

חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ

מרכז ספיר, ד.ג. ערבה, 86825

טלפון : 08-6592242

מכרז פומבי מס' 13-03-2023

להשכרה לתקופה של 4 שנים ו- 11 חודש
של מגרש בגודל של כ - 7,500 מ"ר ביעוד תעשייה

הוראות למשתתפים במכרז

1. כללי

- 1.1 חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ (להלן - "החברה"), מזמינה בזה הצעות להשכרת שטח של כ - 7,500 מ"ר מתוך מגרש מס' 12 בגודל כולל של 18,000 מ"ר הנמצא בבעלות החברה באזור התעשייה "שלהב" בסמוך לספיר (להלן - "המגרש" או "המושכר").
- 1.2 הזוכה במכרז יהיה המציע שינקוב בדמי השכירות המצעים הגבוהים ביותר אותם תקבל החברה תמורת השכרת המושכר בהתאם למפורט בהסכם ההתקשרות ונספחיו.
- 1.3 לא תתקבל הצעה הנמוכה מתמורה חודשית בסך של ארבעים (ארבעים אלף) ש, בתוספת מע"מ כדין.
- 1.4 תנאי השכירות יהיו בהתאם להוראות המפורטות במסמכי המכרז בכלל, ובהתאם להוראות החוזה המצורף, על נספחיו, בפרט (לעיל ולהלן - "החוזה").

2. נתונים כלליים

- נתוני המגרש :
- 2.1 מיקום המגרש באזור התעשייה שלהב בסמוך לספיר. מצ"ב כנספח א' לחוזה - מפת המושכר
 - 2.2 יעוד המגרש על פי תכנית בנין עיר מס' 122/03/10 : תעשייה

3. תנאי ההתקשרות

- 3.1 החברה תעניק לזוכה הרשאת שימוש במגרש למשך כל תקופת ההתקשרות (להלן - "השכירות").
- 3.2 השכירות במגרש תהיה שכירות שאינה מוגנת, לתקופה בת 4 שנים ו-11 חודש (ארבע שנים ואחד עשר חודש) שתימנה החל ממועד החתימה של החוזה ע"י הזוכה במכרז.
- 3.3 המתקנים שיוצבו על המגרש יתוכננו, יוקמו, יופעלו ויתחזקו במושכר ע"י הזוכה למשך תקופת השכירות ובכפוף לאמור בחוזה. המתקנים שיוקמו, יהיו קניינו של הזוכה בלבד, ולפיכך מובהר, כי התחייבויות הזוכה כלפי החברה בכל הקשור לשכירות, אינה תלויה בתקינות ו/או בעצם הפעלת המתקנים.

3.4 בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הזוכה תינתן לו הרשאה להקמת והפעלת מתקנים במושכר, לתקופת השכירות ובסופה יהיה עליו למסור את המושכר במצבו טרם קבלתו לידיו וללא המתקנים, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, כנקוב בחוזה זה, ובהתאם להחלטת החברה.

3.5 ההתחברות לתשתיות ציבוריות – מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו' – תיעשה על ידי הזוכה ועל חשבונו הבלעדי.

4. דמי השכירות

4.1 הזוכה יפעיל את המתקנים במושכר על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, ללא סיוע כספי או אחר כלשהו מצד החברה, וישלם לה, בגין כל חודש קלנדרי בתקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסכום בשקלים חדשים - הנקוב בסעיף 7.1 להצעתו של הזוכה - לכל חודש קלנדרי בתקופת החוזה, וחלק יחסי עבור חלק של חודש (להלן - "דמי השכירות").

4.2 דמי השכירות ישולמו לחברה, כל שלושה חודשים (להלן - "רבעון") מראש.

4.3 דמי השכירות, בסכום כאמור בסעיף 4.1 לעיל, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, ויועלו מדי חודש בחודשו בשיעור שבו עלה המדד האחרון הידוע במועד תשלום דמי השכירות (להלן - "המדד החדש"), לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני מועד האחרון חתימת החוזה ע"י הזוכה (להלן - "המדד הבסיסי"). אם יתברר כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי יוותר סכום דמי השכירות ללא שינוי.

4.4 דמי השכירות וכל תשלום אחר שהזוכה ישלם לחברה לפי חוזה זה ישולמו בתוספת מס ערך מוסף כדון, בשיעור שיחול במועד התשלום בפועל של כל סכום לחברה, וכנגד אישור כדון על תשלומו.

5. ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליכי המכרז

5.1 להלן טבלה המרכזת את המועדים ולוחות הזמנים ליום הליכי המכרז:

שעה	מועד ביצוע	סעיף בכתב ההוראות למשתתפים במכרז	פעולה
	16/03/2023		פרסום מכרז
11:00	22/03/2023	סעיף 18.5	מועד ביקור במושכר - חובה
12:00	28/03/2023	סעיפים 8.3 ו-18.2	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
12:00	3.04.2023	סעיף 14.2	המועד האחרון להגשת הצעות למכרז
01/06/2023		סעיף 11.1	מועד תוקף הערבות להצעה

5.2 החברה תהיה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לדחות את המועדים הנקובים בסעיף 5.1 לעיל, בתקופה קצובה נוספת אחת או יותר. הודעות על דחייה כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של החברה, וישלחו לכל מי שמסר לחברה פרטים במעמד רכישת מסמכי המכרז, הכול בהתאם להוראות סעיף 19 להלן. על המועדים החדשים שיקבעו על ידי החברה, אם וככל שיקבעו, יחולו כל ההוראות אשר חלו על המועדים שקדמו להם. להסרת ספק מובהר, שאין באמור בסעיף זה לעיל משום התחייבות ו/או הבטחה של החברה למתן ארכה כלשהי, ולא תהיה למשתתפים במכרז זכות לדרוש מהחברה ארכה כלשהי.

5.3 לא יהיה במימוש זכותה של החברה להאריך מועדים, בהתאם לסעיף 5.2 לעיל, כדי לגרוע מהוראה אחרת כלשהי במסמכי המכרז ו/או מכל זכות הנתונה לחברה על פי מסמכי המכרז או על פי דין, והמשתתפים במכרז יהיו מנועים ומושתקים מלהעלות כל טענה ו/או תביעה בכל הקשור למימושן ו/או אי-מימושן של זכויות החברה בהתאם להוראות סעיף 5.2 לעיל.

6. רשאים להשתתף במכרז

6.1 רשאים להשתתף במכרז ולהגיש הצעות לשכירת המושכר אך ורק מי שמתקיימים בהם, במועד האחרון להגשת הצעות למכרז, כל התנאים המצטברים המפורטים להלן:

(א) המציע הינו יחיד, תושב מדינת ישראל או תאגיד רשום כדין בישראל.

(ב) נגד המציע לא תלויים ועומדים צו פירוק או צו כינוס נכסים.

(ג) המציע עצמו ו/או בעלי מניותיו ו/או מנהליו (דירקטורים ומנכ"ל) ו/או השותפים בשותפות לא הורשעו, במהלך 7 (שבע) השנים שקודם המועד האחרון להגשת הצעות, בעבירות פליליות שיש עמן קלון, לדעת החברה ו/או בעבירות הקשורות בפעילותו העסקית של המציע, כאמור בפסקה (ג) לעיל.

(ד) המציע רכש את מסמכי המכרז ונציג מטעמו השתתף בביקור במושכר, כאמור להלן בסעיף 18.5 להוראות אלה.

6.2 **להוכחת עמידתו בתנאי הסף, שפורטו בסעיף 6.1 לעיל, על המציע להגיש במצורף להצעתו מסמכים כדלקמן:**

(א) למציע שהוא תאגיד - תצלום תעודת התאגדות או רישום במרשם על פי דין, ותדפיס עדכני של תמצית הרישום המתנהל לגבי התאגיד המציע במרשם על פי דין.

(ב) להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 6.1(ג)-(ד) לעיל, על המציע לצרף להצעתו תצהיר חתום על ידו או ע"י מנכ"ל המציע ומאומת כדין, בנוסח המצורף כנספח "ב" לכתב ההצעה.

(ג) קבלה על שמו בדבר רכישת מסמכי המכרז.

6.3 מודגש ומובהר בזה, שכל תנאי הסף שפורטו בסעיף זה לעיל, וכל יתר התנאים והדרישות המפורטים במסמכי המכרז, **צריכים להתקיים במציע עצמו**, ולא בגוף משפטי אחר כלשהו, לרבות גוף משפטי הקשור למציע בקשר משפטי כלשהו. עוד יובהר, שאין להגיש הצעה אחת המוגשת על ידי שני מציעים או יותר.

6.4 להסרת ספק מובהר, שעצם פניה מצד החברה למציע פוטנציאלי כלשהו להשתתף במכרז, לא תחשב, כשלעצמה, במפורש או במשתמע, כהוכחה לעמידתו של המציע בתנאים המוקדמים להשתתפות במכרז, וכל משתתף במכרז יהיה חייב בהוכחת עמידתו בתנאים האמורים.

7. מסמכי המכרז

7.1 מסמכי המכרז, אשר לאחר חתימת החוזה עם המציע, שהצעתו תתקבל על ידי החברה, יהפכו למסמכי החוזה, הם אלה:

(א) כתב ההוראות למשתתפים במכרז;

(ב) כתב הצעה, חתום ומאומת כדיון, על נספחיו:

(1) **נספח "א" לכתב ההצעה** - תצהיר על כך שלא תלויים נגד המציע צו פירוק או צו כינוס נכסים, ותצהיר על העדר הרשעות פליליות.

(2) **נספח "ב" לכתב ההצעה** - תצהיר לפי סעיף 22 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

(ג) החוזה על נספחיו:

(1) **נספח "א" לחוזה** – מפת המושכר.

(2) **נספח "ב" לחוזה** - אישור בדבר עריכת ביטוחים.

(לעיל להלן - "מסמכי המכרז")

7.2 מודגש, שכותרות הסעיפים בכל מסמכי המכרז נועדו אך ורק לנוחיות ההתמצאות ואין להן נפקות כלשהי בפרשנות מסמכי המכרז. כמו כן, לצורך פרשנות תנאי המכרז, לא יובא בחשבון הכלל של "פרשנות נגד המנסח", ולפיכך אין לראות בעובדה שמסמכי המכרז הוכנו על ידי החברה כלי עזר כלשהו בפרשנותם נגדה.

7.3 אם תמצא סתירה בין מסמכי המכרז ו/או אי בהירות לגבי האמור בהם, תהיה החברה רשאית לבחור, לפי שיקול דעתה המלא והמוחלט, את הניסוח הנכון ו/או את הפירוש העדיף של מסמכי המכרז, ולמציע לא תהא כל טענה ו/או תביעה הנובעת מהסתירה ו/או מאי הבהירות כאמור ו/או מהפירוש שנבחר על ידי החברה. כל סתירה ו/או אי התאמה בין מסמכי המכרז השונים, ו/או בין הוראות שונות בתוך אותו מסמך, יפורשו באופן המרחיב את חובות המציע או את זכויות החברה.

7.4 החברה רשאית לשנות מעת לעת לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, את מסמכי המכרז, לצורך הוספה, ביטול או שנוי תנאים קיימים ו/או מכל סיבה אחרת. כל שינוי יועבר לידעתו של מי שרכש את מסמכי המכרז לפני המועד האחרון להגשת הצעות,

ומסמכים אלה יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויקבלו עדיפות על פני מסמכים קודמים.

7.5 כל מסמכי המכרז הנם רכושה של החברה. המסמכים מושאלים למשתתף במכרז לשם הכנת הצעתו והגשתה ולא למטרה אחרת כלשהי. על המשתתף במכרז להחזיר מסמכים אלה, כולם ללא יוצא מן הכלל, בין אם יגיש הצעה ובין אם לאו, ואין הוא רשאי להעתיק אותם, כולם או מקצתם ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. המשתתף יפצה ו/או ישפה את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה בקשר עם אי החזרת המסמכים לחברה ו/או שימוש שעשה המשתתף במסמכים שלא לצרכי המכרז ו/או העברתם לצד שלישי.

8. בדיקות מוקדמות, הבהרות ושינויים

8.1 המציע יקרא בעיון ויבדוק את כל מסמכי המכרז, ויבחן האם המסמכים מובנים לו, אם אינם מכילים סתירות והאם הם ברורים לו די הצורך להכנת הצעתו למכרז, יבקר בשטח המושכר בחברה וינקוט בכל האמצעים האחרים הנראים לו כנחוצים כדי לחקור את תנאי המקום, את תנאי ההתקשרות עם החברה לשכירת המושכר לפי מכרז זה, את מהות וכמות העבודות הדרושות לכך ואת הקשיים העלולים להתגלות בביצוע כל אלה.

הזוכה במכרז יהיה מנוע מלטעון ו/או לבסס תביעות כספיות כלשהן כלפי החברה עקב אי-הכרת ו/או אי-ידיעת נתונים כלשהם אודות המושכר, התשתיות הקיימות בו ומצבו, העבודות שיש לבצע בו, הציוד הדרוש לו וכל יתר התנאים והנסיבות בהם יהיה עליו לקיים את התחייבויותיו.

8.2 ידיעות והסברים נוספים בכל הנוגע למכרז זה בהתאם להוראותיו יימסרו למעוניינים באופן המפורט להלן בהוראות אלו.

8.3 אם ימצא המציע סתירות, שגיאות ו/או אי-התאמות במסמכי המכרז ו/או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של תנאי או פרט הכלולים בהם ו/או יהיו לו הסתייגויות בהתייחס לתנאים המפורטים בהם, עליו להודיע על כך בכתב, שיימסר לחברה עד לא יאוחר מיום 28/03/2023 בשעה 12:00. במידת הצורך תימסרנה תשובות בכתב לכל המשתתפים. על המציע לצרף להצעתו את התשובות האמורות כשהן חתומות על ידו, ותשובות אלה יהוו חלק ממסמכי המכרז.

8.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 7.4 ו-8.3 לעיל, מוסמכת החברה ליתן מיוזמתה הבהרות לאמור במסמכי המכרז ו/או לתקן טעויות שנפלו בהם בהודעה בכתב שתימסר לכל המשתתפים. התשובות וההבהרות בנוגע למכרז, אשר יינתנו על ידי החברה מיוזמתה ו/או כמענה לשאלות, יפורסמו באתר האינטרנט של החברה. הפרסום באתר האינטרנט יחשב, לכל דבר וענין, כאילו הובא לידיעתו של כל אחד מהמשתתפים במכרז, ומוטלת על המשתתפים החובה להתעדכן מיוזמתם באתר האינטרנט. בנוסף תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, להפיץ את התשובות וההבהרות באמצעות הפקסימיליה או בדואר אלקטרוני.

כל מציע חייב לצרף להצעתו את התשובות וההבהרות מטעם החברה כאמור לעיל, כשהן חתומות על ידו והן תהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

8.5 למען הסר ספק מובהר בזה שרק הבהרות, מידע נוסף, דרישות והוראות נוספות, תיקוני טעויות ושינויים כאמור בסעיפים 7.4, 8.3 ו-8.4 לעיל **שנמסרו בכתב** (להלן - "מסמכי הבהרות") יחייבו את החברה, כאשר בכל מקרה של סתירה ו/או אי-התאמה בין הוראה כלשהי במסמכי המכרז לבין הוראה כלשהי במסמכי הבהרות כוחן של האחרונות יהיה עדיף. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי במסמך הבהרות מסוים לבין הוראה במסמך הבהרות אחר – כוחה של ההוראה הכלולה במסמך הבהרות המאוחר יותר יהיה עדיף. החברה לא תישא באחריות לפירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל-פה למשתתפים במכרז, ואלה לא יחייבו אותה.

9. מילוי מסמכים

9.1 על המציע לרשום בדיו ובכתב יד ברור בסעיף 7.1 לכתב ההצעה את סכום דמי השכירות החודשיים המוצע על ידו לחברה בתמורה לשכירת המושכר למטרת שכירת המושכר, תמורת כל חודש קלנדרי בתקופת השכירות, **לא כולל מע"מ**.

מובהר לעניין זה שדמי השכירות החודשיים שיוצעו ע"י המציע **לא יפחתו** מסך של **40,000 (ארבעים אלף) ש"ח** (בתוספת מע"מ כדון) לכל חודש קלנדרי.

9.2 דמי השכירות ישולמו לחברה בצירוף מס ערך מוסף כדון, בשיעור שיהיה בתוקף במועד התשלום.

9.3 **אין לכתוב ו/או למלא פרטים בעיפרון באיזה ממסמכי המכרז. אין להשתמש בטיפקס, במקרה שיש צורך לבצע תיקון של רישום שבוצע, יש לסמן "x" על הרישום שרוצים לתקן, ולכתוב מחדש בעט.**

9.4 אין לרשום כל שינוי, תוספת, מחיקה, הערה או הסתייגות במסמכי המכרז, בין בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל אופן אחר שהוא, אלא אם הדבר נתבקש במפורש במסמכי המכרז. כל רישום כזה שלא נתבקש ייחשב כאילו אינו קיים ובמקרה שלדעת החברה הוא מהותי - עלול הוא לפסול את ההצעה.

9.5 החברה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מהמציע בעת העיון בהצעתו נתונים נוספים וכן הסברים ו/או ניתוח של מחירי הצעתו, הנראים לה גבוהים או נמוכים מדי, וכן כל מידע ו/או הסבר ו/או מסמך שיהיה דרוש לה לצורך בחינת הצעתו, והמציע יהיה חייב למסרם לחברה או למי מטעמה. אם יסרב המציע למסור לחברה או למי מטעמה הסברים, ניתוח מחירים, מידע או מסמכים כאמור, תהיה החברה רשאית להסיק מסקנות כפי שתיראנה לה עד כדי פסילת ההצעה.

10. חתימה על מסמכי המכרז והמצאת אישורים ומסמכים

10.1 על המציע לחתום **על כל עמוד ועמוד** של מסמכי המכרז, לרבות על עמודי הוראות אלו **ועל החוזה ונספחיו** - הצעה שלא תהיה חתומה כחוק על ידי המציע באופן המפורט להלן לא תובא לדיון:

(א) במקרה שההצעה מוגשת על ידי חברה, יחתמו מורשי החתימה שלה בצירוף חותמת החברה ויצורף אישור של עו"ד או רו"ח על סמכותם לחתום בשם החברה. כן תצורף

הוכחה (מאושרת ע"י עו"ד או רו"ח או רשות מוסמכת) על רישום החברה ורשימה מאושרת של בעלי מניותיה ומנהליה, מספרי תעודות הזהות שלהם וכתובותיהם.

(ב) במקרה שההצעה מוגשת על ידי אגודה שיתופית, יחתמו מורשי החתימה שלה בצירוף חותמת האגודה ויצורף אישור של עו"ד או רו"ח על סמכותם לחתום בשם האגודה. כן תצורף הוכחה (מאושרת ע"י עו"ד או רו"ח או רשות מוסמכת) על רישום האגודה ורשימה מאושרת של מנהליה, מספרי תעודות הזהות שלהם וכתובותיהם.

(ג) במקרה שההצעה מוגשת על ידי שותפות רשומה, יחתום אחד השותפים בשם השותפות בצירוף ייפוי כוח או הוכחה אחרת המעידה על זכותו לחתום בשם השותפות. כן תצורף הוכחה (מאושרת ע"י עו"ד או רו"ח או רשות מוסמכת) על רישום השותפות ורשימה מאושרת של השותפים, מספרי תעודות הזהות שלהם וכתובותיהם.

10.2 חובה על המציע לצרף להצעתו אישורים ומסמכים כדלקמן:

- (א) מסמכים להוכחת עמידתו בתנאי הסף, כאמור בסעיף 6.2 לעיל.
- (ב) נספח "א" לכתב ההצעה - תצהיר על כך שלא תלויים ועומדים נגד המציע צו פירוק או צו כינוס נכסים, וכי אין לחובתו הרשעה בפלילים, חתום על ידי מנכ"ל המציע ומאומת כדין.
- (ג) נספח "ב" לכתב ההצעה - תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, חתום על ידי מנכ"ל המציע ומאומת כדין.
- (ד) אישור בדבר היותו עוסק מורשה, ואישור פקיד שומה או רו"ח על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976.
- (ה) מסמכים חתומים כאמור בסעיף 8.4 לעיל.
- (ו) אישורים ומסמכים כאמור בסעיף 10.1 לעיל.
- (ז) ערבות בנקאית כנדרש בסעיף 11 להלן.

לכתב הוראות זה מצורפת רשימת כל המסמכים שעל המציע לצרף להצעתו (Check List). המציע מתבקש לוודא בעזרת רשימה זו שאכן צירף להצעה את כל המסמכים הנדרשים.

11. ערבות להצעה

11.1 המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, ללא תנאי, שהוצאה עבורו לטובת החברה, לא צמודה, בסכום של 50,000 (חמישים אלף) ₪, ואשר תוקפה יהיה עד ליום 01/06/2023 ערבות חברת ביטוח, המחאות פרטיות לבנק או שטרות לא יתקבלו כערבות.

כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות יהיו על חשבון המציע. הערבות תהיה בלתי מותנית וניתנת, על פי תנאיה, לחילוט על פי פניה חד-צדדית של החברה.

11.2 אם הצעת המציע תדחה או לא תובא לדיון מכל סיבה שהיא, תשחרר החברה את שטר הערבות מיד עם ההודעה על דחיית ההצעה ולא יאוחר מאשר עד תום 60 (שישים) יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.

11.3 אם הצעת המציע תתקבל, תשחרר הערבות תוך 7 (שבעה) ימים מהיום שהמציע יחתום על החוזה וימציא לחברה ערבות לקיום החוזה, אישור בדבר עריכת ביטוחים ו-12 (שנים עשר) שיקים לתשלום דמי השכירות בשנה הראשונה בתקופת השכירות, הכול בהתאם להוראות בחוזה.

11.4 אם המציע, אשר הצעתו נתקבלה על ידי החברה, לא יחתום על החוזה ו/או לא ימציא ערבות ו/או אישור בדבר עריכת ביטוחים כנדרש בחוזה, כל אלה עד למועד המפורט להלן, תהיה החברה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, לפי בחירתה, לכיסוי הפסדים שייגרמו לה עקב אי קיום התחייבויותיו של המציע ומסירת ביצוען למציע אחר, וזאת מבלי כל צורך להוכיח נזקים ו/או הפסדים ו/או הוצאות כלשהם, וכל זאת מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיה של החברה לתבוע את נזקיה הממשיים שיהיו יתירים וגבוהים מסכום הערבות הנ"ל.

12. חתימת החוזה, ערבות לקיום החוזה

12.1 המציע, אשר הצעתו תתקבל על ידי החברה, יחתום על כל מסמכי החוזה, וימציא לחברה ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן, ללא תנאי (אוטונומית), שהוצאה על ידו לטובת החברה, שתהווה ערבות לקיום החוזה, על הסכום ובתנאים המפורטים בסעיף 21.1 לחוזה, בנוסח להנחת דעתה של החברה, וכן אישור בדבר עריכת ביטוחים ו-4 (ארבעה) שיקים לתשלום דמי השכירות (רבעוני) עבור שנה ראשונה וב-3 (שלוש) השנים הנוספות בכל שנה בתקופת השכירות - הכול כנדרש בחוזה, כל זאת תוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלת ההודעה מהחברה על קבלת הצעתו, או תוך פרק זמן אחר שייקבע על ידיה.

12.2 אם המציע, אשר הצעתו נתקבלה, לא יחתום על החוזה ו/או לא ימציא ערבות לקיום החוזה ו/או לא ימציא אישור בדבר עריכת ביטוחים ו/או שיקים לתשלום דמי השכירות כנדרש בחוזה, תהיה החברה רשאית למסור את השכירות בגגות למציע אחר אשר הצעתו נראית לה כנוחה או כמתאימה או ככדאית לה ביותר, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, והערבות להצעה תחולט לטובת החברה כאמור בסעיף 11.4 לעיל.

13. תוקף ההצעה

ההצעה תישאר בתוקף למשך 60 (שישים) ימים מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות. אם יידרש לכך בכתב ע"י החברה יאריך המציע ב-60 (שישים) ימים נוספים את תוקף הצעתו ואת תוקף הערבות להצעה, כאמור בסעיף 11 לעיל. מציע שלא יאריך ערבותו כאמור ייחשב כמי שחזר בו מהצעתו למכרז.

14. המקום והזמן להגשת ההצעות

14.1 ההצעה תוגש במעטפה מיוחדת המסופקת על ידי החברה, סגורה וחתומה, שעל גביה יהיו רשומים פרטי המכרז. ההצעה תוגש בעותק אחד. יחד עם ההצעה יחזיר המציע לחברה את כל מסמכי המכרז. **אין לרשום על גבי המעטפה את פרטיו של המציע או כל סימן מזהה אחר.**

14.2 ההצעה, כשהיא מושלמת וחתומה לפי כל דרישות ההוראות הכלולות במסמך זה, צריכה להגיע **במסירה אישית** לתיבת המכרזים שבמשרדי החברה עד יום **03/04/2023**, שעה **12:00** (להלן - "המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז"). **אין לשלוח את ההצעות בדואר.**

14.3 כל הצעה שלא תגיע לתיבת המכרזים בהתאם להוראות סעיף 14.2 לעיל - לא תובא לדיון.

15. הוצאות

החברה לא תחזיר ולא תשתתף בשום צורה בהוצאות כלשהן, לרבות הבדיקות המוקדמות, הערבויות, דמי רכישת מסמכי המכרז בסך **1,000 (אלף)** ₪ או הוצאות אחרות כלשהן הכרוכות בהגשת ההצעות ו/או הנובעות הימנה.

16. משקלות לבחירת ההצעה הזוכה

16.1 מציע שיציע את ההצעה הגבוהה ביותר לתשלום דמי השכירות לחברה, יוכרז זוכה במכרז.

16.2 במקרה של שוויון בין מציעים, תהא החברה רשאית לערוך סבב התמחרות, בכתב לרבות באמצעות הליך ממוחשב ו/או בהליך פנים אל פנים, בין המציעים שהצעתם היתה הגבוהה ביותר, במסגרתו יהיו המציעים רשאים לשפר את הצעתם. ככל שלאחר עריכת סבב התמחרות נוסף בין מציעים, יהיה שוויון בין שני מציעים או יותר, תהא החברה רשאית לערוך סבבי התמחרות נוספים לפי שיקול דעתה הבלעדי עד לקבלת ההצעה הגבוהה ביותר.

17. הוראות שונות

17.1 החברה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא, אם ויתור כזה לא יגרום נזק לחברה.

17.2 בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שהחברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לאפשר למציע שהצעתו חסרה ו/או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו, הכול לפי שיקול דעתה המלא, בדרך ובתנאים שתקבע.

17.3 החברה שומרת לעצמה את הזכות:

(א) לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן ולבטל את המכרז, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי; במקרה של ביטול המכרז לא תהיה החברה חייבת לפצות את המשתתפים במכרז ו/או לשלם להם תשלום כלשהו.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בפסקה (א) לעיל, תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לא לקבל אף הצעה או לבטל את המכרז בקרות אחת או יותר מהנסיבות הבאות:

- (1) הוגשה למכרז רק הצעה כשרה אחת (1), העומדת בכל תנאי המכרז ;
 - (2) חל שינוי נסיבות, או השתנו צרכי החברה, באופן המצדיק לדעת החברה את ביטול המכרז ;
 - (3) קיים בסיס לחשד ממשי שהמשתתפים במכרז, או חלקם, תיאמו ביניהם את ההצעות שהגישו למכרז, או פעלו באופן המהווה הסדר כובל או עבירה על פי דין או שיש בו כדי לסכל את מטרת המכרז ;
 - (4) התברר לחברה שנפלה טעות בתנאים ו/או בדרישות המפורטים במסמכי המכרז, או הושמטו מהם נתונים ו/או דרישות שהינם מהותיים, או שהכנת מסמכי המכרז התבססה על נתונים שגויים ו/או בלתי מספקים.
- (א) למסור את השכירות במושכר לבעל ההצעה הנראית לה ככדאית ביותר בשבילה, אפילו אם היא איננה ההצעה הגבוהה ביותר.

17.4 החברה שומרת לעצמה את הזכות לערוך חקירות ובדיקות לפי ראות עיניה אודות המציעים, כולם או מקצתם, ובכלל זה אודות עברם וניסיונם. בהגשת ההצעה רואים את המציע כמי שהסכים מרצונו הטוב והחופשי לעריכת בדיקות וחקירות כאמור. מציע שלא ישתף פעולה בעריכת החקירות והבדיקות כאמור ו/או ימסור מידע לא נכון, תהיה החברה רשאית לפסול את הצעתו ויחולו לגביו הוראות סעיף 11.4 לעיל. כן מתחייב המציע לעדכן את החברה ללא דיחוי אודות כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר בפרק הזמן שיחלוף מאז מסירתו לחברה ועד לקבלת החלטתה בדבר ההצעה הזוכה.

17.5 החברה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מהמציע הבהרות והסברים להצעתו, לרבות לענין התחשיב העסקי/כלכלי לפיו בנה את הצעתו. בהגשת ההצעה רואים את המציע כמי שהסכים מרצונו הטוב והחופשי לקיום הברור כאמור. מציע שלא ישתף פעולה בעריכת הברור כאמור, תהיה החברה רשאית לפסול את הצעתו ויחולו לגביו הוראות סעיף 11.4 לעיל.

17.6 החברה תהיה רשאית לדחות הצעה, אם תגיע למסקנה שהיא תכסיסנית ו/או הוגשה בחוסר תום לב ו/או שהתחשיב העסקי/כלכלי לפיו נבנתה הינו שגוי ו/או בלתי סביר בעליל, באופן שלא יהיה ניתן לקיים את השכרת בגגות בנתונים אלה.

17.7 עיון במסמכי המכרז :

(א) בהתאם לדיני המכרזים נתונה למציעים הזכות לעיין בהצעה הזוכה. העיון יבוצע בתיאום מראש עם רכזת מכרזים והתקשרויות של החברה. החברה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים תשלום עבור צילום המסמכים.

(ב) ככל שלדעת המציע קיימים בהצעתו חלקים הכוללים סודות מסחריים או עסקיים (להלן - "מידע סודי"), אשר לדעתו אין לאפשר למציעים האחרים לעיין בהם, עליו לצרף להצעתו נספח המפרט את המידע הסודי כאמור, ואת הנימוקים שבגינם אין לאפשר למציעים האחרים לעיין בו. כל זאת, למעט הצעתו הכספית של המציע

ונתונים הנוגעים להוכחת עמידתו בתנאי הסף או בדרישות מהותיות של המכרז אשר יחשפו בכל מקרה.

(ג) מציע שלא יצרף להצעתו נספח כאמור בפסקה (ב) לעיל, יחשב כמי שנתן הסכמתו לכך שבמקרה שיזכה במכרז, יהיו המציעים האחרים זכאים לעיין בהצעתו במלואה. הגיש המציע נספח כאמור, ייחשב הדבר כהסכמה מפורשת מצידו להיות מידע זה סודי גם בהצעות המציעים האחרים, ולויתור מראש על זכותו לעיין במידע זה בהצעותיהם.

(ד) בכל מקרה ההחלטה בדבר חשיפה או חיסיון של חלקים בהצעה הינה בסמכותה של ועדת המכרזים של החברה, אשר רשאית לחשוף גם חלקים שצוינו על ידי המציע כחסויים.

17.8 כלל הוצאות שידרשו לחתימת החוזה, לרבות לצורך הפקת הערבויות הבנקאיות, יחולו על המציע בלבד.

18. בקשות לקבלת מידע נוסף וביקור במושכר

18.1 ידיעות והסברים נוספים בכל הנוגע למכרז זה יוכלו המשתתפים לקבל במהלך הביקור במושכר ו/או בפניה **בכתב** בלבד **למור ממנו**, בדואר אלקטרוני לכתובת morm@arava.co.il

18.2 ניתן לפנות בבקשות לקבלת ידיעות והסברים כאמור עד לא יאוחר מיום 28/03/2023 בשעה 12:00. על הפונים לציין בפנייתם את מספרי הטלפון והפקסימיליה באמצעותם ניתן ליצור עמם קשר. יש לוודא קבלת הבקשה לקבלת ידיעות והסברים בטלפון נייד מס' 052-3355343

18.3 אין באמור בסעיף 18.2 לעיל כדי לחייב את החברה לענות ו/או להיענות לכל פניה של משתתף במכרז. החברה תהיה רשאית להימנע ממתן מענה כאשר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הפניה אינה מחייבת מתן הבהרה כלשהי.

18.4 לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף 18.2 לעיל, לא תישמע ולא תתקבל ממשתתף במכרז כל טענה בדבר סתירה, שגיאה ו/או אי התאמה במסמכי המכרז ו/או בדבר טעות ו/או אי-הבנה של פרט כלשהו הקשור במכרז.

18.5 ביקור במושכר ייערך ביום 22/03/2023 בשעה 11:00 נא להגיע במועד הנ"ל **למשרד** **קליקה באזור התעשייה שלהב**; כל מציע ידאג לאמצעי תחבורה לצורך ביקורו במושכר. **ההשתתפות בביקור במושכר הינה חובה ומהווה תנאי מוקדם להגשת הצעה.**

19. הודעות ונציגות

19.1 בעת רכישת מסמכי המכרז יהיה על המציע להודיע לחברה את כתובתו לצורך מסירת הודעות בכל הקשור במכרז זה, וכן את שמו, מספר הטלפון ומספר הפקסימיליה של האדם אשר ייצג אותו בכל הקשור במכרז זה. בכל הקשור במכרז זה תעמוד החברה בקשר עם הנציג עליו יודיע המציע, כאמור לעיל, או עם אדם אחר עליו יודיע המציע בכתב בציון כל הפרטים הנזכרים שם.

19.2 כל הודעה שתשלח על ידי החברה בדואר רשום לפי המען שמסר המציע, כאמור בסעיף 19.1 לעיל, תחשב כאילו נתקבלה על ידי המציע כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות ממועד מסירתה למשלוח במשרד הדואר. הודעה שתשלח בפקסימיליה/דואר אלקטרוני למספר/כתובת דוא"ל שנמסר על ידי המציע, כאמור בסעיף 19.1 לעיל, תחשב כנתקבלה בתחילת יום העסקים הראשון שלאחר שידורה, שניתן עליו אישור טלפוני/אישור בדוא"ל חוזר.

בכבוד רב,

 נעמי בקור

מנכ"לית החברה

רשימת מסמכים להגשה (Check List)

לנוחיות המציעים להלן רשימת המסמכים שעליהם להגיש. מובהר שרשימה זו הינה לצרכי הנוחיות בלבד, ואין בה כדי לפטור את המציעים מקריאת מסמכי ההזמנה כולם, מבחינה מדוקדקת של תנאיהם ומעמידה בתנאים אלה - כולם ללא יוצא מן הכלל. במקרה של סתירה ו/או אי-התאמה כלשהי בין האמור ברשימה זו לבין האמור במסמכי ההזמנה - יגבר האמור במסמכי ההזמנה:

√	סעיף בכתב ההוראות למשתתפים	תאור המסמך	מס'
	10.1	כתב הוראות למשתתפים, חתום על כל עמוד	.1
	10.1	כתב הצעה חתום על כל עמוד + חתימה מלאה בסוף + אימות חתימת ע"י עו"ד	.2
	10.2(ב)	נספח "א" לכתב ההצעה - תצהיר על כך שלא תלויים ועומדים נגד המציע צו פירוק או צו כינוס נכסים	2.1
	10.2(ג)	נספח "ב" לכתב ההצעה - תצהיר לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים	2.2
	10.1	חוזה ונספחיו חתומים על כל עמוד + חתימה מלאה במקומות המיועדים לכך	.3
	6.2	מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף:	.4
	6.2(א)-(ג) / 10.2	מסמכים בנוגע לתאגיד המציע	4.1
	6.2(ד)	קבלה על רכישת מסמכי המכרז	4.3
	10.2(ה)	אישור על היות המציע עוסק מורשה ואישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים	.6
	10.1	אישור עו"ד/רו"ח בדבר זהות מורשי החתימה של התאגיד המציע	.7
	11	ערבות בנקאית להצעה	.8
	8.4	תשובות והבהרות שניתנו ע"י החברה חתומות ע"י המציע	.9

תאריך: _____

לכבוד
החברה לפיתוח ובנין בערבה בע"מ
מרכז ספיר, ד.ג. ערבה, 86825

א.ג.,

**הנדון: מכרז לשכירות לתקופה של 4 שנים ואחד עשר חודשים
של מגרש בגודל של כ 7,500 מ"ר באזור התעשייה בספיר ("המכרז")**

אני הח"מ _____ תאגיד מס' _____
שכתובתי _____ מצהיר, מסכים ומתחייב בזה
כדלקמן:

1. קראתי בעיון ובקפידה את כתב ההוראות למשתתפים במכרז ואת כל מסמכי המכרז האחרים ובפרט את החוזה הכלול בהם, על נספחיו והנני מצהיר כי הבנתי את מסמכי המכרז על כל פרטיהם ותנאיהם, כי תנאי המכרז והתנאים לשכירת המושכר ידועים ומובנים לי, וכי בהתאם לכל אלה ועל פיהם ביססתי את הצעתי.
2. אני מסכים לכל הזכויות השמורות לחברה בכתב ההוראות למשתתפים וביתר מסמכי המכרז. אני מסכים שהחברה תהיה חופשית לקבל או לסרב לקבל הצעה זו, להשכיר את המושכר לבעל ההצעה שתראה לה ככדאית ביותר בשבילה, אפילו אם היא איננה ההצעה הטובה ביותר, ולהביא בחשבון את הפרמטרים המפורטים בסעיף 16 לכתב ההוראות למשתתפים, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה, כמפורט בכתב ההוראות למשתתפים, ואני מתחייב לקבל כל החלטה כאמור של החברה.
3. הנני מצהיר בזה, כי אני בעל יכולת ארגונית, מקצועית וכלכלית לשכירת המושכר ולקיום כל ההתחייבויות נשוא החוזה, וכי נציג מטעמי השתתף בביקור במושכר, כאמור בסעיף 18.5 לכתב ההוראות למשתתפים, שכן:
 - 3.1 הנני יחיד, תושב מדינת ישראל או תאגיד הרשום כדין ישראל;
 - 3.2 לא תלויים ועומדים נגדי צו פירוק או צו כינוס נכסים;
 - 3.3 אני ו/או בעלי מניותיי ו/או מנהליי (דירקטורים ומנכ"ל) ו/או השותפים בשותפות לא הורשעו/תי, במהלך 7 (שבע) השנים שקודם המועד האחרון להגשת הצעות, בעבירות פליליות שיש עמן קלון, לדעת החברה ו/או בעבירות הקשורות בפעילותו העסקית של המציע;
 - 3.4 רכשתי את מסמכי המכרז ואני או נציג מטעמי השתתף בביקור במושכר, כאמור בסעיף 18.5 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז.
4. להוכחת עמידתי בתנאי הסף, כאמור בסעיף 3 לעיל, הנני מצרף להצעתי זו:
 - 4.1 בתאגיד - תצלום תעודת התאגדות או רישום במרשם על פי דין, ותדפיס פרטים עדכני של תמצית הרישום המתנהל לגבי במרשם על פי דין.

- 4.2 להוכחת עמידתי בתנאי הסף הקבוע בסעיף 6.1(ג)-(ד) לעיל, מצורף תצהיר חתום על ידו או ע"י מנכ"ל המציע ומאומת כדין, בנוסח המצורף כנספח "ב" לכתב ההצעה.
- 4.3 תצהיר חתום ומאומת כדין, על כך שלא תלויים ועומדים נגדי צו פירוק או צו כינוס.
- 4.4 קבלה על שמי, בדבר רכישת מסמכי המכרז.
5. ביקרתי בחברה, בוועדה המקומית לתכנון ובניה "ערבה תיכונה", ובמושכר ונקטתי בכל האמצעים הנראים לי כנחוצים כדי לחקור את תנאי המקום, את מהות וכמות הציוד והמכשירים שיהיו דרושים להקמת ולהפעלת המתקנים שלי במושכר, את מהות וכמות העבודה הנדרשת ואת הקשיים העלולים להתגלות במהלך ההקמה של המיתקנים במושכר בהתאם למסמכי המכרז. כמו כן קיבלתי מהחברה, לשביעות רצוני המלאה, כל מידע ונתון שהיו דרושים לדעתי לצורך בדיקותיי המוקדמות לפני הגשת הצעתי זו.
6. לאחר שבדקתי ובחנתי בחינה זהירה ומדוקדקת את כל תנאי המכרז הנני מגיש הצעתי זו, והריני מתחייב בזה לקיים את כל ההוראות הכלולות במסמכי המכרז ולהוציאן לפועל לשביעות רצונכם המלאה.
7. אם תקבלו את הצעתי, אני מתחייב כדלקמן:
- 7.1 לשלם לכם בתמורה לשכירת המושכר דמי שכירות חודשים בסך של _____ (במילים: _____) ₪ לכל חודש קלנדרי בתקופת השכירות, וחלק יחסי בגין חלק של חודש, **בתוספת מע"מ כדין** (להלן - "דמי השכירות").
{ אין להציע הצעה נמוכה מסך של 40,000 ש"ח לחודש }
- 7.2 סכום דמי השכירות, הנקוב ברישת סעיף זה לעיל, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, ויועלה מדי חודש בחודשו בשיעור שבו עלה המדד האחרון הידוע במועד תשלום דמי השכירות (להלן - "המדד החדש"), לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני מועד חתימת החוזה, הנקוב בסעיף 14.2 לכתב ההוראות למשתתפים (להלן - "המדד הבסיסי"). אם יתברר כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי יוותר סכום זה ללא שינוי.
- 7.3 דמי השכירות ישולמו בצירוף מס ערך מוסף כדין, בשיעור שיהיה בתוקף במועד ביצוע התשלום.
8. כערבות לקיום התחייבויותיי שבהצעתי זו הריני מצרף בזה ערבות בנקאית אוטונומית, ללא תנאי, שהוצאה עבורי לטובת החברה, לא צמודה, של בנק _____/סניף _____, על סך של 50,000 (חמישים אלף) ₪, ומייפה בזה כוחכם, באופן בלתי חוזר, לחלט את הערבות במקרים המזכים אתכם בכך בהתאם לכתב ההוראות למשתתפים, כולם או מקצתם. במקרים כאמור, כולם או מקצתם, הזכות בידיכם לממש ערבות זאת בלי כל הודעה או התראה כלשהי ואני מוותר בזה מראש, ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל זכות להתנגד לכל צעד שתנקטו כדי לגבות את הערבות הנ"ל.

9. הנני מסכים ונותן לכם בזה את אישורי לבצע חקירות ובדיקות אודותיי כמפורט בכתב ההוראות למשתתפים, ואני מתחייב לשתף פעולה בכל דרך שתידרש על ידיכם לצורך עריכת הבדיקות והחקירות האמורות, לרבות הגשת מסמכים ומתן הסברים נוספים, אשר יידרשו על ידיכם לצורך בחינת הצעתי.
10. הצעתי תישאר בתוקפה במשך תקופה של 60 (שישים) יום מהתאריך שנקבע כמועד אחרון להגשת ההצעות, ואם תתקבל הצעתי זו - היא לא תבוטל. אם אדרש לכך בכתב על ידיכם, אני מתחייב להאריך ב-60 (שישים) יום נוספים את תוקף הצעתי ואת תוקף הערבות להצעה, הנזכרת בסעיף 8 לעיל.
11. אם תתקבל הצעתי ואדרש על ידיכם לקיים התחייבויותיי שבהצעתי זו - אעשה זאת בלי כל השהייה, כדי להתחיל בשכירת הגגות למטרת השכירות במועד הקבוע לכך לפי החוזה, ולקיים את כל יתר התחייבויותיי שבמסמכי המכרז בתוך לוח הזמנים הקבוע לכך בחוזה.
12. אם תחליטו לקבל הצעתי הריני מתחייב בזה כדלקמן:
- 12.1 לחתום על עותקים נוספים של החוזה ונספחיו תוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלת ההודעה על זכייתי במכרז.
- 12.2 לקיים במלואן ובאופן מדויק את כל התחייבויותיי שבמסמכי המכרז בכלל ובחוזה בפרט.
- 12.3 לממש את מטרת השכירות בהתאם לכל התנאים שבמסמכי המכרז ולפי לוח הזמנים הקבוע בחוזה.
- 12.4 להפקיד בידיכם - במועד חתימת החוזה - ערבות בנקאית אוטונומית על סך 250,000 (מאתיים וחמישים אלף) ₪, צמודה למדד המחירים לצרכן, מבולטת כחוק, להנחת דעתכם, בהתאם להוראות החוזה. על ערבות זו יחולו כל התנאים המפורטים במסמכי המכרז.
- 12.5 להפקיד בידיכם - במועד חתימת החוזה - 12 (שנים עשר) שיקים, בגבה דמי שכירות רבעוניים כ"א, לתשלום 3 (שלוש) השנים הראשונות בתקופת השכירות.
- 12.6 להפקיד בידיכם - במועד חתימת החוזה - אישור בדבר עריכת ביטוחים כנדרש בחוזה.
13. אני מתחייב להודיע לחברה על כל שינוי שיחול באיזה מהנתונים המפורטים בהצעתי ו/או באיזה מהנתונים הדרושים לבחינת הצעתי, וזאת מהמועד שלאחר הגשת הצעתי ועד למועד ההכרזה על הזוכה; וידוע לי שהחברה תהיה רשאית למחוק אותי מרשימת המציעים במקרה שיחול בנתונים האמורים שינוי אשר ייראה לחברה מהותי, בין אם נודע לה על כך ממני ובין אם נודע לה על כך בדרך אחרת.
14. ידוע לי שמציעים שהצעתם לא תזכה יהיו רשאים לדרוש לעיין בהצעה שזכתה. לפיכך, אם הצעתי תתקבל אני מצהיר מראש על הסכמתי לגילוי הצעתי בפני המציעים האחרים.

15. הנני מצהיר ומתחייב בזה כי מיום חתימתי על הצעתי זו, מחייב אותי החוזה על כל המסמכים המצורפים אליו, וגם אם לא אקיים התחייבותי שבסעיף 12.1 לעיל, תחשב הצעתי וקבלתה על ידי החברה בכתב כחוזה מחייב בין החברה לבני, מבלי שהדבר יגרע מזכויותיה של החברה כמפורט במסמכי המכרז.

16. בעצם הגשת הצעתי זו הריני נותן בזה הסכמתי לכל התנאים הכלולים במסמכי המכרז והנני מוותר בזה ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי השכירות במושכר והפעלת המתקנים ו/או לכל תנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי המכרז, לרבות סבירותם.

17. מילים דלעיל בלשון יחיד בלבד תתייחסנה גם לרבים, ולהיפך; ומילים דלעיל בלשון זכר תתייחסנה גם לנקבה, ולהיפך - כאשר הקשר הדברים ידרוש פירוש כזה.

הצעתי זו ניתנה ביום _____ מתוך הבנת כל התנאים הקבועים במסמכי המכרז ורצוני החופשי.

בכבוד רב,

חתימת המציע

אישור עורך-דין

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה ש- _____ חתם/מו בפני על כתב ההצעה דלעיל, לאחר שהצהירו בפני על נכונות האמור בו ועל כך שהבין/נו במלואם את כל תנאי המכרז, וכי חתימתו/תם, עם/בלי חותמת, מחייבת את _____ לכל דבר וענין.

חתימה

חותמת

ת א ר י ך

נספח "א" לכתב ההצעה

תצהיר

אני הח"מ, _____, ת"ז מס' _____, מרח' _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. שמי, מס' תעודת הזהות שלי וכתובתי הינם כדלעיל.
2. אני נותן תצהירי זה בשם _____ תאגיד מס' _____ (להלן - "התאגיד"), כחלק בלתי נפרד מהצעתו של המציע במכרז מס' _____ להשכרה לתקופה של 4 שנים ואחד עשר חודשים של מגרש בגודל של כ 7,500 מ"ר באזה"ת בספיר (להלן - "המכרז").
3. הנני משמש כ _____ התאגיד, ואני מוסמך לתת תצהיר זה בשמו.
4. למיטב ידיעתי, במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לא תלוי ועומד נגד התאגיד צו פירוק, ולא תלוי נגדו צו כינוס נכסים.
5. ידוע לתאגיד והוא מסכים לכך, שאם יתברר כי הצהרתי שבסעיף 4 לעיל אינה נכונה במלואה, תהיה החברה ו/או החברה, רשאית לפסול את הצעתו של התאגיד למכרז.
6. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני _____, עו"ד, בעל רישיון מס' _____, כתובת _____, שזיהה עצמו לפי ת.ז. מס' _____/המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

עו"ד,

נספח "ב" לכתב ההצעה

תצהיר לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

אני הח"מ, _____, בעל ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להצעתו של _____, תאגיד מס' _____ כחלק בלתי נפרד מהצעתו של המציע במכרז מס' _____ להשכרה לתקופה של 4 שנים ואחד עשר חודשים של מגרש בגודל של כ **7,500 מ"ר** באזה"ת בספיר (להלן – "המכרז").

2. הנני משמש כ _____ התאגיד.

3. למיטב ידיעתי, עד המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לא הורשעו התאגיד ובעל זיקה אליו ביותר מ-2 (שתי) עבירות; ואם הורשעו ביותר מ-2 (שתי) עבירות - כי במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת (1) לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

לעניין סעיף זה, כל המונחים יהיו כמשמעותם בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

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

חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני _____, עו"ד, בעל רישיון מס' _____, כתובת _____, _____, שזיהה עצמו לפי ת.ז. מס' _____/המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

עו"ד,

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם במרכז ספיר ביום _____

בין: **חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ**

ח.פ. 511444283

מרכז ספיר, ד.ג. ערבה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

_____ ח.פ.

מצד שני

(להלן, - "השוכר")

הואיל והחברה הינה בעלת זכות חכירה וחזקה וכן הזכות להקנות זכויות שכירות בלתי מוגנת או זכויות רשות, לפי הענין, במקרקעין המצויים באזור התעשייה "שלהב" בספיר, במגרש מס' 12 בחלקה 1 גוש 39045 (להלן: "המגרש");

והואיל והחברה מוכנה להשכיר חלק מהמגרש בגודל של 7,500 מ"ר המסומן בתשריט המצורף לחוזה זה (להלן - "המושכר");

והואיל והשוכר הוכרז כזוכה במכרז מס 13/03/2023 אותו פרסמה החברה להשכרת המושכר (להלן: "המכרז");

והואיל ובמסגרת המכרז השוכר הציע לשכור מהחברה את המושכר במצבו כפי שהוא (AS IS) והחברה הסכימה להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת, הכל בתנאים המפורטים בחוזה זה להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

המבוא, נספחים וכותרות

1. מוסכם בזה כדלקמן:

1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות הצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו והינם תנאי לתקפות החוזה.

1.2 הנספחים הרצופים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.3 הכותרות בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירושו.

השכירות

2. החברה משכירה בזה לשוכר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת והשוכר שוכר בזה את המושכר מהחברה בתנאים הקבועים בחוזה זה.

אי תחולת חוקי הגנת הדייר

3. השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כדלקמן:

- 3.1 על השכירות עפ"י חוזה זה חלים הסעיפים 9-14 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, ועל כן לא יחול חוק זה על שכירות המושכר וכי השוכר, המושכר, חוזה זה והשכירות על פיו אינם ולא יהיה מוגנים עפ"י הוראות החוק הנ"ל.
- 3.2 השוכר לא שילם סכום כלשהו, במישרין או בעקיפין, בכסף או בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, וכי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המושכר והחוזה, וכי עם פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל סכום או הטבה כלשהם בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.
- 3.3 מלבד הזכויות על-פי חוזה זה, המותנות, כתנאי מוקדם, בקיום כל חיובי השוכר במלואם ובמועדם, אין לשוכר ולא תהיה לו כל זכות מכל סוג במושכר או בקשר עמו והוא מוותר בזאת על כל זכות כאמור, למעט זכויותיו לפי בחוזה זה.

הצהרות השוכר

4. השוכר מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן:

- 4.1 ידוע לו והוא מסכים לכך, שהחברה הסכימה להשכיר לו את המושכר בתנאי חוזה זה אך ורק לתקופה שבמהלכה יפעיל השוכר בעצמו עסק ל _____ במושכר.
- 4.2 במקרה שמכל סיבה שהיא לאחר חתימת חוזה זה, לא יתחיל השוכר להפעיל את עסקו במושכר תוך 3 חודשים ממועד חתימת החוזה, דהיינו: עד יום _____ (להלן: "מועד ההפעלה האחרון"), תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) להודיע לשוכר על סיום תקופת השכירות בהתאם לחוזה זה ובמקרה זה יגיעו חוזה זה והשכירות לפיו לקיצם תוך 30 יום ממועד ההפעלה האחרון.
- השוכר מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה, שהובא לידיעתו והוא מסכים לכך, שהוראות סעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל היוו תנאי מוקדם להסכמתה של החברה להשכיר לו את המושכר והפרתם היא הפרה יסודית של חוזה זה.**

- 4.2 ראה, בדק ובחן את המושכר על תשתיותיו, מערכותיו, אבזריו, תכולתו וסביבתו, את מצבו המשפטי והפיזי, לרבות יעודו על פי תוכנית בנין העיר החלה על המושכר, את מצבו של אזור התעשייה בו ממוקם המושכר, לרבות מראה הסביבה ופני אזור התעשייה וכן את מצב הביטחון באזור התעשייה וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת ברירה אחרת ביחס למושכר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בו.

4.3 בדק ובחן אצל כל רשות מוסמכת, לרבות אצל רשויות הרישוי לפי דיני התכנון והבניה ולפי דיני רישוי עסקים, את האפשרות לקבל כל אישור, היתר ורשיון הנדרשים לפי כל דין לצורך השימוש במושכר למטרת השכירות בהתאם לחוזה זה, לרבות ההוצאות והתנאים האחרים הכרוכים בקבלת כל אישור, היתר ורשיון כאמור, ידוע לו כי עליו להשיג ולקבל, על אחריותו ועל חשבונו, את כל האישורים, ההיתרים והרשיונות הדרושים לפי כל דין - ככל שהם יידרשו - לצורך השימוש במושכר למטרת השכירות, לפני שיחל להשתמש במושכר, וכי אין בחתימתה של החברה על חוזה זה משום מתן היתר כלשהו על ידה, או משום הסכמה איזושהי מצידה לכל פעולה שהיא מלבד הקניית זכויות לחזקה במושכר בהתאם לסעיף 2 לעיל בכפוף ליתר הוראות החוזה.

4.4 ברור לו כי בסמוך ובצמוד למושכר פועלים ו/או יפעלו עסקים אחרים ששכרו מקרקעין מהחברה וכי אין כל מניעה מצידו להמשך פעילותם של עסקים אלה או עסקים אחרים שיבואו במקומם. עוד מובהר כי החברה רשאית לפעול בעצמה בחלקים הסמוכים למושכר.

תקופת השכירות

5.1 .5 מוסכם בזה כי השכירות הינה לתקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ שנת _____ (להלן - "תקופת השכירות").

מטרת השכירות

6.1 .6 מוסכם בזה כי מטרת השכירות הינה אך ורק להפעלת עסק ל _____ על ידי השוכר בעצמו (להלן - "מטרת השכירות").

6.2 השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר ולא להתיר שימוש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות, אלא בהסכמתה המפורשת, בכתב ומראש, של החברה ובתנאים שהיא תקבע.

6.3 השוכר מתחייב להשתמש במושכר בהתאם להוראות כל דין והוראות רשות מוסמכת, לרבות חוקי העזר החלים על המושכר.

קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר

7. בחתימתו על חוזה זה מאשר השוכר שקיבל לחזקתו את המושכר במצבו כפי שהוא (AS IS) כשהמושכר במצב שמתאים למטרותיו ולשימוש אותו מייעד לו השוכר בהתאם להוראות חוזה זה, על כל תשתיותיו, חלקיו, מתקניו ומערכותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת פגם ו/או אי-התאמה בקשר למושכר. ידוע לו כי החברה אינה אחראית למצב המושכר ולתשתיות המושכר וכי הוא שוכר את המושכר כאשר האחריות הבלעדית למצב המושכר ומערכותיו – חלה על השוכר ועליו בלבד.

דמי השכירות ותשלומם

8. תמורת שכירות המושכר ישלם השוכר לחברה דמי שכירות כדלקמן:

8.1 דמי השכירות לתקופת השכירות הינם בסך של _____ (במילים: _____) ש"ח לחודש קלנדרי בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בפסקה 8.2 להלן .

דמי השכירות כאמור לעיל עבור תקופת השכירות ישולמו ב- 4 תשלומים _____ עבור כל 4 חודשים מראש) באמצעות שקים . הפרשי ההצמדה למדד כאמור לעיל ובהתאם לחישוב המפורט בסעיף 8.2 להלן, ישולמו על ידי השוכר בתום כל _____ .

8.2 לדמי השכירות הבסיסיים יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט להלן :
אם יתברר שהמדד אשר התפרסם לאחרונה לפני היום שנקבע על-פי חוזה זה לתשלום כלשהו או שהמדד שהתפרסם לפני היום שבו שולם בפועל התשלום האמור על ידי השוכר לחברה, לפי הגבוה שבין מדדים אלה (להלן - "המדד החדש") עלה לעומת המדד הידוע במועד בו נחתם הסכם זה (להלן - "המדד היסודי"), אזי יהיה השוכר חייב לשלם לחברה את התשלום כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי. פחת המדד החדש מהמדד היסודי לא יחול שינוי בגובה התשלום.

"מדד" - מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחייה), הכולל ירקות ופרות, המתפרסם ע"י הלשכה לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו.

8.3 למען הסר ספק מובהר בזה, כי תשלום בהמחאה (שיק) יחשב כתשלום על תנאי והתשלום ייחשב כמבוצע רק עם הפרעון בפועל של ההמחאה (השיק) במועד הפרעון.

8.4 מס ערך מוסף וכל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר שיחולו או יוטלו, אם יחולו או יוטלו, על עסקה זו או על דמי השכירות, בכל עת שהיא בתקופת השכירות (להלן - "מסים"), יחולו על השוכר, הם ייתווספו לכל תשלום ותשלום וישולמו על ידי השוכר ועל חשבונו. השוכר מצהיר שידוע לו, כי החברה הינה מלכ"ר ועבור כל סכום של מע"מ תוציא אישור כמקובל אצל מלכ"רים בעיסקת אקראי.

8.5 הפרשי ההצמדה והמסים בהתאם לפסקאות 8.2 ו-8.4 לעיל ייחשבו כדמי שכירות לכל דבר וענין.

תשלומים אחרים

9.1 .9 כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים ושיחולו עפ"י כל דין על מחזיק במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מהשימוש במושכר בתקופת השכירות, לרבות ארנונה, היטל ביוב, אגרת ביוב, מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רשיונות למיניהם, בין תשלומי חובה כאמור הקיימים במועד חתימתו של חוזה זה וכן אלה שיוטלו בתקופת השכירות, יחולו על השוכר והוא מתחייב לשלם במועד.

9.2 הוצאות הטיפול, האחזקה השוטפת והתיקונים של המושכר, לרבות ניקיון של המושכר וסביבתו הקרובה וגינון החצר הכלולה במושכר, מערכות המים, האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר, יחולו על השוכר וישולמו על ידו.

- 9.3 השוכר מתחייב לשלם הוצאות מים וחשמל בגין השימוש במים ובחשמל בתקופת השכירות, והוא מתחייב לעשות כן לא יאוחר מאשר במועד שנקבע לתשלום של אלה או מייד עם דרישה ראשונה של החברה - במוקדם שבין מועדים אלה.
- 9.5 במקרה שהחברה תשלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר לחברה, כל סכום שישולם על ידי החברה כאמור, מייד עם דרישתה הראשונה של החברה, בצירוף הפרשי ריבית בשיעור הריבית המירבית שתהיה נהוגה באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") בחשבונות חוזרים דביטוריים (חח"ד) במשיכות בחריגה ממסגרת אשראי מאושרת (להלן - "תשלומי פיגורים"), מיום הוצאתו על ידי החברה ועד להחזרתו לחברה על ידי השוכר.
- אישור בכתב מהבנק על שיעור הריבית הנזכרת לעיל, מועדי התרבותה ואופן חישובה יהוו ראיה מכרעת ביחס לתוכנו של האישור. בחתימתו על חוזה זה מאשר השוכר, כי מוותר בזה, בוותור מלא, מוחלט ובלתי מסוייג על כל טענה ביחס לגובה תשלומי הפיגורים, לרבות סבירותם.
- 9.6 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש, שאם וככל שהשוכר ינהל עסק במושכר בהתאם למטרת השכירות, הרי שהעסק שינוהל על ידו במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד, וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עברו תשלומנה על ידי השוכר בלבד, והאחרון לא יהיה זכאי לכל השתתפות ו/או סיוע אחר מהחברה, בין בכסף ובין בשווה כסף.
- 9.7 חיבור המגרש ומתקניו לתשתיות ציבוריות - מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב - יעשה על ידי השוכר ועל חשבונו הבלעדי.

איסור העברת השכירות, החזקה והשימוש

- 10.1 .10 השוכר מתחייב בזה:
- (א) לא להעביר ולא להמחות חוזה זה או כל חלק ממנו או כל זכות הנובעת ממנו לאחר;
- (ב) לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;
- (ג) לא לשעבד ולא למשכן את זכויותיו על פי חוזה זה;
- (ד) לא למסור לאחר את החזקה במושכר או בכל חלק ממנו;
- (ה) לא להעניק לאחר זכות כלשהי במושכר;
- (ו) לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו ללא קבלת הסכמת החברה לכך מראש ובכתב.
- 10.2 יראו כהעברת זכויות במושכר גם צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה. אם מטרת השכירות הינה להפעלת עסק במושכר, על אף האמור בפסקה זו לעיל יהיה השוכר רשאי להשתמש בשירותיו של תאגיד הנמצא בשליטתה המלאה להפעלת העסק האמור במושכר. לענין פסקה זו "שליטה בתאגיד" פירושו החזקה של לפחות 76% (שבעים ושישה אחוז) מהון המניות וזכות למנות 75% (שבעים וחמישה אחוז) לפחות

מהדירקטורים בתאגיד או 75% (שבעים וחמישה אחוז) לפחות מהבעלות בתאגיד. אין באמור בפסקה זו לעיל כדי לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במושכר.

- 10.3 אף אם תסכים החברה להעברת זכויות כלשהי במושכר לאחר, לא יהיה תוקף להעברת הזכויות במושכר עד אשר חתם הנעבר על חוזה שכירות זהה עם החברה ויספק לה בטחונות להנחת דעתה לקיום התחייבויותיו שבחוזה. בכל מקרה יוסיף השוכר להיות אחראי כלפי החברה לקיום כל התחייבויותיו שבחוזה זה או הנובע ממנו.
- 10.4 החברה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה במושכר לכל אדם או גוף שהם בכפוף לזכויות השוכר על פי חוזה זה.

רשימות והיתרים

11. השוכר מתחייב להשתמש במושכר - ואם וככל שמטרת השכירות מתירה לשוכר לנהל עסק במושכר, אזי לנהל את עסקו במושכר - במסגרת מטרת השכירות ובהתאם להוראות כל דין, לרבות בהתאם להוראות תכניות בנין עיר ובהתאם לכל הרשיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים עפ"י כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים ואחרים. כן מתחייב השוכר להשיג, על אחריותו, על חשבונו ובעוד מועד, כל רשיון, היתר ואישור כאמור, להחזיקם בתוקפם במשך כל תקופת השכירות ולקיים את כל תנאיהם. התחייבויות השוכר עפ"י סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

החזקת המושכר והשימוש בו

12. השוכר מתחייב בזה כדלקמן:
- 12.1 להחזיק, לתחזק ולתפעל באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות את המושכר ואת מערכותיו ולקיימם במצב טוב, תקין ושמיש בהתאם לחוזה זה;
- 12.2 להשתמש במושכר, שימוש זהיר וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליהם;
- 12.3 לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במערכותיו;
- 12.4 להודיע לחברה על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו מייד כשיוודע לו על כך;
- 12.5 לתקן לאלתר, על חשבונו, כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למושכר ו/או למערכותיו והנובע מהשימוש במושכר, למעט קלקול הנובע מבלאי רגיל וסביר. תיקונים אלה יבוצעו ואך ורק על ידי אנשי מקצוע מוסמכים ומיומנים.
- 12.6 מבלי לגרוע מחובותיו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף זה לעיל, ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על החברה, אם לא יבצע השוכר תיקון ועבודה שבביצועם הוא חייב כאמור בפסקה 12.5 לעיל, וזאת תוך 15 (חמישה עשר) יום מהמועד שנדרש לכך

בכתב על ידי החברה, תהיה החברה רשאית לבצע במושכר כל תיקון ועבודה כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להשיב לחברה, לא יאוחר מאשר תוך 15 (חמישה עשר) יום מהמועד שידרש לכך בכתב, את הוצאותיה בביצוע תיקונים אלה (בכלל זה עלויות הביצוע בביצוע עצמי של החברה). דרישת תשלום כאמור, חתומה בידי גזבר החברה או מהנדס החברה, תהווה ראיה מכרעת לכל דבר וענין ביחס לגובה ההוצאה או העלות שהיו כרוכות בביצוע התיקון.

12.7 לא להחזיק או להניח חומרים, כלים, ציוד או מיטלטלין אחרים כלשהם בכניסה או מחוץ למושכר, לכל מטרה שהיא, פרט לשימוש לצרכי גישה למושכר.

12.8 להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עיסקו אך ורק בתחומי המושכר, ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר למנוע הצטברות של אשפה על ידי פינויה המיידי למתקני אשפה ולקיים בקפדנות כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של החברה, אשר ענינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.

12.9 לנקוט בכל הצעדים הדרושים לשמירת הסדר, הביטחון והבטיחות בתוך המושכר ובסביבתו הקרובה ולקיים בקפדנות כל הוראה של רשות מוסמכת בקשר לכך.

12.10 לא לתלות שלטים מסחריים כלשהם או מודעות כל שהן על חזית או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת החברה בכתב ומראש. אם וככל שידרש השוכר על ידי החברה לתלות שלטים כלשהם במושכר ו/או על קירותיו החיצוניים - מתחייב השוכר למלא, על חשבונו, אחר דרישתה של החברה וזאת תוך המועד שייקבע בדרישה.

12.11 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם כל קנס שיוטל עליו עקב אי קיום התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיו שבחווה זה. כן מתחייב השוכר לפצות את החברה ו/או לשפותה, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לחברה בשל תביעה שתוגש נגד החברה, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כני"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר בחווה זה.

12.12 השוכר יהיה מחויב להקים בעצמו ועל חשבונו גדר היקפית סביב המושכר אשר תמנע כניסת גורמים לא מורשים לשטח המושכר.

איסור ביצוע שינויים במושכר

13.1 13. השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, או לנתק או לשנות דבר כלשהו במושכר, ללא קבלת הסכמת החברה.

13.2 הוסיף השוכר תוספת כלשהי או הקים בניה כלשהי, שלא בהיתר, רשאית החברה, נוסף לכל סעד אחר העומד לרשותה ועל פי שיקול דעתה המוחלט, להורות לשוכר לפרק את

התוספת ולהשיב את המושכר למצבו הקודם או, היה ותבחר בכך, להורות לשוכר להשאיר את התוספת והשוכר לא יהיה זכאי לכל תמורה בגינה.

13.3 אם יחפוץ השוכר לבצע עבודות התאמה במושכר, בכפוף לקבלת הסכמתה של החברה בכתב ומראש כאמור, הוא יהיה רשאי לעשות כן על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, לרבות נשיאה בהוצאותיה של החברה בקשר לכך, וזאת על-פי תוכנית מפורטת אשר תאושר בכתב על ידי החברה והם ייעשו בפיקוח החברה ולפי הוראותיה.

פיגור בתשלומים

14.1 .14 במקרה של פיגור בתשלום דמי שכירות או בתשלום של כל סכום אחר שהשוכר חייב בתשלום בהתאם לחוזה זה, לרבות לחברה, ישא הסכום שבפיגור, מהמועד שבו היה עליו להשתלם ועד לתשלום המלא בפועל, תשלומי פיגורים, כהגדרתם בפסקה 9.5 לעיל.

14.2 התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם על ידי החברה לצד שלישי במקום השוכר, יחשבו תשלומי הפיגורים עבור התקופה מהיום בו שילמה החברה את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו המלאה בפועל על ידי השוכר. שילמה החברה לצד השלישי ריבית ו/או קנס פיגורים ו/או הוצאות בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו אלה כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברה.

14.3 אין ולא יהיה בהוראות סעיף זה לעיל, או בקבלת תשלומי פיגורים בהתאם לסעיף זה, כדי לפגוע בזכותה של החברה, בנוסף לתשלומי הפיגורים הנ"ל, גם כל סעד אחר שהחברה תהיה זכאית לו על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין פיגור בתשלום כאמור, ולא יהיה בקבלת תשלומי פיגורים כאמור משום ויתור מטעם החברה על זכותה לסעדים אלה.

אחריות השוכר

15.1 .15 השוכר יהיה אחראי לכל הנזקים, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו למושכר ו/או לחברה ו/או לכל צד שלישי שימצא במושכר והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, מוזמניו, לקוחותיו ואנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.

15.2 החברה לא תישא בכל אחריות או בחבות שהן לכל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרמו לשוכר ו/או לעובדיו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרי ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר והשוכר נוטל על עצמו כלפי החברה, את מלוא האחריות בגין כל נזק כאמור, ומתחייב לפצות את החברה ו/או לשפותה, מיידי עם דרישה ראשונה, בגין כל דמי נזק שהיא עלולה להתחייב לשלמו או שתיאלץ לשלם עקב נזק כזה ובגין כל הוצאה שהחברה תוציא בקשר לכל נזק כאמור, אלא אם כן נגרם הנזק כתוצאה ישירה ממעשה רשלני של החברה או של עובדיה או מי מטעמה.

ביטוח

16.1 .16 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים, על חשבונו, ממועד מסירת החזקה במושכר לידיו ובמשך כל תקופת השכירות, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים הבאים:

(א) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין כל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא, בגבול אחריות שאינו נמוך מסכום השווה ל-1.5 (אחד וחצי) מיליון דולר ארה"ב לאירוע. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות בקשר עם אש, התפוצצות, שיטפון, בהלה, מכשירי הרמה, מעליות, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, קבלנים וקבלני משנה, שביתה והשבתה וכן תביעות מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את החברה בגין אחריותה כבעלת זכויות במבנה המושכר וכן בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטוח.

(ב) ביטוח אחריות מעבידים כלפי כל המועסקים על ידי השוכר ומטעמו בגבול האחריות התיקני המירבי המקובל בישראל במועד עריכת הביטוח ו/או חידושו. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פתיונות ורעלים, וכן בדבר העסקת נוער.

16.2 הביטוחים האמורים יכללו תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי החברה, נבחריה, מנהליה, עובדיה וכל הבאים מטעמה. כן יכללו הביטוחים תנאי מפורש לפיו הם לא יבוטלו אלא אם כן נמסרה לחברה הודעה במכתב בדואר רשום לפחות 60 (ששים) יום מראש.

16.3 מייד עם קבלת פוליסות הביטוח יפקיד השוכר בידי החברה העתקיהן של פוליסות הבטוח שנעשו בהתאם. אין בהפקדה האמורה ו/או בבדיקת הפוליסות על ידי החברה או מי מטעמה כדי להטיל על החברה אחריות לגבי הפוליסות שיערוך השוכר, טיבן ותוקפן או העדרן.

16.4 מוסכם בזה, שאם לא יערוך השוכר את הפוליסות כולן או מקצתן, תהיה החברה רשאית, אך לא מחוייבת, לראות בכך משום הפרה יסודית של חוזה זה ולנקוט בצעדים המתחייבים מכך ו/או לעשות ביטוחים אלו בעצמה ולחייב את השוכר בהוצאות עריכתם.

פינוי המושכר

17.1 .17 בתום תקופת השכירות, או בכל מקרה של ביטול השכירות או סיומה, מתחייב השוכר להחזיר את המושכר לידי החברה כשהמושכר חופשי מכל אדם ומכל חפץ השייכים לחברה, ללא כל השהייה או מניעה וזאת במצב טוב, תקין ושמיש כפי מצבו במועד חתימתו של חוזה זה, למעט בלאי רגיל וסביר הנובע משימוש זהיר וסביר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולשלם לחברה את כל ההוצאות ודמי התיקונים אשר החברה תוציא לשם תיקונים והבאת המושכר ומערכותיו למצב טוב כאמור, ובלבד שנתנה לשוכר הודעה 15 (חמישה עשר) יום מראש ובה פירוט התיקונים הנדרשים מהשוכר והשוכר לא תיקן אותם עד תום 15 (חמישה עשר) הימים האמורים.

- 17.2 במקרה שבתום תקופת השכירות, או עם סיומה ו/או ביטולה קודם לכן, לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתה הבלעדית של החברה ובמצב טוב כמפורט בפסקה 17.1 לעיל, יהיה השוכר חייב לשלם לחברה בגין התקופה מהמועד שבו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, סך של 4,000 (במילים: ארבעת אלפים) ש"ח בגין כל יום של עיכוב בהחזרת המושכר כאמור, כשסכום זה מוגדל בתנאי ההצמדה המפורטים בפסקה 8.2(א) לעיל.
- תשלום זה יהווה דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש על ידי הצדדים בהתחשב בכל נסיבות הענין. להסרת ספק מובהר בזה, כי אין ולא יהיה בתשלום על-פי פסקה זו כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי לפגוע בכל זכויותיה האחרות של החברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות הזכותו לתבוע את פינוי המושכר והחזרתו כאמור.
- 17.3 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של החברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה ולהביא את השכירות לסיומה, במתן הודעה בכתב לשוכר, גם לפני תום תקופת השכירות, בכל מקרה של נקיטת הליך כלשהו נגד השוכר במסגרת הליכי פירוק או פשיטת רגל או כינוס נכסים וההליך לא בוטל תוך 30 (שלושים) יום מיום נקיטתו. מימשה החברה את זכותה כאמור, יהיה השוכר חייב לפנות את המושכר ולמוסרו לידי החברה כשהוא במצב טוב, תקין ושמיש, כאמור בסעיף 17.1 לעיל, תוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלת הודעת הביטול בכתב מאת החברה.
- 17.4 בכל מקרה שהשוכר, ברשותה של החברה בהתאם לסעיף 13 לעיל, יתקין או יבצע שיפוצים ו/או תוספות כלשהם במושכר, בין בצורת תיקונים ובין בכל צורה של בניה, צבע או מחובר כלשהו, יהיו אלה חלק מהמושכר וקנינה של החברה, ועם פינוי המושכר לא יהיה השוכר רשאי לפרקם ולהוציאם, אלא אם תודיע החברה לשוכר כי עליו להסיר שינוי ו/או תוספת כאמור ולהחזיר את מצב המושכר לקדמותו, ולא תהיה לשוכר זכות כלשהי לקבלת תמורה ו/או פיצוי כלשהם בגינם. להסרת ספק מובהר בזה, שהוראות סעיף זה יחולו אך ורק על המחוברים למבנה שלא ניתן ליטול אותם, ולא יחולו על מטלטלין הניתנים לפירוק דוגמת מתקנים, מכונות וכיו"ב.
- 17.5 אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות מבלי לקבל את הסכמתה של החברה לכך במפורש, מראש ובכתב, ו/או אם יפונה השוכר ממנו עקב הפרה יסודית של החוזה, יהיה עליו להמשיך לשלם לחברה את דמי השכירות המגיעים ממנו בהתאם לחוזה זה, במועדים הקבועים בו. כל ההוצאות שבהן תשא החברה לצורך פינוי המושכר והשכרתו לאחרים, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, תחולנה על השוכר ותהווה חוב של השוכר לחברה על פי חוזה זה.

תרופות בשל הפרת החוזה

- 18.1 .18 מוסכם בזה שהפרת התחייבות כלשהי מבין הסעיפים 6.2, 6.3, 8.1, 10.1, 10.2, 11.1, 12.6, 13.1, 15, 16.1, 16.2, 16.3, 17.1, 20.2, 20.9- תהווה הפרה יסודית של חוזה זה. בכפוף לכך יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- 18.2 מוסכם בזה, כי בכל מקרה שבו יפר השוכר או לא יקיים אחת או יותר מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים המנויים בפסקה 18.1 לעיל, או שהפר התחייבות אחרת הכלולה

בחוזה ולא תיקן את ההפרה תוך המועד שנקבע לכך - או בהעדר קביעת מועד, תוך זמן סביר - או שחזר על אותה הפרה, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה ואת השכירות על-פיו ועל השוכר יהיה לפנות מייד את המושכר ולהחזיר את החזקה בו במצב תקין וטוב כאמור בסעיף 17 לעיל, וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין.

18.3 על אף האמור בסעיף זה לעיל, איחור של עד 7 (שבעה) ימים בתשלום כלשהו לא יהווה הפרה יסודית של החוזה ובלבד שאיחור כאמור לא יחזור על עצמו למעלה מפעם אחת.

בטחונות

19.1 .19 להבטחת קיום התחייבויותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה, כל ההתחייבויות יחד וכל אחת ואחת מהן לחוד, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, להבטחת כיסוי ההוצאות ו/או הנזקים ו/או התשלומים החלים על השוכר ולהקלת הגביה של דמי השכירות וכל תשלום אחר המגיע לחברה מהשוכר, יפקיד השוכר בידי החברה במעמד חתימתו של חוזה זה ערבות בנקאית צמודה למדד בסך של 250,000 ₪ (להלן: "**הערבות הבנקאית**").

19.2 החברה תהא רשאית לעשות שימוש בערבות הבנקאית בגין כל הפרה של חוזה זה בהתאם לאמור בסעיף 18 לעיל.

19.3 הערבות הבנקאית תהיה בתוקף בכל תקופת השכירות ולמשך 90 יום לאחר תום תקופת השכירות. השוכר יחדש את הערבות הבנקאית (ככל שהדבר נדרש) לפחות 14 יום לפני פקיעת תוקפה מדי שנה.

19.4 קיים השוכר את כל התחייבויותיו שבחוזה זה והמציא לחברה את כל האישורים המעידים, להנחת דעתה, על תשלום כל חובותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה, לרבות חובות לחברה, תשיב החברה לשוכר את הערבות הבנקאית בתום 90 (תשעים) יום ממועד החזרת החזקה במושכר על ידי השוכר לחברה בהתאם להוראות פסקה 17.1 לעיל.

שונות

20. מוסכם בזה כדלקמן:

20.1 השוכר מתחייב להמציא לחברה, על פי דרישתה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל על-פי חוזה על השוכר.

20.2 חשבונות החברה וספריה, ולרבות תמצית מהם ערוכה על ידי פקיד החברה, יחשבו כהוכחה לכאורה על הוצאותיה, נזקיה או הפסדיה או על כל תשלום אחר המגיע לה מהשוכר לפי חוזה זה.

20.3 מוסכם בזה כי מקום השיפוט בכל ענין הקשור בחוזה זה יהיה בבית המשפט המוסמך בבאר שבע, אלא אם בחרה החברה להתדין בבית משפט אחר.

- 20.4 החברה ו/או באי כוחה ו/או נציגיה, יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל עת סבירה, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה, והשוכר מתחייב לאפשר להם להיכנס למושכר בכל עת בשעות העבודה הרגילות.
- 20.5 החברה תהיה רשאית לשעבד ו/או להעביר את המושכר ו/או חוזה הזה ו/או את זכויותיה ו/או התחייבויותיה על פיו, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל צורך בהסכמה כלשהי מאת השוכר, בכפוף לזכויות השוכר ולתנאים שנקבעו בחוזה זה. השוכר מתחייב לבצע את כל התחייבויותיו ותנאי חוזה זה כלפי כל צד שאליו יועבר המושכר ו/או חוזה זה.
- 20.6 חוזה זה משקף את כל המוסכם בין הצדדים ומבטל כל מצג ו/או התחייבות ו/או הבטחה ו/או הבנה ו/או חילופי דברים עובר לכריתתו. עם חתימת חוזה זה יהיו בטלים כל מסמך, דיון, מו"מ, טיוטות, מצגים הצהרות וכל מסמך שהוא שהיו ו/או נעשו בין הצדדים ו/או על ידי מי מהם.
- 20.7 שום ויתור, הארכה, הנחה או כל שינוי אחר בתנאי כלשהו בחוזה זה לא יהיו בתוקף אלא אם יעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים. מוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה שצד לא ישתמש מיד בזכויותיו הנובעות מחוזה זה, כל השתייה וכל ארכה לא ייחשבו לויתור, להסכמה או להודאה כלשהי מצידו.

כתובות והודעות

- 21.1. 21 כתובות הצדדים לצורך חוזה זה ולמסירת כתבי בי-דין הינן:

החברה: חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ, מרכז ספיר, ד.נ. ערבה 86825.

השוכר: כתובת המושכר או רח' _____ (כתובת מלאה, כולל מס' דירה ומיקוד, פרטי האדם לקבלת דואר ומס' טלפון)

- 21.2 כל הודעה בכתב שתישלח על ידי מי מהצדדים לצד האחר בדואר רשום לפי הכתובות כאמור בפסקה 21.1 לעיל, תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר ואם נשלחה באמצעות דואר אלקטרוני – תיחשב כנתקבלה תוך 24 שעות ממועד שידורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

החברה

**נספח "א" לחוזה – מפת המושכר
מצורף**

**נספח "ב" לחוזה - אישור בדבר עריכת ביטוחים
מצורף**