

החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ

מכרז פומבי מס' 03/2025

**להשכרת מגרש לצורך ביצוע עבודות פיתוח
והפעלת חניון באזור התעשייה הר טוב**

יולי 2025

החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ

מכרז מס' 03/2025

תוכן עניינים

מסמך א' – הזמנה להציע הצעות

- מסמך א(1) – פרטי המשתתף.
- מסמך א(2) – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- מסמך א(3) – תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית.
- מסמך א(4) – נוסח ערבות מכרז.
- מסמך א(5) – כתב הסמכה של "הנציג המוסמך" (ימולא במקרה של "מציעים במשותף").
- מסמך א(6) – תצהיר פשיטת רגל והיעדר תביעות.
- מסמך א(7) – אישור רו"ח על מחזור כספי.

מסמך ב' – הצעת והצהרת המשתתף

מסמך ב'(1) – הצעת המחיר

מסמך ג' – הסכם שכירות

- נספח א' תשריט כללי של המושכר.
- נספח ב' תכניות פיתוח והתאמות (יוגש ע"י הזוכה לאישור החברה טרם תחילת ביצוע עבודות השוכר).
- נספח ג' תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הפיתוח והתאמה.
- נספח ד' נוסח כתב ערבות ביצוע.
- נספח ה' נספח ביטוח
- נספח ה'1 נוסח אישור עריכת ביטוחי עבודות השוכר.
- נספח ה'2 נוסח אישור עריכת ביטוח השוכר.
- נספח ו' נוסח שטר חוב.
- נספח ז' נמחק
- נספח ח' כתב התחייבות שוכר משנה.
- נספח ט' כלל מסמכי המכרז והצעת השוכר במכרז.
- נספח י' מפרט עבודות הפיתוח המינמליות הנדרשות

הזמנה להציע הצעות – מכרז מס' 03/2025

החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת גופים המעוניינים בכך והעומדים בתנאי הסף המפורטים להלן להציע הצעות להשכרת מגרש באזור התעשייה הר טוב במועצה אזורית מטה יהודה לצורך ביצוע עבודות פיתוח והתאמה להפעלת חניון (להלן: "המגרש" ו/או "הנכס" ו/או "המושכר"), הכל כמפורט במסמכי המכרז, הסכם והנספחים המצורפים לו.

1. מידע כללי

הפרטים המובאים בסעיף זה להלן הינם כלליים בלבד והוראות הסעיף תחייבנה את הצדדים רק במקרים אשר בהם אין התייחסות אחרת מפורטת ומפורשת באיזה ממסמכי המכרז. הייתה התייחסות אחרת כאמור באיזה ממסמכי המכרז, תחייב ההוראה האחרת והמפורטת.

1.1. המושכר הינו מגרש בשטח של כ-400 מ"ר הממוקם בגוש 229756 בחלק מחלקה 2 ובגוש 29756 בחלק מחלקה 1 במטה יהודה. **מובהר כי המכרז הינו עבור שכירות לאחסנה פתוחה או אחסנת כלים. המציע הזוכה יהא רשאי להשתמש בחניה המשותפת הקיימת במגרש עד 4 רכבים פרטיים בלבד.**

1.2. הנכס ימסר לזוכה במכרז מיד עם זכייתו. על אף האמור לעיל, ביחס למועד מסירת הנכס, מבהירה החברה כי המועד למסירת הנכס עשוי להיות מוקדם יותר ו/או מאוחר יותר מן המועד המפורט לעיל ובכל מקרה הקדמת ו/או עיכוב המועד כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם, ולא תקנה לזוכה כל זכות לטענה, תביעה או דרישה אחרת ביחס לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהקדמה ו/או מאיחור כאמור.

1.3. להלן מידע ופרטים אודות הנכס המיועד להשכרה:

1.3.1. מיקום המגרש ומידותיו הם כמסומן בתשריט המצ"ב **כנספח א' למסמך ג'**. מובהר כי החברה רשאית לבצע מדידה של שטח המגרש לאחר חתימת ההסכם עם הזוכה במכרז ולפיה יקבע השטח בגינו יגבו דמי השכירות ובכל מקרה לא פחות מהשטח הנקוב לעיל (1,400 מ"ר).

1.3.2. הנכס יושכר **במצבו הקיים (As-is)** כאשר על הזוכה יהיה לבצע עבודות פיתוח על **חשבונו ואחריותו**, לצורך הכשרת השימוש במגרש כחניון כדוגמת: גידור, התקנת שערים, עבודות אספלט וסימון חניות והתקנת מצלמות, כמפורט **בנספח י' למסמך ג'- מפרט עבודות הפיתוח המינימליות הנדרשות**.

1.3.3. מובהר כי טרם התחלת ביצוע עבודות הפיתוח, יהיה על הזוכה לקבל את אישור החברה לתחילת ביצוע על בסיס תכנית פיתוח שיגיש לחברה, כמפורט בהסכם השכירות **במסמך ג'**. מודגש כי באחריות הזוכה לפעול להשגת כלל האישורים הנדרשים לפי כל דין ומכל רשות מוסמכת לצורך ביצוע עבודות הפיתוח.

1.3.4. מובהר כי הפעלת החניון במגרש על ידי המציע הזוכה תעשה על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קבלת היתר ו/או רישיון ו/או רישיון עסק והוראות המחלקה הרלוונטית במועצה האזורית מטה יהודה (להלן: "המועצה").

1.3.5. מובהר שלא יאושר שימוש במגרש לחלקי חילוף למכוניות ולא יתאפשר אחסון בגובה (מכונית על מכונית).

1.3.6. במידה והשוכר יבקש להתקין על חשבונו בנכס יותקנו (על חשבון הזוכה במכרז) מונים

נפרדים של מים וחשמל והזוכה במכרז ישלם ישירות את חשבון המים והחשמל לרשויות המתאימות.

1.3.7 לא יותר לזוכה במכרז להשכיר את הנכס בשכירות משנה ו/או להסב את ההתקשרות בהסכם זה בכל צורה ואופן, אלא באישור החברה מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידה אשר לא יפחתו מהתנאים להם התחייב הזוכה במכרז זה ובהצעתו, סירוב להסבה/השכרה כאמור תיעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובהתאם לנסיבות סבירות.

1.3.8 במידה ויבקש המציע הזוכה לבצע שינויים נוספים מעבר לדרישות הפיתוח המינמליות הנדרשות על ידי החברה, תחול עליו החובה לבדוק ולברר על חשבוננו את כלל המידע התכנוני והטכני הדרוש לו לרבות מידע בדבר התוכניות החלות, אפשרויות ניצול זכויות הבניה וכיו"ד הכל על חשבוננו ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ביחס לאפשרויות השימוש בנכס.

1.3.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר חובתם של המשתתפים לבצע את כלל הבדיקות בעצמם.

1.4 מטרת השכירות תהא בהתאם להוראות הדין (לרבות תוכניות) החלות על הנכס ובהתאם לאישור החברה. היעוד **המאושר** על ידי החברה הינו להפעלת חניון בתשלום.

1.5 ההתקשרות עם הזוכה במכרז כפופה להסכם החכירה/השכירות בין החברה ו/או המועצה לבין רשות מקרקעי ישראל המסדירה את השימוש בזכויות בנכס האמור לעיל. בכפוף להתקשרות זאת, תהיה רשאית החברה להודיע לזוכה על ביטול ההסכם ללא שתהא לזוכה כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בעניין, תוך מתן התראה בת 60 ימים מראש.

1.6 תקופת השכירות לפי הסכם זה הנה למשך שנה המתחילה במועד המסירה של המושכר לידי השוכר (להלן: "**תקופת ההתקשרות**").

1.7 החברה תהא רשאית להאריך את הסכם השכירות למשך תקופות נוספות בנות עד 12 חודשים כל אחת מהן, כך שסך תקופת השכירות לרבות התקופה הנוספת לא תעלה על 5 שנים, והכל באופן המפורט בהסכם המצ"ב **כמסמך ג.**

2. תנאי סף להשתתפות במכרז

רשאים להשתתף במכרז זה יחידים אזרחי ישראל או תאגידיים הרשומים כדין בישראל, המקיימים אחר כל התנאים המצטברים שלהלן גם באמצעות הצעה במשותף כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1 המציע רשם כ"עוסק" אצל רשויות מע"מ ומס הכנסה ומנהל ספריו כדין.

2.2 המציע בעל מחזור שנתי בסך של לפחות 150,000 ₪ במשך שנתיים (לא חייבות להיות רצופות) במהלך השנים 2019-2023 (מובהר כי הסכומים להלן **אינם** כוללים מע"מ).

2.3 הוא, ו/או מי מבעליו ו/או מנהליו לא הורשע בפלילים או שחלפו לפחות 10 שנים מיום מתן גזר הדין, בעבירות על פי חוק העונשין תשל"ז – 1977, כנגד גופו של אדם ו/או בעבירות רכוש ו/או בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק מהסוג שהצעתו במכרז מתייחסת אליו, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי בגין העסק.

2.4 לא עומדות כנגדו ו/או מי מבעלי מניותיו תביעות משפטיות או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל או כינוס נכסים.

2.5 ככל ולמציע ניסיון קודם בפיתוח והפעלת חניונים ציבוריים, המציע יפרט את נסיונו במסגרת **מסמך א(1)**. מודגש כי דרישה לניסיון כאמור אינה חובה, וכי ניסיון כאמור עשוי להקנות יתרון

למציע במקרה בו הוגשה/ הצעה/הצעות זהה/זהות להצעתו אשר כולן כשרות להיבחר כהצעה הזוכה.

- 2.6. **המציע הגיש ערבות בנקאית ע"ס 3,000 ₪** להבטחת הצעתו, כאמור בסעיף 4.13 להלן.
- 2.7. **המציע רכש את מסמכי המכרז בסך 300 ₪** וצרף העתק קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז.
- 2.8. **המציע השתתף במפגש קבלנים** שיערך במשרדי החברה, **ביום ה' 10.7.25 שעה 12:00**. על המציע לוודא את רישום נוכחותו בפרוטוקול מפגש המציעים.

3. מציעים במשותף

- 3.1. ההצעה במכרז זה יכול שתוגש על ידי מספר חברות ו/או שותפויות ו/או תאגידיים ו/או יחידים (להלן: "יחיד המציע" ו-"מציעים במשותף", לפי העניין), ובלבד שאחד מיחיד המציע, אשר יהא "בעל שליטה" במועמד המשותף כמפורט בסעיף 3.5 להלן, עומד **לבדו** בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2.2 לעיל (להלן: "המציע המוביל").
- 3.2. הוגשה הצעה על ידי מציעים במשותף - יראו את הצעתם והתחייבויותיהם של יחיד המציע על פי מסמכי המכרז, לכל דבר ועניין, ביחד ולחוד, אולם זכויותיהם על פי מסמכי המכרז תהיינה רק ביחד.
- 3.3. מועמדים במשותף יצרפו להצעתם את כל המסמכים המפורטים בסעיף 4 להלן, כאשר:
- 3.3.1. הניסיון המפורט במסמכי הערכת המשותף (**מסמך א'1**) וכן כל מסמך נלווה להוכחת הניסיון כאמור יהא של המציע המוביל כהגדרתו לעיל.
- 3.3.2. הערבות תוגש על שם כלל יחיד המציע. לדוגמא, הוגשו הצעות על ידי שני מציעים במשותף, יירשם בגוף הערבות: "על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ ו- _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המשתתף")."
- 3.3.3. המסמכים המפורטים בסעיפים **4.7-4.12** יוגשו על ידי כל אחד מיחיד המציע בנפרד.
- 3.3.4. בכל מקום בו דרושה "חתימת וחורתמת" או "חתימת המציע", תהא דרושה חתימה של כל אחד מיחיד המציע.
- 3.4. בנוסף, מציעים במשותף:
- 3.4.1. יפרטו בהגשתם למכרז את חלקו של כ"א מיחיד המועמד המשותף במועמד המשותף.
- 3.4.2. יצרפו למסמכי המכרז את כתב ההסמכה של "הנציג המוסמך", בנוסח **מסמך א(5)**.
- 3.4.3. יצרפו למסמכי ההצעה את ההסכם שנערך ביניהם לעניין זה.
- 3.5. זכתה במכרז הצעה של מציעים במשותף, יהיו יחיד המציע חייבים כלפי החברה יחד ולחוד.
- כל אחד מיחיד המציע המשותף יערוב באופן מלא ומוחלט וללא כל הגבלה היא לקיום מלוא התחייבויותיו בקשר למכרז.
- המציע המוביל יהא "בעל שליטה" כהגדרתו בחוק ני"ע בתאגיד החדש.

4. מסמכי הצעה

כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים להלן:

- 4.1 סט מלא של מסמכי המכרז לרבות הודעות למציעים שנשלחו ע"י החברה (ככל שנשלחו), כשהם חתומים על-ידי המציע.
- 4.2 כלל המסמכים להוכחת עמידתו של המציע בתנאי הסף וכן לצורך קבלת ניקוד האיכות.
- 4.3 אישור עדכני משלטונות מע"מ על היות המציע עוסק מורשה.
- 4.4 אישור על ניכוי מס במקור.
- 4.5 אישור רו"ח להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.2 לעיל בנוסח מסמך א(7) המצורף למכרז זה.
- 4.6 כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים - התשל"ו 1976, דהיינו:
 - 4.6.1 אישור תקף מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז 1976 (להלן - חוק מע"מ), או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.
 - 4.6.2 תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח מסמך א(2) המצורף למכרז זה.
- 4.7 הוגשה הצעה ע"י תאגיד, יצורפו גם המסמכים הבאים:
 - 4.7.1 העתק תעודת התאגדות.
 - 4.7.2 תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות / העמותות בדבר פרטי הרישום של התאגיד מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו.
 - 4.7.3 ככל והמציע הינו עמותה ו/או חברה לתועלת הציבור, יצרף המציע אישור ניהול תקין בתוקף במועד האחרון להגשת הצעות.
 - 4.7.4 אישור עו"ד או רו"ח המאשר כי המציע הינו חברה בע"מ ו/או עמותה רשומה בישראל וכי הינו פעיל וקיים; כי נתקבלו אצל המציע כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין לחתימת המציע על מסמכי המכרז ולהגשת הצעתו למכרז וכי החתימות על גבי מסמכי המכרז הן של מורשי חתימה מטעם המשתתף, מחייבות את המציע לכל דבר ועניין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המציע ולחתום בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שיידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל (בשולי הצעה או במסמך נפרד).
- 4.8 תצהיר כי לא מתנהלות תביעות נגד המציע והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז, בנוסח שצורף למכרז כמסמך א(6).
- 4.9 פירוט ניסיון קודם ועמידה בפרמטר הענקת יתרון כנדרש במסמך א(1).
- 4.10 תצהיר לפיו אין כנגד המציע ו/או בעלי המציע ו/או מנהלי המציע הרשעה פלילית שנקבע שישי עימה קלון. התצהיר יהא חתום על ידי המציע וכן חתום ומאומת ע"י עו"ד, בנוסח המצ"ב כמסמך א(3).

4.11. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המציע (ככל והמציע אינו תאגיד) וכן אישור עו"ד או רו"ח כי החתימות ע"ג מסמכי ההצעה הן של המציע (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).

4.12. צרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, מקור, בסך של 3,000 ₪ (ובמילים: שלושת אלפים שקלים חדשים) ובתוקף עד ליום 31.12.25 בדיוק, שהוצאה על ידי בנק ישראלי או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון עסק לעסוק בישראל בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח התשמ"א-1981 לבקשת המשתתף במכרז בלבד, לפקודת החברה, בנוסח הערבות המצורף למסמכי המכרז בדיוק, וזאת להבטחת הצעתו במכרז.

מובהר כי:

וועדת המכרזים תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות לתקופה נוספת והמציע יאריך את תוקף הערבות עפ"י הדרישה. אי-הארכת הערבות כנדרש תהווה, כשלעצמה, עילה לפסילת הצעת המשתתף.

וועדת המכרזים ו/או החברה יהיו רשאיות להגיש את הערבות לפירעון, כולה או חלקה, במקרים הבאים:

4.12.1. כל אימת שהמשתתף יחזור בו מהצעתו לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות, בכל דרך שהיא.

4.12.2. כל אימת שהמשתתף נהג במהלך המכרז בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.

4.12.3. כל אימת שהמשתתף מסר לוועדת המכרזים מידע מוטעה או מידע מהותי לא מדויק.

4.12.4. כל אימת שלאחר שנבחר המשתתף כזוכה במכרז, הוא לא פעל על פי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם להתקשרות.

והכל מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה עקב מעשים כאמור לעיל. למען הסר ספק יודגש כי לא תתקבל כערבות המחאה אישית ו/או המחאת עסק ערב.

משתתף שהצעתו לא זכתה, ערבותו תוחזר לו בכפוף להגיעו למשרדי החברה שברחוב התעשייה 9 באזור התעשייה הר טוב א', זאת ובתאום מראש למול מזכירות החברה.

5. אופן ומועד הגשת ההצעה:

5.1. בכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל, ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, (המגיש יכונה לעיל ולהלן: "המשתתף" או "המציע"), בשני עותקים, כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, יהיו על שם המשתתף במכרז בלבד אלא אם נאמר אחרת במכרז.

5.2. מובהר בזאת כי במסגרת מכרז זה נכלל מחיר מינימום לכל מ"ר שכירות של המגרש כמפורט במסמך ב'1 למכרז (להלן: "מחיר מינימום"). משתתף אשר יציע דמי שכירות הנמוכים ממחיר המינימום, הצעתו תיפסל.

5.3. מודגש בזה, כי הצעת המחיר לא תכלול מע"מ. מע"מ, בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד הרלוונטי, יתווסף (ככל שיחול) וישולם כנגד המצאת חשבוניות מס כדין.

5.4. מובהר ומודגש בזאת כי הצעת המציע כוללת את כל ההוצעות של המציע, בין המיוחדות ובין הרגילות, מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע העבודות והשירותים על פי תנאי המכרז.

5.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל ההיטלים הממשלתיים, מכס, בלו, מס קניה וכיו"ב וכן שינויים בשיעורי המדד ו/או התשומות ו/או כל עלות אחרת שהיא הקשורה בעבודה ייחשבו ככוללים במחירי ההצעה.

- 5.6. מעטפת המכרז תוגש כשהיא סגורה וחתומה ועליה יירשם מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי אחרים.
- 5.7. מעטפת המכרז תופקד בתיבת המכרזים במשרדי החברה שברחוב התעשייה 9 באזור התעשייה הר טוב א' **עד ליום ה' 24.7.25 בשעה 12:00 בדיוק**. הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון כאמור לא תפתח (למעט לשם זיהוי המשתתף לשם השבת המעטפה אליו) ולא תידון כלל.
- 5.8. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים שעליו לצרף כאמור לעיל.
- ערך המציע שינוי, תיקון או הסתייגות מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה החברה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה (גם אם החברה לא העירה לשינויים כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן ע"י החברה וכפי שנמסר למציעים.
- 5.9. משלוח ההצעה בדואר או הגשתה בכל דרך אחרת שאינה שלשול מעטפת ההצעה בתיבת המכרזים, אינם עונים על דרישות המכרז, והצעה שלא תמצא, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים בעת פתיחתה, לא תמנה בין ההצעות המשתתפות במכרז.
- 5.10. בהגשת הצעתו מביע המשתתף הסכמתו לכל תנאי המכרז ולכל האמור במסמכי המכרז, ובכלל זאת לכל תנאי הסכם ההתקשרות.
- 5.11. **על מורשי החתימה של המשתתף לחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות הצעת המשתתף, הסכם ההתקשרות, נספחיו והתוכניות, במקום המיועד לכך וכן חתימה בראשי תיבות בשולי כל דף.**
- 5.12. כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות **במכרז**. החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים והמציע מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.
- 5.13. החברה רשאית להאריך את המועד להגשת הצעות בהודעה בכתב למשתתפים.
- לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה וועדת המכרזים, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או, לחילופין ולפי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או, לחילופין, להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

6. רכישת חוברת המכרז והוצאות המכרז

- 6.1. **את חוברת המכרז יש להוריד מאתר המועצה/ מיכרזי חברה כלכלית בכתובת www.m-yehuda.org.il/bids בתמורה לסך של 300 ₪, אשר ישולמו לחברה **בהעברה בנקאית**: בנק פועלים 12, סניף 436, חשבון 653354 וכתנאי לקבלתם. סכום זה לא יוחזר בכל מקרה. מובהר כי רכישת מסמכי המכרז על ידי המציע הינה תנאי להגשת הצעת המציע במסגרתו. כמו כן, לא ניתן להעביר זכות זו לתאגיד אחר.**
- 6.2. גוף אשר לא רכש את מסמכי המכרז לא ייחשב כמציע במכרז (גם אם הגיש הצעה ללא רכישה) ולא יהא זכאי לזכויות העומדות למציע במכרז.
- 6.3. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף במכרז באופן בלעדי ולא תוחזרנה לו בשום מקרה ולמציעים לא תהא כל טענה ו/או דרישה בהקשר זה, גם במקרה של ביטול המכרז מכל סיבה שהיא.

7. מפגש מציעים, הבהרות ושינויים

7.1 **פגישה לצרכי הבהרות תתקיים ביום ה' 10.7.25 בשעה 12:00** במשרדי החברה - יובהר כי הנוכחות בפגישה **חובה**. החברה שומרת על זכותה לקיים סיורי מציעים נוספים למתעניינים בנכס נשוא המכרז וזאת בכפוף לתיאום מראש עם החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

7.2 **עד יום ג' 15.7.25 בשעה 12:00** יהיה רשאי כל אחד מהמציעים להפנות לחברה בדוא"ל: calcalitmy@m-yehuda.org.il **שאלות הבהרה בכתב** במסמך word בלבד, במבנה שלהלן. ככל שהחברה תחליט על ביצוע שינויים יועבר מסמך שינויים והבהרות לכל רוכשי המכרז וכן יצורף הנוסח לחוברת המכרז.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה
1			
2			

7.3 כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב – תחייבנה את החברה.

7.4 החברה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. לא יהיה תוקף לשינויים, הבהרות ותיקונים, כאמור, אלא אם נמסרו למשתתפים בכתב ובמקרה כאמור, יהיו השינויים, ההבהרות והתיקונים חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז. שינויים, הבהרות ותיקונים ימסרו למשתתפים באמצעות פקסימיליה או בדוא"ל, לפי הפרטים שימסרו על ידם.

8. שמירת זכויות

8.1 כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.

8.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של החברה לביצוע ההתקשרות.

8.3 החברה תהא רשאית לאכוף על המציע שהצעתו תיקבע כזוכה את קיום תנאי הצעתו במכרז בהתאם לתנאי ההסכם.

8.4 המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז וההסכם וכל מידע רלבנטי הקשור אליהם ובכלל זה על המציע לערוך את כל הבדיקות האפשריות ברשויות המוסמכות, לרבות השימושים המאושרים במקום בידי החברה ו/או המועצה, וכן לבדוק את המגרש המושכר, מצבו ותכולתו, לרבות תנאי הגישה אליו, את שטחי החניה, וכל פרט נוסף הדרוש לצורך קיום השתתפותו במכרז זה והתחייבויותיו על פיו.

9. בחינת ההצעות

9.1 החברה תבחר בהצעה הזוכה בהתאם לתהליך המפורט להלן:

9.1.1 שלב א' – בחינת עמידת המציעים בתנאי הסף.

- 9.1.2. שלב ב' – בשלב זה תנוקד הצעת המחיר של המשתתף - בכפוף לאישור וועדת המכרזים, בהתחשב באומדן ובסבירות ההצעה הכספית ובאופן המפורט **במסמך ב'1**.
- 9.1.3. ועדת המכרזים תהא רשאית לפעול כדלקמן:
- 9.1.3.1. לזמן כל משתתף במכרז, שהצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2 לעיל, בכדי לאפשר למשתתף במכרז להציג בפניה כל מידע שידרש על ידי הועדה.
- 9.1.3.2. לבקר בבית העסק של המשתתף. בנוסף, לברר אצל גורמים אחרים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסק/חניון, פרטים לרבות בדבר טיב השירות של המשתתף ו/או בדבר נסיונו ו/או כושרו לביצוע התחייבויותיו כנדרש על פי מכרז זה וההסכם, במיומנות ובאיכות גבוהים.
- 9.1.3.3. לדרוש מן המשתתף במכרז, כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון ולדרג את הצעתו (להלן: "**ההבהרות וההשלמות**").
- 9.1.3.4. ההבהרות וההשלמות, יהיו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.
- 9.1.3.5. ההבהרות וההשלמות תימסרנה על ידי המשתתף במכרז לחברה, תוך פרק הזמן שייקבע על ידי החברה.
- 9.2. בכפוף לתנאי המכרז ולהוראות כל דין, הצעה שתזכה לניקוד הגבוה ביותר תוכרז כהצעה הזוכה. **מובהר כי במצב של ניקוד זהה ל-2 מציעים, תינתן עדיפות למציע בעל הניסיון הרב ביותר בפיתוח מגרשים והפעלתם כחניונים, כדוגמת מכרז זה, זאת על סמך פירוט הניסיון שהגיש המציע, ומבלי לגרוע מסמכותה של וועדת המכרזים להורות על הליך תיחור נוסף בין הזוכים בעלי ההצעות הזרות, בהתאם לשיקול דעתה.**
- 9.3. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין בכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלול לגרום לפסילת ההצעה ו/או להשלמתה ע"י ועדת המכרזים ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שייקבע ע"י ועדת המכרזים.
- 9.4. אי הגשת מסמך או מסמכים, אשר יש להגישם לפי דרישות מכרז זה, עלול לגרום לפסילת ההצעה או לדרישה להשלמתם ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שייקבע ע"י ועדת המכרזים.
- 9.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא רשאית החברה לבקש ולקבל מהמציעים כל מידע, אסמכתא ומסמך הנוגעים לדבר והמציעים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש. במקרה בו המציע יסרב לשתף פעולה כאמור, רשאית החברה להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול את ההצעה.
- החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסות לדרישות או לנתונים שבמסמכי המכרז, באופן שלדעת החברה מונע הערכת ההצעה כנדרש.
- 9.6. למרות כל האמור לעיל, ועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבוע את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא כזוכה, כן רשאית ועדת המכרזים להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה.
- 9.7. החברה רשאית לדרוש מהמציעים פרטים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות.
- 9.8. החברה שומרת לעצמה את הזכות להכין אומדן מוקדם של שווי ההתקשרות נשוא מכרז זה. החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי לדחות הצעת מחיר אשר חורגת מהאומדן כאמור בשיעור ניכר, אם הסטייה אינה סבירה לדעתו. כמו כן, החברה רשאית לבטל את המכרז כולו היה והצעות המחיר אשר נתקבלו במסגרתו (או מרביתן) תחרוגנה בשיעור ניכר מן האומדן כאמור.

9.9. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית שלא לדון בהצעת משתתף או לפוסלה אם יש לה יסוד סביר לחשוש שפעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי מכרז, או שכוונתו היתה להוליך שולל את הועדה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא המכרז או על הנחות בלתי נכונות או אם המחירים שצוינו בהצעה אינם סבירים.

9.10. **ועדת המכרזים אינה מתחייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.**

9.11. למען הסר ספק, מובהר כי במידה והוגשה למכרז הצעה יחידה או שנותרה הצעה יחידה לדיון לפני ועדת המכרזים, זו תהא רשאית להחליט על בחירת ההצעה או על ביטול המכרז. יודגש כי החלטה על ביטול מכרז תהא אפשרית גם אם ההצעה היחידה אינה במחיר המרע עם החברה לעומת אומדן שווי ההתקשרות ומבלי שניתנה למגיש ההצעה האפשרות להגיש הצעת מחיר בתנאים המיטיבים עם המציע, והכל אם ועדת המכרזים תסבור כי ביטול המכרז ועריכת מכרז חדש תחתיו או קיום משא ומתן בהתאם להוראות כל דין, יאפשרו תחרות בין מספר מציעים על נשוא המכרז ו/או יעניקו את מירב היתרונות לחברה.

9.12. וועדת המכרזים תהא רשאית להביא בחשבון שיקוליה בבחירת ההצעות את אמינותו, ניסיונו, כישוריו, יכולתו הפיננסית של המציע, ואת ניסיונה של החברה ושל רשויות מקומיות וגופים אחרים עם המציע בעבר. לצורך כך, תהא רשאית החברה לבקש ולקבל מהמציעים כל אסמכתא ומסמך הנוגעים לדבר והמציעים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הרשימה המפורטת לעיל מובאת כדוגמא לשיקולים אפשריים בלבד, ואינה מהווה רשימה סגורה. אין באמור ברשימה זו כדי לפגוע בשיקולים אחרים ו/או נוספים שהחברה תהא רשאית להתחשב בהם.

9.13. בוטל המכרז או הוקטן היקפו או הוגדל היקפו או נדחה ביצועו ו/או חלק ממנו או פוצלה הזכייה מכוחו או לא פוצלה הזכייה מכוחו, מכל סיבה שהיא, לא תהא למציע ו/או לזוכה כל תביעה ו/או זכות תביעה בגין כל פיצוי אף אם יגרם לו נזק כאמור, והמציע ו/או הזוכה לא יהיה זכאי לפיצוי מכל מין וסוג.

9.14. ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדון עם המשתתפים בפרטי הצעתם, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור.

10. הודעה על הזכייה וההתקשרות

10.1. עם קביעת הזוכה במכרז תימסר לו על כך הודעה בכתב.

10.2. המציע שייקבע כזוכה במכרז מתחייב להעמיד תוך 7 ימים את ערבות הביצוע כמפורט בהסכם ולהחתים את חברת הביטוח על הנספח הביטוחי המצורף להסכם ככתבו וכלשונו.

10.3. מציע אשר הצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב והערבות הבנקאית שהוצאה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז תוחזר אליו.

10.4. לא מילא הזוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 10.2 לעיל, תוך התקופה האמורה שם ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים, אשר עליו להמציא נוכח זכייתו ו/או חזר בו מהצעתו, תהא רשאית החברה לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז, ולחלט את הערבות, אשר הוגשה ע"י המשתתף במצורף להצעתו וזאת כפיצוי קבוע ומוסכם מראש ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים לזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה. כן תהא רשאית החברה

במקרה זה להתקשר עם כל מציע אחר ככל שתמצא לנכון, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.

10.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה שהזוכה לא קיים איזו מהתחייבויותיו בעקבות הזכייה כאמור והחברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, החליטה שלא לבטל את הזכייה, תהא החברה זכאית לסך של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועד הנקוב בסעיף 10.2 לעיל ועד למועד קיום התחייבויותיו של הזוכה או מועד המצאת כל האישורים.

11. ביטול המכרז

11.1. החברה רשאית לצמצם את היקף המכרז או לבטלו או לבטל חלקים ממנו או לצאת למכרז חדש מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה שההצעות המתקבלות יהיו בלתי סבירות, או שלא יעמדו בדרישות הסף, או כתוצאה משיבוש בלתי צפוי בלוחות הזמנים, בעיות תקציב וכיוצא באלה.

11.2. בנוסף לאמור לעיל ולאמור עפ"י כל דין, מובהר בזאת, כי החברה תהא רשאית – אך לא חייבת – לבטל את המכרז גם בכל אחד מהמקרים האלה:

11.2.1. ההצעות שהוגשו הן במחיר נמוך או גבוה באופן מהותי או בלתי סביר מהאומדן המקצועי שנערך ו/או מהמחיר שנראה לחברה כמחיר הוגן וסביר לשכירות, וזאת בהסתמך על המחיר אותו נוהגת החברה לגבות בהתקשרויות דומות ו/או המסגרת התקציבית שאושרה להתקשרות זו.

11.2.2. התברר לעורך המכרז, לאחר פרסום מסמכי המכרז ו/או לאור שאלות ההבהרה ו/או לאחר פתיחת ההצעות, שנפלה טעות במפרט או בדרישות המפורטות במסמכים, או שהושמטו נתונים / דרישות מהותיים מהמפרט, או שאלה בוססו על נתונים שגויים, או בלתי שלמים.

11.3. יש בסיס סביר להניח שהמציעים, כולם או חלקם, תיאמו הצעות מחיר ו/או פעלו בניסיון ליצור הסדר כובל.

11.4. החליטה החברה על ביטול המכרז, לא תהא למי מהמציעים במכרז ו/או למי מרוכשי מסמכי המכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או כלפי מי מטעמה.

12. הוראות כלליות

12.1. התברר לחברה, בין באמצעות המציע ובין בדרך אחרת, כי הצהרה מהצהרות המציע או מצג אחר שהציג המציע כלפי החברה במסגרת הצעתו, אינם נכונים, מלאים או מדויקים, רשאית החברה לפסול את ההצעה, ואם בחר בהצעה כהצעה הזוכה – לבטל את הזכייה.

12.2. מסמכי המכרז הן קניינה הרוחני של החברה, אשר מועבר למציעים לצורך הגשת ההצעות בלבד. אין לעשות במסמכי המכרז שימוש שאינו לצורך הכנת ו/או הגשת ההצעות.

12.3. סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים או הקשורים למכרז זה תהא לבתי המשפט המוסמכים במחוז ירושלים.

**בברכה,
רון קליין, מנכ"ל**

מכרז מס' 03/2025

מסמך א(1)

פרטי המשתתף ופירוט ניסיון

פרטי המשתתף ופירוט ניסיון קודם

1. פרטים על המשתתף

- 1.1 שם המשתתף: _____
- 1.2 מס' הזיהוי: _____
- 1.3 מען המשתתף (כולל מיקוד): _____
- 1.4 שם איש הקשר אצל המשתתף: _____
- 1.5 תפקיד איש הקשר: _____
- 1.6 טלפונים: _____
- 1.7 פקסימיליה: _____
- 1.8 דואר אלקטרוני: _____

הריני מצהיר בשם המציע כי כל המידע שנמסר על ידי לעיל הינו מידע מלא ביחס למציע ונסיונו.

הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי אמת.

שם המשתתף: _____

חתימת וחותמת המשתתף: _____

תאריך: _____

אישור עו"ד – תצהיר

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפני, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

עורך דין

תאריך

אישור עו"ד – זכויות חתימה

אני מאשר כי החתימות דלעיל הינן חתימותיהם של _____, אשר רשאים לחתום ולהתחייב על פי דין בשמו של _____ [המשתתף] וכי חתימותיהם בצירוף חותמת החברה מחייבות את המשתתף לכל דבר ועניין.

עו"ד

תאריך

נוסח תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

- אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:
- הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע _____ (להלן: "המציע").
 - יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**
 - המציע או בעל זיקה *אליו לא הורשעו **ביותר משתי עבירות***;
 - המציע או בעל זיקה *אליו הורשעו **ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
 - * "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
 - ** "הורשעו" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.
 - *** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.
 - יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:**
 - חלופה א- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.
 - חלופה ב – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
 - למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 3 לעיל - יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:**
 - חלופה (1) המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
 - חלופה (2) המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) – הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
 - למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם המזמינה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
 - הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה: _____

אימות עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חתימה וחותמת: _____

מכרז מס' 03/2025

מסמך א(3)

תצהיר על היעדר הרשעה
פלילית

תצהיר

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

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן – "המשתתף") שהוא הגוף המבקש להתקשר עם החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המשתתף.
2. הנני מצהיר בזאת כי המשתתף ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון וזאת בעשר (10) השנים שקדמו להכנתו של תצהירי זה.
3. כמו כן, הנני מצהיר כי המשתתף ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק בתחום המדובר במכרז, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי.
4. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

אימות עו"ד

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפני, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

עורך דין

תאריך

נוסח הערבות הבנקאית

תאריך _____

לכבוד
החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המשתתף") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 3,000 ש"ח (ובמילים: שלושת אלפים שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") וזאת להבטחת הצעתו במכרז מס' 03/2025 שפורסם על ידכם.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך סכום הערבות תוך 14 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המשתתף בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתף בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי ששך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הנה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול ותישאר בתוקפה עד 31.12.25 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני ו/או במברק לא תחשב כדרישה לענין כתב ערבות זה.

בנק / חברת ביטוח: _____

תאריך: _____

**** יושלם רק במקרה והצעה מוגשת על ידי מציעים במשותף.**

לכבוד
החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ
א.ג.נ,

הנדון : **כתב הסמכה מציעים במשותף - מכרז מס' 03/2025**

הואיל והחברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ (להלן: "החברה") פרסמה את מכרז 03/2025 להשכרת מגרש לצורך ביצוע עבודות פיתוח והפעלת חניון באזור התעשייה הר טוב (להלן: "המכרז");

והואיל ואנו הח"מ, כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, מבקשים להגיש במשותף הצעה במכרז (להלן: "המועמד המשותף" או "מועמדים במשותף");

והואיל ועפ"י מסמכי המכרז עלינו להסמיך אחד מטעמנו לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומו לצורך קיום התחייבויותיו ומימוש זכויותיו של המציע המשותף עפ"י מסמכי המכרז (להלן: "הנציג המוסמך");

לפיכך, אנו הח"מ _____ ת.ז.ח.פ.

_____ ת.ז.ח.פ.

_____ ת.ז.ח.פ.

מסמיכים בזאת את הנציג המוסמך שהינו _____ ת.ז.ח.פ. לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומו, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, כלפי החברה, בכל הנוגע לקיום התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז, בשלב בחירת הזוכים, (להלן: "פעולות המועמד המשותף").

1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה הנציג המוסמך רשאי לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומו את כל הפעולות שלהלן, כולן או מקצתן :

- (א) לחתום על כל מסמך, התחייבות, הסכם, בקשה או אישור הנחוצים מאיתנו במסגרת המכרז.
- (ב) לקבל כל הנחיה ו/או הודעה מנציגי החברה בקשר עם המכרז.
- (ג) לבצע כל פעולה הנובעת ו/או הקשורה עם פעולות יחידי המציע במכרז.

2. כל פעולה ו/או מחדל ו/או מסמך ו/או התחייבות ו/או הודעה ו/או הנחיה ו/או תשלום שיבצע ו/או יקבל הנציג המוסמך, תחייב את כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד לכל דבר ועניין ויראו אותה כאילו בוצעה על ידי כל אחד מאיתנו.
3. כל שינוי במסמך זה ו/או בהיקף ההסמכה על-פיו לא יהיה בר תוקף אלא אם אושר ע"י החברה מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום

שם _____	שם _____
חתימה _____	חתימה _____
תאריך _____	תאריך _____

שם _____	שם _____
חתימה _____	חתימה _____
תאריך _____	תאריך _____

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר/ת בזאת כי כתב הסמכה זה דלעיל נחתם בפני ע"י _____ באמצעות ה"ה _____ לעניין כתב הסמכה זה. שחתימתם מחייבת את _____

_____	_____
עו"ד	תאריך

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר/ת בזאת כי כתב הסמכה זה דלעיל נחתם בפני ע"י _____ באמצעות ה"ה _____ לעניין כתב הסמכה זה. שחתימתם מחייבת את _____

_____	_____
עו"ד	תאריך

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר/ת בזאת כי כתב הסמכה זה דלעיל נחתם בפני ע"י _____ באמצעות ה"ה _____ לעניין כתב הסמכה זה. שחתימתם מחייבת את _____

_____	_____
עו"ד	תאריך

תצהיר היעדר פשיטת רגל והיעדר תביעות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלהלן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____, שהוא הגוף המבקש להתקשר עם המזמינה במסגרת מכרז זה (להלן: "המציע"). אני מכהן כ- _____, והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

2. הריני להצהיר, כי נכון ליום תצהירי זה _____, לא מתנהלות תביעות נגד המציע אשר עלולות לפגוע בהתחייבותיו עפ"י מכרז זה והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז.

3. זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

המצהיר

אישור עו"ד

הנני מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע בפני עורך דין _____ מר/גב' _____ במשרדי ברחוב _____ בעיר _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה ע"י תעודת זיהוי מס' _____ /המוכר/ת לי באופן אישי ואחרי שהוזהרתי כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

עורך - דין

חותמת

לכבוד

_____ (המשתתף)

הנדון : אישור על מחזור כספי בשנים 2019-2023

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן:

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת _____.
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום _____ (או לחילופין ליום _____ וליום _____) (1) בוקרו/נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.

לחילופין:

הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום/ימים (1) _____ בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

- ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחד (2).

לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ כוללת חריגה מהנוסח האחד אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ כוללת חריגה מהנוסח האחד אשר יש לה השלכות כמפורט לעיל על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

- ד. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים/סקורים ליום/ימים (1) _____ **המחזור הכספי של חברתכם היה:**

שנת 2019 - _____ ש.ח.

שנת 2020 - _____ ש.ח.

שנת 2021 - _____ ש.ח.

שנת 2022 - _____ ש.ח.

שנת 2023 - _____ ש.ח.

בכבוד רב,

רואי חשבון

1. יצוינו התאריכים בהתאם לנדרש במסמכי המכרז.
2. לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחד.

הערות:

- נוסח דיווח זה נקבע על ידי ועדה משותפת של מינהל הרכש הממשלתי ושל לשכת רואי החשבון בישראל – אוגוסט 2009.
- יודפס על נייר לוגו של משרד הרו"ח.

מכרז מס' 03/2025
מסמך ב'
הצהרת המשתתף

לכבוד
החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

הצעה והצהרת המשתתף - מכרז מס' 03/2025

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. קראנו בעיון, בחנו בקפידה והננו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז.
2. בחנו את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע מלוא התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז, את החוקים, הדרישות והנהלים של כל הרשויות המוסמכות, וכל גורם אחר שאישורו נדרש לצורך קיום התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז וכן את כל הגורמים, אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתנו. כן הננו מאשרים כי קביעת התמורה בהצעתנו זו נעשתה בהתחשב בכל הנתונים שלעיל וכי אין ולא תהיה לנו כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם האמור לעיל ו/או עם הצעתנו.
3. הגשנו את הצעתנו בהתאם לאמור במסמכי המכרז ובהסתמך על הבדיקות שערכנו. בידינו כל המידע הדרוש לנו ואנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
4. הננו מתחייבים כי במשך כל תקופת ההתקשרות, נקיים אחר הוראות כל דין ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת, ללא כל תמורה נוספת שהיא.
5. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים עפ"י מסמכי המכרז ואנו מקבלים על עצמנו לבצע את העבודות והשירותים, נשוא המכרז.
6. הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
7. יש לנו את כל האמצעים הטכניים, המקצועיים, כוח האדם וכל הציוד הנדרש והמתאים על מנת לבצע ולהשלים את העבודות ולבצע את השירותים במועדים הנקובים במסמכי המכרז, ואנו מתחייבים לעשות כן אם נזכה במכרז.
8. אנו מכירים את כל הדינים המתייחסים לעבודות ולשירותים נשוא ההסכם.
9. **בהסתמך על כל האמור לעיל ולהלן בכל מסמכי המכרז, הננו מציעים לשלם לכם את הסכומים המפורטים במסמך ב'1.**
10. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. ידוע לנו, כי החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשנידרש תיפסל הצעתנו והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.

11. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה בלתי-חוזרת כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ובקבלתה על ידכם ייכרת הסכם מחייב בינינו לבינכם.
12. להבטחת קיום הצעתנו והתחייבותינו אנו מוסרים ערבות כנדרש במסמכי המכרז.
13. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים כי תוך המועד שייקבע בהודעת החברה על הזכייה, נחתום על כל המסמכים ונפקיד בידי החברה כתב ערבות ואישור על עריכת פוליסות ביטוח הכל כנדרש במסמכי המכרז וכן נתחיל בביצוע העבודות ביום שהחברה תורה לנו.
14. היה ומסיבה כלשהי לא נעמוד בהתחייבותינו אנו מסכימים כי הערבות שנמסרה על ידינו עם הצעתנו במכרז תוגש לגבייה על ידי החברה, וסכום הערבות יחולט על ידה כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
15. הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המשתתף בשמו מוגשת ההצעה, אנו זכאים לחתום בשם המשתתף על הצעה זו, חתימתנו מחייבת את המשתתף ואין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

חתימת המשתתף

תאריך

אימות עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצעה זו דלעיל ועל כל יתר מסמכי המכרז וההצעה ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ בשם המשתתף, כי המשתתף הינו תאגיד קיים ותקף וכי התקבלו אצל המשתתף כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על ההצעה למכרז וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

עו"ד,

מכרז מס' 03/2025

מסמך ב'1'

הצעת המשתתף

ההצעה הכספית

אנו הח"מ _____ מספר זיהוי _____ מספר זיהוי _____ ו- _____
מספר זיהוי _____, המשמשים כמורשי חתימה של _____,
מספר זיהוי _____, לאחר שקראנו את מסמכי המכרז וחתמנו על ההצהרה שבמסמך
ב' לעיל, מצהירים בזאת כי:

בהמשך להצהרותינו דלעיל ולמסמכים אשר צורפו על ידינו בקשר עם הצעתנו למכרז שבכותרת, תמורת זכויות השכירות במושכר, כהגדרתו בהסכם השכירות, נשלם לכם דמי שכירות חודשיים שישולמו אחת לרבעון מראש עבור 3 חודשי שכירות, כאשר דמי השכירות החודשיים הינם בסך של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, כדין לכל מ"ר, משטח המגרש, קרי 1,400 מ"ר, לחודש שכירות אחד.

דמי השכירות החודשיים לא יפחתו מ- 12.5 ₪ לכל מ"ר במגרש, לחודש שכירות אחד, לא כולל מע"מ (להלן: "מחיר המינימום"), משתתף אשר יציע דמי שכירות חודשיים הנמוכים ממחיר המינימום, הצעתו תיפסל.

מובהר בזאת כדלקמן:

1. הצעת המחיר דלעיל תהווה דמי השכירות בהם יחוב השוכר כלפי החברה (להלן: "דמי השכירות").
2. השוכר ישלם את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם השכירות מיום מסירת החזקה במושכר/חתימת הסכם השכירות, לפי קביעת החברה.
3. דמי השכירות (כמפורט בהסכם) אינם כוללים מע"מ. לכל סכום שישולם לחברה יתווסף מע"מ על פי דין.
4. דמי השכירות יעודכנו ויועלו ב-2% ריאליים מידי שנה ו/או בהתאם לעלית המדד, לרבות במהלך תקופת האופציה, ככל ותמומש – והכל כמפורט בהסכם להלן. מובהר כי עדכון דמי השכירות הינו על בסיס דמי השכירות האחרונים בטרם העדכון כאמור.
5. מלבד עליית דמי השכירות מידי שנה כמפורט לעיל, בכל תקופה נוספת של הארכת הסכם השכירות יעלו דמי שכירות ב-5% נוספים.
6. דמי השכירות משולמים בגין קבלת זכות שכירות במושכר. לפיכך, סכום דמי השכירות ישולם על ידי משתתף שהצעתו תזכה במכרז, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר בפועל.
7. מובהר כי עבודות הפיתוח וההתאמה כהגדרתן בהסכם השכירות, ככל שתבוצענה במושכר, הינן בנוסף לתשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל ולכל תשלום החל עלינו על פי הסכם השכירות ונספחיו וללא כל תמורה או השתתפות מצד החברה.
8. מובהר כי החברה רשאית לבצע מדידה של שטח המגרש ולפיה יקבע השטח בגינו יגבו דמי השכירות ובכל מקרה לא פחות מהשטח הנקוב לעיל.

להלן מפורטת נוסחת הציון המשוקלל של ההצעות במכרז:

נוסחת הציון המשוקלל של ההצעות במכרז:

$$\frac{A}{B} \times 100\%$$

כאשר:

- A** - דמי השכירות החודשיים כמפורט בהצעה הכספית של המשתתף במכרז כמפורט לעיל;
B - הצעת דמי השכירות הגבוהה ביותר מבין ההצעות שהוגשו על ידי משתתפי המכרז;

חתימת המשתתף

תאריך

מכרז מס' 03/2025

מסמך/ ג'
הסכם שכירות

הסכם שכירות

שנערך ונחתם במטה יהודה מיום _____ חודש _____ שנת 2025

בין:
החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים
מטה יהודה בע"מ
רחוב התעשייה 9, אזה"ת הר טוב א'
(להלן: "החברה" או "המועצה")

מצד אחד

לבין:

ח.פ. _____
מרחוב _____
טל' _____; פקס _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והחברה פרסמה את מכרז 03/2025 להשכרת הנכס הממוקם בגוש 29632 בחלק מחלקה 2 ובגוש 29756 בחלק מחלקה 1 באזור התעשייה הר טוב במועצה אזורית מטה יהודה, לצורך ביצוע עבודות פיתוח והפעלת חניון באזור התעשייה הר טוב על ידי השוכר (להלן: "המכרז");

והואיל והשוכר הגיש את הצעתו למכרז, וועדת המכרזים של החברה על בסיס הצהרותיו של השוכר והצעתו במכרז החליטה לבחור בהצעת השוכר כהצעה הזוכה;

והואיל והשוכר מעונין לשכור את המושכר כהגדרתו להלן, לבצע בו על חשבונו עבודות פיתוח והתאמה ולאחר מכן לנהל ולהפעיל בו חניון בשטח, בהתאם לתוכנית הפיתוח וההתאמה אשר אושרה על ידי החברה;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם שכירות המושכר, הכל כמפורט בהסכם שכירות זה להלן;

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ובחזקת תנאיו.
- 1.3. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושים של המונחים שלהלן כרשום בצידי, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

המועצה	-	המועצה האזורית מטה יהודה.
המכרז	-	מכרז מס' 03/2025 להשכרת מגרש לצורך ביצוע עבודות פיתוח והפעלת חניון באזור התעשייה הר טוב.
מסמכי המכרז	-	כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את המכרז והמצורפים אליו או שנמסרו לרוכשי מסמכי המכרז בקשר עם המכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסר או תמסור החברה לרוכשי מסמכי המכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה במכרז.
הנכס, המושכר	-	שטח של כ- 1,400 מ"ר כמסומן בתשריט המצ"ב בנספח א', המושכר לשוכר. מובהר כי החברה רשאית לבצע מדידה של השטח הבנוי לאחר האכלוס ולפיה יקבע השטח בגינו יגבו דמי השכירות ובכל מקרה לא פחות מהשטח הנקוב לעיל. ;
המנהל	-	מנכ"ל החברה ו/או מי מטעמו אשר ימונה מעת לעת ;
מדד הבסיס	-	מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במסגרת המכרז, קרי מדד חודש יולי 2025, אשר פורסם ביום 15.5.25

- 1.4. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות המעיין ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.5. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם וייקראו יחד עימו:

נספח א'	-	תשריט כללי של המושכר.
נספח ב'	-	תכניות פיתוח והתאמה
נספח ג'	-	תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הפיתוח וההתאמה.
נספח ד'	-	נוסח כתב ערבות ביצוע.
נספח ה'	-	נספח ביטוח
נספח ה'1	-	נוסח אישור עריכת ביטוחי עבודות השוכר
נספח ה'2	-	נוסח אישור עריכת ביטוח השוכר
נספח ו'	-	נוסח שטר חוב.
נספח ז'	-	נמחק
נספח ח'	-	כתב התחייבות שוכר משנה
נספח ט'	-	כלל מסמכי המכרז והצעת השוכר במכרז
נספח י'	-	עבודות הפיתוח המינמליות הנדרשות

2. בוטל

3. השכרת המושכר:

- 3.1. החברה משכירה בזאת לשוכר את המושכר, והשוכר שוכר את המושכר מאת החברה למשך תקופת השכירות ולמטרת השכירות כמפורט בהסכם זה.
- 3.2. מבלי לפגוע מסעיף 9 להלן, מודגש ומותנה בזה במפורש כי שכירות המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות מוגנת ו/או אינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.
- 3.3. השכירות על פי הסכם זה מותנית במילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים בגין המושכר בתקופת השכירות.

4. מהות ההסכם

- 4.1. השוכר שוכר את הנכס מהחברה לצורך ביצוע עבודות פיתוח והתאמה על אחריותו וחשבונו המלא, ולהפעלת חניון בתשלום לציבור במושכר בסיומן ולמטרה זו בלבד (להלן: "**מטרת השימוש**").
- 4.2. השוכר מצהיר כי מיקומו של המושכר, מרכיביו, שטחו, גבולותיו ותשריטו, כמפורט **בנספח א'** ידועים וברורים לו וכי המושכר מתאים לצרכיו ואין לו כל טענות מום ו/או פגם כנגד המושכר, למעט פגמים או ליקויים אשר יתגלו במעמד קבלת החזקה במושכר ולמעט ליקויים ו/או פגמים נסתרים אשר השוכר לא היה יכול לגלותם בבדיקה סבירה במעמד קבלת החזקה במושכר.

5. הפעלת והחזקת הנכס

- 5.1. המושכר יושכר **במצבו הקיים (As-is)** כאשר הזוכה יהיה רשאי לבצע עבודות פיתוח והתאמות אשר לא מצריכות היתר והכל על **חשבונו ואחריותו**, לצורך הכשרת השימוש במגרש לחניון כדוגמת: גידור, התקנת שערים, עבודות אספלט וסימון חניות והתקנת מצלמות, בהיקף שלא יפחת מהמפורט **בנספח י'** - **נספח עבודות הפיתוח המינימליות הנדרשות**.
- 5.2. השוכר ישא בעלות פיתוח והתאמת המושכר לצורך הפעלת החניון המופעל על ידו בהתאם לדרישות הדין, לרבות הצטיידות, על כך הכרוך בכך.
- 5.3. האחריות כמו גם החבות לשאת במלוא העלויות בגין הכשרת המושכר להפעלת חניון על פי הוראות כל דין, לרבות כל שינוי או תוספת אשר יידרשו בתקופת השכירות, הינה על השוכר בלבד למעט התחייבות החברה על פי נספחי ההסכם.
- 5.4. השוכר מתחייב לשמור על שלמות המושכר, מתקניו ואביזריו ולהחזיקם במצב טוב, נקי וראוי לשימוש.
- 5.5. השוכר יישא בעצמו ועל חשבונו בכל עלויות התחזוקה השוטפות של המושכר, לרבות תיקון כל נזק וקלקול שייגרמו במושכר ו/או כל תיקון במושכר ו/או בפיתוח הנובע מכשל מבני כגון שקיעות במבנה, כשל של קיר פיתוח וכו'.

5.6. השוכר ישא בכל ההוצאות בגין שימוש בחשמל, מים וטלפון במבנה וכן בכל תשלום ו/או הוצאה הנוגעים לשימוש במושכר ולהחזקתו, למעט תשלומים החלים מפורשות על החברה ובהתאם להוראות הסכם זה.

5.7. מובהר ומוסכם כי החברה לא תישא בכל הוצאה הקשורה להפעלת החניון במושכר ולציודו.

5.8. מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במהלך תקופת השכירות, כאמור בפרק תקופת השכירות להלן, תהא רשאית החברה לערוך ביקורות במושכר, אשר תוצאותיה יועלו על הכתב. היה ונמצא בביקורת מטעם החברה, כי הפר השוכר את הוראות ההסכם, יוטל על השוכר קנס כמפורט בסעיף פיצויים מוסכמים להלן. אין באמור בכדי לגרוע מכל סעד נוסף או חלופי לו זכאית החברה עפ"י כל דין או הסכם.

כמו כן, במהלך תקופת השכירות, השוכר יאפשר לשוכרים עתידיים לבקר במושכר ככל שיידרש, וזאת מטעמים סבירים ובכפוף למתן הודעה מראש. ביקורים כאמור יתבצעו בשעות מקובלות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ביקורים כאמור יכול שייערכו, בין היתר, לצורך התרשמות של שוכרים עתידיים מהמושכר, לצורך ביקור של גופים כדוגמת רשות כיבוי אש, יועצי בטיחות וכיו"ב.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6. הצהרת השוכר:

השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

6.1. כי ראה ובדק את המושכר ואת סביבתו, פיזית ומשפטית, את תוכניות המושכר את התב"ע, את כל הנספחים המצורפים להסכם זה, וכן בדק אצל רשויות התכנון, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתחייבים אל המושכר, את המצב התכנוני של המושכר מכל בחינה שהיא, ומאשר כי מצא את המושכר, ואת כל המסמכים המצורפים כנספחי ההסכם כמפורט בסעיף 1.5 לעיל מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה וכי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך, למעט פגם ו/או אי התאמה נסתרים אשר השוכר לא יכול היה לגלותם בבדיקה סבירה במועד מסירת החזקה.

6.2. כי ידוע לו שהמועצה ו/או החברה תהיינה רשאיות להכניס שינויים בתב"ע, בתוכניות המושכר לפי שיקול דעתן, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים, או מהוראות הרשויות המוסמכות. השוכר מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור, לא תפגע בהצהרותיו והסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלה לא יגרעו מיכולתו של השוכר לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בסעיף 7 להלן. השוכר מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה תכנונית כאמור, לרבות אי הגשת כל התנגדות על ידו ו/או מי מטעמו.

6.3. כי לא יתנגד לכל עבודת בניה ו/או הרחבה ו/או הריסה במושכר או בסביבתו למעט במקרה ובו פעולה כאמור תפגע באופן בלתי סביר בשימוש במושכר ומטרתו, ובלבד כי לא תיגרע זכות השימוש של השוכר למושכר ותישמר הגישה הסבירה והבטוחה אליו.

6.4. כי הוא זכאי להתקשר בהסכם זה, ואין כל מניעה חוזית ו/או חוקית ו/או אחרת מצידו להתקשרותו בהסכם זה ולשכירות המושכר מהחברה.

- 6.5. כי הוא בעל ידע, ניסיון, יכולת כספית ויכולת הפעלת וניהול חניון במושכר, כמפורט במטרת השכירות, כי יפעל להצלחת החניון תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן ומתאים.
- 6.6. כי ידוע לו כי החברה מתקשרת עימו בהסכם שכירות זה על בסיס המצגים אשר הוצגו על ידו במסגרת המכרז.
- 6.7. כי ידוע לו כי אין בהסכם זה כדי להקנות לו בלעדיות מכל סוג ומין שהוא, וכי החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ו/או לבצע כל עסקה ו/או פעולה במושכר ו/או בשטחי המושכר וסביבתו מעת לעת, לרבות השכרת ו/או הענקת הרשאה לצדדים שלישיים ו/או קיום פעילות ו/או ארועים בשטחי המבנה במטרה דומה ו/או זהה למטרת השכירות של הסכם זה.
- 6.8. כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הינו מתחייב בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר. לנקוט הליכים משפטיים על חשבונו בלבד. השוכר יודיע לחברה מיידית על כל מקרה של השגת גבול כזו.
- 6.9. כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 או כל הערה אחת, לגבי זכויותיו על פי הסכם זה, לרבות בדבר שכירות.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7. המושכר:

- 7.1. שטחו של המושכר לצורך הסכם זה הינו 1,400 מ"ר כמצויין בתשריט המצ"ב כנספח א'.
- 7.2. בנוסף, ידוע לשוכר כי במסגרת המושכר האמור בסעיף 7.1 לעיל ובו בלבד, עליו ליתן פתרונות לכל התשתיות שידרשו לו לצורך פעילותו במושכר והוא מתחייב למקם אותם במקום שיועד להם והוא לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למושכר לצרכים אלה ו/או אחרים. שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא, לרבות התקנת תשתיות, בשטחים מחוץ לשטח המושכר, יהיו הפרה יסודית של ההסכם ובנוסף יקנה לחברה זכות לסלק כל מתקן ו/או בנייה מחוץ לשטח המושכר ולחייב את השוכר בהוצאות הפיננ, דמי שימוש וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י ההסכם והדין.
- 7.3. מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר, השוכר מתחייב לאפשר לחברה, למי מטעמה, כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות תחזוקה, תפעול, תיקון וכדומה לתשתיות כאמור על כל הכרוך בכך, והכל בכפוף לתיאום מראש.

8. מטרת השכירות והתחייבויות השוכר:

- 8.1. השכירות במושכר הינה אך ורק למטרה נשוא מכרז והסכם זה. חל איסור מוחלט לעשות שימוש במושכר, או בחלק ממנו, לכל מטרה אחרת, לרבות עיסוק בכל עסק אחר או מכירת מוצרים, סחורות או שירותים, מכל מין וסוג שהוא, שאינם מנויים במטרת השכירות, אלא אם קיבלו את אישור החברה בכתב ומראש.

- 8.2. השוכר מתחייב כי לא ישנה את מטרת השכירות כפי שנקבעה בהסכם זה ולא יפעל בחריגה לה, ללא הסכמת החברה מראש בכתב.
- 8.3. השוכר מתחייב שלא להפריע באיזה אופן שהוא לאנשים אחרים המבקרים, המחזיקים ו/או המשתמשים בסביבת המושכר, לרבות הימנעות מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לחברה ו/או לשוכרים ו/או לבעלי הרשאה אחרים בסביבת המושכר ו/או לציבור בכלל, לרבות שכנים ובעלי זכויות אחרים בסביבת המושכר.
- 8.4. השוכר מתחייב כי החניון שינוהל על ידו במושכר יהיה פתוח במהלך כל השנה בהתאם להוראות רישיון העסק שלו לרבות חוקי העזר העירוניים.
- 8.5. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי במושכר ובסביבתו, יכול שיפעלו, בין היתר עסקים מסוגים שונים, והוא מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה בקשר לכך, לרבות בקשר לתחום הפעילות בהם, לשעות ההפעלה שלהם, לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, דוחק, ריחות או לכל מטרד אחר הנגרם בשל פעילותם וכן מתחייב לשתף פעולה עם החברה בקשר לכך ככל שיהיה בכך צורך.
- 8.6. זכות השימוש של השוכר אינה ניתנת לשעבוד או משכון או להעברה לכל צד שלישי, באשר המדובר בזכות שניתנה לזוכה במכרז נוכח מאפייניה הייחודיים.
- 8.7. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ככל שיתקיימו אירועים בסביבת המושכר מכל סוג ומין שהוא, השוכר מתחייב להמשיך את הפעילות הרגילה במושכר, בהתאם לשעות הפתיחה והסגירה הרגילות של החניון, ובלבד כי לא תיגרע זכות השימוש של השוכר למושכר ותישמר הגישה הסבירה והבטוחה אליו.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. תקופת השכירות:

- 9.1. תקופת השכירות לפי הסכם זה הנה למשך שנה אחת המתחילה במועד שבו חתמה במועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר, (להלן: "תקופת השכירות").
- 9.2. החברה תהא רשאית להאריך את הסכם השכירות למשך תקופות נוספות בנות עד 12 חודשים כל אחת מהן, כך שסך תקופת השכירות לרבות התקופה הנוספת לא תעלה על 5 שנים.
- 9.3. הארכת תקופת השכירות כאמור ובכפוף לסעיף 9.2 לעיל, מותנית בקיום כל התנאים הבאים, במצטבר:
- 9.3.1. עד לתום תקופת השכירות, עמד השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה ולא הייתה מצדו כל הפרה יסודית שלא תוקנה ו/או הפרה חוזרת.
- 9.3.2. השוכר ימציא לחברה 30 יום לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את כל האישורים והמסמכים הדרושים על פי הסכם זה לרבות בדבר הארכת תוקף כל הבטוחות אשר ניתנו על ידו לחברה ואישורי הביטוח.
- 9.3.3. אין בעת תקופת הארכת השכירות ו/או בתקופה שקדמה לה, הליכים משפטיים כלשהם, לרבות בורות, בין השוכר לבין החברה ו/או המועצה.

9.4. הוארך ההסכם למשך תקופת שכירות נוספת, יחולו על השכירות בתקופת השכירות הנוספת כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים.

9.5. השוכר לא יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת שכירות נוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה. אם על אף האמור לעיל, יפנה השוכר את המושכר, מכל סיבה שהיא, קודם לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה, ימשיכו לחול על השוכר ההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הכל עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל, כדי לפגוע בזכויותיה של החברה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין להורות לשוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות.

9.6. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, מובהר כי ככל והמועצה תבקש לסיים את חוזה זה בין השוכר לחברה, יחולו הוראות **נספח ח'**, והסכם השכירות שנחתם בין החברה לבין השוכר יומחה על כל הוראותיו למועצה אשר תכנס בנעלי החברה כמשכירת הנכס ו/או שהשוכר יתחייב להסב את כל התחייבויותיו כלפי החברה למועצה, ובכלל זה תשלום דמי שכירות ו/או ביטחונות ו/או ביטוחים לתקופה שתחל ממועד הודעת המועצה בגין ביטול הסכם החכירה/השכירות ועד לסיום תקופת השכירות שנחתם בין השוכר לבין החברה בקשר למושכר, הכל לבחירת המועצה. כמו כן, מוסכם כי במקרה זה לשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה.
לעניין זה מתחייב השוכר לחתום על **נספח ח'** להסכם זה.

10. דמי השכירות

10.1. השוכר ישלם לחברה בגין השכירות, החל ממועד המסירה ובמהלך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים כמפורט בהצעתו, קרי לכל מ"ר **משטח המושכר** כהגדרתו בסעיף 1.3 לעיל, בתוספת מס ערך מוסף כחוק.

10.2. בהתאם להרשאה, ב-1 לחודש בתחילת כל רבעון (ינואר, אפריל, יולי וספטמבר) ו/או במועד אחר שיקבע על ידי החברה, ייגבו דמי השכירות רבעוניים הקבועים בסעיף 10.1 לעיל, בהוראת קבע חודשית קבועה ו/או באמצעות המחאות המתוארכות לראשית כל חודש בתקופת השכירות ו/או עפ"י שיקול דעת החברה ובהתאם להנחיותיה.

10.3. לדמי השכירות החודשיים יתווסף מע"מ כחוק.

10.4. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים במשך כל תקופת השכירות, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו וזאת החל מהמועד הקבוע בסעיף 9.1.

10.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי קבלת כל אמצעי תשלום על ידי החברה וכל שימוש בהם, לא יחשבו כפירעון בפועל ורק פירעון אמצעי התשלום בפועל במלואו ובמועדו ייחשב כביצוע תשלום על ידי השוכר.

10.6. דמי השכירות יעודכנו ויועלו ב-2% ריאליים מידי שנה ו/או בהתאם לעלית המדד, לרבות במהלך תקופת האופציה, ככל ותמומש – והכל כמפורט בהסכם. מובהר כי עדכון דמי השכירות הינו על בסיס דמי השכירות האחרונים בטרם העדכון כאמור.

10.7. דמי השכירות יעודכנו ויועלו ב-5% ריאליים בראשית כל אחת מתקופות האופציה, ככל ותמומש. מובהר כי עדכון דמי השכירות הינו על בסיס דמי השכירות האחרונים בטרם העדכון כאמור.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11. מסים ותשלומים נוספים

11.1. במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, המסים, האגרות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, קיימים או שיוטלו בעתיד, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורשיונות מכל סוג שהוא לרבות התשלומים השוטפים בגין ארנונה, אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, כבלים או כל הוצאה אחרת - הכל בגין השימוש במושכר, הפעלתו והחזקתו, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי החברה, במלואם ובמועד, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו מכל סיבה שהיא.

11.2. לפי דרישת החברה, השוכר מתחייב להודיע בכתב למועצה, לתאגיד המים, לספק החשמל, לחברות התקשורת, וכן, לכל ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על הסכם זה, ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על המושכר יופקו על שם השוכר.

11.3. בתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יודיע השוכר בכתב לכל הגופים הנ"ל על סיום תקופת השכירות ויעביר את כל החשבונות הנ"ל על שם הגורם שתורה לו החברה. לצורך ביצוע האמור בס"ק זה, מתחייבים השוכר ו/או החברה לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.

11.4. השוכר ישלם מס ערך מוסף כדון, כנגד חשבונית מס כדון, בגין כל אחד מהתשלומים, אשר על השוכר לשלם לחברה בהתאם להוראות הסכם זה ביחד עם ביצוע התשלום נשוא מס הערך המוסף, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה.

11.5. השוכר מתחייב להציג בפני החברה מפעם לפעם על פי דרישתה של החברה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת תוך ארבעה עשר (14) ימים מקבלת דרישתה כאמור.

11.6. במקרה והשוכר לא ישלם איזה מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, רשאית החברה, אך לא חייבת לשלם במקום השוכר את התשלום האמור ועל השוכר יהיה להחזיר לחברה כל סכום שישולם על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה, ובלבד שהחברה נתנה לשוכר התראה של עשרה ימים (10) מראש ובכתב על כוונתה לעשות כן והשוכר לא שילם את התשלום נשוא ההודעה.

12. אי קיום יחסי עובד מעביד

12.1. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי היחסים בין החברה ו/או מי מטעמה, לשוכר ו/או עובד מעובדו ו/או ספק משנה מטעמו ו/או כל אדם אחר מטעמו לפי הסכם זה אינם יוצרים יחסי עובד מעביד או יחסי שותפות, אלא יחס שבין מזמין לספק המספק שירותים, ככל שמדובר באחריות וחובות של החברה, הבאים מכוחה או המועסקים על ידה כלפי השוכר והמועסקים על ידו.

12.2. מובהר בזה כי השוכר הינו בעל תיק של עוסק עצמאי ו/או חברה בע"מ במס הכנסה, במע"מ ובביטוח לאומי והשוכר יהיה אחראי וישיא בכל תשלומי המס החלים עליו כעצמאי והנובעים מהפעלת העסק על פי הסכם זה.

12.3. השוכר ישלם עבורו ו/או עבור עובדיו (לפי העניין) את כלל התשלומים החלים עליו על פי דין לרבות תשלומים לביטוח לאומי, קרנות פנסיה וכיו"ו. השוכר יעביר לחברה לפי דרישתה מעת לעת אסמכתאות לשביעות רצונה לביצוע/להעברה של כלל התשלומים כאמור. מובהר כי אין בדרישת החברה ו/או בזכות הפיקוח שלה בעניין זה כדי להטיל עליה אחריות ו/או כדי ליצור יחסי עובד מעביד בינה לבין השוכר ו/או בינה לבין עובדיו.

12.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק, מובהר בזאת כי לא חלה על החברה כל אחריות בגין מחלה, תאונת עבודה ו/או כל נזק אחר, אם יגרם חלילה, לשוכר ו/או למי מטעמו ו/או לכל צד שלישי כלשהו עקב ו/או תוך כדי ו/או כתוצאה מהפעלת העסק בנכס ו/או מביצוע כל אחת מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה. כמו כן, החברה לא תהא חייבת בכל תשלום שהוא בגין זכויות סוציאליות עבור השוכר.

12.5. השוכר ישפה את החברה בגין כל סכום ו/או הוצאה אשר יגרמו לה בקשר עם כל טענה או דרישה או תביעה כנגדה בעילה הנובעת מקיום יחסי עובד ומעביד, כאמור לעיל. שיפוי, כאמור, יעשה מיד עם דרישתה הראשונה של החברה לכך. החברה תהא רשאית לקזז כל סכום שיגיע לה מהשוכר לפי סעיפים אלו מכל סכום שיגיע לשוכר ממנה.

13. עבודות פיתוח והתאמות במושכר:

13.1. לא יאוחר משלושים (30) ימי עבודה ממועד קבלת הודעת הזכיה (אף טרם חתימת הסכם זה ע"י החברה), ימסור השוכר לבדיקת החברה ולאישורה, מפרטים טכניים ותוכניות מותאמות לביצוע תחומות על ידי השוכר של כל עבודות השוכר וכן סדר ביצוע העבודות ולו"ז משוער לביצוע העבודות. כמו כן, השוכר יעביר לידי החברה כל שינוי שיעשה בתוכנית שאושרה על ידי החברה (להלן: "עבודות השוכר"). עבודות השוכר יכללו לכל הפחות את עבודות הפיתוח המינמליות הנדרשות ע"י החברה, המפורטות בנספח י' המצורף להסכם זה.

13.2. ככל שיש צורך בהוצאת היתר בניה ו/או אישור התוכניות ברשויות המוסמכות לצורך ביצוע עבודות השוכר, ייעשה הדבר על ידי השוכר ועל חשבונו (לרבות תשלומים ליועצים, תשלומי אגרות והטלים, מיסים וכיו"ו) החברה תחתום על כל מסמך בו תדרש חתימתה בהתאם להוראות הסכם זה.

13.3. החברה תהיה רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לא לאשרם ובלבד שהסירוב לאשר את תוכניות השוכר יהיה מנימוקים סבירים.

13.4. לא אושרו המפרטים והתכניות או נתבקשו ע"י החברה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר לחברה תוכניות ומפרטים טכניים חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של החברה וזאת תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיקבל את הערות החברה. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי החברה, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידה, הכל כאמור לעיל, יצורפו בנספח ב' להסכם זה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

13.5. מבלי לפגוע בסעיף 13.1 לעיל, לצורך תכנון עבודות השוכר לרבות ההתאמות של המושכר, ככל שידרשו לשוכר, בנוגע למערכות, האינסטלציה, התברואה, מניעת אש במושכר, ועמידה בדרישות הבטיחות המחייבות במושכר, לחברה אין התנגדות כי השוכר ישכור, על חשבונו, את שירותיהם יועצים מוסמכים שונים. מובהר כי כלל עבודות ההתאמה כאמור יבוצעו בהתאם

למפרטים ולהנחיות המצורפות **כנספת ז'** להסכם זה על אף האמור, יובהר כי בכל מקרה בו במועד חתימת הסכם זה לא צורפו ההוראות **כנספת ז'**, אלה יצורפו בעתיד ע"י החברה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי.

13.6. למען הסר ספק, גם אם נמסרה החזקה במושכר לידי השוכר, השוכר לא יהא רשאי להתחיל בביצוע אילו מעבודות הפיתוח וההתאמה טרם קיום מלוא התנאים הבאים במצטבר:

- א. המצאת אישור קיום ביטוח לידי החברה.
- ב. המצאת הבטוחה לידי החברה.
- ג. המצאת אמצעי תשלום לידי החברה.
- ד. קבלת אישור החברה בכתב לתחילת ביצוע עבודות ההתאמה כאמור לעיל.

13.7. על אף האמור בכל מקום אחר, יובהר כי החברה תהא רשאית (לרבות באמצעות מי מטעמה) להורות לשוכר על הפסקת עבודות ההתאמה באופן במידי בכל מקום שיעלה חשש לאי קיום הוראות החברה, הוראות בטיחות, חשש לסיכון חיי אדם, אי קיום התנאים האמורים בסעיף 13.6 לעיל, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה.

13.8. הופסקו עבודות השוכר לפיתוח וההתאמה וחדושן יהא מותנה בקיום כל התנאים האמורים לעיל, לרבות תיקון הליקוי ו/או התקלה בגינם הופסקו העבודות.

13.9. ידוע לשוכר כי במקביל לעבודות השוכר במושכר, ככל וידרשו, יכול והחברה תבצע באמצעות קבלניה עבודות בסביבת המושכר.

13.10. במידה ויבצע השוכר שינויים במושכר, מתחייב השוכר להעסיק, מבלי לגרוע מהוראות כל דין ואחריותו, לרבות אחריותו כ"תופס" במובנו בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 וכמבצע בניה, מעביד וקבלן מנהל עבודה מטעמו, ראשי, לפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד - 1954, ותקנות הבטיחות בעבודות בנייה ובנייה הנדסית, בעל ניסיון בסוג העבודות המבוצעות לפי הסכם זה ומורשה כ"אחראי בטיחות", אשר ישהה במקום ביצוע עבודות השוכר, בכל שעות העבודה ובמהלך הביצוע. השוכר לא יעביר את מנהל העבודה ממקום ביצוע עבודות השוכר בלי אישור החברה מראש.

13.11. השוכר יישא, באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח - 1988, גם לגבי קבלנים אחרים המבצעים עבודות במושכר, למעט ליקויים ו/או אי-התאמות נסתרים הקיימים במושכר ואשר השוכר לא יכול היה לגלותם בבדיקה סבירה על-ידי מי שאינו בקיא בדבר.

13.12. חתימתו על הסכם זה, מהווה אישור בכתב מאת השוכר, כי הינו מקבל על עצמו, ללא כל תמורה, את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, ומצהיר כי ישלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2, לתקנות הנ"ל למפקח העבודה האזורי, ככל שהדבר נדרש על פי הדין.

13.13. השוכר יהיה רשאי להתחיל לבצע את עבודות השוכר במושכר במועד אישור התוכניות על ידי החברה.

13.14. במועד המסירה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול של המושכר ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר וקיימת התאמה מלאה לצורך הפעלת החניון במושכר בעת מועד המסירה, למעט ליקויים ו/או אי-התאמות נסתרים

הקיימים במושכר ואשר השוכר לא יכול היה לגלותם בבדיקה סבירה על-ידי מי שאינו בקיא בדבר.

13.15. השוכר יהיה חייב לבצע ולהשלים חלק מעבודות השוכר במועדים מסויימים כפי שתורה לו החברה בהתחשב בצרכיה, על מנת לאפשר לה לבצע עבודות, במושכר אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר, ככל שהדבר נדרש. החברה תהיה רשאית להפסיק מידי פעם לאחר הודעה מראש, את מתן ההרשאה לשוכר לתקופות מסוימות בחלקים שונים של המושכר ככל שהדבר יידרש לצורך ביצוע והשלמת עבודות במושכר אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר. מובהר בזאת כי השוכר יתאם את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל, כאשר החברה תעשה ככל שביכולתה לצמצם את הפגיעה ברצף עבודות השוכר ככל שניתן.

13.16. במידה ויבצע השוכר עבודות במושכר, מעמדו במושכר במהלך תקופת העבודות יהיה מעמד של בר רשות מטעם החברה לביצוע עבודות השוכר במושכר לצורך הכשרת והתאמת המושכר בלבד. רשות שהייה זו של השוכר ניתנת לביטול מיידי על ידי החברה בכל עת או להפסקה מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

13.17. החברה לא תהיה אחראית לכל עיכוב או איחור בהשלמת המושכר שיגרמו עקב איחור מצד השוכר במסירת התכניות והמפרטים שעליו למסור לאישור החברה כאמור לעיל או איחור בהתאמתם לדרישות החברה. מובהר בזאת כי אין באיחור ו/או עיכוב מסירת התוכניות ו/או המפרטים כדי לדחות את מועד המסירה.

13.18. על עבודות השוכר יחולו ההוראות הבאות:

13.18.1. אם ידרש היתר בניה או כל רשיון או היתר אחר על פי כל דין או נוהג לביצוע עבודות כלשהן במסגרת עבודות השוכר, תחול על השוכר החובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע העבודות ועל חשבונו הבלעדי וכן תחולנה עליו כל ההוצאות הקשורות בכך. החברה תשתף פעולה ותחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת אישורים כאמור, בכפוף לכך שהעבודות אושרו על ידה כאמור בהסכם זה.

13.18.2. החברה תספק לשוכר מים וחשמל בעת ביצוע עבודות השוכר וזאת לפי בקשת השוכר ולאחר תאום עם המנהל, והשוכר ישא בתשלום בגין השימוש במים ובחשמל.

13.18.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במהלך תקופת העבודות, יחולו על השוכר כל הוראות הסכם זה, ותשלום כל התשלומים החלים על המושכר ו/או השוכר לפי ההסכם ו/או הדין, לרבות חשמל ומים.

13.18.4. ככל ולא ישלים השוכר את עבודות השוכר במושכר במועד שנקבע על ידי החברה בהתאם לסעיף 13.15 לעיל, יהווה הדבר הפרה של הסכם זה והחברה תהא רשאית לדרוש מהשוכר תשלום פיצוי מוסכם בסך 1,000 ₪ ליום, בתוספת מע"מ כדין, זאת מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. בנוסף, במקרה של איחור העולה על 21 ימים מהמועד כאמור, תהא רשאית החברה להביא הסכם זה לסיומו, לחלט את ערביות השוכר כולן ולדרוש תשלום הפיצוי המוסכם כאמור, זאת מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

13.19. השוכר מתחייב בזאת כי במהלך תקופת ביצוע עבודות השוכר יגרום לסילוק עודפי החומרים והאשפה ופסולת בניה בתום כל יום עבודה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מיד עם כל דרישה לכך מאת המנהל ו/או המפקח ו/או הגורם העירוני הרלוונטי. מיד עם גמר מלוא עבודות השוכר, ינקה השוכר את מקום העבודות ואזור המושכר ויסלק ממנו את כל מתקני העבודות, החומרים המיותרים, האשפה והמבנים הארעיים מכל סוג שהוא לשביעות רצון המנהל. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי מכולות הפינוי ימוקמו על פי הנחיות המנהל. קביעת המנהל ו/או המפקח לגבי פינוי פסולת ואשפה תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת המנהל ו/או המפקח לשביעות רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 25.6 להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית המנהל ו/או המפקח כאמור.

13.20. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי סילוק ופינוי אשפה ופסולת, אל מחוץ לשטחי המושכר יבוצע על פי הוראות המנהל ו/או המפקח ו/או המועצה, לרבות בהתאם לנהליהם, למקום שיאושר על ידי הרשויות, לרבות המועצה ויבוצע על חשבון השוכר, לכל מרחק שיידרש, כולל תשלום האגרות המתחייבות מכך. על השוכר לוודא אצל הרשות המוסמכת, את מקומות השפיכה המותרים וכן להציג למנהל ו/או למפקח אישורים בדבר קבלת הפסולת באתר השפיכה, לגבי כל סילוק פסולת כאמור לעיל.

13.21. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ככל וקיימות הוראות מיוחדות בנוגע על פי כל דין לסילוק הפסולת, לרבות הוראות המשרד להגנת הסביבה, מתחייב השוכר ו/או הקבלן מטעמו לסלק את הפסולת בהתאם להנחיות הללו ובהתאם להנחיות החברה כפי שתיתנה מעת לעת.

13.22. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 5.2 לעיל, השוכר מתחייב לסיים את ביצוע כל עבודות השוכר (ככל וידרשו) עד לתום חודש ממועד מסירת החזקה. מוסכם כי איחור השוכר בהשלמת עבודות השוכר שלא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה, לא ידחה את מועד הפעלת המושכר המשתמע מכך ויהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם זה.

13.23. נמחק.

13.24. השוכר, והוא בלבד, יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לו ו/או לחברה במקרה והשוכר לא ישלים את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל עד למועד התחלת הפעלת החניון, ובלבד שהעיכוב לא נובע ישירות ממעשה או מחדל של החברה.

13.25. השוכר, והוא בלבד, נושא במלוא האחריות, מכל סוג שהוא, לטיב עבודות השוכר, לרבות בדק ותחזוקה של עבודות השוכר.

13.26. על אף האמור לעיל, ומבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר לפי ההסכם, השוכר מתחייב לקבל את כל האישורים הדרושים של כיבוי אש על אחריותו ועל חשבונו כדלקמן:

13.26.1. לתוכניות השוכר לפני תחילת ביצוע עבודות השוכר, וכתנאי להתחלתן.

13.26.2. לפני פתיחת הנכס לקהל הרחב וכתנאי לפתיחתו.

מובהר בזאת כי אין באי עמידה של השוכר בהתחייבות/יו כאמור בסעיף זה לעיל כדי לדחות את ו/או לעכב את המועדים הקבועים בהסכם זה ויהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם זה.

13.27. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לפגוע בכל התשלומים ובמועדים שעל השוכר לשלם בהתאם לאמור בהסכם זה.

14. מסירת המושכר:

14.1. מסירת המושכר תבוצע במועד המסירה כמפורט בסעיף 9 לעיל, בכפוף לכך שהשוכר קיים את מלוא התחייבויותיו ע"פ הוראות הסכם זה עד לאותו מועד, לרבות החובה להמציא את המסמכים הנקובים בסעיף 13.6 לעיל ואת הוראות סעיף 14.2 להלן.

יובהר כי איחור של השוכר בהמצאת המסמכים הנקובים בסעיף 13.6 במועד, תחייב בתשלום פיצוי קבוע בסך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל יום איחור.

בנוסף יובהר כי איחור במסירת המסמכים העולה על ארבעה עשר (14) ימי עסקים יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה המקנה לחברה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

14.2. השוכר מתחייב בזאת להופיע במושכר במועד המסירה ולקבל את החזקה במושכר. היה ולא יגיע השוכר לקבל את החזקה במושכר ביום מסירת המושכר תדחה המסירה בשני ימי עסקים ולאחר דחייה זו תתקיים המסירה בין אם הופיע השוכר ובין אם לאו.

מובהר ומוסכם עוד בזה, כי במועד מסירת המושכר, עשויות להתבצע בסביבת המושכר עבודות, כולל עבודות פיתוח, ועובדה זו לא תמנע את מסירת וקבלת המושכר כאמור לעיל, בתנאי שלא ימנע מהשוכר שימוש סביר במושכר, המתקנים לשימוש משותף הנדרשים לצורך שימוש סביר במושכר פועלים באופן סדיר, ותתאפשר גישה סבירה למבנה ולמושכר.

14.3. בכפוף לסעיף 14.7 להלן, מסירת החזקה במושכר לשוכר מותנת במילוי כל התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה לרבות תשלום דמי שכירות, המצאת בטחונות, המצאת אישורי ביטוח וכיו"ב.

14.4. במועד המסירה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול מסירה ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה, למעט ליקויים ו/או אי-התאמות נסתרים הקיימים במושכר ואשר השוכר לא יכול היה לגלותם בבדיקה סבירה על-ידי מי שאינו בקיא בדבר.

14.5. קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תהווה אישור מצידו כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה ולשביעות רצונו, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות בכל הנוגע למושכר ולהסכם זה, בכפוף למפורט בפרוטוקול המסירה ולמילוי התחייבויות החברה על פי הסכם זה.

14.6. למען הסר ספק מובהר כי הימנעותו של השוכר מלקבל את המושכר כאמור או להופיע במועד המסירה או מלשתף פעולה עם החברה בעריכת הפרוטוקול כאמור ו/או קיומם של ליקויים כלשהם ו/או הצורך בהשלמת עבודות במושכר על ידי החברה, לא ישמשו כמניעה לקבלת החזקה במושכר, ובכל מקרה כאמור יחשב כאילו נמסרה החזקה במושכר במועד והשוכר יהיה חייב לקבל החזקה במושכר.

14.7. השוכר מתחייב לקבל את החזקה במועד המסירה ומאשר כי בכל מקרה שלא יבוא לקבל את החזקה במועד המסירה, חרף מתן הודעה בדבר מועד המסירה על ידי החברה ודחית המועד פעם אחת כאמור בסעיף 14.2 לעיל או החזקה לא תימסר לשוכר כתוצאה מאי קיום אחת או יותר מהתחייבויות השוכר, יראו אותו כאילו קיבל החזקה במושכר במועד ללא כל הסתייגות לגבי מצבו, ותחולנה כל הוראות הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות החודשיים וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה החל ממועד זה שיחשב מועד המסירה לצרכי הסכם זה.

15. היתרים ורשימות וקיום חוקים:

15.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2 לעיל, השוכר והוא בלבד יהיה אחראי לקבלת ההיתרים והרשימות הדרושים לפי כל דין לפתיחת וניהול חניון במושכר ולקיומם בתוקף, הכל על חשבונו ועל אחריותו הבלעדיים.

15.2. במידה ויבצע השוכר עבודות מתחייב השוכר כי בדק ומכיר את דרישות המועצה לרבות אגף רישוי עסקים, מחלקת התברואה, מינהל הנדסה, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה

וכל רשות מוסמכת רלוונטית אחרת והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת ההסכם ולצורך תכנון הפיתוח וההתאמות במושכר ופירוט עבודות השוכר.

15.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר מתחייב לנהל את החניון ו/או לבצע את התחייבויותיו מכוח הסכם זה בהתאם להוראות כל דין, לרבות למלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח – 1968, לקבל כל רשיון והיתר הדרוש על פי חוק לצורך ניהול העסק שינוהל על ידי השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה או מידי כל תקופה אחרת כנדרש על פי כל דין ולפעול בהתאם להוראות כל דין בניהול המושכר ו/או השכירות לפי הסכם זה.

15.4. במקרה שתוגש תביעה ו/או דרישה נגד החברה ו/או המועצה ו/או שהן יחויבו לשלם תשלום כלשהו, עקב אי קיום ו/או הפרה של האמור בסעיף 15 זה, מתחייב השוכר לשפות ולפצות את החברה ו/או המועצה על כל הוצאה, הפסד או נזק שיגרם להן כתוצאה מכך, וכן הוא מתחייב להחזיר ולשלם לחברה ו/או למועצה כל סכום שהחברה ו/או המועצה יחויבו לשלם בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ממועד התשלום ועד להחזרתו בפועל לחברה ו/או למועצה, ובלבד ויאפשרו לשוכר להתגונן נגד תביעה ו/או דרישה כזו על חשבונו ועל אחריותו של השוכר בלבד ושהחברה ו/או המועצה יודיעו לשוכר מיידית על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדן כאמור בפסקה זו.

15.5. השוכר ישא בעצמו בכל תשלום, היטל, היטל השבחה בגין שימוש חורג או הקלה, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול החניון ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר/בחריגה מהיתר, או בניגוד לתב"ע, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על החברה או על המועצה ובין אם יוטל על השוכר.

15.6. מוסכם כי אי השגת רשיון כלשהו הדרוש לשוכר להפעלת החניון במושכר או ביטולו של רשיון כאמור לא ישחררו את השוכר מהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות ו/או במהלך תקופת השכירות עקב אי השגת כל רשיון, אישור או היתר, או שלילתם ו/או ביטולם על ידי השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם לחברה את דמי השכירות וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק, או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רשיון או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה שאי השגת הרשיון ו/או ביטולו נובע ממעשה או מחדל של החברה.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16. אחזקת המושכר:

16.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובמערכותיו במשנה זהירות. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא לפגוע בסדר הטוב, בניקיון וביחסי השכנות הטובה.

16.2. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהחברה וכן לבצע בו על חשבונו ועל אחריותו תיקונים ותחזוקה שוטפת, לרבות בהתאם להנחיות שיועברו על ידי החברה מעת לעת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו או לקוחותיו, יתוקן באופן מידי על ידי השוכר, על חשבונו ולאחר שדיווח על כל קלקול או נזק מהותי לחברה וקבל את אישורה לצעדים שבכוונתו לנקוט. החזקת המושכר וביצוע כל התיקונים בו יבוצעו ע"י השוכר באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים ובפיקוח צמוד. במקרה של קלקול או נזק שתיקונם אינו סובל דיחוי עד מסירת הדיווח לחברה וקבלת אישורה, יתקן השוכר את הטעון תיקון

וידווח לחברה מיד ובהקדם האפשרי. יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מהוראות סעיף 5.7 להסכם זה.

16.3. אם השוכר לא יתקן באופן מיידי כל נזק או קלקול כאמור ו/או לא יבצע את הנחיות החברה בנוגע לתחזוקה ואחזקה שוטפת כאמור לעיל, תהא החברה רשאית אך לא חייבת, לתקנם והשוכר ישא בכל הוצאות התיקונים שתבצע החברה וישלם לחברה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל, וזאת מבלי לפגוע ובנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים על ידי השוכר כאמור בסעיף 25.6 להלן.

16.4. השוכר מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר בכל עת וזמן סבירים בתאום מראש, כדי לבדוק את המושכר ו/או אם השוכר מקיים תנאי הסכם זה ו/או הנובע מהם ו/או כדי לבצע בו או דרכו עבודות, בדיקות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, לרבות בדיקה ותיקון של שטחי מושכרים סמוכים ו/או של המערכות והתשתיות הקיימות/המונחות במושכר ו/או בצמוד לו כולל בידי אנשי מקצוע מטעמה ו/או על מנת להציגו בפני שוכרים פוטנציאליים. מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על החברה חובה לבצע כל פעולה שהיא. כניסה כאמור תעשה באופן שיקטין ככל האפשר כל הפרעה או מטרד לשוכר או לניהול העסק.

16.5. השוכר ינהל את העסק במושכר תוך הקפדה על ההוראות התפעוליות ועל כל הנהלים וההוראות שיקבעו על ידי המנהל מעת לעת.

השוכר ידאג על חשבונו ובאחריותו המלאה לניקיון שוטף של המושכר וסביבתו במהלך תקופת השכירות. קביעת החברה ו/או מי מטעמה לגבי ניקיון המושכר וסביבתו תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת החברה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 25.6 להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית החברה ו/או מי מטעמה כאמור.

16.6. השוכר ישא בתשלום כל הקנסות שיוטלו על ידי הרשויות, אם יוטלו, בגין הפרה מצידו של הוראות הסכם זה, על נספחיו, לרבות ההוראות התפעוליות ו/או הפרת כל דין. הוטלו קנסות כאמור בגין מעשי או מחדלי השוכר על החברה ו/או המועצה, ישפה השוכר את החברה ו/או המועצה במלוא סכום הקנסות כאמור לעיל, עם דרישתן הראשונה.

17. שילוט:

17.1. השוכר לא יתקין כל שילוט במושכר ו/או בתחומי המושכר ו/או המקרקעין ובסביבתם ללא אישורה המוקדם ובכתב של החברה. על השוכר להגיש לאישורה המוקדם בכתב של החברה, כל בקשה לשילוט הנושא את שמו המסחרי ו/או כל שלט אחר מטעמו או הקשור בו. אישור החברה והשגת כל רשיון דרוש לשם כך, לרבות ת/שלוס אגרות בקשר לכך, מהווים תנאי מוקדם להתקנת השילוט. אושרה לשוכר התקנת שילוט כאמור, יתקין השוכר את השילוט במיומנות ובמקצועיות על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית והוא יהיה אחראי להחזקתו במשך כל תקופת השכירות וכן יהיה אחראי לתשלום כל אגרה, מס, היטל ו/או כל תשלום אחר בגיננו.

17.2. התבלה השילוט שהותקן על ידי השוכר כאמור, או שנוצר הצורך לבצע בו תיקון, שינוי, או תחזוקה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, רשאית החברה להורות לשוכר לבצע כל פעולה כאמור והשוכר מתחייב לעשות כן בתוך 30 ימים מיום דרישת החברה, ואם לא עשה כן השוכר, רשאית החברה, אך לא חייבת, לבצע התיקונים כאמור על חשבון השוכר וכל ההוצאות שיגרמו לחברה כאמור יצטרפו לחשבון דמי השכירות החודשיים המגיעים מהשוכר לחברה בגין החודש בו בוצעו התיקונים ולגבי תשלומים אלו יחולו כל ההוראות לעניין גביית דמי השכירות על פי הסכם זה.

17.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית להורות לשוכר לסלק ולהסיר באופן מיידי ועל חשבון השוכר כל שלט ו/או כרזה ו/או מייצג שהוצבו או ניתלו במבנה, לרבות בשטחים הציבוריים, על קירות המושכר וחלונותיו ו/או בשטחי המבנה מבלי לקבל את אישורה מראש ובכתב של החברה, והשוכר מוותר בזה על כל תביעה או טענה בקשר עם הסרתם או בקשר לכל נזק שיגרם לו עקב כך.

18. תוספות ושינויים במושכר:

18.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ביחס לעבודות השוכר לפיתוח והתאמת המושכר לשימוש כחניון, עם סיום תקופת השכירות על פי ההסכם, מכל סיבה שהיא תהא לחברה הזכות והברירה לדרוש את הסרתם של כל התוספות והשינויים נשוא עבודות השוכר והחזרת המושכר לקדמותו. היה והחברה לא תדרוש הסרת השינויים והתוספות, יהפכו אלו לקניין החברה ללא כל תמורה, ולשוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בגין השינויים והתוספות ו/או בגין השקעתו בהם.

18.2. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לא לבצע כל שינוי או תוספות במושכר ללא קבלת הסכמת החברה ו/או המועצה.

18.3. מוסכם כי במקרה והחברה תתיר לשוכר ביצוע שינויים ותוספות נוספים כלשהם במושכר, מעבר לעבודות השוכר המפורטות בסעיף 13 לעיל, אין בכך כדי לשחרר את השוכר מקבלת ההיתרים מהרשויות המוסמכות בהתאם לדרישות הדין וכי על ביצוע השינויים ו/או התוספות יחולו הוראות סעיף 14 להסכם זה בקשר עם עבודות והתאמות במושכר על ידי השוכר בשינויים המחויבים.

19. בנייה מקבילה במושכר / סביבת המושכר:

19.1. החברה תהא רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת בשטחים הציבוריים בסביבת המושכר, למעט במושכר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השכירות והן לאחר מכן במהלכה, לרבות אך לא רק, הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי אחר, ובלבד שלא יהיה בכך משום הפרעה מהותית לניהול ושימוש במושכר על פי מטרת השכירות.

19.2. החברה תהיה רשאית ללא כל צורך בהסכמת השוכר להעביר דרך המושכר ולהתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה ככל שידרש, ולהעביר את כל סוגי התשתיות, צינורות מים, כבלים וחוטוי חשמל, כבלים לתקשורת וטלוויזיה וכיו"ב בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ובין אם לא, והשוכר מתחייב לאפשר לחברה או לכל מי מטעם החברה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות כאמור על כל הכרוך בכך ובלבד שהעבודות יעשו בתאום של 24 שעות מראש ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה מתמשכת לשוכר ובתום ביצוע העבודות על ידי החברה תחזיר את המצב לקדמותו ותתקן כל נזק שנגרם למושכר במהלך ביצוע העבודות.

20. פינוי המושכר:

20.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (בהסכם זה: "מועד פינוי המושכר"), יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי החברה, בכפוף לאמור להלן, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר כפי שקיבל אותו מהחברה או במצבו לאחר השלמת עבודות השוכר, בהתאם להנחיות החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי, למעט בלאי סביר וכן חופשי מכל זכות חזקה ו/או שכירות ו/או הרשאה ו/או אחרת של צדדים

שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, מתקן המחובר למושכר באופן קבוע אם הותקן על ידי החברה, אלא אם דרשה החברה את פינויה או סילוקה של התוספות הנ"ל או חלק מהם.

20.2. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי המחוברים במושכר, לרבות סלילת אסלפט, ו/או התשתיות (חשמל, ביוב, מים ותקשורת) ו/או מבנים ותשתיות המחבורים קבע לקרקע (להלן: "המחוברים במושכר"), הינם חלק בלתי נפרד מהמושכר מרגע בנייתם ו/או התקנתם על ידי השוכר במושכר והמושכר יימסר חזרה לחברה כאמור לעיל כשהוא כולל את המחוברים במושכר כאמור לעיל בשלמותם, ללא הסרתם ו/או חלקים מהם, זאת מבלי שהחברה תשלם לשוכר כל תשלום ו/או תמורה ו/או פיצוי בגין המחוברים במושכר.

20.3. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש החברה על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש החברה עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם. לחלופין, החברה תהיה רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון סבירים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

20.4. לפחות 30 יום לפני המועד להחזרת המושכר על יד השוכר לחברה, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המנהל בנוכחות נציג השוכר. המנהל יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות הסכם זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר 7 ימים מראש ואם יעדר נציג השוכר באותו מועד תדחה הבדיקה בשני ימי עסקים. נעדר נציג השוכר גם מהמועד השני, ולא נכח בעת בדיקת המושכר ע"י המנהל כאמור, לא יהא בכך כדי לגרוע מתוקף הבדיקה והממצאים שיכללו ברשימת התיקונים ומהתחייבות השוכר לתקנם כמפורט להלן.

20.5. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום תקופת השכירות, תהא החברה רשאית לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות כפי שיקבע ע"י המנהל, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. מבלי לפגוע מכל זכות או סעד אחר על פי ההסכם ו/או הדין, השוכר ישלם לחברה, עם דרישתה הראשונה של החברה, את מחיר התיקונים בפועל וכן את דמי השכירות המוכפלים בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור בהתאם לאמור בסעיף 20.6 להלן.

20.6. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר עם סיום תקופת השכירות כאמור לעיל, לרבות אי ביצוע התיקונים כאמור בסעיף 20.2 ו-20.3 לעיל, ישלם לחברה, בגין התקופה שבין המועד הקבוע בהסכם זה לפינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר לחברה בגין החודש שקדם למועד הקבוע לפינוי המושכר כשהם מוכפלים בשלוש לכל חודש איחור, או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש וזאת ללא הוכחת נזק. וזאת בנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף 25.6 להלן ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומד לחברה החברה על פי ההסכם או על פי כל דין.

20.7. בנוסף לאמור בסעיף 20.6 לעיל, השוכר מצהיר ומתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הוא יישא, בנוסף לדמי שימוש ראויים, בכל הסכומים, התשלומים, המסים, הוצאות, וכל תשלום אחר הנובעים מאי פינוי המושכר במועד ו/או מפינוי על ידי החברה כאמור בסעיף 20.9 להלן ואשר הוצאו בפועל, בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הסכם זה לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות. החברה תהייה זכאית לממש את הביטחונות לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי הסכם זה או על פי כל דין. שניתנו לחברה על פי הסכם זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד.

20.8. למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ו/או קבלת דמי שימוש ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

20.9. השוכר מצהיר ומסכים כי בכל מקרה שלא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר על פי הסכם זה או עם ביטולו אף לאחר שקיבל התראה של 14 יום מראש ובכתב, יהיו החברה ו/או כל מי שבא מטעמה זכאים לנקוט בכל האמצעים העומדים לחברה על פי דין, לרבות מינוי כונס נכסים לפינוי המושכר.

20.10. כל ההוצאות שיגרמו לחברה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב כל האמצעים שתנקוט השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של החברה, החברה לפינוי השוכר כאמור לעיל, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר, והחברה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לחברה.

21. העברת זכויות:

21.1. החברה רשאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה כולן או מקצתן על פי הסכם זה, ו/או את זכויותיה במבנה ו/או בכל חלק ממנו ו/או במקרקעין, כולן או מקצתן, וכן לשתף כל גורם או גוף בניהול ו/או בבעלות ו/או בכל דרך אחרת במבנה כראות עיניה, בכפוף לזכויות השוכר על פי הסכם זה, והכל באופן שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.

21.2. השוכר מתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד במישרין או בעקיפין את זכויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהם בכל צורה ודרך שהיא לכל גורם שהוא, וכן לא להעביר לאחר להשתמש או להחזיק במושכר או כל חלק ממנו, כשוכר משנה או בכל דרך אחרת שהיא, במישרין או בעקיפין, בין אם השימוש, הרשות או ההנאה מוגדרים ובין אם לאו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב של החברה ויפעל בהתאם לתנאיה ואישוריה, הכל בכפוף להוראות הסכם זה ולעמידה בתנאי הסף המקוריים במכרז דנא.

21.3. **למען הסר ספק, גם במקרה בו השוכר הנו עוסק מורשה או אדם פרטי עבור חברה/ שותפות בהקמה, לא תותר כל הסבת זכויות עד להמצאת כל המסמכים הנדרשים בסעיף 13.6 לעיל וקיומו של חוזה חתום באופן מלא לשביעות רצון החברה.**

21.4. השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או בהפעלת ו/או בניהול המושכר, שלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או חברה שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב של החברה ויפעל בהתאם לתנאיה ואישוריה והכל בכפוף להוראות הסכם זה..

21.5. מובהר כי אישור החברה לשכירות משנה תהא כפופה לכך שהשוכר הראשי יהא אחראי לכל התחייבויות שהיא מכוח הסכם זה.

21.6. באם השוכר מאוגד כשותפות רשומה, כל החלפת שותף או הוספת שותף שלא בהסכמת החברה מראש ובכתב יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. החברה רשאית להתנות את הסכמתה לפי שיקול דעתה הבלעדי. באם השוכר הינו תאגיד המאוגד כחברה, כל שינוי בשליטה בתאגיד ללא הסכמת החברה מראש ובכתב יחשב להפרה יסודית של הסכם זה. שליטה בסעיף זה משמעותה החזקה במישרין של לפחות 50% מהון המניות המונפק של החברה וכן הזכות למנות במישרין לפחות 50% ממנהלי החברה.

21.7. הועברו זכויות השוכר בניגוד לאמור לעיל, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.

22. שלילת תחולת חוקי הגנת הדייר:

22.1. מודגש ומותנה בזה במפורש כי השכרת המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות ואינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

22.2. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת, כי לא שולמו או נתקבלו בקשר למושכר או ליחסי השכירות הנוצרים על פי הסכם זה במישרין או בעקיפין דמי מפתח כלשהם. כל תיקון ו/או שינוי או תוספת או השקעה אשר יבוצעו במושכר, אם יבוצעו, ע"י השוכר או מי מטעמו לא יהווה ולא יחשב כתשלום דמי מפתח וכי לא יחולו על הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

22.3. בשום מקרה לא יחשב השוכר כדייר מוגן ולא יהא זכאי לתשלום דמי מפתח או תשלום אחר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל כמפורט בהסכם זה. בפנות את המושכר והוא יהיה חייב לפנות את המושכר במועד הפינני ולהחזירו לידי החברה.

מוסכם ומוצהר כי האמור בסעיף זה הינו תנאי מקדמי ויסודי להתקשרות הצדדים בהסכם זה וכל טענה סותרת שיעלה השוכר או מי מטעמו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23. אחריות, שיפוי וביטוח:

מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, הוראות האחריות, השיפוי בניזקין והביטוח שיחולו על הצדדים הינן כמפורט בנספח הביטוח המצורף בנספח ה' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

למען הסר ספק, לא יותר כל שינוי בנוסח נספח הביטוח, ואלו יומצאו לידי החברה כאמור לעיל במלואם באופן מדויק ומלא.

24. בטחונות:

24.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, ימציא השוכר לחברה במועד חתימת הסכם זה ערבות בלתי מותנית ואוטונומית על פי אחת מן התצורות הבאות: ערבות בנקאית ו/או ערבות מטעם גורם שאינו בנקאי בהתאם להוראות התכ"ס 7.3.3 לעניין "ערבויות" ו/או ערבות דיגיטלית בהתאם לפירוט הנזכר כדלהלן (להלן: "הערבות", "הבטחה") בסך של שלושה חודשי שכירות, קרי סך של _____ ש"ח ובהתאם לנוסח המצורף בנספח ז' להסכם זה.

ערבות דיגיטלית, כהגדרתה בתקן הערבויות הדיגיטליות מטעם החשב הכללי (להלן: "התקן"): היא קובץ דיגיטלי המונפק על ידי בנק או חברת ביטוח (להלן: "מנפיק הערבות") ומועבר באופן דיגיטלי למערכות החברה, כאשר החברה יכולה להעביר בקשות ודרישות בעניינה למנפיק הערבות באופן דיגיטלי.

מובהר כי לא תתקבל ערבות ולא יועברו בקשות ודרישות בעניינה, באופן השונה מהקבוע בתקן.

ניהול הערבויות הדיגיטליות בחברה יעשה באמצעות מערכת יעודית שהוסמכה לכך.

מובהר כי החברה תקבל ערבויות דיגיטליות שהונפקו ממנפיקי ערבות מוסמכים בלבד, בהתאם לתקן.
למען הסר ספק ניתן להמציא ערבות בנקאית רגילה.

24.2. תוקף הערבות יהיה עד תום שלשה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. ככל שהוארכה תקופת השכירות, בהתאם להוראות חוזה זה, יאריך השוכר את תוקף הערבות כאמור לעיל לא יאוחר מ- 30 יום לפני מועד תחילת תקופת השכירות הנוספת ו/או יעדכן את שיעורה כמתחייב מתנאי הארכת השכירות.

24.3. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות יחולו על השוכר בלבד.

24.4. הבטוחה תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדוייקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינוי במועד, והשארית המבנה במצב טוב, על כל מתקניו המחוברים חיבור של קבע.

24.5. הבטוחה תהיה צמודה למדד הבסיס.

24.6. ככל ותראה החברה כי השוכר אינו עומד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ומבלי שתידרש להוכחת נזק, כל זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שעומד לרשות החברה.

24.7. עם סיום ההתקשרות ופינוי המבנה על ידי השוכר, תהיה החברה רשאית לנכות מהבטוחה סכומים בגין נזקים או חריגות שבוצעו על ידי השוכר.

24.8. במידה ותוקף הערבות פג או עומד לפוג, ועולה כי ההתקשרות נמשכת או עומדת להיות מוארכת, על השוכר החובה לחדש את הערבות, להאריך את תוקפה ו/או לחדשה, כך שתותאם למשך ההתקשרות.

24.9. בכל מקרה כאמור תהא החברה רשאית לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.

24.10. חולטה ערבות, ימציא השוכר, לאלתר, ערבות חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה ערבות במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.

24.11. בנוסף על הבטוחה (כולה או חלקה), ימציא השוכר, לאלתר, בטוחה חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה בטוחה במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.

24.12. בנוסף ימסור השוכר במועד החתימה על ההסכם, **שטר חוב** לפקודת החברה בנוסח המצ"ב **כנספת ו'** לחוזה זה (להלן: "**שטר החוב**"). סכום שטר החוב יעמוד על סך של 3 חודשי שכירות, קרי סך של _____ בתוספת מע"מ כדין. על שטר החוב יחתמו שני ערבים, שזהותם תאושר מראש על ידי החברה, לשביעות רצונה המלא. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם החברה בנוגע לאישור הערבים, לרבות לספק כל מידע ו/או מסמך הדרוש לחברה לצורך הענין, לרבות המצאת צילום מאושר של ת.ז. של הערבים.

24.13. החברה תהא זכאית למלא בשטר את מועד הפירעון ולהגישו לגבייה בהוצאה לפועל, בכל מקרה בו יופר חוזה זה על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו לחברה כספים כלשהם מהשוכר בקשר עם הסכם זה ו/או בקשר לשכירות אשר לא שולמו במועדם.

24.14. אי המצאת הבטוחה ו/או שטר החוב או חלק מהם כמפורט בסעיף זה לרבות השלמת בטחונות שמומשו תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה לחברה זכות לבטל את החוזה

ו/או לדחות את מועד המסירה לתשלום דמי השכירות החדשיים הכוללים וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, עד להמצאת כל הביטחונות מבלי שהדבר יגרע מחבובות השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

25. הפרות וסעדים:

25.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בהסכם זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה או הוראות כל דין.

25.2. למרות האמור לעיל השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד החברה בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות ו/או בעקבות ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא. כמו כן השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד החברה בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו לחברה על פי הסכם זה.

25.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי החברה ולהחזיר את החזקה במושכר לחברה כאמור בהוראות הסכם זה, בכפוף להודעה של 14 ימים מראש ובכתב וככל והשוכר לא תיקן את ההפרה בתקופה זו, בכל אחד מהמקרים הבאים:

25.3.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית.

25.3.2. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי החברה.

25.3.3. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, לעיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפיה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 30 יום מהגשתה לבית המשפט.

25.3.4. כשהשוכר עושה סידור עם או לטובת נושיו.

25.3.5. במקרה של מתן צו להקפאת הליכים כנגד השוכר.

25.3.6. כשהשוכר מסתלק מהשטח ו/או לא מפעיל את החניון משך יותר מ-7 ימים ברצף (לא כולל חגים, אוגוסט וכיו"ב).

25.4. בוטל ההסכם על ידי החברה כאמור בסעיף 25.3 לעיל, בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו לחברה כאמור בהסכם זה ו/או על פי דין, לרבות האמור בסעיף 20 לעיל, השוכר ישלם לחברה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בסכום של פי שישה מדמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר לחברה על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה וזאת ללא צורך בהוכחת נזק וזאת בנוסף לאמור בסעיף 20.6 לעיל ובנוסף לפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף 25.6 להלן ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה על פי דין ו/או ההסכם.

25.5. בכל מקרה בו השוכר ישלם בפיגור כל סכום שעליו לשלם על פי הסכם זה לחברה ישא תשלום זה ריבית פיגורים כמפורט להלן:

25.5.1. השוכר ישלם לחברה לפי העניין, ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור של פריים + 8%, הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.

25.5.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם ע"י החברה לצד שלישי תחת השוכר ואשר על השוכר היה לשלמו לאותו צד שלישי, תחושב הריבית עבור תקופה מיום שהחברה שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי ועד להחזרתו ע"י השוכר. שילמה החברה לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו הריבית ו/או קנס הפיגורים כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברה, לפי העניין.

25.5.3. פיגר השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם לחברה בהתאם להסכם זה, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הקרן. היתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם החברה, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

25.5.4. אין בתשלום הריבית בהתאם לסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין. קבלת ריבית כאמור לא תתפרש כויתור מצד החברה על כל סעד אחר ו/או על פגיעה בכל זכות שהיא המוקנית להן על פי ההסכם ו/או על פי דין.

25.5.5. פיגור חוזר, העולה על שבעה (7) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם לחברה על פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה לחברה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

25.6. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות תשלום פיצויים ספציפיים כדוגמת סעיף 20.6 וסעיף 25.4 לעיל שישולמו על ידי השוכר בנוסף לפיצויים כאמור בסעיף זה, לא פעל השוכר בהתאם לקביעת החברה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונם, בקשר להתחייבויותיו על פי הסכם זה, ישלם השוכר 2,000 ₪ (ובמילים אלפיים שקלים חדשים) בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית החברה ו/או מי מטעמה כאמור.

26. שינוי ההסכם:

אין לשנות איזו מההוראות של הסכם זה אלא במסמך בכתב, בחתימת שני הצדדים.

27. הודעות:

הודעות הצדדים יהיו בכתב וימסרו לנמען במסירה אישית, או שישלחו בדואר רשום לפי הכתובות שבמבוא להסכם, שאז תחשב ההודעה כאילו הגיעה ליעדה בתוך 72 שעות משעת מסירתה למשלוח או שתועבר בפקסימיליה, עם אישור קבלה ואישור טלפוני על קבלתה, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר מועד ההעברה.

28. סמכות שיפוט מקומית:

הצדדים מסכימים ביניהם כי כל מחלוקת הנוגעת לביצועו של הסכם זה, פרשנותו וכל ענין הנובע ממנו תתברר אך ורק בבתי המשפט המוסמכים במחוז ירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

החברה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של השוכר מאשר בזאת כי
ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר חתמו
על הסכם זה בשם השוכר הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר בהתאם
למסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בהסכם זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הסכם ונספחיו.

עו"ד, _____

נספח א' – תשריט

נספח ב'

תוכניות פיתוח והתאמה (יוגש ע"י הזוכה לאישור החברה טרם תחילת ביצוע
עבודות השוכר)

נספח ג'

תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הפיתוח וההתאמה

נספח ד' – נוסח כתב ערבות לביצוע

לכבוד
החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ שקלים חדשים (במילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתו של מונח זה להלן, וזאת בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של המבקש עפ"י הסכם שכירות להשכרת מגרש לצורך ביצוע עבודות פיתוח והפעלת חניון באזור התעשייה הר טוב.

במכתבנו זה: **"מדד"** - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני השלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד של חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "המדד היסודי"), יהיו הפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין כדרישתכם הנ"ל, מחולק במדד היסודי.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתכם בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל, כולל הפרשי הצמדה.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על-פיה בהליך משפטי, או באופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על-פיה, תביעה משפטית נגד המבקשים או לדרוש תחילה תשלום מאת המבקשים.

ערבות זו תישאר בתוקפה לפחות עד ליום _____ ועד בכלל. דרישה שתמסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

_____ בנק:

_____ תאריך:

נספח ה- אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח

אחריות ושיפוי בנזיקין :

1. השוכר יהיה אחראי כלפי החברה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו לנכס ולסביבתו בקשר או כתוצאה מהשימוש של השוכר בנכס ו/או מפעילות השוכר.
2. השוכר יהיה אחראי כלפי החברה ו/או עובדיה ו/או כלפי כל מי שבא מטעמה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או למועצה ו/או למי מטעמו, לשוכר ו/או לעובדיו ו/או לבאים מטעמו הנובע בקשר או כתוצאה מהשימוש של השוכר בנכס ו/או בקשר עם פעילות השוכר.
3. השוכר יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה של השוכר והוא פוטר את החברה ו/או עובדיה ו/או כל הבאים מטעמה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור ו/או לאובדן תוצאתי. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
4. השוכר פוטר בזאת את החברה ו/או עובדיה ומנהליה וכל הבאים מטעמה מכל אחריות לנזקים להם אחראי השוכר כאמור לעיל ו/או על פי דין, ומתחייב לשפות ולפצות את החברה וכל הפועל בשמה ומטעמה, על פי דרישתה הראשונה בכתב של החברה, על כל תביעה שתיתבע בה ו/או כל סכום שתחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר השוכר אחראי להם. החברה תודיע לשוכר על תביעות כאמור ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על החברה מפניהן על חשבונו.
5. השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם לנכס ו/או לסביבתו להם אחראי השוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה.
6. האמור יחול בהתאמה גם לטובת מועצה אזורית מטה יהודה.

ביטוח :

7. על השוכר להמציא טרם חתימת ההסכם, את נספח הביטוח ה' 2 כשהוא חתום בידי מבטחו.
8. על השוכר להמציא טרם תחילת העבודות, את נספח הביטוח ה' 1 כשהוא חתום בידי מבטחו.
9. טרם התחלת השוכר בעבודות במושכר, מתחייב השוכר לקבל הסכמה מראש לעבודות.

נספח ה'1 – נוסח אישור עריכת ביטוחי עבודות השוכר

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות 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 כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *
שם: החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטת יהודה בע"מ	שם:	שם:		<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: בעלי הקרקע
ת.ז.פ. 52003292-1	ת.ז.פ.	ת.ז.פ.		
מען: התעשייה 9 הרטוב	מען	מען		
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה			

כיסויים						
מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח / שווי העבודה	כיסויים נוספים (בתוקף וביטול חריגים) ****	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות
					313, 309, 316, 314, 324, 318, 345, 328	כל הסיכונים עבודות קבלניות כולל ההרחבות מטת
				מלוא סכום הביטוח		גניבה ופריצה
				10% מסכום הביטוח		רכוש עליו עובדים
				10% מסכום הביטוח		רכוש סמוך
				10% מסכום הביטוח		רכוש בהעברה
				10% מסכום הביטוח		פינוי הריסות
				10% מסכום הביטוח		שכר אדריכלים
						החשת תיקון ותיקונים זמניים
						כינון לאחר נזק
						תחזוקה מורחבת
						חלקים שנמסרו MR-116
						מבני עזר, תבניות, פיגומים, ציוד שלב וכו' שעות נוספות ועבודת לילה
				10% מסכום הביטוח		נזק ישיר מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
				מלוא סכום הביטוח		נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים

צד ג'		5,000,000							
רעד והחלשת משען, הסרת תמיכות		2,000,000							
אחריות מעבידים		20,000,000							

פירוט השירותים (בכפול שירותים 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

חתימת המבטח :	האישור
---------------	--------

* באישור ביטוח כללי ואישור על הסכמה לעריכת ביטוח ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף .
 ** שדות אלה יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד.
 *** שדות אלה לא יופיעו באישור על הסכמה לעריכת ביטוח.
 **** יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימה הסגורה המנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. במקרה של קודי כיסוי הכוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה.

נספח ה' 2 – נוסח אישור עריכת ביטוח השוכר

נספח ה' 2

אישור קיום ביטוחים				
תאריך הנפקת האישור				
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				
מבקש האישור * הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח *	מעמד מבקש האישור *
שם: החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ	שם:	שם:	אופי העסקה: <input type="checkbox"/> נדל"ן X שירותים אספקת מוצרים	X משכיר
ח.פ. 52003292-1	ח.פ. / ת.ח.פ.	ח.פ.	X אחר:	<input type="checkbox"/> שוכר
מען: התעשייה 9 הרטוב	מען	מען:	העיסוק המבוטח: השכרת מגרש לצורך ביצוע עבודות פיתוח והפעלת חניון באזור התעשייה הר טוב	<input type="checkbox"/> זכין
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.			<input type="checkbox"/> קבלני משנה
				מזמין שירותים
				מזמין מוצרים
				<input type="checkbox"/> אחר:

כיסויים									
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****	מטבע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה ***	מספר הפוליסה ***	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
			לתקופה ולמקרה	למקרה					
									רכוש
				3,000,000					צד ג' כולל ביטול חריג א. מקצועית לנזקי גוף
				20,000,000					אחריות מעבידים
									אחריות מקצועית ואחריות מקצועית - משולבות
									אחריות מקצועית

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג', כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*

096

* 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.

האישור

חתימת
המבטח :

נספח ו' – נוסח שטר חוב

שנערך ונחתם במטה יהודה ביום ____ בחודש _____ שנת _____

אנו הח"מ, _____, מתחייבים בזה לשלם לחברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ, ביום ____ בחודש _____ שנת _____, כנגד שטר זה, את הסך של _____ ש"ח (_____) כשהוא מוגדל באופן יחסי לעליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי כמפורט להלן:

"מדד" - מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.

"המדד הבסיסי" - מדד חודש _____ שהתפרסם ביום _____.

"המדד החדש" - המדד הידוע במועד פרעונו של שטר זה בפועל, ואם יום זה אינו יום עסקים, ביום העסקים הראשון הבא לאחריה.

החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ תהיה פטורה מכל חובות האוחז בשטר זה לרבות הצגה, הודעה ומשלוח הודעת חילול, וכל התחייבויותינו הנובעות מחתימתנו על שטר זה תישארנה בתקפן גם מבלי שהחברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ יבצעו את חובות האוחז הנ"ל. הננו מוותרים על כל הזכויות וההגנות הנתונות לנו על פי פקודת השטרות ו/או כל דין אחר ביחס להתיישנות.

חתימות: _____ (שם החותם + כתובת)
_____ (שם החותם + כתובת)

אנו הח"מ ערבים ערבות אוואל לתשלום הסכום הנקוב בשטר על ידי עושי השטר

מס'	שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
1.				
2.				

נספח ז' – נמחק

נספח ח' - כתב התחייבות שוכר משנה

לכבוד

המועצה האזורית מטה יהודה (להלן: "המועצה"),
החברה הכלכלית לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ (להלן: "החכ"ל)

הנדון: כתב התחייבות שוכר משנה

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ (להלן: "השוכר"), השוכר את המושכר המצוי במקרקעין הידועים כחלק מחלקה _____ בגוש _____ ומחלקה _____ בגוש _____, כמסומן בתשריט המצ"ב (להלן: "המושכר"), מצהיר, מסכים ומתחייב כדלקמן:

1. ידוע לשוכר כי ככל שיבוטל הסכם ההשכרה בין המועצה לחכ"ל, מכל סיבה שהיא, בכל עת, המועצה תהא רשאית להחליט על הפעולות המפורטות להלן, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף למסירת הודעה בכתב לשוכר, 7 ימים מראש:

א. הסכם השכירות שנחתם בין החכ"ל לבין השוכר יומחה, על כל הוראותיו, למועצה אשר תכנס בנעלי החכ"ל כמשכירת המושכר.

ב. השוכר יתחייב להסב את כל התחייבויותיו כלפי החכ"ל למועצה, ובכלל זה תשלום דמי שכירות ו/או ביטחונות ו/או ביטוחים לתקופה שתחל ממועד הודעת המועצה בגין ביטול הסכם השכירות ועד לסיום תקופת השכירות, בהתאם להסכם השכירות שנחתם בין השוכר לבין החכ"ל בקשר למושכר.

יובהר, כי המועצה תהיה רשאית לדרוש הוראות אחרות ו/או נוספות לעניין ביטוח המושכר ו/או אישור קיום ביטוחים על פי ייעוץ ביטוחי שיתקבל במועצה במועד הרלוונטי.

כל התשלומים ו/או הביטחונות ו/או הביטוחים כאמור יועברו למועצה תוך 7 ימים ממועד שליחת הודעת המועצה בדבר סיום תקופת החכירה של החכ"ל.

2. עם חתימת השוכר על כתב התחייבות זה, מצהיר השוכר כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעה, דרישה או טענה כלפי המועצה בקשר עם המחאת הזכויות ו/או המושכר ו/או הסכם החכירה ו/או הסכם השכירות שנחתם בקשר עם המושכר בינו לבין החכ"ל.

בכבוד רב,

נספח ט' - כלל מסמכי המכרז והצעת השוכר במכרז

נספח י'

מפרט עבודות הפיתוח המינמליות הנדרשות על ידי החברה

1. פינוי המגרש מכל פסולת ועודפי עפר שקיימים עליו לאתר מורשה מחוץ לאזור תעשייה הר-טוב.
2. עבודות אספלט
3. סימון חניות
4. התקנת מצלמות
5. גידור היקפי + שער כניסה ויציאה