייד: 054-2828079
מייל: <a href="mailto:proposals@pei.co.il">proposals@pei.co.il</a>

בברכה,

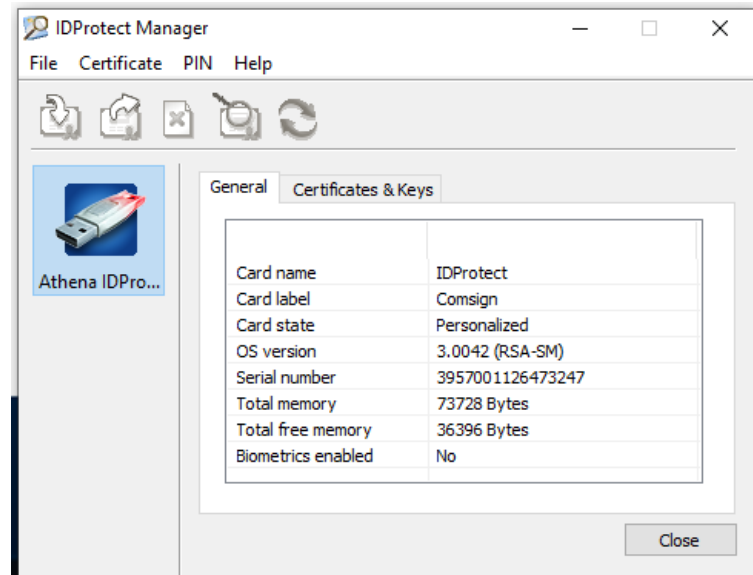
מחלקת רכש והתקשרויות



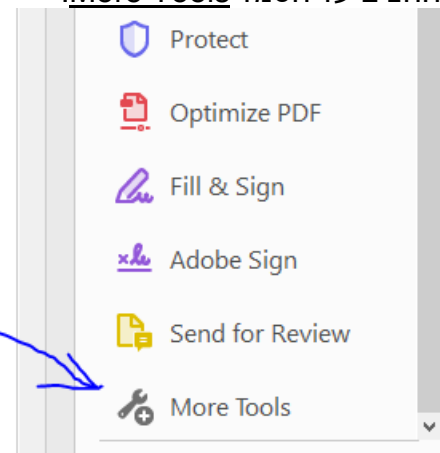
**מדריך החתמה דיגיטלית לקובץ PDF**  
שלב ראשון להתקין תוכנה ID protect כדי שיהיה את ה Token במחשב.



דוגמה ל Token



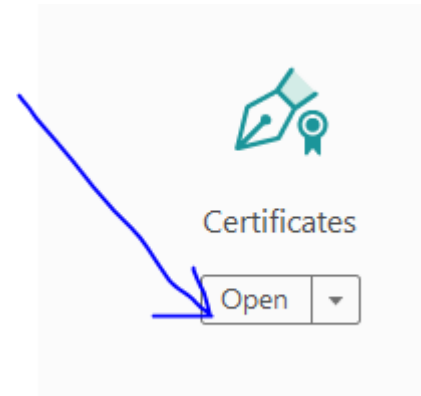
כאשר רוצים לחתום על מסמך PDF  
לוחצים על הסמל More Tools.



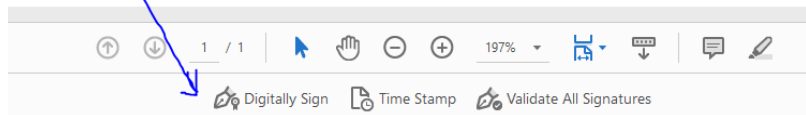
בוחרים ב Certificates ולוחצים Open.

תשתיות אנרגיה בע"מ

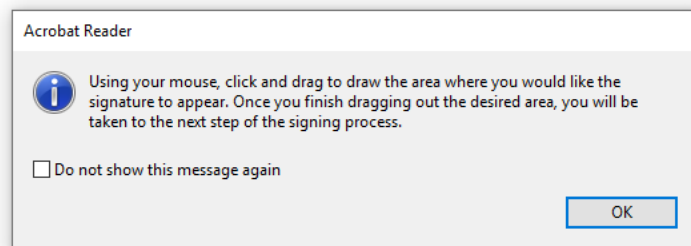




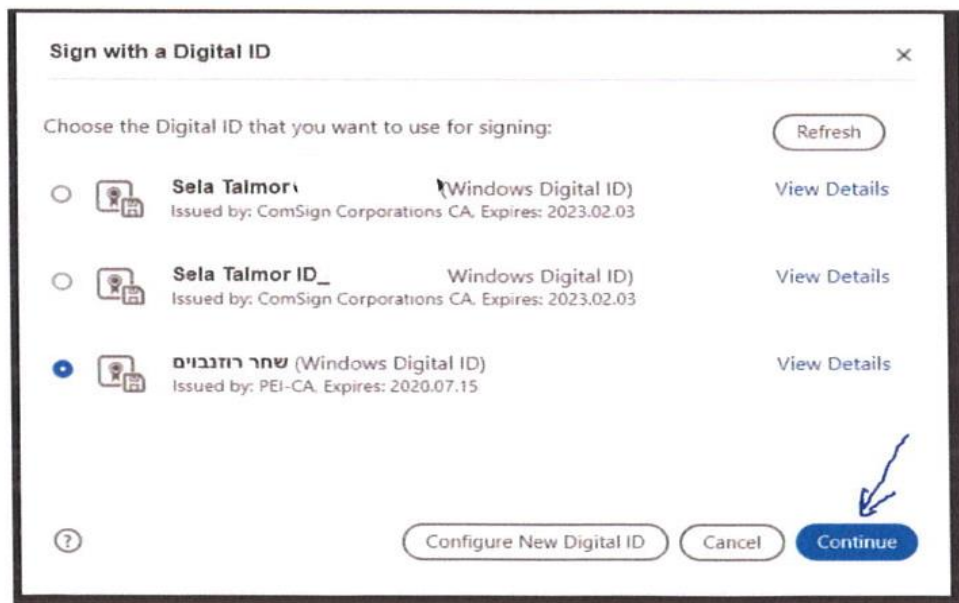
בחלק העליון תופיע אפשרות החתימה **Digitally Sign**.



קופצת הודעה לסמן עם העכבר ריבוע למיקום החתימה על המסמך (**לבחור OK**).



לבחור את החתימה הרצויה ולסמן **Continue**.



להלן תוצאה סופית של מראה החתימה:



Sela Talmor Digitally signed by  
Sela Talmor  
ID\_027218908 ID\_027218908  
Date: 2020.06.03  
13:21:31 +03'00'

הודעה בחלק העליון של המסמך Requires Validating מעידה על כך שאין חיבור לאינטרנט חיצוני המאפשר לבצע אימות מול Certificate Authority (עדיין המסמך חתום דיגיטלית ומאושר).

### Certificates



At least one signature requires validating.

דוגמה לחתימה שמראה את מנפיק התעודה (מסומן בצהוב), בעל התעודה והתוקף.

This dialog allows you to view the details of a certificate and its entire issuance chain. The details correspond to the selected entry. Multiple issuance chains are being displayed because none of the chains were issued by a trust anchor.

Show all certification paths found

Summary	Details	Revocation	Trust	Policies	Legal Notice
Global Root CA ComSign Corporations CA Sela Talmor ID_027218908 <ta...>	Sela Talmor ID, <talmor@pei.co.il> 05-520027293 (05-520027293) <b>Issued by:</b> ComSign Corporations CA ComSign Ltd. Valid from: 2018/02/04 14:40:45 +03'00' Valid to: 2023/02/03 14:40:45 +03'00' Intended usage: Digital Signature, Non-Repudiation, Encrypt Keys, Email Protection				

The private key related to this certificate resides in a Secure Signature Creation Device (SSCD)

אגף מחשוב

תשתיות אנרגיה בע"מ

הסדנאות 3 א.ת. הרצליה פיתוח ת.ד. 2121, 4612002 משרד 09-9528544 מייל [Proposals@pei.co.il](mailto:Proposals@pei.co.il) [www.pei.co.il](http://www.pei.co.il)



**מסמך ב' - הסכם שכירות בלתי מוגנת (מס' 26/005)**

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 מקרקעין הידועים כגוש 11619, חלקה 2; גוש 11622, חלקה 2-3; גוש 11623, חלקה 3 ו-8; גוש 11624, חלקה 4 (להלן: "המקרקעין"), כמפורט בנסחי הטאבו שהעתקם מצורף להסכם זה **כנספח ה'**;

**והואיל:** והשוכר מעונין לשכור מאת המשכיר בשכירות קצרת טווח ובלתי מוגנת שטח של 500 דונם המצוי במקרקעין, כמתואר בתשריט המצורף **כנספח א'** להסכם זה (להלן: "המושכר"), בהתאם להצעה שהוגשה על-ידו למכרז פומבי מס' 26/005 להתקשרות בהסכם שכירות קצרת טווח של שטח המצוי במקרקעין שפורסם על-ידי המשכיר, שהעתקה מצורף **כנספח ב'** להסכם זה;

**והואיל:** ועל אף האמור לעיל, השוכר והמשכיר יהיו רשאים להגדיל בהסכמה את שטח המושכר עד לגודל המקסימלי של המקרקעין (כמפורט בסעיף 3.2 להלן), ובמקרה זה יחולו כל תנאי הסכם זה בהתאמה על שטח המושכר המוגדל;

**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 מערכתיו 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 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 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 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 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. על אף האמור לעיל, המשכיר והשוכר יהיו רשאים להגדיל בהסכמה את שטח המושכר עד לגודל המקסימלי של המקרקעין (1,058 דונם), ובמקרה זה יחולו כל תנאי הסכם זה בהתאמה על שטח המושכר המוגדל.
- 3.3. המשכיר משכיר את המושכר לשוכר בלבד ואך ורק למטרה, ליעוד ולשימוש המוגדרים בסעיף זה להלן.
- 3.4. השוכר מצהיר, כי מטרת השכירות במושכר היא, בהתאם ליעוד הקבוע בתב"ע (חפאג/1139/א/חפ/1920/א) (להלן: "מטרת השכירות"). השוכר לא יהיה רשאי לעשות במושכר כל שימוש אחר, אלא אם יחול שינוי בתכנית החלה או ינתן אישור מוסדות התכנון



לשימוש חורג, והכל בכפוף להסכמה מראש ובכתב של המשכיר, אשר יהיה רשאי להסכים או לסרב לפי שיקול דעתו המוחלט.

3.5. 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.

3.6. השוכר מאשר ומצהיר, כי עיין בתב"ע שמספרה חפאג/1139/א/חפ/1920/א החלה על המושכר, והוא מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המשכיר בעניין זה.

3.7. 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.

3.8. השוכר יהיה אחראי להשיג מהרשויות המוסמכות, על חשבוננו, כל היתר, רישיון (לרבות רישיון עסק), 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 והאגרות, ככל שיהיו, בקשר עם שימוש במושכר, לרבות בכל הנוגע להכשרת המושכר. השוכר לא יפעיל את עסקיו במושכר בטרם קיבל את כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים, ככל שנדרשים, על פי כל דין. מובהר, כי השוכר לא יהא אחראי לחובות עבר החלים על המושכר עד למועד ההתקשרות בהסכם זה.

3.9. כל היטל שיחול על המושכר, לרבות היטל סלילה, תיעול או השבחה, יהא באחריות המשכיר, ואולם במקרה שהיטל כאמור יחול, המשכיר יהא רשאי, לשלם את ההיטל או לנהל מו"מ עם השוכר בכדי שיישא בתשלום ההיטל בתמורה להפחתה בדמי השכירות המפורטים בהסכם זה או לבטל את הסכם השכירות, לפי שיקול דעתו הבלעדי (לרבות בשל שיקולים עסקיים או מסחריים), ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. השוכר מתחייב לקבל ויהיה אחראי בלעדית לקבלת כל רישיון וכל היתר לרבות רישיון עסק, ואישור כיבוי אש הדרוש על פי כל דין לניהול המושכר במידה והוא דרוש, ולא תחול כל אחריות על המשכיר בעניין זה.

3.14. 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 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.

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 את ההסכם 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 6 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, תהיה נתונה לשוכר אופציה לשכור את המושכר ל-4 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת (להלן: "תקופות האופציה"). תקופת השכירות תוארך באופן אוטומטי בתקופות האופציה (כולן או חלקן), אלא אם כן: (א) הודיע השוכר למשכיר בהודעה מראש ובכתב של לפחות 90 יום לפני תחילת תקופת האופציה הרלוונטית על כך שאינו מעוניין לממש את תקופת האופציה הנ"ל, או לחלופין (ב) בכל מקרה בו לא ניתן לממש את האופציה עקב דרישה של משרד האוצר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גורם מוסמך מטעם המדינה אשר תמנע את השכרת המושכר בתקופות האופציה (כולן או חלקן).

7.3. למען הסר ספק מובהר, כי תנאי למימוש האופציה, 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.

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 השישית (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 תקופת 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 לסיימה לפני תום תקופת השכירות, ויכל 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 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, 72 שיקים דחויים עבור 6 שנות השכירות הראשונות), ערוכים לפקודת המשכיר.

8.5. כמו כן, טרם מימוש תקופת 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 וככל שתמומש), ערוכים לפקודת המשכיר.

8.6. מובהר כי בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת המשכיר, תינתן לשוכר תקופת גרייס (במהלכה לא ישולמו דמי שכירות) עד לקבלת היתר מאת הרשות המקומית והכשרת המושכר ואשר בכל מקרה לא תעלה על תשעה (9) חודשים מיום חתימת ההסכם. עם קבלת היתר מאת הרשות המקומית ו/או סיום תקופת הגרייס ו/או שימוש השוכר במושכר (לפי המוקדם מביניהם) ישולמו דמי השכירות המלאים כמפורט בסעיף 8 זה, למעט במקרה בו השוכר ישתמש באופן חלקי במושכר, במקרה כזה ישולמו דמי שכירות חלקיים בהתאם לשטח בו ייעשה שימוש בפועל (וזאת עד לתום תקופת הגרייס). מובהר, כי בכל מקרה, בתום תקופת הגרייס ישולמו דמי השכירות המלאים בגין המושכר.

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 ההסכם 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 לשלמו 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 בדין 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 (לרבות הכשרת המושכר) 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 שיבצעו מפיקור 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 (לרבות הכשרתו).

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 ממתקניו 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 המחברים 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 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 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.

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 שיותקן בתיאום מלא ומראש עם המשכיר.

10.9. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל הרישיונות 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 (לרבות רישיון עסק), 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, והרישיונות 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 שיידרשו 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 **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 **ובנספח 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 (לרבות הכשרת המושכר) 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, מבקרו, 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 הכשרתו 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 קבלניו ו/או עובדיו ו/או מבקרו 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 ייגרם, לו ו/או למנהליו ו/או לבני משפחתו ו/או לעובדיו ו/או לקבלניו ו/או לספקיו 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 תקופות 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 המחוברים 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 חשבוננו, או שיישארו בעינם והיו 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 לשיעור 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 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 לאחריו. 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 תקופת 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 העלולים 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, כונס נכסים או מנהל או נאמן בפשיטת רגל, בין זמניים ובין קבועים לשוכר או שיצווה על עיקול נכסי השוכר כולם או חלק מהותי מהם - והחלטה 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 עיכבון, 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 החזר 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. קיזוז

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

20.2. המשכיר זכאי לקזז 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\_\_\_\_\_  
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' - תשריט המושכר**

שטח המושכר הינו השטח שכלול בתאי שטח 1-4 בתשריט שלהלן:



נספח ב' – הצעת השוכר



**נספח ג' - נספח ביטוח להסכם שכירות מס' 26/005**

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 ו/או תשתיות 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 העבודות<sup>1</sup>.

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

**2. ביטוחי קבע:**

2.1. בכל משך תקופת 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 נזלים 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 מותר 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

<sup>1</sup> 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



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 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 הפוליסה<sup>2</sup>. 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 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 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 מותר 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 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

<sup>2</sup> גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000,000 ₪ לארוע ובמצטבר לתקופת ביטוח כל עוד המגרש ריק, ועם הכנסת תכולה כלשהיא יועלה ל-20,000,000 ₪ לארוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.



- 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.
- 2.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, למעט ביטוח מבנים ותשתיות 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 שיערך על ידי השוכר בקשר עם המושכר, ייכלל 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 כמבטוח 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 המבטוח 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 מבטול 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 מיטיב עם מבקש האישור.								
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*				
שם המשכיר: תשתיות אנרגיה בע"מ	שם: חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או מדינת ישראל	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה * נא עדכנו שם + מס' ח.פ.	שם: חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או מדינת ישראל	מבוקש האישור הראשי*	שם: חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או מדינת ישראל	מבוקש האישור הראשי*	שם: חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או מדינת ישראל	מבוקש האישור הראשי*
ת.ז.ח.פ. 520027293	ת.ז.ח.פ. 510234487	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	מבוקש האישור הראשי*	מבוקש האישור הראשי*	מבוקש האישור הראשי*	מבוקש האישור הראשי*	מבוקש האישור הראשי*
מען: הסדנאות 3 הרצליה	מען: הסדנאות 3 הרצליה	מען	מען	מבוקש האישור הראשי*	מבוקש האישור הראשי*	מבוקש האישור הראשי*	מבוקש האישור הראשי*	מבוקש האישור הראשי*
<b>כיסויים</b>								
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/ שווי העבודה	ה"ע (אין חובה להציג נתון זה)	מטב ע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים*** *
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):					כלול			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)
גניבה ופריצה					יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות			
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים								
רכוש בהעברה								
פינוי הריסות								



נוסף-מבקש האישור) 328 (ראשוניות) - 334 תקופת תחזוקה 12) (חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות - 324 מוטב לתגמולי ביטוח - מבקש האישור								
- 302 אחריות צולבת 309 (ויתור) על תחלוף 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 תחלוף לטובת מבקש 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 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								
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 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: שכירות  העיסוק המבוטח:  _____	<input checked="" 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 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						
<b>כיסויים</b>								
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 וביטוח חרגיים ****
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 - כסוי בגין נזקי טבע



<p>314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 - ראשוניות</p> <p>318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור בקשר למבנים צמודי מבנה ושיפורי מבנים</p>								
<p>324- מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח בגין מבנים ושיפורי מבנים 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש 335- תקופת שיפוי- 24 חודשים</p>	ש							אובדן תוצאתי
<p>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</p>	ש		יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות					צד ג'



אחריות מעבידים			20,000,000					נח	309 – ויתור על תחילוף לטובת מבקש האישור – 319 מבטוח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבטוח – 328 ראשוניות
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):									
096 – שכירויות והשכרות									
<b>ביטול / שינוי פוליסה</b>									
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 המבטוח:									



**נספח ד' – 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' 26/005, וזאת מכח מכרז פומבי מס' 26/005 להתקשרות בהסכם שכירות קצרת טווח  
של שטח המצוי במקרקעין הידועים כגוש 11619, חלקה 2; גוש 11622, חלקה 2-3; גוש 11623,  
חלקה 3 ו-8; גוש 11624, חלקה 4.

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 ידנו, 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



**נספח ה' – העתק נסחי טאבו של המקרקעין (כהגדרתם בהסכם השכירות)**

תאריך 29/03/2026  
י"א ניסן תשפ"ו  
שעה: 15:10

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

נסח מס' 107639

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
גוש: 11619 חלקה: 2

**תיאור הנכס**

רשות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית קריית אתא	46,121	מיר
<b>הערות רשם המקרקעין</b>		
אנגלית עד 1.4.40		

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
945/1974	25/01/1974	מכר ללא תמורה	שרותי נפט בע"מ
<b>החלק בנכס</b>			
בשלמות			

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
43822/2007/1	25/11/2007	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5737 מיום 12/11/2007 עמ' 498, ח"ח		

**זיקות הנאה**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
462/1940/100	01/04/1940	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מזכות מעבר למים ע"פ שטוחות 1642/36 ו- 1659/36
<b>על פני גוש/ספר</b>				
			<b>חלקה/דף</b>	
		11622	1	
		11622	2	
		11623	1	
		11623	2	
		11624	1	
		11625	1	
		11625	2	
		11625	3	
		11625	4	

**סוף נתונים**

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



תאריך: 29/03/2026  
י"א ניסן תשפ"ו  
שעה: 15:11  
נסח מס': 107640

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 11622 חלקה: 2

תיאור הנכס

שטח במ"ר	סוג המקרקעין
421,778	מירי

הערות רשם המקרקעין

אנגלית עד 3.7.41

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
945/1974	25/01/1974	מכר ללא תמורה	שרותי נפט בע"מ
החלק בנכס בשלמות			

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
667/2024/18 לשכת פרצלציה	01/10/2024	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מזכות מעבר למים ע"פי שטרות 1639/36 1642/36
בתנאי שטר מקורי:				
שטרי תיקון: 667/2024				
		גוש/ספר	חלקה/דף	
		11635	66	
		11635	67	
		11635	55	
		11635	56	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



תאריך  
29/03/2026  
י"א ניסן תשפ"ו  
שעה: 15:11

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

נסח מס' 107643

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 11622 חלקה: 3

תיאור הנכס

שטח במ"ר	סוג המקרקעין
107,364	מיר

הערות רשם המקרקעין

אנגלית עד 3.7.41

בעליות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
945/1974	25/01/1974	מכר ללא תמורה	שרותי נפט בע"מ
			החלק בנכס
			בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



תאריך  
29/03/2026  
י"א ניסן תשפ"ו  
שעה: 15:12

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

נסח מס' 107644

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 11623 חלקה: 3

#### תיאור הנכס

שטח במ"ר	סוג המקרקעין
58,718	מיר

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
945/1974	25/01/1974	מכר ללא תמורה	שרותי נפט בע"מ
החלק בנכס בשלמות			
הערות: כפוף לזכויות ולשעבודים המפורטים בפנקס רשום המקרקעין			

#### זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
736/1941/100	03/07/1941	זיקת הנאה	חלקה נהנית	מזכות מעבר למים מעל חלקות
		על פני	גוש/ספר	חלקה/דף
			11622	1
			11622	2
			11623	1
			11623	2
			11624	1
			11620	1
			11625	2
			11625	3
			11625	4

#### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



תאריך  
29/03/2026  
י"א ניסן תשפ"ו  
שעה: 15:12

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 107646

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 11623 חלקה: 8

#### תיאור הנכס

סוג המקרקעין	שטח במ"ר
מירי	475,960

#### המספרים הישנים של החלקה

11623/2

#### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
945/1974	25/01/1974	מכר ללא תמורה	שרותי נפט בע"מ
			החלק בנכס
			בשלמות

#### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



תאריך  
29/03/2026  
י"א ניסן תשפ"ו  
שעה: 15:13

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

נסח מס' 107647

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

### העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 11624 חלקה: 4

#### תיאור הנכס

שטח במ"ר	סוג המקרקעין
51,972	מיר

#### הערות רשם המקרקעין

אנגלית עד 3.7.41

#### המספרים הישנים של החלקה

11624/1

#### בעליות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
945/1974	25/01/1974	מכר ללא תמורה	שרותי נפט בע"מ
החלק בנכס			
בשלמות			
הערות: כפוף לזכויות ולשעבודים המפורטים בפנקס רשום המקרקעין			

#### סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



**מסמך ג' – פרטי המציע ובקשה להשתתף**

	<b>שם המציע:</b>
	<b>חתימה וחותמת המציע:</b>
	<b>ת.ז. / מס' חברה פרטית:</b>
	<b>כתובת המציע:</b>
	<b>טלפון המציע:</b>
	<b>פקס' המציע:</b>
	<b>שם איש קשר למכרז מטעם המציע:</b>
	<b>טלפון נייד של איש הקשר:</b>
	<b>כתובת דוא"ל של המציע/ איש הקשר:</b>

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, מצהירים בזה בכתב כדלקמן:

1. הנתונים ופרטי הקשר שצוינו בטבלה שלעיל הינם נכונים ומדויקים.
2. איש הקשר הנזכר בטבלה לעיל מהווה גורם מוסמך מטעם המציע להיות איש הקשר לצורך קבלת הודעות בקשר להצעה אשר הוגשה על ידי המציע במכרז פומבי מס' 26/005 להתקשרות בהסכם שכירות קצרת טווח של שטח המצוי במקרקעין הידועים כגוש 11619, חלקה 2; גוש 11622, חלקה 2-3; גוש 11623, חלקה 3 ו-8; גוש 11624, חלקה 4 (להלן גם: "המכרז"), כפי שפורסם על ידי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "החברה").
3. ידוע לנו כי באחריות המציע ואיש הקשר מטעמו לדאוג לתקינות תיבת הדוא"ל ומכשיר הפקס' של המציע ואיש הקשר מטעמו אשר פורטו בהצעה.
4. קראנו בעיון את מסמכי ההזמנה להציע הצעות במכרז (להלן: "ההזמנה"), ואנו מבקשים להגיש את הצעתנו במענה להזמנה זו.
5. בדקנו את מסמכי ההזמנה ביסודיות, בעצמנו ובאמצעות יועצים מקצועיים מטעמנו, כפי שמצאנו לנכון, ואנו מגישים את הצעתנו לאחר שכל תנאי מסמכי ההזמנה ברורים ונהירים לנו, לרבות שיטת הבחירה בהצעה הזוכה, ובדקנו את השלכותיהם ואת משמעויותיהם לעומק. לפיכך, אנו מוותרים בזה מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, בכל הקשור והכרוך במסמכי ההזמנה ובהבנת תוכנם.
6. עיינו במסמכי המכרז, בהוראות ההליך, אנו מבינים אותם ואנו עומדים בכל התנאים אשר נקבעו במסגרת מסמכי ההזמנה ויש ביכולתנו לקיים את כל ההתחייבויות הקבועות במסמכי ההזמנה, לרבות הסכם השכירות, ולרבות לעניין אישורי הביטוח ו/או התוספות לפוליסות כמפורט בנספח הביטוח חתומים ותקפים, ויתר הדרישות הביטוחיות הנדרשות לפי המכרז והסכם השכירות.
7. אנו מתחייבים לקיים את מלוא ההתחייבויות כלפי החברה, אם נוכרז כזוכים, בהתאם לתנאים שנקבעו על ידי החברה במסמכי ההזמנה ובהסכם השכירות.
8. אנו מגישים הצעתנו זו מטעמנו בלבד, וללא שיתוף פעולה עם גורם אחר כלשהו מלבדנו. לא תיאמנו את הצעתנו עם איש, ולא שידלנו ו/או שיתפנו 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.

9. אנו מתחייבים 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 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.
10. אנו מתחייבים 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 כל הסכם/הזמנה אחר הנובעים ממנו.
11. אנו מתחייבים להביא לידיעת עובדינו, נציגינו ומי מטעמנו המעורב בהליך ההתקשרות עם החברה את הוראות סעיפים 8-10 לעיל. ידוע לנו כי אם יתעורר חשד כי פעלנו בניגוד להוראות סעיפים 8-10 לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות על פי שיקול דעתה הבלעדי, לא לקבל את הצעתנו בהליך ההתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את זכייתנו בהליך ההתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את ההסכם הנובע מהליך ההתקשרות.
12. אין ולא יהיה לנו ולמי מטעמנו במהלך תקופת ההתקשרות ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא, קשרים עסקיים ו/או אישיים ו/או קשרים אחרים ו/או כל עניין אחר שעלולים להעמיד אותנו ומי מטעמנו במצב של ניגוד עניינים או חשש לקיומו של ניגוד עניינים (להלן: "ניגוד עניינים"). אם נזכה במכרז, אנו וכל מי מטעמנו נפעל בנאמנות כלפי החברה ולטובת האינטרסים שלה בלבד. אנו מתחייבים להודיע לחברה, מיד עם התעוררות חשש כלשהו בדבר הימצאות במצב של ניגוד עניינים עם החברה, ולפעול בהתאם להוראות החברה. בכל מקרה שיתעורר חשש כאמור, אנו וכל מי מטעמנו מתחייבים בזאת לחדול מלבצע כל פעולה בשם החברה וזאת עד לקבלת הנחיות מהחברה.
13. הגשת הצעתנו נעשית במסגרת המטרות אשר נקבעו במסמכי היסוד שלנו ובהתאם לתקנונו, והיא חתומה בידי המוסמכים לכך מטעמנו, וחתימתם על מסמכי ההזמנה מחייבת אותנו לכל דבר ועניין. אין כל מניעה משפטית או אחרת להגשת הצעתנו בתשובה להזמנה להציע הצעות או להתקשרותנו בהסכם השכירות עם החברה אם ניבחר כזוכים.
14. אנו מאשרים ומסכימים כי כל ההוצאות בקשר לבדיקת כל מסמכי ההזמנה כמו גם בדיקת הנדרש בקשר להסכם השכירות והכנת הצעה זו תחולנה עלינו בלבד במלואן ולא יהיו לנו כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלשהי בגין כך.
15. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול על ידינו. ברור לנו כי אם הצעתנו תוכרז כזוכה ולא נקיים את ההתחייבויות הנובעות מכך, ובכלל זה אם לא נחתום על נוסח הסכם השכירות במועד שייקבע על ידכם או אם לא נעביר במועד האמור את מסמכי הביטוח ו/או התוספות לפוליסות כמפורט בנספח הביטוח חתומים ותקפים, תהיה החברה זכאית לבטל את זכייתנו, ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
16. הצעתנו תעמוד בתוקף במשך 120 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. לאחר תום תקופה זו, תישאר הצעתנו בתוקף עד למועד שבו התקבלה אצל החברה בקשה בכתב מטעמנו לבטל את הצעה. אם לא תוגש בקשה בכתב כאמור, החברה רשאית לבחור בהצעתנו כזוכה במכרז גם בחלוף 120 הימים כאמור, וזאת אף אם לא הוכרזנו כ"כשיר נוסף". בוטלה הצעתנו לפני תום 120 הימים האמורים, החברה תהא רשאית לגבות פיצוי מוסכם בגובה של 500,000 ₪, ולפעול בהתאם להוראות מסמכי ההזמנה, לפי שיקול דעתה המוחלט.
17. ידוע לנו שהחברה רשאית להכניס בכל עת, שינויים במסמכי ההזמנה ורק המוסמכים הסופיים, כפי שיחתמו על ידי החברה ועל ידי המציע שייבחר יחייבו את החברה.
18. להצעתנו מצורפים כל המסמכים הנדרשים על פי מסמכי ההזמנה.



ולראיה, באנו על החתום, היום, \_\_\_\_\_.

חתימה וחותמת המציע

### אישור

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה כי מסמך זה נחתם בידי ה"ה  
המציע, וחתימתם מחייבת את המציע לכל דבר ועניין. עוד הנני מאשר כי נתקבלו כל ההחלטות  
והאישורים הדרושים במוסדות המציע לשם אישור השתתפותו במכרז זה.

חתימה וחותמת עו"ד

