

חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ

ספיר, ד.ג. ערבה, 8682500

טלפון: 08-6592241

מכרז פומבי מס' 03-04/2025

להשכרת מקרקעין לצורך שימוש להקמה והפעלת מתקנים לייצור ו/או אגירה ו/או חלוקה של חשמל ואנרגיה מתחדשת

הוראות למשתתפים במכרז

1. כללי

- 1.1 חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ (להלן - "החברה"), מזמינה בזה הצעות לשכירת מקרקעין בבעלותה הידועים כגוש 39045 חלקה 1 מגרש 81 בתב"ע חדשה 657-0274605 (לשעבר מגרש 12) בגודל של כ - **17,000** מ"ר באזור התעשייה "שלהב" בספיר בהתאם למסומן במפה המצורפת לחוזה ההתקשרות **כנספת א'** (להלן - "המגרש" או "המושכר") לשימוש לצרכי הקמה והפעלת מתקנים לייצור ו/או אגירה ו/או חלוקה של חשמל ואנרגיה מתחדשת (להלן: "המתקן" או "המתקנים").
- 1.2 על המציע להציע במסגרת הצעתו תמורה המורכבת מ - 3 רכיבים, כאשר לכל רכיב קיים סכום מינימום אותו ניתן להציע כדלקמן:
 - א. תמורה עבור מענקים חד פעמיים שישולמו בהתקיים תנאים מסוימים במהלך המכרז.
 - ב. תמורה עבור דמי אופציה שישולמו החל מהמועד בו חלפו 12 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז ועד תחילת העבודות להקמת המתקנים.
 - ג. תמורה עבור דמי שכירות החל ממועד תחילת הפעלת המתקנים או 24 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז (המוקדם מביניהם) (וחלק מתמורה זו בתקופת הקמת הפרויקט).
- 1.3 לא תקבל הצעה הנמוכה מהתמורה המינימאלית כדלקמן ביחס **לכל** רכיביה:
 - א. תמורה עבור מענקים חד פעמיים (להלן: "המענקים") בסך **מינימום** כולל של 850,000 (שמונה מאות וחמשים אלף) ₪ בתוספת מע"מ כדין שתשולם בהתאם לאבני דרך כדלקמן:
 - 1) מענק חתימת חוזה בשיעור של 25% מסך כל המענקים בתוספת מע"מ כדין. מובהר כי מענק החתימה ישולם ע"י המציע הזוכה בכל מקרה. ככל שהקמת המתקן לא תהא אפשרית מבחינה אובייקטיבית כתוצאה מכך שלא התקבל אישור של רשות כלשהי - לא יהיה המציע הזוכה חייב בתשלומים האחרים והחברה תהיה רשאית לבטל את ההתקשרות עימו.
 - 2) מענק קבלת היתר בניה למתקן או אישור תב"ע למגרש בשיעור של 35% מסך כל המענקים בתוספת מע"מ כדין.

- 3) מענק תחילת עבודות בשטח בשיעור של 20% מסך כל המענקים בתוספת מע"מ כדין
- 4) מענק הפעלה של המתקן בשיעור של 20% מסך כל המענקים בתוספת מע"מ כדין
- ב. תמורה עבור דמי אופציה שישולמו החל מהמועד בו חלפו 12 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז ועד תחילת העבודות להקמת המתקנים, בסך **מינימום** של 120,000 ₪ לשנה (וחלק יחסי עבור חלק מהשנה) בתוספת מע"מ כדין.
- ג. תמורה עבור שכירות המושכר, שתשולם החל ממועד תחילת הפעלת המתקנים או 24 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז(המוקדם מביניהם) ועד לתום תקופת השימוש, בסך **מינימום** של 75,000 ₪ לדונם (לפי 17 דונם) לשנה וחלק יחסי עבור חלק מהשנה, בתוספת מע"מ כדין. וכן תמורה בשיעור של 50% מדמי השכירות המוצעים כאמור לתקופה שמתחילת העבודות להקמת המתקנים.
- 1.4 תנאי השכירות, כמו גם התנאים להפעלת המתקן, יהיו בהתאם להוראות המפורטות במסמכי המכרז בכלל, ובהתאם להוראות החוזה המצורף, על נספחיו, בפרט (לעיל ולהלן - "החוזה").

1.5 ההתקשרות בחוזה מותנית בתנאים המתלים המפורטים להלן :

- (א) אישור ועדת המכרזים של החברה לזכייתו של הזוכה במכרז.
- (ב) אישור דירקטוריון החברה ומליאת המועצה האזורית ערבה תיכונה להתקשרות עם הזוכה בחוזה.
- (ג) קבלת אישור שר הפנים ו/או מי שהוסמך לכך על ידו להתקשרות עם המציע הזוכה להשכרת שטח המגרש לזוכה בהתאם להוראות המכרז והחוזה. מובהר כי ככל שתידרש עריכת שינויים בתנאי חוזה ההתקשרות בין המציע הזוכה לבין החברה לפי דרישת משרד הפנים, שאינם משנים באופן מהותי את תנאי ההתקשרות בין הצדדים, מתחייב המציע הזוכה לשתף פעולה באופן מלא עם ביצוע השינויים כאמור ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, לרבות על תיקון לחוזה.

מובהר כי התשלום הנקוב בסעיף 1.3 א (1) לעיל ישולם בטרם ייכנס החוזה לתוקף ואינו מותנה בכניסתו לתוקף.

2. נתונים כלליים בנוגע לפרויקט ולמושכר

- 2.1 החברה מעוניינת להשכיר את המושכר, **במצבו כפי שהוא**, לצורך הקמת מתקן **לאגירה** במגרש בהתאם לכתב ההוראות, להצעת המציע ולחוזה השכירות המצורפים לו, ולהשכירם לצורך הקמת והפעלת המתקן (להלן - "המתקן" או "המתקנים").

- 2.2 המושכר ממוקם באזור התעשייה "שלהב" בסמוך ליישוב ספיר בערבה התיכונה בגוש 39045 חלקה 1 מגרש 81 תב"ע מס' 657-0274605 (מגרש 12 לשעבר).
- 2.3 לחברה זכויות חכירה במושכר בהתאם לחוזה חכירה מיום 17/3/1981 שנחתם בין מנהל מקרקעי ישראל לבין משקי הערבה – אגודה שיתופית מרכזית חקלאית בע"מ ואשר תוקפו עד יום 18/9/2025 (להלן: "חוזה החכירה") ואשר הוסב בהמשך על שם החברה בהתאם לאישור זכויות מיום 12/3/2024. חוזה החכירה ואישור הזכויות מצורפים **כנספת א'** לכתב ההוראות.
- 2.4 עלות חידוש זכויות החכירה במגרש בהתאם לחוזה החכירה כפי שתיקבע על ידי רמ"י, תחול על החברה.
- 2.5 ככל שרמ"י תדרוש תשלומים נוספים הקשורים להקמת ו/או הפעלת המתקנים על המגרש, עלות זו תחול במלואה על הזוכה במכרז ותהווה חלק בלתי נפרד מההוצאות שיחולו על הזוכה במכרז בהתאם לחוזה. ככל שרמ"י לא תקצה את המגרש נשוא החוזה לחברה ו/או רמ"י לא תאפשר את הקמת המתקן במגרש, יבוטל החוזה והמציע הזוכה יקבל חזרה מהחברה את הסכומים ששולמו על ידו בפועל לחברה בערכם הנומינלי. מובהר כי לא יינתן פיצוי ע"י החברה לרבות לא בגין הוצאת הערבות הבנקאית.
- 2.6 המועצה האזורית הערבה התיכונה קידמה תכנית בנין עיר מס' 657-0274605 - אזור למסחר ותעסוקה ספיר, במסגרתה ניתן להקים מרכזי מסחר, תחנת תדלוק, מגרשי תעשייה, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור (לחרום והצלה), ותחנות השנאה לחח"י ורכבת ישראל, באזור התעשייה ספיר (להלן: "התב"ע"). דבר הפקדת התב"ע פורסם בילקוט פרסומים מס' 11158 מיום 5/3/2023, עמוד 4241. התב"ע אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המחוזית מחוז דרום בתאריך 13.03.2024. עותק מסמכי התב"ע המאושרת מפורסמים באתר מנהל התכנון. להלן קישור למסמכי התכנית המאושרת:
<https://www.jumbomail.me/l/he/gallery/7A737663584B4C6C344D50464B3342347436653838673D3D>
- 2.7 החברה ביצעה פעולות לקידום הכנות ובכלל זה עריכת סקרים כדלקמן:
א. הושלם סקר של היבטי סביבה וסטטוטוריקה באמצעות חברת גיאו-טבע ונערכה פניה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום.
ב. הוגש סקר תכנון אגירה למתח עליון מול חברת נוגה ע"י חברת אנרגטיקו.
ג. בוצעה מדידת מגרש 81 (לשעבר 12) להכנת הסקר לחברת נוגה וכן החלו פעולות להכנת תצ"ר שמסדיר את רישום המגרש.
- המסמכים כאמור יעמדו לרשות המציע הזוכה לאחר זכייתו במכרז, חתימה על החוזה, תשלום המענקים הרלוונטיים לחברה ובנוסף תשלום לחברה של עלות הכנת המסמכים בסך כולל של 75,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

- 2.8 בסמוך למושכר, בבעלות המדינה, נמצאים מגרשים ביעוד כדלקמן **שאינם** חלק מהמושכר ואין לחברה זכויות בהם:
- א. מגרש מס' 16 ביעוד של מתקנים הנדסיים.
- ב. מגרש מס' 70 ביעוד של מתקנים הנדסיים (למיטב ידיעת החברה מתוכנן להקמת תחמ"ש ע"י חח"י).

המידע המפורט לעיל מובא על מנת להקל על המציעים לגבש את הצעתם אולם אין בו כדי להטיל חובה כלשהי על החברה ו/או למעט ו/או להפחית מחובתו המוחלטת של המציע לערוך בעצמו ועל חשבונו את כל הבדיקות הנדרשות בהתאם לאמור להלן.

3. תנאי ההתקשרות

- 3.1 החברה תעניק לזוכה הרשאת שימוש במגרש לשם הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו של המתקן, למשך כל תקופת ההתקשרות ולמטרת ההרשאה (להלן - "השכירות").
- 3.2 השכירות במגרש תהיה שכירות שאינה מוגנת, למשך תקופה קצובה שאינה נמשכת מכוח חוקי הגנת הדייר, בת 24 שנים ו- 11 חודשים (עשרים וארבע שנים ואחד עשר חודשים) שתימנה החל ממועד חיבור המתקנים לרשת החשמל (להלן - "תקופת השכירות"), ולא תעלה על 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד חיבור המתקנים לרשת החשמל.
- 3.3 המתקן יתוכנן, יוקם, יופעל ויתוחזק במושכר ע"י הזוכה למשך תקופת השכירות ובכפוף לאמור בחוזה.
- 3.4 הזוכה יבצע במושכר, בעצמו ועל חשבונו הבלעדי, תכנון, הקמה, הרצה, הפעלה, ואחזקה של המתקן. כן יבצע הזוכה כל עבודה ו/או פעולה ו/או הליך מתחייב אחר הנדרש לשם כך ע"פ כל דין ו/או מכח החוזה על נספחיו ו/או בהתאם לעדכונים שוטפים ושינויים ככל שיהיו במהלך ביצוע העבודות. המתקן שיוקם, יהיה, במשך תקופת השכירות, קניינו של הזוכה בלבד, ולפיכך מובהר, כי התחייבויות הזוכה כלפי החברה בכל הקשור לשכירות המגרש, אינה תלויה בתקינות ו/או בעצם הפעלת המתקן.
- 3.5 מובהר בזאת כי לצורך ביצוע עבודות נשוא מכרז זה, על המציע לפעול בכפוף ובהתאם להוראות תכניות בנין העיר הרלוונטיות לשימוש המיועד ובכפוף לכל הוראה אחרת מחייבת בעניין זה.
- 3.6 בכפוף לקיומם של התנאים המתלים המפורטים להלן, ולקיום מלוא התחייבויותיו של הזוכה תינתן לו הרשאה להקמת והפעלת המתקנים במושכר, לתקופת השכירות ובסופה יהיה עליו למסור את המגרש לחברה.
- 3.7 **מובהר ומוסכם בזאת כי כניסתו לתוקף של החוזה עם הזוכה, מותנית בהתקיימות התנאים הבאים, במצטבר, כדלקמן:**
- (א) אישור ועדת המכרזים של החברה לזכייתו של הזוכה במכרז.

- (ב) אישור דירקטוריון החברה ומליאת המועצה האזורית ערבה תיכונה להתקשרות עם הזוכה בחוזה.
- (ג) קבלת אישור שר הפנים ו/או מי שהוסמך לכך על ידו להתקשרות עם המציע הזוכה להשכרת שטח המגרש לזוכה בהתאם להוראות המכרז והחוזה. מובהר כי ככל שתידרש עריכת שינויים בתנאי חוזה ההתקשרות בין המציע הזוכה לבין החברה לפי דרישת משרד הפנים, שאינם משנים באופן מהותי את תנאי ההתקשרות בין הצדדים, מתחייב המציע הזוכה לשתף פעולה באופן מלא עם ביצוע השינויים כאמור ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, לרבות על תיקון לחוזה.
- (להלן ולעיל - "התנאים המתלים")

מובהר כי התשלום הנקוב בסעיף 1.3 א (1) ישולם בטרם ייכנס החוזה לתוקף ואינו מותנה בכניסתו לתוקף.

3.8 מיד עם התקיימותם של כל התנאים המתלים, ייכנס החוזה לתוקפו.

3.9 החזקה במגרש תימסר לזוכה עם התקיימות התנאים המתלים וביצוע התשלומים החלים עליו.

4. התמורה ודמי השכירות

4.1 הזוכה יפעיל את המתקנים על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, ללא סיוע כספי או אחר כלשהו מצד החברה, וישלם לה בתקופת השכירות, דמי שכירות בסכום הנקוב בסעיף 9 להצעתו של הזוכה בתקופת החוזה (להלן - "דמי השכירות").

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

4.3 דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, ויועלו מדי שנה קלנדרית (1 לינואר בכל שנה) בשיעור שבו עלה המדד האחרון הידוע ביום 1 לינואר (להלן - "המדד החדש"), לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני מועד תחילת הפעלת המתקן או 24 חודש ממועד ההכרזה על זוכה במכרז (המוקדם מביניהם) (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 כדין בשיעור שיחול במועד התשלום בפועל של כל סכום לחברה, וכנגד אישור כדין על תשלומו.

4.5 מלבד דמי השכירות ישלם הזוכה לחברה תשלומים נוספים בהתאם להצעתו. התשלומים הנוספים ע"ח התמורה ישולמו על ידי הזוכה במועדים כדלקמן:

א. מענק חתימת חוזה בשיעור של 25% מסך כל המענקים שיוצעו ע"י המציע בהצעתו בתוספת מע"מ כדין תשלום **במועד חתימת החוזה לאחר הודעת הזכיה במכרז זה**. מובהר כי מענק החתימה ישולם ע"י המציע הזוכה בכל מקרה. ככל שהקמת המתקן לא תהא אפשרית מבחינה אובייקטיבית

כתוצאה מכך שלא התקבל אישור של רשות כלשהי – לא יהיה המציע הזוכה חייב בתשלומים האחרים והחברה תהיה רשאית לבטל את ההתקשרות עימו.

- ב. מענק קבלת היתר בניה למתקן או אישור תב"ע למגרש בשיעור של 35% מסך כל המענקים שיוצעו ע"י המציע בהצעתו בתוספת מע"מ כדין תשולם
- ג. מענק תחילת עבודות בשטח בשיעור של 20% מסך כל המענקים שיוצעו ע"י המציע בהצעתו בתוספת מע"מ כדין תשולם **עם תחילת עבודות בשטח.**
- ד. מענק הפעלה של המתקן בשיעור של 20% מסך כל המענקים שיוצעו ע"י המציע בתוספת מע"מ כדין תשולם **עם תחילת הפעלת המתקן.**
- ה. ב. תמורה עבור דמי אופציה שישולמו החל מהמועד בו חלפו של 12 חודשים ממועד הכרזה על זוכה במכרז **ועד תחילת העבודות להקמת המתקנים במגרש**, בסך שנתי שהוצע ע"י המציע במסגרת הצעתו (וחלק יחסי עבור חלק מהשנה) בתוספת מע"מ כדין. תמורת דמי האופציה תשולם בתשלומים רבעוניים – עבור כל 3 חודשים מראש. דמי האופציה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום בו חלפו 12 חודשים ממועד הכרזה על זוכה במכרז והמדד הקובע יהיה המדד הידוע במועד ביצוע כל תשלום.
- ו. תמורה בשיעור של 50% מדמי השכירות עבור המושכר לתקופה שמתחילת העבודות להקמת המתקנים במגרש בהתאם ובאופן יחסי לסכום שנתי שהוצע ע"י המציע במסגרת הצעתו. תמורת דמי השכירות החלקיים תשולם בתשלומים רבעוניים – עבור כל 3 חודשים מראש.
- ז. תמורה עבור שכירות המושכר, בהתאם לדמי השכירות שהוצעו ע"י הזוכה בהצעתו, שתשולם החל ממועד תחילת הפעלת המתקנים או 24 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז (המוקדם מביניהם) ועד לתום תקופת השימוש, בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הצמדה למדד כאמור לעיל.
- ח. מובהר בקשר לתשלומי השוכר כאמור לעיל כי במידה ותקופה במסגרתה ישלם המציע/השוכר לחברה תשלום בהתאם למסמכי המכרז, תסתיים בטרם הסתיים רבעון והמציע שילם עבור כל הרבעון מראש - יינתן זיכוי בגין התקופה היחסית. לדוגמא - ככל שתשולם דמי האופציה שולם עבור 3 חודשים מראש, והאופציה מומשה תוך חודשיים, יינתן זיכוי עבור חודש אחד.

5. קריטריונים לקביעת הזוכה במכרז

הזוכה במכרז ייקבע בהתאם לקריטריונים הבאים:

- 5.1 רכיב דמי השכירות השוטפים שישולמו החל ממועד חיבור המתקנים לרשת החשמל (50%). לרכיב זה יינתן משקל (ציון) של עד 50 נקודות מתוך 100 נקודות אפשריות אותן ניתן לצבור במסגרת דירוג ההצעות במכרז. המציע ינקוב בהצעתו את הצעתו לתשלום דמי השכירות הכוללים לכל שנה מלאה (12 חודשים) עבור השימוש במושכר. לא ניתן להציע הצעה שסכומה נמוך מסך של 75,000 ₪ לדונם אחד (לפי 17 דונם) בתוספת מע"מ כדין. בכפוף לעמידתו בכל תנאי הסף הקבועים במכרז ומילוי יתר הוראות כתב הוראות זה, המציע לו יינתן הציון הגבוה ביותר בסעיף זה יהיה המציע אשר ינקוב בסכום דמי השכירות לדונם הגבוה ביותר מבין

המציעים. מציע אשר ינקוב בסכום דמי השכירות הגבוה ביותר יקבל את מלוא הניקוד (50 נקודות) בסעיף זה. בגין כל הצעה הנמוכה מדמי השכירות המוצעים של המציע שנתן את ההצעה הגבוהה ביותר, יופחתו מהציון שיינתן למציע הבא נקודות באופן יחסי לגובה ההצעה, ביחס למספר הכולל של המציעים. לדוגמא: מציע שמסר את ההצעה השנייה הנמוכה ביותר, מתוך סך של 5 מציעים (שהצעתם עברה את תנאי הסף) יקבל ציון של 80% ביחס לניקוד המירבי בסעיף, דהיינו 40 נקודות בשקלול הניקוד, וכן הלאה.

5.2 רכיב המענקים (25%): לרכיב זה יינתן משקל (ציון) של עד 25 נקודות מתוך 100 נקודות אפשריות אותן ניתן לצבור במסגרת דירוג ההצעות במכרז. המציע ינקוב בהצעתו את הצעתו לתשלום כלל המענקים. לא ניתן להציע הצעה שסכומה נמוך מסך כולל לכל המענקים של 850,000 (שמונה מאות חמישים אלף) ₪ לפני מע"מ. בכפוף לעמידתו בכל תנאי הסף הקבועים במכרז ומילוי יתר הוראות כתב הוראות זה, המציע לו יינתן הציון הגבוה ביותר בסעיף זה יהיה המציע אשר ינקוב בשיעור המענקים המוצע הגבוה ביותר מבין המציעים. מציע אשר ינקוב בסכום המענקים הגבוה ביותר יקבל את מלוא הניקוד (25 נקודות) בסעיף זה. בגין כל הצעה הנמוכה מהמענקים המוצעים של המציע שנתן את ההצעה הגבוהה ביותר, יופחתו מהציון שיינתן למציע הבא נקודות באופן יחסי לגובה ההצעה, ביחס למספר הכולל של המציעים. לדוגמא: מציע שמסר את ההצעה השנייה הנמוכה ביותר, מתוך סך של 5 מציעים (שהצעתם עברה את תנאי הסף) יקבל ציון של 80% ביחס לניקוד המירבי בסעיף, דהיינו 20 נקודות בשקלול הניקוד, וכן הלאה.

5.3 רכיב דמי האופציה השנתיים (25%): לרכיב זה יינתן משקל (ציון) של עד 25 נקודות מתוך 100 נקודות אפשריות אותן ניתן לצבור במסגרת דירוג ההצעות במכרז. המציע ינקוב בהצעתו את הצעתו לתשלום דמי האופציה השנתיים. לא ניתן להציע הצעה שסכומה נמוך מסך 120,000 ₪ לשנה (וחלק יחסי עבור חלק מהשנה) בתוספת מע"מ כדין. בכפוף לעמידתו בכל תנאי הסף הקבועים במכרז ומילוי יתר הוראות כתב הוראות זה, המציע לו יינתן הציון הגבוה ביותר בסעיף זה יהיה המציע אשר ינקוב בשיעור המענקים הגבוה ביותר מבין המציעים. מציע אשר ינקוב בסכום דמי האופציה השנתיים הגבוה ביותר יקבל את מלוא הניקוד (25 נקודות) בסעיף זה. בגין כל הצעה הנמוכה מהמענקים המוצעים של המציע שנתן את ההצעה הגבוהה ביותר, יופחתו מהציון שיינתן למציע הבא נקודות באופן יחסי לגובה ההצעה, ביחס למספר הכולל של המציעים. לדוגמא: מציע שמסר את ההצעה השנייה הנמוכה ביותר, מתוך סך של 5 מציעים (שהצעתם עברה את תנאי הסף) יקבל ציון של 80% ביחס לניקוד המירבי בסעיף, דהיינו 20 נקודות בשקלול הניקוד, וכן הלאה.

5.4 הציון שיינתן לכל מציע יורכב מצירוף הניקוד של הקריטריונים המפורטים לעיל כאשר המציע הזוכה יהיה זה שהצעתו תזכה במירב הנקודות.

5.5 במקרה של שוויון בין מציעים, תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) לערוך סבב התמחרות, בכתב לרבות באמצעות הליך ממוחשב ו/או בהליך פנים אל פנים, בין המציעים שהצעתם המשוקללת הייתה הגבוהה ביותר, במסגרתו יהיו המציעים רשאים להציע תשלום תמורה נוספת לחברה. ככל שלאחר עריכת סבב התמחרות

נוסף בין מציעים, יהיה שוויון בין שני מציעים או יותר, תהא הרשות רשאית לערוך סבבי התמחרות נוספים.

6. רשאים להשתתף במכרז

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

- (א) המציע הינו 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) 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 בסיור הקבלנים, כאמור להלן בסעיף 17.5 להוראות אלה.
- (ה) המציע הינו בעל מחזור כספי שנתי בכל אחת מהשנים 2020 - 2023 העולה על 50 (חמישים) מיליון ₪.
- (ו) בוטל.
- (ז) למציע ניסיון חיובי בייזום, הקמה ותפעול של לפחות מתקן פוטו-וולטאי ע"ג קרקע/מאגר מים בהספק של 5 מגה וואט ומעלה ו/או מתקן אגירה בהספק 2.5 מגה וואט ומעלה ו/או תחמי"ש אחד לפחות, המחוברים לרשת החשמל במועד הגשת הצעתו.

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, וכן תדפיס עדכני של תמצית הרישום המתנהל לגבי התאגיד המציע במרשם על פי דין.
- (ב) להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 6.1 (ב) לעיל, על המציע לצרף להצעתו תצהיר חתום על ידו או ע"י מנכ"ל המציע ומאומת כדין, בנוסח המצורף **כנספח "ב"** לכתב ההצעה.

- (ג) להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 6.1 (ג) לעיל, על המציע לצרף להצעתו תצהיר חתום על ידו או ע"י מנכ"ל המציע ומאומת כדין, בנוסח המצורף **כנספת "ג"** לכתב ההצעה.
- (ד) להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 6.1 (ד) לעיל, על המציע לצרף להצעתו קבלה על שמו בדבר רכישת מסמכי המכרז.
- (ה) להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 6.1 (ה) לעיל, על המציע לצרף להצעתו אישור חתום ע"י רו"ח המפרט את המחזור הכספי השנתי שלו בהיקף שלא יפחת מ - 50 מיליון ₪ לפחות, לכל שנה, בשנים 2020-2023.
- (ו) להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבועים בסעיף 6.1 (ז) לעיל, על המציע למלא בטבלה **שכנספת "א"** לכתב ההצעה את פרטי ניסיונו, בציון כל הפרמטרים הנדרשים שם: מיקום המתקנים המופעלים על ידו, סוג המתקן והספקו, תקופת הפעלתם, שמו ומספר הטלפון של הגורם בעל הקרקע של המקרקעין עליהם מוצבים המתקנים. הצהרת המציע תאומת ע"י עו"ד. מובהר כי מציע רשאי אך לא חייב לצרף להצעתו מסמכים נוספים להוכחת עמידתו בתנאים המפורטים בסעיף 6.1 (ז).

6.3 מודגש ומובהר בזה כדלקמן :

- א. תנאי הסף שפורטו בסעיף 6.1 לעיל, למעט ס"ק "ז", צריכים להתקיים במציע עצמו.
- ב. תנאי הסף המפורטים בס"ק "ז" יכולים גם להתקיים במציע שביצע את הפרויקטים הרלוונטיים באמצעות שותפות /חברות משותפות עם צדדים שלישיים כל עוד המציע הוא שותף/בעל מניות בהיקף של מעל 50% בפרויקט הרלוונטי או, שהמציע הינו תאגיד משותף לשתי חברות שכל אחת מחזיקה לפחות ב- 49.9% מהבעלות בתאגיד זה, ובמקרה זה הוראות סעיף 6.1 ז' לכתב ההוראות, יחולו ביחס לחברות הנ"ל באופן מצטבר ובמקרה זה יהיה עליו לספק אסמכתאות בכתב לכך.
- ג. אין 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, על נספחיו;

- (ב) כתב הצעה, חתום ומאומת כדין, על נספחיו:
- (1) **נספח "א" לכתב ההצעה** - פרטי ניסיונו של המציע מאומתים ע"י עו"ד.
 - (2) **נספח "ב" לכתב ההצעה** - תצהיר על כך שלא תלויים נגד המציע צו פירוק או צו כינוס נכסים, ותצהיר על העדר הרשעות פליליות.
 - (3) **נספח "ג" לכתב ההצעה** - תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- (4)

- (ג) החוזה על נספחיו:
- (1) **נספח "א" לחוזה** – תשריט המושכר.
 - (2) **נספח "ב'1" לחוזה** - אישור קיום ביטוחים לתקופת עבודות ההקמה.
 - (3) **נספח "ב'2" לחוזה** - אישור קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה והתחזוקה.
- (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 לידיעתו 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 שיגרמו 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 במגרש וינקוט בכל האמצעים האחרים הנראים לו כנחוצים כדי לחקור את תנאי המקום, את תנאי ההתקשרות עם החברה לשכירת המושכר למטרת הפעלת המתקן 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 **04/05/2025** בשעה **16:00**. 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 השנתיים ואת רכיבי התמורה האחרים המוצעים על ידו לחברה בתמורה לשכירת המושכר למטרת שכירת המושכר, בתוספת מע"מ כדין.
- 9.2 דמי השכירות וכל תשלום אחר החל על המציע ישולמו לחברה בצירוף מס ערך מוסף כדין, ככל שיחול, 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 "א" 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, על כתב ההצעה ועל החוזה ונספחיו - הצעה שלא תהיה חתומה כחוק על ידי המציע באופן המפורט להלן לא תובא לדיון:

(א) במקרה שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, יחתמו מורשי החתימה שלה בצירוף חותמת התאגיד.

(ב) במקרה שההצעה מוגשת על ידי שותפות רשומה, יחתום אחד השותפים בשם השותפות בצירוף ייפוי כוח או הוכחה אחרת המעידה על זכותו לחתום בשם השותפות.

(ג) במקום בו נדרש אימות חתימה, יש לאמת את החתימה.

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** – פרטי ניסיונו של המציע מאומתים ע"י עו"ד
- (ג) **נספח "ב" 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.
- (ד) **נספח "ג" לכתב ההצעה** - תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, חתום על ידי מנכ"ל המציע ומאומת כדין.
- (ה) 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.
- (ו) מסמכים חתומים כאמור בסעיף 8.4 לעיל.
- (ז) אישורים ומסמכים כאמור בסעיף 10.1 לעיל.
- (ח) ערבות בנקאית כנדרש בסעיף 11 להלן בנוסח **נספח "ד" לכתב ההצעה**.

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, צמודה למדד המחירים לצרכן, בנוסח המצורף כנספח "ד" לכתב ההצעה בסכום של 100,000 (מאה אלף) ₪, ואשר תוקפה יהיה עד ליום 30/09/2025. 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 עם ההודעה על דחיית ההצעה.
- 11.3 אם הצעת המציע תתקבל, תשחרר הערבות תוך 14 (ארבע עשרה) ימים מהיום שהמציע יחתום על החוזה וימציא לחברה ערבות לקיום החוזה ואישור בדבר עריכת ביטוחים 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, תהיה החברה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, לפי בחירתה, לכיסוי ההפסדים 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 נזקה 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 ע"ס 1,200,000 ₪ (**מליון ומאתיים אלף ש"ח**) 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 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 כנדרש בחוזה, תהיה החברה רשאית למסור את השכירות 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 (ששים) 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 הצעתו ואת ערבותו כאמור ייחשב כמי שחזר בו מהצעתו למכרז.

14. המקום והזמן להגשת ההצעות

14.1 ההצעה תוגש במעטפה סגורה וחתומה, שעל גביה יהיו רשומים כתובת החברה ופרטי המכרז. ההצעה תוגש בעותק אחד. **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 המועצה ביישוב ספיר בערבה התיכונה עד יום 13/05/2025 בשעה 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 לדין.

15. הוצאות ודמי השתתפות

על מציע המבקש להגיש הצעה במכרז לשלם דמי השתתפות/רכישת מסמכי המכרז בסך 3,000 (שלושת אלפים) ₪ בתוספת מע"מ כדין. לשם רכישת מסמכי המכרז יש לפנות לגבי' אנה מור באמצעות טלפון 08-6592239 או באמצעות דוא"ל annamor@arava.co.il

החברה לא תחזיר ולא תשתתף בשום צורה בהוצאות כלשהן, לרבות הבדיקות המוקדמות, הערבויות, דמי השתתפות/רכישת מסמכי המכרז בסך 3,000 (שלושת אלפים) ₪ בתוספת מע"מ כדין, או הוצאות אחרות כלשהן הכרוכות בהגשת ההצעות ו/או הנובעות ממנה.

16. הוראות שונות

16.1 החברה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא, אם ויתור כזה לא יגרום נזק לחברה ו/או לא יפגום בצורה מהותית בעקרון השוויון בין המציעים.

16.2 החברה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא, אם ויתור כזה לא יגרום נזק לחברה. למען הסדר הטוב יובהר כי היה ולא צירף מציע להצעתו אי-אלו מהמסמכים המפורטים לעיל, או שהגישם מבלי שמולאו בהם כל הפרטים או שנפל פגם באופן מילויים, תהא ועדת המכרזים של החברה רשאית, בהתאם לשיקול-דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את ההצעה או לבקש את השלמת המסמכים החסרים או לתקן בהם טעויות טכניות ו/או חשבונאיות. יובהר עוד, כי מבלי לגרוע מסמכותה של ועדת המכרזים לדרוש פרטים נוספים ו/או הבהרות (כאמור בסעיף להלן), הוועדה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להמציא אסמכתאות ו/או לבקש הבהרות אחרות, להוכחת עמידת המציעים בתנאי הסף כאמור, לרבות לעניין הוכחת ניסיון המציע.

16.3 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 מטרות 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.

16.4 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.

16.5 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.

16.6 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 המגרש בנתונים אלה.

16.7 במקרה של שוויון בין שני מציעים כשרים, שהצעתם היא הנמוכה ביותר, תהא החברה רשאית לערוך סבב התמחרות, לרבות באמצעות הליך ממוחשב ו/או בהליך פנים אל פנים, בין שני המציעים כאמור, במסגרתו יהיו המציעים רשאים להציע הנחה נוספת על הצעתם. ככל שלאחר עריכת סבב התמחרות בין המציעים כאמור, יהיה עדיין שוויון בין שני המציעים, תהא החברה רשאית לערוך סבבי התמחרות נוספים לפי שיקול דעתה.

16.8 ועדת המכרזים של החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לבחור במציע אשר הצעתו דורגה במקום השני, כ"כשיר שני" (להלן: "הכשיר השני") ולהודיע לו על כך, וזאת עד לתקופה של שנה מיום הודעת הזכייה שנשלחה למציע הזוכה. אם לא יעמוד המציע הזוכה באיזו מדרישות המכרז, או שיפר את חובותיו בהתאם לחוזה, או ינהג שלא בתום לב או שלא בדרך מקובלת, או מכל סיבה אחרת המפורטת במסמכי המכרז, רשאית החברה בתקופה שעד 12 חודשים

ממועד ההודעה לכשיר השני על היותו כשיר שני, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לכשיר השני שהוא מועמד לזכייה במכרז ולאחר מכן להתקשר עם הכשיר השני (בכפוף לעמידתו בתנאים המפורטים לעיל ולהלן), בהתאם לתנאי המכרז ולהצעתו של הכשיר השני, במקום עם המציע הזוכה.

16.9 עיון במסמכי המכרז :

(א) בהתאם לדיני המכרזים נתונה למציעים הזכות לעיין בהצעה הזוכה. העיון יבוצע בתיאום מראש עם 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.

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

17. בקשות לקבלת מידע נוסף וביקור במושכר

17.1 ידיעות והסברים נוספים בכל הנוגע למכרז זה יוכלו המשתתפים לקבל במהלך סיור המציעים שייערך במושכר ו/או בפניה **בכתב** בלבד אל גבי נעמי בקר בדואר אלקטרוני לכתובת naomi@arava.co.il

17.2 ניתן לפנות בבקשות לקבלת ידיעות והסברים כאמור עד לא יאחר מיום **04/05/2025 - בשעה 16:00**. על הפונים לציין בפנייתם את מספרי הטלפון וכתובת המייל באמצעותם ניתן ליצור עמם קשר. יש לוודא קבלת הבקשה בדוא"ל חוזר. הפניות להבהרות יוגשו אך ורק בפורמט וורד בטבלה בנוסח שלהלן :

מס"ד	מסמך	סעיף	שאלה/הערה

17.3 אין באמור בסעיף 17.2 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.

17.4 לאחר חלוף המועד הקבוע בסעיף 17.2 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.

17.5 סיור מציעים במושכר ייערך ביום 21/04/2025 בשעה 11:30 נא להגיע במועד הנ"ל לכניסה לאזור התעשייה ספיר, ערבה תיכונה (דרומית ליישוב ספיר); כל מציע ידאג לאמצעי תחבורה לצורך ביקורו בחברה ובמושכר. **ההשתתפות בסיור הינה חובה ומהווה תנאי מוקדם להגשת הצעה. מציע שנציג מטעמו השתתף בסיור שנערך במסגרת אחד מהמכרזים הקודמים שפרסמה החברה בענין שכירות המגרש (מכרז מס' 13-03/2023 או מכרז מס' 12-12/2024) לא יהיה מחויב להשתתף שוב בסיור המציעים אולם יהיה מחויב להודיע בכתב עד יום 21/04/2025 בשעה 11:30 באמצעות דוא"ל naomi@arava.co.il כי הוא מציע המתעניין במכרז ומבקש לרשום אותו ברשימת המציעים הפוטנציאליים במכרז.**

18. ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליכי המכרז

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

שעה	מועד ביצוע	פעולה
16:00	07/04/2025	מועד פרסום המכרז
11:30	21/04/2025	מועד מפגש מציעים וסיור בנכס-אזור התעשייה
16:00	04/05/2025	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
12:00	13/05/2025	המועד האחרון להגשת הצעות למכרז
-	30/09/2025	מועד תוקף הערבות להצעה

18.2 החברה תהיה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לדחות את המועדים הנקובים בסעיף 18.1 לעיל, בתקופה קצובה נוספת אחת או יותר. הודעות על דחייה כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של החברה, וישלחו לכל מי

שמסר לחברה פרטים במעמד סיור המציעים, הכל 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.

18.3 לא יהיה במימוש זכותה של החברה להאריך מועדים, בהתאם לאמור 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 זה לעיל.

19. הודעות ונציגות

19.1 בעת רכישת מסמכי המכרז ו/או במועד סיור המציעים, יהיה על המציע להודיע לחברה את כתובתו לצורך מסירת הודעות בכל הקשור במכרז זה, וכן את שמו, מספר הטלפון וכתובת הדוא"ל 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 בדואר אלקטרוני לכתובת 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 בקר - 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 :

מס'	תאור המסמך	סעיף בכתב ההוראות למשתתפים	✓
1.	כתב הוראות למשתתפים, חתום על כל עמוד	10.1	
2.	כתב הצעה חתום על כל עמוד + חתימה מלאה בסוף + אימות חתימת ע"י עו"ד	10.1	
2.1	נספח "א" לכתב ההצעה - מסמך ובו פירוט נסיונו של המציע העונה לתנאים המפורטים בסעיף 6.1(ב)- (ג) לכתב ההוראות למשתתפים	10.2(ב)	
2.2	נספח "ב" לכתב ההצעה - תצהיר על כך שלא תלויים ועומדים נגד המציע צו פירוק או צו כינוס נכסים	10.2(ג)	
2.3	נספח "ג" לכתב ההצעה - תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים	10.2(ד)	
3.	חוזה ונספחיו חתומים על כל עמוד + חתימה מלאה במקומות המיועדים לכך	10.1	
4.	מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף :	6.2	
4.1	מסמכים בנוגע לתאגיד המציע	6.2(א)-ג) / 10.2	
4.3	קבלה על רכישת מסמכי המכרז	6.2(ד)	
6.	אישור על היות המציע עוסק מורשה ואישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים	10.2(ה)	
7.	ערבות בנקאית להצעה	11	
8.	תשובות והבהרות שניתנו ע"י החברה חתומות ע"י המציע	8.4	

תאריך: _____

לכבוד
חברה לפיתוח ובנין בערבה בע"מ
מרכז ספיר, ד.נ.ערבה, 86825

א.נ.,

הנדון: כתב הצעה - מכרז פומבי מס' 03-04/2025
להשכרת שטח לשימוש לצרכי הקמה והפעלת מתקנים לייצור ו/או אגירה ו/או חלוקה של
חשמל ואנרגיה חלופית

אני/ו הח"מ _____ תאגיד מס' _____
שכתובתנו _____ מצהיר, מסכים ומתחייב בזה כדלקמן:

1. קראתי בעיון ובקפידה את כתב ההוראות למשתתפים במכרז פומבי מס' 03-04/2025 (להלן - "המכרז") להשכרת שטח של כ-17 דונם (להלן - "המגרש" או "המושכר") לשימוש לצרכי הקמה והפעלת מתקנים לייצור ו/או אגירה ו/או חלוקה של חשמל ואנרגיה חלופית (להלן - "המתקן") ובפרט את החוזה על נספחיו (להלן - "החוזה"), והנני מצהיר כי הבנתי את מסמכי המכרז על כל פרטיהם ותנאיהם, כי תנאי המכרז 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.
3. 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.
4. **ידוע לי שכניסתו לתוקף של החוזה עם הזוכה במכרז, מותנית בהתקיימות התנאים הבאים, במצטבר, כדלקמן:**

- (א) אישור ועדת המכרזים של החברה לזכייתו של הזוכה במכרז.
- (ב) אישור דירקטוריון החברה ומליאת המועצה האזורית ערבה תיכונה להתקשרות עם הזוכה בחוזה.
- (ג) קבלת אישור שר הפנים ו/או מי שהוסמך לכך על ידו להתקשרות עם המציע הזוכה להשכרת שטח המגרש לזוכה בהתאם להוראות המכרז והחוזה. מובהר כי ככל שתידרש עריכת שינויים בתנאי חוזה ההתקשרות בין המציע הזוכה לבין החברה לפי דרישת משרד הפנים, שאינם משנים באופן מהותי את תנאי ההתקשרות בין הצדדים, מתחייב המציע הזוכה לשתף פעולה באופן מלא עם ביצוע השינויים כאמור ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, לרבות על תיקון לחוזה.

חתימת המציע: _____

- ברור לי כי התשלום הנקוב בסעיף 1.3 א (1) לכתב ההוראות ישולם בטרם ייכנס החוזה לתוקף
- 5.
- 5.1 הנני מצהיר בזה, כי אני בעל יכולת ארגונית, מקצועית וכלכלית וכוח האדם הדרושים להקמת ולהפעלת המתקנים במושכר ולקיום כל ההתחייבויות נשוא החוזה, וכי נציג מטעמי השתתף בביקור במושכר.
- 5.2 עוד אני מצהיר כי אני ממלא אחר תנאי הסף המפורטים בכתב ההוראות במכרז וכי פעלתי בהתאם לכל ההנחיות הקבועות בכתב ההוראות במכרז.
6. להוכחת עמידתי בתנאי הסף, כאמור בכתב ההוראות במכרז, הנני מצרף להצעתי זו:
- א. תצלום תעודת התאגדות או רישום במרשם על פי דין, וכן תדפיס עדכני של תמצית הרישום המתנהל לגבי התאגיד המציע במרשם על פי דין.
- ב. תצהיר חתום על ידי מנהל במציע ומאומת כדין, בנוסח המצורף **כנספח "ב"** לכתב ההצעה.
- ג. תצהיר חתום על ידי מנהל במציע ומאומת כדין, בנוסח המצורף **כנספח "ג"** לכתב ההצעה.
- ד. קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.
- ה. אישור חתום ע"י רו"ח המפרט את המחזור הכספי שלי בכל אחת מהשנים 2020-2023.
- ו. טבלה המפרטת את פרטי ניסיוני, בציון כל הפרמטרים הנדרשים שם.
- ז. אישור בדבר היותי עוסק מורשה, ואישור פקיד שומה או רו"ח על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976.
- ח. מסמכים חתומים כאמור בסעיף 8.4 לכתב ההוראות.
- ט. אישורים ומסמכים כאמור בסעיף 10.1 לכתב ההוראות.
- י. ערבות בנקאית כנדרש בסעיף 11 לכתב ההוראות בנוסח נספח "ד" להצעתי.
7. ניתנה לי הזדמנות לבקר בוועדה המקומית לתכנון ובניה ערבה תיכונה ולערוך את כל הברורים הנדרשים, ביקרתי בחברה, במושכר ובסביבתו ונקטתי בכל האמצעים הנראים לי כנחוצים כדי לחקור את תנאי המקום, את מהות וכמות הציוד והמכשירים שיהיו דרושים להקמת ולהפעלת המתקנים 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.

8. 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.

9. אם תקבלו את הצעתי, אני מתחייב לשלם לכם את כל רכיבי התמורה כדלקמן:

9.1 תמורה עבור מענקים חד פעמיים (להלן: "המענקים") בסך כולל של _____ (במלים: _____) נה בתוספת מע"מ כדין שתשולם בהתאם לאבני דרך כדלקמן:

א. מענק חתימת חוזה בשיעור של 25% מסך כל המענקים בתוספת מע"מ כדין.

ב. מענק עבור קבלת היתר בניה למתקן או אישור תב"ע בשיעור של 35% מסך כל המענקים בתוספת מע"מ כדין.

ג. מענק סגירה פיננסית בשיעור של 20% מסך כל המענקים בתוספת מע"מ כדין

ד. מענק הפעלה מסחרית של המתקן בשיעור של 20% מסך כל המענקים בתוספת מע"מ כדין

9.2 תמורה עבור דמי אופציה שישולמו החל מ- 12 חודשים ממועד הכרזה על זוכה במכרז ועד תחילת העבודות להקמת המתקנים, בסך של _____ (במלים: _____) נה לשנה (וחלק יחסי עבור חלק מהשנה) בתוספת מע"מ כדין.

9.3 תמורה עבור שכירות המושכר, שתשולם החל ממועד תחילת הפעלת המתקנים או 24 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז (המוקדם מביניהם) ועד לתום תקופת השימוש, בסך של _____ (במלים: _____) נה לדונם (לפי _____ דונם) לשנה קלנדרית וחלק יחסי עבור חלק מהשנה, בתוספת מע"מ כדין.

9.4 תמורה בשיעור של 50% מדמי השכירות כאמור בסעיף 9.3 לעיל לתקופה שמתחילת העבודות להקמת המתקנים לתחילת הפעלת המתקנים או 24 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז (המוקדם מביניהם).

9.5 דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, ויועלו מדי שנה קלנדרית (1 לינואר בכל שנה) בשיעור שבו עלה המדד האחרון הידוע ביום 1 לינואר (להלן - "המדד החדש"), לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני מועד תחילת הפעלת המתקנים או 24 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז (המוקדם מביניהם) (להלן - "המדד הבסיסי"). אם יתברר כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי יותר סכום דמי השכירות ללא שינוי.

9.6 דמי השכירות וייתר רכיבי התמורה ישולמו בצירוף מס ערך מוסף כדין, בשיעור שיהיה בתוקף במועד ביצוע התשלום.

10. 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 100,000 (מאה אלף) נה בנוסח **נספח "ד" להצעתי**, 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.

11. 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.

12. 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.

13. אם תתקבל הצעתי ואדרש על ידיכם לקיים התחייבויותי שבהצעתי זו - אעשה זאת בלי כל השהייה, כדי להתחיל בשכירת המושכר למטרת השכירות במועד הקבוע לכך לפי החוזה, ולקיים את כל יתר התחייבויותי שבמסמכי המכרז בתוך לוח הזמנים הקבוע לכך בחוזה.

14. אם תחליטו לקבל הצעתי הריני מתחייב בזה כדלקמן :

14.1 לחתום על עותקים נוספים של החוזה ונספחיו תוך 14 (ארבע עשרה) ימים ממועד קבלת ההודעה על מילויים של התנאים המוקדמים.

14.2 לקיים במלואן ובאופן מדויק את כל התחייבויותי שבמסמכי המכרז בכלל ובחוזה בפרט.

14.3 לממש את מטרת השכירות בהתאם לכל התנאים שבמסמכי המכרז ולפי לוח הזמנים הקבוע בחוזה, הכל לשביעות רצונכם המלאה.

14.4 להפקיד בידיכם - במועד חתימת החוזה - ערבות בנקאית אוטונומית על סך **1,200,000 (מליון ומאתיים אלף)** ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, להנחת דעתכם, בהתאם להוראות החוזה. על ערבות זו יחולו כל התנאים המפורטים במסמכי המכרז.

14.5 להפקיד בידיכם - במועד חתימת החוזה - אישור בדבר עריכת ביטוחים כנדרש בחוזה.

15. 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 למועצה מהותי, בין אם נודע לה על כך ממני ובין אם נודע לה על כך בדרך אחרת.

16. 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.

17. 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 לבניי, מבלי שהדבר יגרע מזכויותיה של החברה כמפורט במסמכי המכרז.

18. 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.

20. 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 שהצהיר/ו 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 ד

נספח "א" לכתב ההצעה
מכרז פומבי מס' 12-12/2024 להשכרת מקרקעין לצרכי הקמה והפעלת מתקנים לייצור ו/או
אגירה ו/או חלוקה של חשמל ואנרגיה חלופית

בהתאם להוראות סעיפים 6.1 ו-6.2 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז שבנדון, להלן פירוט של ניסיוני בייזום, הקמה ותפעול של לפחות מתקן פוטו-וולטאי ע"ג קרקע/מאגר מים בהספק של 5 מגה וואט ומעלה ו/או מתקן אגירה בהספק 2.5 מגה וואט ומעלה ו/או תחמ"ש אחד פחות המחוברים לרשת החשמל במועד הגשת הצעתי:

שם הפרויקט	מיקום	בעלים/מפעיל	סוג המתקן והספק MW	תקופת הפעלה	פרטי איש קשר (שם וטלפון)

הנני מצהיר שהנתונים שפורטו בטבלה דלעיל הינם נתונים שלמים, נכונים ומדויקים.

חתימת המציע

אישור עורך-דין

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה ש- _____ חתם/מו בפני על המסמך דלעיל, והצהירו על נכונות האמור בו, וכי חתימתו/תם, מחייבת אותו/את לכל דבר וענין. _____

חתימה

חותמת

ת א ר י ך

*מובהר כי מציע רשאי אך לא חייב לצרף להצעתו מסמכים נוספים בענין ניסיונו ביזום והקמה של מתקנים אלה

חתימת המציע: _____

נספח "ב" 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 פומבי 03-04/2025 (להלן - "המכרז").
3. הנני משמש כמנהל בתאגיד, 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

_____ חתימת המציע :

נספח "ג" 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:

6. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להצעתו של _____, תאגיד מס' _____ (להלן – "התאגיד"), במסגרת מכרז פומבי מס' 03-04/2025 (להלן – "המכרז").

7. הנני משמש כמנהל בתאגיד.

8. 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.

9. 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,

תאריך:

חתימת המציע:

נספח "ד" לכתב ההצעה

תאריך: _____

לכבוד
חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום עד לסך של _____ ש"ח המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שייקרא להלן- החייב), בקשר עם מכרז מס' _____.

אנו מתחייבים לשלם לכם את הסכום הנ"ל, כולו או חלקו, תוך 14 ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך ____/____/____ ועד בכלל. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב לידי הבנק החתום מטה שמענו הוא _____.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

חוזה

שנערך ונחתם בספיר ביום _____

ובין: **חברה לפיתוח ובנין בערבה בע"מ**
ח.פ. 511444283
מרכז ספיר, ד.נ. ערבה, 86825
(להלן: "החברה" או "המשכיר")

מצד אחד

לבין: _____
מס' תאגיד _____
כתובת _____
(להלן - "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכיר מעונין להשכיר מקרקעין השייכים לו לשימוש לצרכי הקמה והפעלת מתקנים לייצור ו/או אגירה ו/או חלוקה של חשמל ואנרגיה חלופית (להלן - "המתקן" או "המתקנים");

והואיל: והמשכיר הינו בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 39045 חלקה 1 מגרש 81 תב"ע חדשה מס' 657-0274605 (12 לשעבר) בגודל של כ - 17,000 מ"ר באזור התעשייה "שלהב" בספיר (להלן: "המושכר") אשר ניתן להקים את המתקן בשטחו;

והואיל: והמשכיר פרסם מכרז פומבי מס' 03-04/2025 להשכרת המושכר לצורך הקמת המתקנים בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז והשוכר הוכרז כזוכה במכרז (להלן: "המכרז");

והואיל: וההתקשרות בחוזה זה מותנית בקיומם של תנאים מתלים כמפורט במסמכי המכרז, לרבות אישור של שר הפנים או מי שהוסמך על ידו;

והואיל: והמשכיר החליט לקבל את הצעת השוכר במכרז ולאפשר לו לשכור את המושכר לשימוש לצרכי הקמה והפעלת מתקנים לייצור ו/או אגירה ו/או חלוקה של חשמל ואנרגיה חלופית בכפוף למותנה בחוזה זה, בנספחיו וביתר מסמכי המכרז (להלן ביחד - "מסמכי המכרז");

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי ותנאים מתלים

- 1.1 המבוא לחוזה זה לרבות ההצהרות וההתחייבויות האמורות בו וכן כל נספחי המכרז, בין אם צורפו לחוזה זה ובין אם לא צורפו, מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי החוזה.
- 1.2 כותרות הסעיפים הוספו לשם הנוחות בלבד ולא ישמשו לצרכי פרשנות החוזה.
- 1.3 להסרת ספק, מוסכם, כי הוראות חוזה זה הינן משלימות ובנוסף לכל האמור במסמכי המכרז, בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות ו/או רב משמעות שיתגלה אם יתגלה, בין האמור בחוזה זה לבין נספחיו בכל הקשור להוראות שאינן טכניות גרידא, הוראות החוזה גוברות.
- 1.4 כל מסמכי המכרז מהווים חלק מתנאי חוזה זה.
- 1.5 חוזה זה מותנה וייכנס לתוקף רק עם קיומם של התנאים הבאים :

- (א) אישור ועדת המכרזים של החברה לזכייתו של הזוכה במכרז.
- (ב) אישור דירקטוריון החברה ומליאת המועצה האזורית ערבה תיכונה להתקשרות עם הזוכה בחוזה.
- (ג) קבלת אישור שר הפנים ו/או מי שהוסמך לכך על ידו להתקשרות עם המציע הזוכה להשכרת שטח המגרש לזוכה בהתאם להוראות המכרז והחוזה. מובהר כי ככל שתידרש עריכת שינויים בתנאי חוזה ההתקשרות בין המציע הזוכה לבין החברה לפי דרישת משרד הפנים, שאינם משנים באופן מהותי את תנאי ההתקשרות בין הצדדים, מתחייב המציע הזוכה לשתף פעולה באופן מלא עם ביצוע השינויים כאמור ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, לרבות על תיקון לחוזה.
- מובהר כי התשלום הנקוב בסעיף 11.1 (א) להלן ישולם בטרם ייכנס החוזה לתוקף ואינו מותנה בכניסתו לתוקף.

2. מהות החוזה

- 2.1 השוכר שוכר בזאת מהחברה והחברה משכירה לשוכר את מגרש מס' 81 (לשעבר 12) בחלקה מס' 1 גוש 39045 כמפורט במפת המדידה המצורפת **כנספח א'** למסמכי המכרז, **במצבו כפי שהוא**, לצורך הקמת המתקנים. המתקנים יתוכננו, יוקמו, יופעלו ויתוחזקו במושכר ע"י השוכר לתקופה המפורטת בחוזה ובכפוף לאמור בחוזה זה ביחס לתנאים המתלים בחוזה.
- 2.2 מובהר ומוסכם בזאת, כי בכל מקרה לא תעלה תקופת השכירות על 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד חיבור המתקנים לרשת החשמל, בכפוף לתנאים המתלים הנקובים בחוזה זה, וליתר הוראותיו הנוגעות לתקופת ההתקשרות ולהתקשרות עצמה.

2.3 השוכר יבצע במושכר, בעצמו ועל חשבונו, תכנון, הקמה, הרצה, הפעלה, ואחזקה של מתקן אגירה. כן יבצע השוכר כל עבודה ו/או פעולה ו/או הליך מתחייב אחר הנדרש לשם כך ע"פ כל דין ו/או מכח חוזה זה על נספחיו ו/או בהתאם לעדכונים שוטפים ושינויים ככל שיהיו במהלך ביצוע העבודות. המתקנים שיוקמו, יהיו קניינו של השוכר בלבד, ולפיכך מובהר, כי התחייבויות השוכר כלפי המשכיר בכל הקשור לשכירות המושכר, אינה תלויה בתקינות ו/או בעצם הפעלת המתקנים.

2.4 בכפוף לקיומם של התנאים המתלים המפורטים להלן, ולקיום מלוא התחייבויותיו של השוכר תינתן לשוכר הרשאה להקמת והפעלת המתקן במושכר, לתקופה כמפורט בחוזה זה, ובסופה יהיה על השוכר למסור את המושכר במצבו טרם קבלתו לידי **וללא המתקנים**, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, כנקוב בחוזה זה.

3. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כדלקמן:

3.1 כי חוזה זה נחתם על-ידי המוסמכים לחתום ולהתחייב בשמו, כי ההחלטה להתקשר עם המשכיר בחוזה זה התקבלה על ידו בהתאם למסמכיו המחייבים (ככל שקיימים), וכי חוזה זה יחייב אותו עם חתימתו.

3.2 כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת המונעת את התקשרותו בחוזה וקיום מלוא התחייבויותיו על-פיו.

3.3 כי הוא חקר ולמד היטב את כלל מסמכי המכרז, והוא מאשר את כלל ההצהרות והמסמכים שנתן במסגרת הצעתו במכרז וכי אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה.

3.4 כי ביקר במושכר, בדק את המושכר וסביבותיו, את טיב הקרקע, את דרכי הגישה ואת התשתיות בשטח ובסמוך לו, את מצב הבטחון באזור, את מיקום המתקנים והעבודות הנדרשות, את הצרכים והאפיונים השונים המתחייבים מההתקנות השונות במושכר, את הצורך להעתיק ו/או להזיז ציוד ו/או מתקנים שונים המצויים במושכר טרם קבלת חזקה בו, וכן כי בדק את הנתונים הקיימים בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "הערבה התיכונה", ביקש וקיבל את כל הידיעות ביחס לממצאים והאפשרויות העלולים להשפיע על קיום התחייבויותיו על פי חוזה זה.

3.5 כי הוא לא יהיה זכאי לתבוע את החברה בשל אי הכרה ו/או אי הבנה של המסמכים, התנאים ו/או פרטים אחרים כלשהם שיכול היה לברר בטרם הגשת הצעתו למכרז ו/או על-דרך של פניה למשכיר פרטים או לברור אצל הגורמים המוסמכים לכך אצלו.

3.6 כי הוא בעל מוניטין ויכולת בתחום התכנון, ההקמה, ההפעלה והטיפול במתקנים כאמור, כי יש לו הידע, הניסיון והאמצעים המקצועיים והפיננסיים לתכנון, הקמה,

- ניהול ופיקוח על המתקן, על כל הכרוך והמשתמע מכך, לרבות באמצעות בעלי מניות מטעמו.
- 3.7 כי יפעל כמיטב יכולתו לקידום הקמת המתקן ויהיה הגורם האחראי לכל דבר ועניין על קידום הנושא, ובכפוף לאמור בחוזה זה.
- 3.8 כי ידוע לו ומוסכם על ידו שכל הוראות התכנון, ההוצאות והעלויות בגין הוצאת ההיתרים ההקמה, ההפעלה התפעול והתחזוקה השוטפת של המתקן, לרבות עלויות בגין כוח אדם, מיום תחילת ההתקשרות בין הצדדים ועד ליום סיומה של ההתקשרות או פקיעתה מכל סיבה שהיא, יחולו על חשבוננו ועל אחריותו בלבד.
- 3.9 כי יעסיק לאורך כל תקופת ההתקשרות רק עובדים בעלי הסמכה ו/או תעודה ו/או רישיון מקום שהחוק מחייבו להחזיק עובדים לביצוע עבודה כלשהי עם הסמכה מסוימת.
- 3.10 כי נהירים לו היטב דרישות הבטיחות הנוגעות לביצוע העבודות, לאחר שבדקן היטב באמצעות יועץ בטיחות ובהתאם להוראות כל דין.
- 3.11 כי ידוע לו שעבודות הקמת המתקן תבוצענה בשטח המסומן במפה – נספח ד', ולפיכך קיימת חשיבות עליונה להקפיד על קבלת כל האישורים הנדרשים, טרם תחילת ביצוע עבודות ההקמה ובמהלכן של עבודות אלו.
- 3.12 כי הוא מודע לכך, כי ייתכנו עיכובים שונים בביצוע העבודות, ובין השאר, בשל עיכוב בקבלת היתרי בניה למתקן ו/או אישורים/היתרים מאת צדדים שלישיים (ובין אלה: מאת גופי התכנון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הפנים וכיו"ב) וכי לא תהיה לשוכר כל טענה כלפי השוכר בגין כך, ואין באי קבלתם כדי לגרוע מחובתו בתשלום דמי השכירות כמפורט בסעיפים 11 להלן.
- 3.13 כי ידאג שכל האישורים ו/או רישיונות ו/או היתרים נדרשים על פי חוזה זה ועל פי כל דין ישארו בתוקפם לאורך כל תקופת ההתקשרות.
- 3.14 כי ידוע לו שהמשכיר יבצע פיקוח בתדירות שיקבע לפי שיקול דעתי ביחס לכל שלבי ביצוע העבודות נשוא חוזה זה וכי השוכר ישתף פעולה עם המשכיר בעניין זה;
- 3.15 כי יש לו היכולת והידע המאפשרים לו לקבל על עצמו ולעמוד בהתחייבויות שהוא נוטל על עצמו בחוזה זה, וכי לא ידרוש מהמשכיר כל השתתפות ו/או התערבות הנוגעת לכך.
- 3.16 כי בהצעתו לקח בחשבון את כלל התנאים הכלכליים הנדרשים לצורך פירעון תמורת השכירות המוסכמת בחוזה זה, וכי ידוע לו שהתמורה שהוצעה על ידו הינה סופית ומוחלטת ולא תשתנה מכל סיבה שהיא, למעט כנקוב בחוזה זה להלן.

3.17 כי רק בהסתמך על נכונות הצהרותיו היסודיות דלעיל של המשכיר הסכים השוכר להתקשר עימו בחוזה.

4. הצהרות המשכיר

המשכיר מצהיר ומתחייב כי :

4.1 הינו בעל זכויות במקרקעי המושכר כמפורט **בנספח "א"** לכתב ההוראות, ובכפוף לקיום כלל התנאים המתלים התקשרותו בחוזה זה, הוא רשאי להתיר את הגישה למושכר ואת השכרתם למשך תקופת השכירות לצורך התקנת המתקן, תפעולו ותחזוקתו, במשך כל תוקפו של חוזה זה.

4.2 כי ישתף פעולה עם השוכר בכל הנוגע לחתימה על בקשות בהן נחוצה חתימתו במעמדו כבעל הזכויות במקרקעין, ולצרכי חוזה זה בלבד, בכפוף לכך שלא יהא בדבר כדי לחייבו ו/או להטיל עליו חבות שאינה מפורשת בחוזה זה ובמיוחד לא חבות כספית כלשהי.

4.3 המשכיר מתחייב לעשות ככל יכולתו שבכל עת תישמרנה פנויות דרכי הגישה למושכר, באופן אשר יאפשר את הקמת המתקן, את חיבורו לרשת החשמל, ואת הפעלתו השוטפת והכול לאורך כל תקופת ההתקשרות.

4.4 בכפוף לתנאים המתלים המפורטים ובכפוף להוראות כל דין, המשכיר מתחייב שהחל ממועד חתימת חוזה זה ועד לתום תקופת ההתקשרות, הוא ו/או מי מטעמו לא יבצעו כל פעולה שיש בהם כדי לפגוע במתקנים או בתפקודם.

5. הרשאת השימוש

5.1 המשכיר נותן בזה לשוכר רשות שימוש במושכר לשם הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו של המתקן, למשך כל תקופת ההתקשרות ולמטרת ההרשאה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה, התנאים המתלים הנקובים בו, הוראות כל דין, ולשם מימוש מטרות החוזה.

5.2 **"מטרת ההרשאה"** לעניין חוזה זה הינה: יצירת כל הדרוש, על חשבון השוכר, לשם תכנון, רישוי, הקמה, הפעלה ותחזוקה של המתקן, לרבות התקנת מתקנים, הצבת ציוד, רכישת כלים, אביזרים, מכשירים, מכשירי חשמל וכל ציוד ו/או מיטלטלין אחר ו/או נוסף הדרוש לשם תפעול ותחזוקת המתקן ברמה גבוהה, עפ"י הקריטריונים הנדרשים ע"פ כל דין, בהתאם לאמור בחוזה זה ובנספחיו בלבד.

5.3 השוכר מתחייב לפעול, עפ"י כל דין ועל חשבוננו, על מנת להשיג האישורים המתאימים מהרשויות המוסמכות לצורך הקמת המתקנים.

- 5.4 מובהר, כי פינני שטח המושכר ככל שידרש, יחול על השוכר והוא יישא בעלות ביצועו, לרבות באחריות להסדרת כל ליקוי ו/או מפגע אחר שיאותר עקב כך, ובהוצאות הנדרשות לכך.
- 5.5 השימוש בחלק התחתון של הסילו העשוי בטון נתון לרשות השוכר כחלק מהמקרקעין המושכרים ואין לפרקו. מובהר כי ניתן לפרק את המבנים ממזרח לסילו. עוד מובהר כי בקו המתח והשנאי לא ניתן לערוך כל שינוי אלא בתיאום מראש עם חח"י ועם החברה.
- 5.6 למען הסר ספק, החל מהצבת המתקן ואילך, האחריות למתקן מוטלת על השוכר בלבד, והוא מתחייב לבצע כל עבודה שתידרש לצורך שמירה על מצבו התקין, וזאת לא יאוחר מתום 7 (שבעה) ימי עבודה מיום שנודע לו בדבר הצורך בכך ו/או ממועד הודעת המשכיר על כך.
- 5.7 בוטל.
- 5.8 מיד עם חתימת חוזה זה יהיה השוכר רשאי להתחיל בביצוע הליכים תכנוניים שונים בקשר למושכר, להגיש בקשות שונות לרשויות התכנון ולבצע בדיקות של המושכר וסביבתו. לשם כך יהיה השוכר רשאי להיכנס למושכר, לשם ביצוע מדידות ו/או בדיקות ו/או איסוף נתונים ו/או לביצוע כל פעולת הכנה אחרת, בתיאום מראש עם נציגי החברה (כהגדרתם להלן).
- 5.9 השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב כי למעט זכות שימוש בלעדית במושכר לצורך התקנת ותפעול המתקנים, אין לו כל זכות חזקה נוספת במקרקעין אחרים שאינם המושכר. השוכר מאשר שידוע לו, כי רשות השימוש כאמור אינה מקנה לו ולא תקנה לו בעתיד זכות חזקה באיזה חלק של המקרקעין שאינו המושכר ו/או כל זכות אחרת לרבות זכות לקבלת זכות במושכר ו/או במקרקעין ו/או באיזה חלק מהם למעט בהתאם ולצורך מימושו של חוזה זה.
- 5.10 השוכר מאשר בחתימתו על חוזה זה שלא שילם ו/או נתן ו/או חייב לשלם לשוכר, במישרין או בעקיפין, דמי מפתח ו/או הטבה ו/או תמורה אחרת ו/או תשלום אחר כלשהו היכול להיחשב כדמי מפתח בהתאם להגדרתם בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, בהתחשב במהות החוזה ואי תחולת דיני הגנת הדייר עליו. אין בכוונת הצדדים ליצור שכירות מוגנת, והשוכר יהיה מנוע מלטעון כל טענה של עובדה ו/או של חוק נגד האמור בסעיף זה ובמיוחד נגד היותו שוכר שהגנת הדייר אינה חלה עליו; ואין במתן ההרשאה ו/או בביצוע עבודות ו/או בהתקנת ציוד וכו' כדי ליצור יחסי ו/או זכויות חכירה ו/או שכירות ו/או חזקה מכל סוג שהוא, מעבר לאמור בחוזה זה.
- 5.11 ההרשאה תפסק מאליה אם וכאשר יגיע חוזה זה לסיומו, עפ"י הוראות חוזה זה ו/או מפאת הפרתו, והוא מוותר מראש על כל דרישה ו/או תביעה בגין זכות ההרשאה דנן, הכל בכפוף בחוזה זה.

5.12 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ההרשאה לשוכר כוללת רק את האמור באופן מפורש בחוזה זה, והינה בהתאם לאמור בחוזה ובנספחיו בלבד, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

6. המושכר

6.1 המשכיר משכיר בזה לשוכר את השוכר המושכר, במצבו כפי שהוא, כמפורט **במפה נספח א'** לכתב ההוראות, בהיקף השטחים המצוינים בו, לצורך הקמת המתקנים.

6.2 מובהר בזאת כי לא יוקצה שטח מחוץ למושכר להתארגנות, וכי בעת הקמת המתקן, שטח המושכר יגודר ע"י השוכר באופן בטיחותי שימנע כל אפשרות כניסה/ גישה אליו.

6.3 מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר בחוזה זה, בכל מקרה שמיטלטלין כלשהם של השוכר ימצאו מחוץ למבנה, תהיה החברה ו/או נציגיה זכאים לסלקם מהמקום על חשבון השוכר ולא תהיה להם כל אחריות לשלמותם, ולשוכר לא תהא כל תביעה כספית ו/או אחרת ו/או כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

7. ביצוע עבודות במושכר

7.1 השוכר, או מי מטעמו יהיה רשאי לבצע במושכר את כל העבודות הנדרשות לשם הקמת המתקן, לרבות הקמת והתקנת מתקנים שונים, וכן את עבודות ההפעלה והתחזוקה של המתקן (להלן: "**העבודות**").

7.2 השוכר יישא באחריות לכל הנושאים הכרוכים בביצוע העבודות, לרבות קבלת כלל האישורים הנדרשים מאת חח"י ו/או הרשויות השונות לביצוע העבודות. השוכר יקפיד וידאג למלא את כל דרישות הבטיחות הנדרשות על פי כל דין בקשר לעבודות כנ"ל וכן לקיים את הביטוחים אשר ידרשו ממנו, הכל על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

7.3 מובהר ומוסכם בזאת כי העסקת עובדי שטחים בביצוע העבודות תתאפשר בכפוף לנוהל המסומן **נספח "ג"** לחוזה.

8. הקמת המתקן, הפעלתו, השימוש בו ותחזוקתו

8.1 בכל שלבי העבודה על השוכר למנות מנהל עבודה מוסמך וממונה בטיחות מטעמו, אשר ילוו את שלבי הביצוע. המינוי כאמור יכול שיעשה גם על ידי קבלנים מטעמו של השוכר ובלבד שהשוכר ימשיך להיות אחראי כלפי החברה לכל דבר וענין.

8.2 השוכר מתחייב להשתמש במושכר ולנהל 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.

8.3 השוכר יהיה אחראי לתכנון המתקן וכן לביצוע כל הקשור והנדרש בקשר להקמתו, הכל בעצמו ועל חשבונו ובהתאם להוראות כל דין, לרבות קבלת האישורים מאת הרשויות המוסמכות, וכן יהיה השוכר אחראי להפעלתו ותחזוקתו של המתקן לאחר מכן, בעצמו ועל חשבונו, במשך כל תקופת ההתקשרות.

8.4 טרם ביצוע עבודות ההתקנה, השוכר יציג בפני המשכיר תוכנית הקמה מפורטת של המתקן באתר, אשר תאושרנה על ידי החברה מראש וטרם החל השוכר בהליכים כלשהם להקמת המתקן. התכנון הנדרש יתבצע על ידי השוכר עפ"י הוראות הדין וההחלטה, בתיאום עם המשכיר ובשיתוף פעולה מלא שלו ויוגש לאישור הגורמים המוסמכים לאחר תיאום זה.

8.5 תנאי מוקדם לביצוע העבודות להקמת המתקן הוא קבלת כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על פי דין.

8.6 מבלי לגרוע באמור לעיל מובהר כי תכנון האתר/המתקן והקמתו, יבוצעו על פי דרישות מוסד התכנון הרלוונטי. הכשרת משטחים וביצוע עבודות הקמה, לרבות המתקנים, יעשו על פי התכניות ההנדסיות המפורטות העדכניות כפי שיוגשו על ידי השוכר, החתומות ע"י מהנדס קונסטרוקציות מטעמו, ויאושרו על ידי הרשויות הנדרשות לכך. הקמת המתקן תעשה באופן מקצועי, ע"י גורמים מקצועיים, בהתאם לתקנים הנדרשים ע"פ כל דין, ותחל רק לאחר הוצאת היתר בניה, ככל שיידרש עפ"י דין.

8.7 השוכר יבצע את העבודות, בתיאום עם המשכיר, וזאת באופן מקצועי וראוי ובכפוף להוראות כל דין.

8.8 השוכר מתחייב לבצע את כל התיקונים ו/או השינויים שידרשו במתקן ו/או במתקנים בתקופת ההקמה, על חשבונו ובאחריותו, בהתאם להוראות כל דין והרשויות המוסמכות, כקבוע בתנאי והוראות חוזה זה וכפי שתורה החברה.

8.9 כל העבודות הדרושות להקמת המתקן והפעלתו, יתוכננו ויבוצעו על ידי השוכר באופן מקצועי, בהתאם להיתרי הבניה, להוראות החוזה, ולהוראות כל דין הכל על חשבונו ועל אחריותו.

8.10 במהלך כל ביצוע עבודות ההקמה השוכר ינקוט בכל האמצעים הדרושים בכדי לשמור על תנאי בטיחות נאותים של העובדים ו/או צדדים שלישיים הקשורים

לעבודות, וזאת בהתאם להוראות כל דין, לרבות תקנים ו/או הנחיות של משרד העבודה והרווחה והנחיות בטיחות הרלבנטיות לכך ו/או לפי דרישת המשכיר.

8.11 השוכר יהא רשאי להפסיק את עבודתו של השוכר במידה וזו נעשית בתנאים בטיחותיים לא נאותים, בניגוד לדין או לא מתאימים לדרישותיו. הופסקה העבודה כאמור לעיל, פטור השוכר מכל נזק שיגרם לשוכר בגין האמור.

8.12 השוכר מתחייב לתפעל ולתחזק את המתקן באופן מקצועי, ממועד השלמת ההקמה ועד למועד סוף תקופת החוזה, ולשאת על חשבונו ובאחריותו בכל העלויות הנובעות מהפעלתו ובכלל זה, שכר עבודה, הוצאות סוציאליות, חשמל, מים, אגרות ואישורים, ביטוחים, הובלות וכיו"ב, בהתאם לתכנית העבודה להפעלת המתקן, ובהתאם להוראות החוזה.

8.13 השוכר יהיה אחראי בכל תקופת החוזה לתיקון או להחלפה, בהתאמה, של כל פגם או קלקול או חלק פגום, שיתגלו במתקן ובחלקיו, ובכל מפגע ו/או קלקול שנגרם לסביבתו מעצם הקמתו ו/או הפעלתו ו/או פעילותו, והכל על חשבונו של השוכר ובאחריותו.

8.14 השוכר יהיה אחראי בכל תקופת החוזה לשמירה על המתקנים ולמניעת גניבות ו/או נזקים על חשבונו. מובהר ומוסכם שלמשכיר, ולכל מי מטעמו לא תהיה כל אחריות בכול צורה שהיא לשמירה ו/או מניעת כל נזק בקשר למתקנים ולמושכר.

8.15 השוכר ימסור דיווחים שוטפים לחברה בדבר פעילותו, וכן יבצע דיווחים לכל גורם אחר הנדרש לפי הוראות כל דין.

8.16 מובהר בזאת כי לשוכר תהא אחריות על פי דין על בקרת איכות באופן שוטף, בהתאם להוראות כל דין ודרישות הרשויות המוסמכות, והמשכיר לא יידרש לכל פעולה ו/או תשלום בגין כך. מערכת בקרת האיכות של השוכר תהיה עצמאית.

9. השוכר ימסור לחברה לפי בקשתה על מידע וכל מסמך בנוגע למושכר ו/או למתקנים לרבות מידע בנוגע להתקדמות בתכנון והקמת המתקנים, השימוש בהם וכיו"ב. בתקופת ההקמה והתפעול יידרש דיווח בתדירות חצי שנתית.

10. תקופת ההתקשרות ותנאים מתלים

10.1 תקופת החוזה תחל ביום בו החל השימוש במתקנים או 24 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז (המוקדם מביניהם) ותסתיים בתום תקופה של 24 שנה ו-11 חודשים. (להלן: "**תקופת ההתקשרות**"). למען הסר ספק מובהר בזאת כי תקופת ההתקשרות בכל מקרה **לא תעלה** על 24 שנים ו-11 חודשים ממועד

10.2 מיד עם התקיימותם של התנאים המתלים המפורטים בסעיף 1.5 לעיל, ייחתם החוזה ויכנס לתוקפו. החזקה במושכר תועבר לשוכר עם קיום התנאים המתלים.

10.3 המשכיר ישתף פעולה עם השוכר בכל הנוגע להוצאת ההיתרים והרישיונות הנדרשים (לרבות בקשה לחיבור נפרד לרשת החשמל), יחתום על בקשות בהן נחוצה חתימתו של "בעל הזכויות במקרקעין", יספק תוכניות ומסמכים ככל שישנם ברשותו, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם הקמתו והפעלתו של המתקן במועד מוקדם ככל שניתן. המשכיר לא יחתום על כל בקשה החורגת מהאמור, והעשויה להטיל עליו חבות, מכל מין וסוג שהיא, שאינה מפורשת בהסכם זה.

10.4 ידוע לשוכר שבמסגרת שלבי ההכנה והוצאת אישורים להקמת המתקן על המושכר יידרש השוכר להכין תוכנית עם כל הפרטים הנדרשים לאפיון המבנה והמערכת וכל פרט טכני והנדסי אחר הנדרש על ידי הועדה לתכנון ובניה המקומית לשם קבלת היתר בניה, ככל שיידרש. מובהר בזאת כי כל הפעולות הללו וההוצאות בגינם יחולו על השוכר בלבד.

10.5 מנכ"ל החברה או את מי שימנה לכך, מוסמך לפעול מטעם המשכיר למול השוכר בכל הנוגע לקידום והוצאתו לפועל ומימושו של חוזה זה. מובהר בזאת כי ככל שנדרשת חתימת המשכיר ביחס למסמך הכולל התחייבות כספית כלשהי של החברה, המסמך יחתם אך ורק ע"י בעלי התפקידים המוסמכים לחייב את המשכיר עפ"י כל דין.

10.6 בוטל.

10.7 במידה התנאים המתלים לא יתקיימו בתום 6 (שישה) חודשים מחתימת חוזה זה, יהיה המשכיר רשאי, ע"פ שיקול דעתו המלא והמוחלט, להביא לביטולו של חוזה זה בהודעה בכתב לשוכר, אלא אם יוסכם אחרת בכתב בין הצדדים. המשכיר יהיה רשאי להאריך את התקופה הנקובה בשלושה (3) שלושה חודשים נוספים או לתקופה ארוכה יותר, ובלבד שכלל התקופה מהכרזתו של השוכר כזוכה במכרז לא תעלה על שנה (1), לפי שיקול דעתו.

10.8 במידה ויתקיימו התנאים המתלים ויתקבלו אישורים ו/או היתרים נדרשים רק לגבי חלק מהמתקנים, יהיה השוכר מחויב לקיים את החוזה לגבי אותם מתקנים לגביהם התקבלו האישורים והתקיימו התנאים המתלים.

10.9 ככל שחוזה זה יבוטל ביחס לחלק מהמתקנים ע"י החברה בשל אי השגת ההיתרים הנדרשים, מוסכם כי לאף צד לא תהיה טענה כנגד רעהו, זולת ככל שהאישורים לא הושגו כתוצאה ממחדל ו/או אי פעולה של השוכר.

11. התמורה

11.1 תמורת הזכיה במכרז והשכירות לפי חוזה זה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות ותמורה נוספת הכל כמפורט להלן :

א. מענק חתימת חוזה בשיעור של 25% מסך כל המענקים שיוצעו ע"י המציע בהצעתו במכרז בתוספת מע"מ כדין שתשולם במועד חתימת החוזה לאחר הודעת הזכיה במכרז ע"י החברה.

- ב. מענק עבור קבלת היתר בניה למתקן או תב"ע למגרש בשיעור של 35% מסך כל המענקים שיוצעו ע"י המציע בהצעתו במכרז בתוספת מע"מ כדין תשולם עם הודעת הזכיה למציע במכרז רשות החשמל.
- ג. מענק תחילת עבודות בשיעור של 20% מסך כל המענקים שיוצעו ע"י המציע בהצעתו במכרז בתוספת מע"מ כדין תשולם עם תחילת העבודות ע"י המציע.
- ד. מענק הפעלה של המתקן בשיעור של 20% מסך כל המענקים שיוצעו ע"י המציע בהצעתו במכרז בתוספת מע"מ כדין תשולם עם תחילת הפעלת המתקן..
- ה. תמורה עבור דמי אופציה שנתיים תשולם החל מהמועד בו חלפו 12 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז ועד תחילת העבודות להקמת המתקנים במגרש, בסך שנתי שהוצע ע"י המציע במסגרת הצעתו במכרז (וחלק יחסי עבור חלק מהשנה) בתוספת מע"מ כדין. תמורת דמי האופציה תשולם בתשלומים רבעוניים – עבור כל 3 חודשים מראש. דמי האופציה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום עברו 12 חודשים ממועד הכרזה על זוכה במכרז והמדד הקובע יהיה המדד הידוע במועד ביצוע כל תשלום.
- ו. תמורה בשיעור של 50% מדמי השכירות עבור המושכר לתקופה שמתחילת העבודות להקמת המתקנים במגרש ועד לתחילת תקופת השכירות בהתאם ובאופן יחסי לסכום שנתי שהוצע ע"י המציע במסגרת הצעתו. תמורת דמי השכירות החלקיים תשולם בתשלומים רבעוניים – עבור כל 3 חודשים מראש.
- ז. תמורה עבור שכירות המושכר, בהתאם לדמי השכירות שהוצעו ע"י הזוכה בהצעתו, שתשולם החל ממועד בו החל השימוש במתקנים או 24 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז (המוקדם מביניהם) ועד לתום תקופת השימוש, בתוספת מע"מ כדין.
- 11.2 דמי האופציה ודמי השכירות כמפורט בסעיפים 11.1 (ה-ז) לעיל ישולמו, לפי העניין או לפי הנחיות המשכיר, כל שלושה חודשים (להלן - "רבעון") מראש באמצעות העברה בנקאית לחשבונו של המשכיר.
- 11.3 דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, ויועלו מדי שנה קלנדרית (1 לינואר בכל שנה) בשיעור שבו עלה המדד האחרון הידוע ביום 1 לינואר (להלן - "המדד החדש"), לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני המועד בו החל השימוש במתקנים או 24 חודשים ממועד ההכרזה על זוכה במכרז (המוקדם מביניהם) **(להלן - "המדד הבסיסי")**. אם יתברר כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי יותר סכום דמי השכירות ללא שינוי.
- 11.4 דמי השכירות וכל תשלום אחר שהשוכר ישלם למשכיר לפי חוזה זה ישולמו בתוספת מס ערך מוסף כדין בשיעור שיחול במועד התשלום בפועל של כל סכום למשכיר, וכנגד אישור כדין של המשכיר על תשלומו.
- 11.5 בכל מקרה שבו יפגר השוכר בביצועו של תשלום כלשהו שהוא חייב בתשלומו למשכיר בהתאם להוראות חוזה זה, ישא הסכום שבפיגור - מהיום שנועד

לתשלום ועד לתשלומו המלא בפועל - ריבית בשיעור ריבית הפיגורים שתהיה נהוגה באותה עת בבנק לאומי בע"מ (להלן - "הבנק") בגין אשראי מעבר למסגרת האשראי המאושרת בחשבונות חח"ד. הריבית האמורה תהיה בגדר פיצוי מוסכם נוסף, מוערך וקבוע מראש שאינו טעון הוכחת נזק על ידי המשכיר, ובחתימתו על חוזה זה מוותר השוכר מראש על כל טענה בקשר לגובה הפיצוי האמור ו/או סבירותו. כן מוסכם שאישור בכתב חתום בידי פקיד של הבנק ביחס לגובה הריבית האמורה ייחשב כראיה מכרעת לכל דבר וענין, לרבות שיעורי הריבית, אופן חישוב הריבית ומועדי התרבותה. אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר להם זכאית המשכיר על פי דין ו/או חוזה זה.

12. פינוי המושכר

12.1 בתום תקופת השכירות או במועד סיום תוקפו של חוזה זה מכל סיבה שהיא, או בהתקיים תנאי בחוזה המזכה את המשכיר בקבלת החזקה הבלעדית במושכר, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה הבלעדית בו למשכיר כשהמושכר וכל השינויים והעבודות שבוצעו בהם על ידי השוכר, כאמור בסעיף 7 לעיל, במצב טוב, תקין שמור ונקי כפי שקיבל אותם השוכר, פרט לבלאי רגיל הנובע משימוש סביר, וכשהם פנויים מכל אדם וחפץ שאינם שייכים למשכיר.

12.2 פינוי המושכר יהיה במסירת המקרקעין (המגרש) לנציגי המשכיר. נציגי המשכיר יבדקו יחד עם השוכר את מצב המושכר, יערכו רישום של הנזקים שנתגלו בו והשוכר יאשר את הרשימה בחתימת ידו. אם השוכר יסרב לאשר את הרשימה או לא ישתתף, מכל סיבה שהיא, בבדיקת מצב המושכר לאחר שהוזמן על ידי המשכיר לבדיקה האמורה, תיערך הבדיקה על ידי נציגי המשכיר ורשימת הנזקים שתיערך על ידם, כשהיא חתומה על ידם, תחשב כאילו אושרה על ידי השוכר ונחתמה על ידו והשוכר מוותר בזה בויתור סופי, מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה כנגד תוכנה ודיוקה של הרשימה.

12.3 מותנה ומוצהר בזה במפורש, כי פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכיר בתום תקופת השכירות, או בהתקיים תנאי בחוזה המזכה את המשכיר בקבלת החזקה בו, הינו תנאי עיקרי של החוזה והפרתו על ידי השוכר תהווה הפרה יסודית של החוזה. מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למשכיר עפ"י החוזה ו/או עפ"י דין, בכל מקרה כזה יהיו המשכיר ו/או באי כוחו רשאים להיכנס למושכר, לתפוס בו חזקה בלעדית ולסלק, על חשבון השוכר ועל אחריותו, כל חפץ שאינו שייך למשכיר.

12.4 השוכר פוטר בזה את המשכיר ובאי כוחו מכל אחריות לכל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה שייגרמו לשוכר או לכל צד שלישי עקב מימוש זכותה של המשכיר שבסעיף 12.3 לעיל, לרבות אובדן ו/או נזק ו/או הוצאה שייגרמו לשוכר עקב גניבת חפצים כלשהם, והשוכר יישא בלעדית באחריות לכל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור, לרבות אם הם נגרמו לכל צד שלישי.

12.5 השוכר נותן בזה רשות בלתי חוזרת למשכיר ולבאי כוחו להיכנס למושכר ולממש זכותם לפי סעיף 12.3 לעיל והשוכר מוותר בזה, ויתור סופי, מלא ומוחלט, על כל

תביעה ו/או טענה כנגד המשכיר וכנגד באי כוחו בקשר למימוש הזכות המוקנית להם בהתאם לסעיף 12.3 לעיל.

13. אחזקת המושכר וסביבתו

השוכר מתחייב בזאת כדלקמן :

13.1 לא להחזיק או להניח חומרים, כלים, ציוד או מיטלטלין אחרים כלשהם בכניסה או מחוץ למתחם המושכר, לכל מטרה שהיא, פרט לשימוש לצרכי גישה למושכר. למען הסר ספק הכוונה למעבר לשטח המושכר כהגדרתו לעיל.

13.2 להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עיסקו אך ורק בתחומי המושכר, ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן, שאינם סבירים לשימוש שבהתאם למטרות השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר למנוע הצטברות של אשפה על ידי פינויה 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.

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

13.4 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..

13.5 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 כנ"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר בחווה זה.

13.6 השוכר מתחייב לנקוט, על אחריותו ועל חשבונו, בכל הצעדים הדרושים לשמירתו של המושכר ותכולתו בפני גניבה, פריצה או נזק אחר. להסרת ספק מובהר בזה, שהחברה לא תישא באחריות כלשהי לשמירת המושכר ו/או תכולתו ו/או לגניבה, פריצה או נזק כאמור..

14. מיסים ותשלומים

14.1 בכפוף לאמור בחווה זה, כל המיסים ו/או האגרות ו/או הארנונות ו/או ההיטלים, עירוניים ו/או ממשלתיים, אשר יוטלו על המושכר ו/או המתקן החל ממועד תחילתו של חוזה זה ועד לתום תקופת ההתקשרות יחולו על השוכר וישולמו על ידו. הוטל תשלום כאמור בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום שבין ממועד תחילת תקופת השכירות ועד לתום תקופת ההתקשרות, ישלם השוכר חלק

יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו על ידי השוכר במועד החוקי שיש לשלם לרשויות.

14.2 כל המיסים והתשלומים בגין ניהול עסקיו של השוכר במקרקעין, לרבות מס עסק ואגרות רישיונות לעסק ולניהולו, יחולו על השוכר בלבד וישולמו על ידו.

14.3 מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים החלים על השוכר על פי חוזה זה, יחול על השוכר על פי כל דין וישולם ביחד עם התשלום בגינו הוא חל, כנגד חשבונית מס כדין.

14.4 כל מס ו/או אגרה ו/או היטל אחרים שאינם נזכרים במפורש לעיל, יחולו על הצד אשר הדין מטיל עליו את החובה לשלם.

14.5 אין השוכר רשאי לגרום לכל הוצאה, תשלום או חיוב בשם המשכיר או עבורו ואינו רשאי לגרום לכל הוצאה תשלום או חיוב, בקשר לביצוע העבודות, אלא אם קיבל לכך מראש ובכתב את הסכמת המשכיר.

14.6 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיה השוכר אחראי לבדו ועל-חשבונו לכל הוצאה, תשלום או חיוב שנעשו ללא אישור כאמור.

15. הבעלות במתקן, המחאת זכויות והתחייבויות ושיעבוד זכויות

15.1 הבעלות במתקנים, לרבות כלל החובות והזכויות הנובעות מכך, הינה של השוכר.

15.2 השוכר לא יהיה זכאי למסור, להסב או להעביר לאחר או לאחרים כל חלק מזכויותיו ו/או מהתחייבויותיו לפי חוזה זה, ללא הסכמת המשכיר לכך, בכתב ומראש. מובהר כי השוכר יהיה רשאי, באישור החברה מראש ובכתב, להסב לתאגיד הנמצא בשליטתו הבלעדית את זכויותיו והתחייבויותיו לפי חוזה זה, ובלבד שהזוכה ימשיך להיות אחראי ביחד ולחוד עם התאגיד כאמור, לכל ההתחייבויות החוזה.

15.3 העברת מניות בשוכר ו/או שינוי בהנהלת השוכר ו/או שינוי בהרכב השותפים בשוכר, אשר יש בהם כדי להשפיע על השליטה בשוכר ו/או על ניהול השוכר ו/או על יחסי הכוחות בשוכר, יהיו כפופים לאישור בכתב ומראש של המשכיר, והמשכיר יודיע לשוכר מראש על כל כוונה לבצע מהלך כאמור.

15.4 השוכר יהיה רשאי לשתף גורמים אחרים בתפעול המתקן ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו כלפי השוכר, על פי חוזה זה, ובכפוף להסכמת המשכיר לכך, מראש ובכתב

15.5 השוכר יהא רשאי, בכפוף לאישור החברה, לשעבד את זכויותיו בהתאם לחוזה זה לצורך קבלת מימון להקמת הפרויקט.

15.6 המשכיר יהא רשאי להמחות את מלוא זכויותיו בכל הקשור להוצאתו לפועל של הסכם זה, ולאכיפת מילוי התחייבויות השוכר לפיו בכפוף לכך שזכויותיו של השוכר לא ייפגעו. במקרה זה המשכיר יתן הודעה מראש לשוכר 60 יום מראש.

16. אי תחולת דיני הגנת הדייר

16.1 השוכר מצהיר בזה כי לא שילם ואינו משלם למשכיר כל סכום שהוא עבור ההרשאה, בין בתור דמי מפתח ובין בכל אופן אחר שהוא, וכי לא יהיה זכאי לכל תשלום שהוא על פי חוקי הגנת הדייר עם פינוי המושכר על ידו.

16.2 השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמשכיר מעולם לא מסר לו את ההרשאה תמורת דמי מפתח.

16.3 השוכר מתחייב, כי לא יטען כי לתחולה של חוקי ו/או דיני הגנת הדייר על ההרשאה נשוא חוזה זה.

17. פיקוח כפיפות וביקורת

הזכות למשכיר ו/או למי מטעמו:

17.1 להיכנס בכל עת ובתיאום עם המשכיר למושכר ו/או למתקן על מנת לבדוק, לבקר ולפקח את ביצוע התחייבויותיו של השוכר שעפ"י חוזה זה, בהתאם למטרות ההרשאה, ועפ"י הוראות כל דין, והשוכר מתחייב לסייע ככל שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל.

17.2 לערוך ביקורות במושכר ובמתקן לצורך בדיקת עמידת השוכר בהתחייבויותיו ע"פ חוזה זה.

17.3 השוכר ידווח למשכיר באופן שוטף בדבר התקדמות העבודות ו/או בעיות הכרוכות בהן ויסייע למשכיר בביצוע הביקורת והפיקוח על העבודה ועל ביצוע הפרויקט במושכר.

18. העסקת עובדים/אי קיום יחסי עובד - מעביד

18.1 השוכר מצהיר שכל העובדים שיועסקו על ידו בקשר עם חוזה זה ו/או בקשר עם המושכר ו/או במתקן, ושיעבדו במתחם, הם עובדיו שלו בלבד והוא לבדו יישא בכל האחריות הנובעת מהיותו מעבידם על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, ולרבות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) והצווים והתקנות שמכוחו. השוכר מתחייב כי כל העובדים שיועסקו על ידו בימים ובשעות שבהם לא מותרת עבודה - יקבלו לשם כך את כל האישורים הנדרשים לכך לפי הוראות כל דין.

18.2 השוכר מתחייב להעסיק עובדים מהימנים ובעלי ניסיון, ידע ומומחיות בדרגה גבוהה, לשם מילוי התחייבויותיו של השוכר כלפי החברה על פי חוזה זה, ובהתאם למטרות הרשאה.

18.3 השוכר מתחייב מפורשות, כי בכל מקרה שיועלו ע"י עובדי השוכר טענה, תביעה ו/או דרישה כלשהם כנגד החברה ו/או נציגיה ו/או כל מי שפועל מטעמה, ושמקורה בהוראת סעיף זה לעיל ו/או בחוזה זה ובקיומו, השוכר יפצה ו/או ישפה לאלתר ועפ"י דרישתה הראשונה את החברה ו/או נציגיה, ו/או כל אדם אחר מטעמה - בכל מקרה שידרשו לשאת בהוצאות כלשהן, ובמלוא סכום הוצאות אלה, בגין אותה טענה ו/או תביעה.

19. אחריות

19.1 השוכר יהיה אחראי לכל תאונה ו/או חבלה ו/או נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה, בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש, שייגרמו למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לכל הפועל בשמו או מטעמו ו/או לכל צד שלישי אחר כתוצאה מכל הפרה של התחייבות מבין התחייבויותיו שבחוזה זה ו/או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל תוך כדי ו/או עקב ו/או כתוצאה מביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ו/או מהפעלת המתקנים, לרבות כתוצאה ממעשה ו/או מחדל כאמור של השוכר, עובדיו וכל מי שנתון למרותו ו/או פועל בשמו ו/או מטעמו, והשוכר ינקוט בכל הצעדים והאמצעים הדרושים למניעת כל נזק, אובדן או הוצאה כאמור. בחתימתו על חוזה זה השוכר משחרר לחלוטין ומראש את המשכיר, עובדיו, שלוחיו וכל הפועל בשמו ומטעמו מכל אחריות וחבות בגין ו/או בקשר לכל תאונה, חבלה, נזק, אבדן והוצאה כאמור ברישת סעיף זה לעיל.

19.2 השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ו/או את הניזוק/ים, לפי הענין, ו/או לשפותם, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק, אובדן או הוצאה שהשוכר אחראי להם, כאמור בס"ק 19.1 לעיל, ובכל מקרה שהמשכיר יאלץ לשלם פיצויים ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לנזק, אובדן או הוצאה שהשוכר אחראי להם כאמור - מתחייב השוכר לשלם כל פיצוי או תשלום כאמור במקום המשכיר לפי הוראותיו או, אם יידרש לכך על ידי המשכיר - לשלם כל סכום כזה למשכיר עצמו, וכל זאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וההוצאות שהמשכיר עמד בהן בקשר לכך. המשכיר ימסור לשוכר כל מידע ואסמכתאות רלוונטיים המצויים בידו בקשר עם הנזק ו/או האבדן כאמור.

19.3 השוכר ינקוט, על חשבונו הוא, בכל האמצעים לנעילתם, שמירתם ואבטחתם של המתקנים בפני כל נזק, אובדן או גניבה. המשכיר לא ישא באחריות כלשהי לכל אובדן או נזק שייגרם למתקנים ולמושכר, ובחתימתו על חוזה זה השוכר מוותר בזה בויתור מלא, סופי ומוחלט על כל תביעה וטענה כלפי המשכיר בגין ו/או בקשר ו/או כתוצאה מכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למתקנים ולמושכר.

19.4 הוגשה תביעה כל שהיא הקשורה לחוזה זה ו/או הנובעת ממנו כנגד המשכיר ו/או המשכיר והשוכר ביחד או לחוד, הרי שהשוכר לא יהיה רשאי להסדיר, להתפשר לחלק או לשלם תביעה כזאת ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר..

20. ביטוח

20.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר להחזיק בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו בתוקף, על חשבונו, בכל עת בתקופת החוזה, פוליסות ביטוח לכיסוי מלוא אחריותו בהתאם להוראות הביטוח המופיעות בנספח ב'1 (להלן - "אישור קיום ביטוח לתקופת עבודת ההקמה") ובנספח ב'2 (להלן - "אישור קיום ביטוח לתקופת ההפעלה והתחזוקה") המצורפים לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו. אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, ולגבי ביטוח העבודות הקבלניות הנדרש בנספח ב'1 מתחייב להוסיף את המזמין כמבוטח בביטוחים אלו, לכל משך תקופת ביצוע העבודות.

20.2 לפני תחילת העבודות וכתנאי מקדמי לכך מתחייב השוכר להמציא לידי החברה אישור על עריכת הביטוחים המפורטים לעיל בהתאם לנספח ב'1 ונספח ב'2 להסכם זה, כשהם חתומים על ידי מבטחיו. נספח ב'2 יוצג עם סיום תקופת העבודות הקבלניות. ביטוח אחריות מקצועית יוצג ויימסר לחברה לפני תחילת העבודות וכתנאי לתחילת העבודות. ביטוח חבות מוצר יוצג ויימסר לחברה החל ממועד המסירה של העבודות.

20.3 היה ולדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל רשאי השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים הנ"ל כאשר בכל ביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי רכוש (פטור כאמור לא יינתן לטובת מי שפעל בכוונת זדון) ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את החברה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי חבויות בגין אחריותם למעשי ו/או מהדלי השוכר, בכפוף לסעיף אחריות צולבת כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

20.4 ביטוחי השוכר יכללו תנאי מפורש לפיהם הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי החברה וכי המבטח מוותר על כל דרישה ו/או תביעה לשיתוף ביטוחי החברה. כמו כן יכלול בביטוחים תנאי לפיו מתחייב המבטח כי ביטוחי השוכר לא ישונו לרעה, ולא יבוטלו, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי החברה, 30 יום מראש.

20.5 השוכר מתחייב לקיים את כל תנאי הביטוחים ולשלם במלואם ובמועד את דמי הביטוח.

20.6 הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות וסכומי הביטוח הרשומים באישור על קיום ביטוחים, הנם מזעריים ואין בהם משום אישור של המשכיר או מי מטעמו להיקף וגודל הסיכון העומד לביטוח. על השוכר יהיה לקבוע ביטוח וסכומים לביטוח ככל האפשר וכפי הסיכון על מנת למנוע הפסד לו, לשוכר ולצד שלישי כלשהו.

20.7 14 (ארבעה עשר) ימים לפני תום תקופת הביטוח הנקובה באישור על קיום ביטוחים, ימציא השוכר למשכיר שוב את האישור על קיום ביטוחים כשהוא חתום על ידי מבטחיו.

20.8 להסרת ספק מובהר, שאין בהוראות סעיף 20.1 לעיל כדי לגרוע מאחריותו של השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, כלפי החברה, החברה, עובדי ושלוחי החברה והחברה, הישובים בתחומה, ושלוחיהם.

20.9 התחייבויות השוכר שבסעיף זה לעיל הינן מעיקרי חוזה זה, והפרתן תהווה הפרה יסודית שלו. על אף האמור לעיל, מוסכם כי אי המצאת אישורי ביטוח מטעם השוכר לא תחשב כהפרה יסודית, אלא לאחר שדרישת החברה להמצאת אישור ביטוחי המבוטח, 14 ימים מראש ובכתב לא נענתה או שנענתה חלקית.

20.10 לא שילם השוכר תשלום כלשהו בקשר עם פוליסות ביטוחי השוכר ו/או לא ביצע ביטוח כלשהו הנמנה על ביטוחי השוכר, הרי מבלי לגרוע מאחריות השוכר לפי חוזה זה ומכל זכות הנתונה למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, לבצע ביטוחים כנ"ל ו/או לשלם תשלומים כנ"ל במקום השוכר ועל חשבונו, ולדרוש מן השוכר להשיב לו לאלתר את הסכומים שישולמו על ידו כאמור, בתוספת הוצאות תקורה בשיעור של 20% מהסכומים ששולמו כל ידו בפועל.

20.11 מוצהר ומובהר בזה במפורש, כי היה והמשכיר יעשה שימוש בזכות הנתונה לו כאמור בסעיף זה לעיל, לא יפורש הדבר כמטיל על מי מיחיד המשכיר חובה ו/או חבות ו/או אחריות כלשהי כלפי השוכר ו/או עובדיו ו/או צד שלישי כלשהו, ולא יהיה בכך כדי לגרוע באופן כלשהו מאחריות השוכר ו/או חובותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

21. ערבות בנקאית

21.1 להבטחת ביצוען המלא והמושלם של התחייבויות השוכר על פי חוזה זה, כולן יחד וכל אחת מהן לחוד, ימציא השוכר למשכיר, במועד חתימת החוזה, ערבות בנקאית, ללא תנאי (אוטונומית), שהוצאה על ידו לטובת החברה, בנוסח שיהיה להנחת דעתו של המשכיר, בסכום של 1,200,000 (מיליון ומאתיים אלף) ₪, בתנאים ובעלת תוקף לפרק זמן כדלקמן:

(א) תוקפה של הערבות יהיה עד תום 60 (שישים) יום ממועד תום תקופת השכירות.

(ב) סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, על בסיס המדד הבסיסי.

(ג) הערבות תהיה ניתנת למימוש בבת אחת או לשיעורין, משכיר יהיה רשאי להפעיל את הערבות או חלק ממנה בכל מקרה שלדעתו לא עמד השוכר בהתחייבויותיו על פי חוזה זה. הופעלה הערבות, או חלק ממנה, מתחייב השוכר לחדשה בהיקפה המלא ולמסרה למשכיר לא יאוחר מאשר תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת ההודעה על הפעלת הערבות. לא קיים השוכר חובתו כאמור תוך פרק הזמן הנקוב לעיל, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה ויחולו הוראות סעיף 21.2 להלן.

21.2 הפר השוכר התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיו לפי חוזה זה ו/או התקיים תנאי המזכה את המשכיר בקבלת כספים כלשהם מהשוכר לפי החוזה ו/או על פי דין, והשוכר לא שילם למשכיר את הסכום האמור מיד עם דרישה ראשונה, יהיה המשכיר רשאי לממש את הערבות, כולה או חלקה, ולגבות לעצמו כל סכום אשר יפצה אותו להנחת דעתו, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים לו עפ"י החוזה ועל פי דין, לרבות זכותו לתבוע ולגבות סכומים נוספים אם סכום הערבות לא יספיק לכיסוי הנזקים, האובדן, ההפסד, הפיצויים ו/או ההוצאות שנגרמו למשכיר.

21.3 המצאת הערבות הינה תנאי עיקרי בחוזה זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה המקנה למשכיר את הזכויות המפורטות בסעיף 21.2 לעיל.

21.4 השוכר יישא בכל ההוצאות הכרוכות בקבלת הערבות בהתאם לחוזה.

22. הפסקת/ביטול החוזה

22.1 בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים, ולאחר שניתנה לשוכר הודעה בכתב והזדמנות בת 7 ימים לתקן את ההפרה והוא לא עשה כן, ייחשב השוכר כמי שהפר את החוזה בהפרה יסודית:

(א) הפרת אחת או יותר מהוראות סעיפים 2,4,5,8,10,11,12,13,14,19,21. על אף האמור ברישת סעיף זה, איחור של עד 3 (שלושה) ימים בתשלום דמי השכירות לא יהווה הפרה יסודית, ובלבד שהפרה שכזו תיעשה פעם אחת בלבד.

(ב) הפרת הוראה כלשהי מהוראות החוזה, שאינה מנויה בפסקה (א), ואי-תיקונה בתוך פרק הזמן שנדרש לכך בכתב על ידי המשכיר או חזרה על אותה הפרה.

(ג) אם יינתן כנגד השוכר צו פרוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או ימנו לשוכר מפרק זמני ו/או כונס נכסים זמני, או תבוצע כנגד השוכר פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסיו הדרושים ו/או הקשורים לביצוע התחייבויותיו שבחוזה זה, והצו או הפעולה כאמור לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 15 (חמישה עשר) יום ממועד ביצועם.

(ד) אם השוכר ו/או מי מבעלי מניותיו ו/או מנהליו ו/או השותפים בו יורשע בעבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או בעבירה הקשורה בניהול עסק או אם יוגש כנגדם, או כנגד מי מהם, כתב אישום בעבירות מעין אלה.

(ה) על אף האמור ברישת סעיף זה, איחור של עד 7 (שבעה) ימים בתשלום דמי השכירות לא יהווה הפרה יסודית, ובלבד שהפרה שכזו תיעשה לכל היותר 2 פעמים בלבד, לא ברציפות, במהלך כל תקופת החוזה.

22.2 במקרה של הפרה יסודית של החוזה, מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית למשכיר בחוזה ו/או בדין, יהיה המשכיר רשאי לבטל את החוזה לאלתר ולתבוע מייד את פינוי המושכר, בהתאם להוראות סעיף 12 לעיל.

22.3 כן ישלם השוכר למשכיר במקרה של הפרה יסודית של החוזה פיצויים קבועים, מוערכים ומוסכמים מראש בסכום של 1,200,000 (מליון ומאתיים אלף) ₪, בצרוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן על סכום זה, מחושבים בהתאם לשיעור שבו עלה המדד החדש, שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים האמורים בפועל על ידי השוכר למשכיר לעומת המדד הבסיסי, ובתוספת מע"מ כדין, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד להם זכאי המשכיר, לרבות זכותה לבטל את החוזה ולתבוע פינוי המושכר כאמור ברישת סעיף זה לעיל.

22.4 השוכר מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה, כי בחן בקפידה את הוראות סעיפים 22.3-22.4 לעיל, והוא מוותר בזה ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה כנגד האמור בהן, לרבות סבירות סכומי הפיצויים הקבועים, המוסכמים והמוערכים מראש הקבועים בסעיפים 22.3-22.4 לעיל.

22.5 המשכיר לא יהיה מנוע מלתבוע מהשוכר סכומים נוספים כלשהם מעל לסכומים הנקובים בסעיפים 22.3-22.4 לעיל.

23. ויתור, מניעות והשתק

23.1 כל הנחה, שינוי, ביטול, תוספת, ויתור או אורכה של איזה שהוא תנאי ו/או הוראה של חוזה זה, לא יהיה להם כל תוקף אלא אם נעשו מראש, בכתב, במפורש ונחתמו כדין ידי הצדדים.

23.2 הצדדים לחוזה זה לא יהיו קשורים בכל הצהרה, מיצג הסכמות והתחייבות בכתב ובע"פ וכו' שאינם נכללים במפורש בחוזה זה.

23.3 לא תישמע כל טענה בעל פה המנוגדת או שאינה מתיישבת עם האמור בחוזה זה.

23.4 הסכמה כלשהיא מצד החברה או נציגיה לסטות מתנאי חוזה זה במקרה מסוים, לא תהווה תקדים כלשהוא, ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר, והוא הדין בכל מקרה בו לא השתמשה החברה ו/או נציגיה בזכויות המסורות לה עפ"י חוזה זה.

24. כתובות הצדדים

הצדדים מצהירים בזה כי כתובותיהם לצרכי חוזה זה הינן כמצוין בכותרת החוזה וכי כל הודעה שתישלח על ידי אחד הצדדים למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כהודעה שהגיעה לידיעת הצד השני כעבור 48 שעות מזמן המשלוח או בתוך 24 שעות מעת מסירתה על ידי שליח או תוך 24 שעות ממועד משלוחה באמצעות דוא"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

החברה

נספח ב'1

אישור קיום ביטוח לתקופת עבודות ההקמה

אישור קיום ביטוחים/אישור על הסכמה לעריכת ביטוח** - ביטוח עבודות		תאריך הנפקת האישור:					
קבלניות / בהקמה							
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	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*				
שם חברה לפיתוח ובנין הערבה בע"מ	שם רמ"י ו/או מועצה אזרית ערבה תיכונה ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות קשורות	שם	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר : מזמין העבודות				
ת.ז.ח.פ. 511444283							
מען מרכז ספיר, ד.נ. ערבה 86825							
כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					למקרה	לתקופה	
רכוש		ביט					309 נה 313 נה 314 נה 316 נה 328 נה 334 נה
גניבה ופריצה							
רכוש עליו עובדים							
רכוש סמוך							
רכוש בהעברה							
פינוי הריסות							
צד ג'		ביט			6,000,000	6,000,000	302 נה 304 נה 307 נה 309 נה 312 נה 315 נה 318 נה 322 נה 328 נה 329 נה
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	6,000,000	309 נה 319 נה 328 נה 350 נה
אחריות מקצועית		ביט			4,000,000	4,000,000	301 נה 302 נה 304 נה 309 נה 325 נה 327 נה 328 נה 332 (12 חודשים)
חבות מוצר		ביט			4,000,000	4,000,000	302 נה 309 נה 328 נה 332 (12 חודשים)
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):							
069 קבלן עבודות אזרחיות (כולל תשתיות) 098 תחזוקת ציוד ורשתות חשמל ותקשורת, 108 שירותי הקמה							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

נספח ב'2

אישור קיום ביטוח לתקופת הפעלה והתחזוקה

תאריך הנפקת האישור:		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 למבקש האישור ומבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור*		
שם חברה לפיתוח ובנין הערבה בע"מ	שם רמ"י ו/או מועצה אזרית ערבה תיכונה ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input checked="" type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: הפעלת ותחזוקה של מתקן לאגירת אנרגיה	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים <input checked="" type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: בעל המקרקעין		
ת.ז.ח.פ. 511444283						
מען מרכז ספיר, ד.ג. ערבה 86825						
כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					מטבע	למקרה לתקופה
רכוש		ביט				
צד ג'		ביט			4,000,000	4,000,000
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	6,000,000
אחריות מקצועית		ביט			4,000,000	4,000,000
חבות מוצר		ביט			4,000,000	4,000,000
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):						
096 שכריות והשכרות, 098 תחזוקת ציוד ורשתות חשמל ותקשורת						
ביטול/שינוי הפוליסה *						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
חתימת האישור						
המבטח:						

נספח "ג"

נוהל העסקת עובדים פלשתינאים במכרזים

המפורסמים על ידי החברה

מטרתו של נוהל זה הינה להסדיר העסקת עובדים פלשתינאים (להלן - "עובדים פלשתינאים") ע"י קבלנים הזוכים במכרזים לעבודות המפורסמים מידי פעם ע"י החברה, ולקבוע נוהלי דיווח וביקורת בקשר להעסקת עובדים כאמור.

1. בחלק מהמכרזים ניתנת אפשרות לקבלן זוכה במכרז (להלן - "הקבלן") להעסיק בפרויקטים בתחומי החברה עובדים פלשתינאים בעלי היתרי עבודה כדין.
2. הקבלן יעסיק עובדים פלשתינאים בהתאם להוראות חוק עובדים זרים, התשנ"א - 1991, ובכפוף לנהלים ולחוזרים המוצאים מעת לעת ע"י רשות ההגירה והאוכלוסין בכתובת www.piba.gov.il. על הקבלן להתעדכן בחוזרים העדכניים המפורסמים ע"י ראש מינהל שירות למעסיקים ולעובדים זרים ברשות ההגירה והאוכלוסין.
3. בהתאם למסמכי המכרז, ולא יאוחר מ - 3 (שלושה) ימים ממועד מתן צו תחילת העבודות, על הקבלן הזוכה להגיש לקב"ט החברה ולמזמין העבודה את המסמכים כדלקמן:
 - 3.1. רשימת עובדים פלשתינאים המיועדים לעבוד באתר העבודות.
 - 3.2. צילום תעודת זהות כתומה או ירוקה תקינה (לתושבי יהודה ושומרון) או כל תעודה מקבילה תקפה של העובדים הפלשתינאים, לרבות כרטיס מגנטי בתוקף.
 - 3.3. צילום רישיון עבודה בתוקף, הערוך על שם הקבלן, בו נקוב שם העובד הפלשתינאי שהצבתו מתבקשת, הנושא חתימת אישור של רשויות הביטחון באמצעות מדור התשלומים.
4. על הקבלן להעסיק את העובדים הפלשתינאים שניתן להם רישיון עבודה על שמו באופן ישיר, וחל איסור על העסקתם באמצעות קבלן כוח אדם או קבלן משנה. כמו כן חל איסור על העברת היתרים לאחר זולת בעל ההיתר.
5. יש להעסיק את העובדים הפלשתינאים באתרים ופרויקטים המבוצעים על ידי הקבלן, בעל ההיתר בלבד.
6. העובדים הפלשתינאים יוסעו לאתרי העבודה ומהם ע"י הקבלן. על העובדים להימצא באתרי העבודה משך כלל זמן העבודה. חל איסור מוחלט על הלנת עובדים פלשתינאים בשטחי החברה ללא אישור קב"ט החברה לכך.
7. הקבלן אחראי לדווח אודות כל שינוי בזהות העובדים המוצבים על ידו באתר העבודות. הדיווח אודות השינוי בזהות עובד מוצב יימסר לקב"ט החברה ולמזמין העבודה, בצירוף המסמכים והאישורים הנקובים בסעיף 3 לעיל, וזאת לא יאוחר ממועד תחילת עבודת העובד באתר.
8. על הקבלן לשתף פעולה עם מפקחי אגף האכיפה של רשות ההגירה ושל משרד הכלכלה, לאפשר להם להיכנס לאתרים ולמשרדים לביצוע ביקורות, ולהמציא להם כל מסמך בקשר להעסקת העובדים שיידרש על ידם לצורך הפעלת סמכויותיהם על פי דין.
9. על הקבלן לשתף פעולה עם קב"ט החברה, או מי מטעמו (כגון רבש"צ היישוב) בכל ביקורת שיבצע באתר הפרויקט, לאפשר לו להיכנס לאתר ולמשרד לביצוע ביקורות, ולהמציא לו

- כל מסמך בקשר להעסקת העובדים שיידרש על ידו לצורך הפעלת סמכויותיו, קב"ט החברה יתעד את הביקורת בהודעה כתובה שתישלח לקבלן.
10. היה ויתגלה כי באתר הפרויקט מועסק עובד פלשתינאי שאינו בעל היתר כדין, או תתגלה חוסר התאמה בדיווחים שהקבלן העביר לקב"ט החברה ולמזמין העבודות, יורה הקב"ט החברה לקבלן להרחיק את העובד שוהה הבלתי חוקי לאלתר, ויודיע על כך מיידית ובכתב למשטרת ישראל ולמזמין העבודות.
11. הקבלן מחויב להישמע ולבצע את הוראות קב"ט החברה במלואן, להרחיק את העובד מהאתר ללא דיחוי, לדווח למזמין העבודה, ולתעד את האמור ביומן העבודה.
12. משפט העבודה המגן החל על עובד ישראלי חל גם על העסקתו של עובד פלשתינאי. מחובתו של הקבלן להעסיק את העובד בהתאם למשפט העבודה כאמור, זאת בנוסף להוראות חוק עובדים זרים, התשנ"א - 1991, החלות על עובדים פלשתינאים, ובמיוחד פרק ד' 2 שבו. יודגש כי הפרה מהותית של זכויות העובד הפלשתינאי, ובכלל זה, הלנת שכרו, אי תשלום שכר כדין בגין עבודה בשעות נוספות, וכו', מהווה הפרה של תנאי ההיתר. הקבלן מתחייב להקפיד ולשמור על זכויות עובדיו הפלשתינאים, ובכך לשמר את תוקפו של ההיתר שבידיו למשך תקופת העבודות באתר.
13. הוראות, הנחיות והוראות ביצוע מעדכנות נוהל זה יפורסמו באתר האינטרנט של החברה בכתובת www.arava.co.il וחובה לעיין באתר זה לצורך קבלת מידע שוטף ומחייב בעניין העסקת עובדים פלשתינאים בתחום הבניין.

בכבוד רב,



נעמי בקר
חברה לפיתוח ולבניין בערבה בע"מ