



## **מכרז מסגרת פומבי מס' 5/25**

**תנאי המכרז, ההצעה והחוזה**

**בדבר**

**השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם  
הקבלנים בראש העין**

**אפריל 2025**

**החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז פומבי מס' 5/25**  
**להשכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין**

**מסמך א' - תנאי המכרז והוראות כלליות למשתתפים**

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ (להלן: "החכ"ל" ו/או "החברה"), מתכבדת בזאת להזמיןכם להגיש לה הצעתכם לשכירת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין. במתחם הידוע כמתחם הקבלנים בראש העין, הכל לפי התנאים כמפורט במסמכי המכרז להלן.

**נושא המכרז**

1. נושא המכרז הוא השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים הממוקם ברחוב גרטי וקארל קורי, תת חלקות 1 ו-2 בראש העין ע"פ המיקומים המסומנים בתשריט המצורף למכרז זה כנספח ד' (להלן: "מתחם הקבלנים" ו/או "המושכר" בהתאמה).
2. המושכר יימסר לזוכה במצבו במועד פרסום המכרז (AS IS) ללא כל ריהוט או ציוד. על המציע מוטלת האחריות לבדוק את מצב המושכר בטרם הגשת ההצעה. המציע יהיה מושתק מלהעלות כל טענה בנושא.
3. תקופת השכירות תעמוד על שלוש שנים (36 חודשים) החל ממועד כניסת ההסכם (מסמך ג') עם הזוכה לתוקף. החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי להאריך את תקופת השכירות לעד שתי תקופות נוספות בנות עד שנה כל אחת, ועד תקופה כוללת מצטברת של חמש שנים, ובלבד שסיכמו בכתב את רצונם להאריך את תקופת השכירות לפחות 90 יום מראש. החברה אינה מחוייבת להאריך את תקופת השכירות.
4. בתום תקופת השכירות על הזוכה לפנות את המבנה / המושכר בתוך 30 יום מיום קבלת צו פינוי.
- כל יום של חריגה מפינוי המבנה יגרור קנסות מצטברים ע"פ הקבוע בטבלת הקנסות להסכם של מכרז זה, לרבות חילוט הערבות.
5. מובהר כי לחברה תעמוד האופציה לרכוש את המבנה בסיום תקופת השכירות.
6. לזוכה במכרז ינתן גרייס לתקופת התארגנות והיערכות להצבת המבנה של 90 יום ממועד כניסת ההסכם לתוקף בה לא תשולם על ידו תמורה לחברה. תקופת הגרייס הינה חלק משנת השכירות הראשונה.
- יובהר כי תחילת הצבת והפעלת העסק ו/או המבנה במושכר כפופה לקבלת היתר למבנה וחיבורו לרשת החשמל וכן קבלת היתר לשימוש חורג ורישיון עסק וכן כל היתר ו/או רישיון ו/או אישור הנדרש על פי דין לצורך כך והכל באחריותו של הזוכה ועל חשבונו, לרבות הקמת התשתית הנדרשת למבנה כדוגמת בסיס בטון וכיוצ"ב.
7. ניתן להשתמש במושכר להפעלת עסק ו/או משרדים (**למעט הפעלת עסק בתחום הפנאי והספורט**) במתחם הקבלנים בראש העין **בכפוף לקבלת היתר לשימוש חורג, רישיון עסק, תעודת כשרות ככל שתידרש, אישור משרד הבריאות וכל רישיון / אישור / היתר הנדרש על פי דין.** הזוכה לא יהיה רשאי לבצע כל פעילות אחרת כלשהי בשטח המושכר, פרט לשימוש המוזכר ברישא לעיל **בלבד** בהתאם לאמור במכרז זה ובהתאם להוראות כל דין וההיתר לשימוש חורג.

- מובהר כי הייעוד התכנוני במתחם הקבלנים הוא לפעילות נופש וספורט ועל הזוכה חלה האחריות הבלעדית לקבלת היתר לשימוש חורג לצורך השימוש המבוקש על ידו במושכר. בנוסף, האחריות הבלעדית לקבלת רישיון עסק כדון, לרבות הצבת שילוט ו/או קבלת כל אישור ו/או היתר ו/או רישיון אחר הנדרש על פי דין חלה על הזוכה ועליו לעמוד, על חשבונו, בכל תנאי הרישיון בכל תקופת השכירות. **על המציע לערוך את כל הבדיקות בנוגע לדרישות הדין ולדרישות כל רשות רלוונטית בנוגע לקבלת היתר לשימוש חורג, רישיון עסק, או כל רישיון והיתר אחר, לפני הגשת הצעתו במסגרת מכרז זה.** בהגשת ההצעה למכרז, המציע מוותר על כל דרישה ו/או טענה בנוגע לתנאים לקבלת רישיון העסק ו/או לעלויות הנובעות מהם. ככל שיחול שינוי בדרישות הדין בכל הנוגע להפעלת הפעילות במושכר, לאחר הגשת ההצעה, מתחייב המציע לעמוד בכל הדרישות החדשות ולא תהיה למציע כל דרישה ו/או טענה בקשר לכך.
8. כשרות- ככל שהזוכה יפעיל עסק לממכר מזון ומשקאות, יהא על המציע לקבל עבור הפעלת העסק במושכר תעודת כשרות לכל הפחות מהמועצה הדתית בראש העין.
9. ההיתר הניתן למציע על פי מכרז זה להפעלת עסק ו/או משרדים במתחם אינו בלעדי ולחכ"ל ו/או לעיריית ראש העין (להלן: "**העירייה**") או מי מטעמן הזכות להציב דוכנים במתחם הקבלנים וסביבתו ו/או להשכיר ו/או להפעיל עסקים נוספים במתחם הקבלנים, לרבות בסמוך לשטח המושכר, מכל תחום וסוג שהוא בעצמן או באמצעות זכיין/מפעיל והמציע הזוכה יהיה מושתק מהעלאת כל טענה ו/או דרישה כלפי החכ"ל ו/או העירייה בנושא זה.
10. מובהר כי המושכר ממוקם בתוך מתחם המשמש כמרכז ציבורי וממוקמים בו גם מנהלה מטעם עיריית ראש העין, מינימרקט, מעון יום, בית כנסת ומשרדים. לפיכך, נדרשת הקפדה יתרה על כל תנאי רישיון העסק ובמיוחד בכל הנוגע לשמירה על ניקיון שטח המושכר וסביבתו וצמצום הרעש. המציע הזוכה לא יהא רשאי לעשות בשטח המושכר ו/או בתוכו כל שינוי, ללא קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה. **מובהר כי אם יינתן אישור כאמור, השינויים יבוצעו על חשבונו הבלעדי של הזוכה והחכ"ל לא תשתתף בהוצאות.**
11. הזוכה יהיה אחראי לשמירה, תחזוקה וניקיון של המושכר וכן השטח שמסביב למושכר במשך תקופת השכירות וזאת על חשבונו.
12. באחריות הזוכה במכרז, ועל חשבונו, להשיג את כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים, וכן באחריות הזוכה להחזיק לאורך כל תקופת ההתקשרות את כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים ו/או המתחייבים מההפעלה בהתאם להוראות החברה, משרד הבריאות, חוקי העזר של העיר ראש העין והוראות כל דין וכל גורם רלוונטי אחר, ויישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך.
13. מובהר, כי החברה תמנה מפקח מטעמה אשר יערוך סיורים במושכר במהלך תקופת ההפעלה, לצורך בקרה על פעילות הזוכה ועמידתו בתנאי הליך זה והחזרה מכוחו.
14. מובהר בזאת, כי הפעלת העסק תהיה באמצעות המציע הזוכה, כאשר חל איסור על הזוכה להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את זכויותיו (כולן או חלקן) לכל גורם אחר, זאת ללא אישור החברה בכתב ומראש בלבד.
15. הזוכה רשאי להפעיל את העסק במושכר, באמצעות זכיין משנה, אשר עומד בתנאי הסף שפורטו במכרז ביחס לזכיין המשנה ובכפוף לקבלת אישור החברה בכתב ומראש. ככל שהעסק יופעל באמצעות זכיין משנה עליו לעמוד בכל תנאי המכרז והחזרה לרבות קבלת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות עפ"י כל דין.

16. ככל שיתברר כי המציע הזוכה הסב את הפעלת העסק או חלקו לגורם אחר ללא אישור החברה, יחויב הוא בפיצוי מוסכם (כמפורט בחוזה) למקרה ללא צורך בהוכחת נזק, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לסיים מיידית את ההתקשרות.

#### 17. מועדי פעילות העסק במושכר -

ימים א'-ה' בין השעות 07:00-23:00

ביום ו'/ ערבי חג משעה 07:00 ועד שעתיים לפני כניסת שבת/חג

מוצאי שבת/חג משעה אחרי יציאת שבת/חג ועד 23:00.

החברה ו/או העירייה תהיינה רשאיות לשנות את היקף שעות הפעילות בעסק במהלך תקופת ההפעלה בהתאם להחלטות החברה/העירייה ורישוי עסקים ולזוכה לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי החברה בנושא זה.

#### תנאי סף להשתתפות במכרז

18. זכאי להגיש הצעה למכרז זה מציע ששילם דמי השתתפות במכרז ועונה במועד הגשת ההצעות למכרז על כל תנאי הסף הבאים **במצטבר** :

18.1. המציע הוא אישיות משפטית אחת, יחיד אזרח ישראל או תאגיד רשום כדין בישראל.

לא תתקבל הצעה של משתתף במכרז שהינו "מיזם משותף" או "חברה בייסוד".  
לצורך עמידה בתנאי סף זה על המציע לצרף תצלום ת.ז. ובמקרה של תאגיד או שותפות יצורף תדפיס עדכני של רשם החברות. עם זאת, במקרה של חברה ציבורית, יצרף המציע תדפיס עדכני של הבורסה לניירות ערך ו/או הרשות ניירות ערך לגבי האחזקות בחברה.

18.2. המציע הינו עוסק מורשה/עוסק פטור.

לצורך הוכחת תנאי סף זה, המציע יצרף להצעתו אישור בגין היותו עוסק מורשה/ עוסק פטור, ומספרו אצל רשויות המס. כמו כן, יצרף המציע אישור מפקיד השומה או מרואה חשבון שהוא מנהל ספרי חשבונות כחוק, או שהוא פטור מלנהלם ו/או כל אישור אחר הנדרש לפי **חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלומי חובת מס) התשל"ו - 1976**.

18.3. המציע לא הורשע בעבירה פלילית במהלך 7 השנים שקדמו לפרסום המכרז. היה המציע תאגיד, יתייחס התנאי הנ"ל לבעלי השליטה במציע, המנכ"ל ונושאי המשרה.

"עבירה פלילית" - כל עבירה, כולל עבירות בתחום איכות הסביבה/הנוגעות לאיכות הסביבה ולמעט: עבירה פלילית מסוג חטא, עבירה פלילית מסוג ברירת קנס, עבירות מכח חוקי עזר מקומיים (להוציא עבירות שעניינן אי קבלת אישור, רישיון או הסכמה). לשם הוכחת הדרישות האמורות לעיל, על המציע לצרף תצהיר העדר הרשעות, בנוסח המצורף **כמסמך א'-4** למסמכי המכרז, ביחס למציע, בעלי השליטה כאמור ומנהלי המציע.

18.4. מציע שמתקיימים בו תנאי סעיף 2 ב' **לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976** בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין.

לשם הוכחת תנאי סף זה, המציע יצרף להצעתו תצהיר מאומת על ידי עו"ד בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

18.5. **מובהר כי כל תנאי הסף צריכים להתקיים במציע עצמו**. כל המסמכים הנדרשים במכרז כולל הערבות הבנקאית (ומסמכים נוספים אם יצורפו), יהיו על שם המציע במכרז בלבד.

### חוברת המכרז

19. פרטי המכרז מצויים בחוברת המכרז (להלן: "חוברת המכרז") אותה ניתן להוריד מאתר האינטרנט של החברה בכתובת: <http://www.rosh-haayin.com/>, החל מיום שלישי, ה-22/04/2025. את דמי ההשתתפות במכרז בסך 500 ש"ח (כולל מע"מ) אשר לא יוחזרו בכל מקרה, ניתן לשלם באמצעות המחאה במשרדי החברה ברחוב העבודה 11/1 א.ת. ישן ראש העין, (בית יד יצחק, קומה שלישית) טל': 03-9383278, בימים א'-ה' בין השעות: **8:30-14:00** החל מיום **שלישי ה-22/04/2025** ועד ליום **חמישי, ה-29/05/2025** בשעה **12:00**. את דמי ההשתתפות במכרז ניתן לשלם גם באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של החברה שפרטיו: בנק המזרחי טפחות, סניף 543, מספר חשבון 146432. לקבלת חשבונית מס קבלה ניתן ליצור קשר עם מנהלת החשבונות של החברה הגב' קרן אור נגר בטלפון מס' 03-9383278 שלוחה 107. התשלום במשרדי החברה כאמור יהיה בהמחאה. ניתן לעיין בחוברת המכרז, ללא תשלום, לפני רכישתה, באתר האינטרנט של החברה. כל הוצאות בקשר עם הכנת ההצעה יחולו על המציע, והמציע לא יהא זכאי בכל מקרה להחזר הוצאות אלה.
20. כל המסמכים שבחוברת המכרז הינם רכוש של החברה, הם ניתנים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה בלבד. המציע אינו רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.
21. "חוברת המכרז" כוללת את החלקים הבאים:
- 21.1. תנאי המכרז והוראות כלליות למשתתפים - **מסמך א'.**
  - 21.2. ערבות ההצעה – **מסמך א'-1.**
  - 21.3. ערבות ההסכם – **מסמך א'-2.**
  - 21.4. תצהיר בדבר קיום הוראות סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 - **מסמך א'-3.**
  - 21.5. תצהיר המציע לעניין העדר רישום פלילי – **מסמך א'-4.**
  - 21.6. תצהיר בדבר קרבת משפחה וניגוד עניינים – **מסמך א'-5.**
  - 21.7. אישור על קיום ביטוחים - **מסמך א'-6.**
  - 21.8. טופס ההצעה, על כל נספחיו - **מסמך ב'.**
  - 21.9. החוזה - **מסמך ג'.**
  - 19.10. תשריט המושכר - **מסמך ד'.**

כל חלקי חוברת המכרז הינם חלק בלתי נפרד מן המכרז לכל צורך ולכל עניין.

### מפגש מציעים ומתן הבהרות למסמכי המכרז

22. מפגש מציעים יתקיים **ביום חמישי, ה-08/05/2025 בשעה 10:00** במושכר, ברחוב גרטי קורי ראש העין. ההשתתפות במפגש **אינה חובה**. פרוטוקול המפגש יישלח לכל מי שהשתתף במפגש המציעים ומסר לחברה את כתובת הדואר האלקטרוני שלו (על המשתתף לוודא, כי כתובת הדואר האלקטרוני המדויקת נמצאת בידעית החברה), וכן יפורסם באתר האינטרנט של החברה תחת מכרז זה.
23. על המציע לצרף את פרוטוקול המפגש להצעתו, כשהוא חתום על ידו והוא יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה. מובהר, כי אין באמור בע"פ במסגרת סיור זה כדי לחייב את החכ"ל וכי

- רק נוסח מסמכי המכרז ופרוטוקול המפגש אשר יפורסם כאמור לעיל, יחייבו את החכ"ל.
24. במידה והמזיע ימצא סתירות, שגיאות, אי התאמות לחוקים ותקנות, או שיהיה לו איזה ספק בקשר לתוכנו המדויק של איזה סעיף או פרט, או שהוא יהיה מעוניין בקבלת הבהרות בנוגע למכרז, ניתן לפנות לחברה בכתב בדוא"ל [info@rosh-hayyin.com](mailto:info@rosh-hayyin.com) עד לא יאוחר מיום חמישי, ה-15/05/2025 בשעה 12:00. הפניות ייענו בכתב, יפורסמו באתר האינטרנט של החברה, יופצו לכל משתתפי מפגש המזיעים ויהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה.
25. החברה רשאית בכל עת, ולא יאוחר מיום חמישי, ה-22/05/2025 בשעה 12:00 להכניס שינויים ותיקונים, מכל סוג שהוא, במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המזיעים. השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז והחוזה ויצורפו, כשהם חתומים ע"י המזיע, למסמכי המכרז.
26. השינויים והתיקונים יפורסמו באתר החברה ויובאו בכתב לידיעתם של כל משתתפי מפגש המזיעים, באמצעות הדוא"ל, לפי כתובות הדואר האלקטרוני שנמסרו לחברה בעת המפגש ע"י המשתתפים. על המשתתף לוודא, כי כתובת הדואר האלקטרוני המדויקת נמצאת בידיעת החברה.

### ההצעה

27. על המזיע להגיש הצעתו על גבי טופס "הצעת המזיע" הרצ"ב כ-מסמך ב'.
- המזיע יהא רשאי להגיש הצעתו עבור כל אחד מהמגרשים כמפורט בנספח ד'. מובהר כי בחינת ההצעות תהא עבור כל מגרש בנפרד וכי דמי השימוש המינימאליים כהגדרתם להלן, מתייחסים לכל אחד מהמגרשים בנפרד.
28. הצעת המחיר תכלול את סכום דמי השימוש החודשיים שהמזיע מוכן לשלם עבור השכירות. **מובהר כי סכום דמי השכירות החודשיים המינימאליים נקבע על ידי החכ"ל לסך של 7,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "דמי השימוש המינימאליים").** לפיכך, על המזיע להציע במסגרת מכרז זה אך ורק סכום השווה או העולה על דמי השימוש המינימאליים האמורים. הצעה שתהיה מתחת לדמי השימוש המינימאליים- תיפסל. דמי השימוש יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הוא מדד חודש דצמבר 2024.
29. התשלום החודשי ישולם באמצעות המחאה אחת לחודש. 12 המחאות תימסרנה לחברה בעבור דמי השימוש לכל שנת שכירות מראש, 30 יום לפני תחילת כל שנת שכירות. ההמחאות בגין השנה הראשונה יימסרו עם החתימה על ההסכם.
30. בכל שנת שכירות, יעלו דמי השכירות בחמישה אחוזים (5%) בנוסף לעלית המדד.
31. כל מזיע ידאג לכלול בתמחור התמורה המוצעת על ידו את כל ההוצאות הכרוכות בהפעלת המושכר על ידו, ללא יוצא מן הכלל וקיום כל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, לרבות (ומבלי למעט) הוצאות ארנונה, ניקיון, שמירה, אבטחה, כוח אדם, עמידה בכל דרישות רישיון העסק והבקשה לשימוש חורג וכיוב'. בנוסף, ומבלי לגרוע, יישא הזכייין בתשלום עבור השימוש שיעשה במים וחשמל, וזאת על פי מונוי החשמל והמים הנפרדים של המושכר.
32. יוכל להשתתף במכרז רק מי שישלם את דמי ההשתתפות במכרז במועד.

### המועד, המקום והאופן להגשת ההצעה

33. את ההצעה למכרז יש להגיש לא יאוחר מיום חמישי, ה- 29/05/2025 עד השעה 12:00, ולהכניסה לתיבת ההצעות במשרדי החברה, ברחוב העבודה 11/1 בראש העין (בית יד יצחק, קומה שלישית).

34. על המציע להגיש את הצעתו הכוללת את כל המסמכים הדרושים כמפורט במסמכי המכרז. ההצעה תוגש במעטפה עליה יצוין: "הצעה למכרז מס' 5/25". פרט לכך לא יצוין על גבי המעטפה כל סימן היכר נוסף.

35. המציע יחתום על העותק המודפס וכן על כל המסמכים שיצרף להצעתו בראשי תיבות של חתימתו בראש כל דף, וכן חתימה מלאה במקום המיועד לכך בכל מסמכי המכרז.

36. חתימת מציע שהוא תאגיד משפטי (חברה, שותפות וכו') תהיה חותמת התאגיד בצירוף חתימתם של המורשים לחתום מטעם התאגיד ובשמו והן חייבות להיעשות בפני עו"ד / רו"ח ובצירוף אישורם בדבר סמכויות החתימה בתאגיד זה.

### 37. תוקף ההצעה ותקופת המכרז

כל הצעה שתוגש למכרז זה תהיה בתוקף עד ליום 31/10/2025 לפי דרישת החברה, יאריך המציע את תוקף ההצעה לתקופה נוספת, כפי הנדרש ע"י החברה, לשם בחירת הזוכים במכרז. הוראות סעיף זה יחולו גם על ערבות ההצעה שתוארך כאמור.

### 38. אישורים ומסמכים שעל המציע לצרף להצעה

על המציע לצרף להצעתו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

38.1. כל מסמכי המכרז מלאים וחתימות בשולי כל דף בחתימה מחייבת של המציע (חתימות +חותמת התאגיד).

38.2. מסמך הבהרות, לרבות תיקונים ו/או שינויים ו/או הבהרות שיוספו למסמכי המכרז עד למועד הגשת ההצעה, אם יוספו, חתום בחתימה מחייבת על ידי המציע.

38.3. תצלום ת.ז. ובמקרה של תאגיד או שותפות - תדפיס עדכני של רשם החברות. עם זאת, במקרה של חברה ציבורית, יצרף המציע תדפיס עדכני של הבורסה לניירות ערך ו/או הרשות ניירות ערך לגבי האחזקות בחברה, כאמור בסעיף 16.1 לעיל.

38.4. אישור מרואה חשבון מוסמך או מפקיד השומה, כי הינו עוסק מורשה ומנהל ספרים כחוק או שהוא פטור מלנהלם ו/או כל אישור אחר הנדרש לפי **חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלומי חובת מס) התשל"ו - 1976**. כאמור בסעיף 16.2 לעיל.

38.5. אישור בר תוקף ומעודכן ערוך על ידי עורך דין, בדבר זיהוי חתימתו של המציע על גבי המסמכים המצורפים להצעתו של המציע. היה המציע תאגיד, גם בדבר פרטי מורשי החתימה של המציע, וכן אישור כי החלטת המציע להגיש הצעתו למכרז נתקבלה כדן ובהתאם למסמכי התאגדות שלו, בצירוף תעודת התאגדות של המציע.

38.6. תצהיר מאומת על ידי עו"ד בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנוסח מסמך אי-3 למסמכי המכרז, כאמור בסעיף 16.4 לעיל.

38.7. הצהרה של המציע / מנהלי המציע/בעל השליטה במציע, בדבר העדר רישום פלילי שלהם, בנוסח מסמך אי-1 למסמכי המכרז, כאמור בסעיף 16.3 לעיל.

38.8. תצהיר מאומת על ידי עו"ד בדבר היעדר ניגוד עניינים בנוסח מסמך אי-5 למסמכי המכרז.

- 38.9. ערבות בנקאית (ערבות הצעה) בנוסח מסמך א'-1 למסמכי המכרז.
- 38.10. אישור על קיום ביטוחים, בנוסח מסמך א'-6 למסמכי המכרז. ככל שתוכרז הצעתו של המציע כזוכה במכרז ימציא המציע את האישורים האמורים חתום על ידי חברת הביטוח לידי החברה תוך 7 ימים. **על המציע לבדוק את נוסח אישור הביטוח (לרבות מול חברת הביטוח במידת הנדרש) עוד קודם להגשת הצעתו ולוודא כי הוא מסוגל להמציאו במלואו. הסתייגויות ו/או הערות ביחס לדרישות הביטוח יועלו אך ורק במסגרת פניה לקבלת הבהרות לפני הגשת ההצעה.**
- 38.11. צילום הקבלה על תשלום דמי השתתפות במכרז.
39. **ערבות ההצעה**
- 39.1. המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי שהוצאה לבקשתו בסכום של **12,000 ש"ח** בנוסח המופיע במסמך א'-1 למכרז (להלן: **"ערבות ההצעה"**). **אי המצאתה של ערבות ההצעה תגרור פסילה של ההצעה. כל סטייה מנוסח הערבות הבנקאית עלולה להביא לפסילת ההצעה.**
- 39.2. ערבות ההצעה תהא צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש מרץ 2025 שפורסם ביום 15/04/2025 (להלן: **"המדד היסודי"**) והיא תעמוד בתוקף עד ליום 31/10/2025.
- 39.3. ערבות ההצעה תשמש להבטחת קיום תנאי המכרז על ידי המציע, לרבות התקשרותו בחוזה עם החברה, הכל בהתאם לתנאי המכרז ומסמכיו. החברה תהא רשאית לחלט את ערבות ההצעה במידה ומציע לא עמד באיזה מהתחייבויותיו האמורות, ללא כל התראה, ובין היתר, אם המציע יימנע מלחתום על החוזה בתוך שבעה ימים מהיום שקיבל על כך דרישה בכתב מהחברה.
- 39.4. בחילוט ערבות ההצעה - כולה או חלקה - על ידי החברה אין כדי לגרוע מכל זכות אחרת המוקנית לחברה במקרה של הפרת איזה מהתחייבויות המציע על פי תנאי המכרז ו/או על פי כל דין.
- 39.5. לפי דרישת החברה, מתחייב המציע לדאוג להארכת תוקף ערבות ההצעה לתקופה נוספת כפי הנדרש ע"י החברה, לשם בחירת הזוכה במכרז. הוראות סעיף זה יחולו גם על ערבות שתוארך כאמור.
- 39.6. מציע במכרז שהצעתו נתקבלה יידרש עובר לחתימה על החוזה וכתנאי לכניסתו לתוקף להמיר את ערבות ההצעה בערבות הסכם להבטחת קיום התחייבויותיו במהלך תקופת ההסכם, בסכום של **50,000 ש"ח** בנוסח המצורף למכרז זה במסמך א'-2 (להלן: **"ערבות ההסכם"**).
- 39.7. למציעים שלא יזכו במכרז, תוחזר ערבות ההצעה. בכל מקרה לא תוחזר הערבות לפני קביעת הזוכה במכרז ע"י ועדת המכרזים של החברה וחתימה על החוזה עמו.

#### 40. בחינת ההצעות

- 40.1. בשלב הראשון תיבדק עמידת ההצעות בדרישות הסף כפי שהוגדרו במכרז. הצעה שלא תעמוד בדרישות הסף - תפסל.
- 40.2. בשלב השני תבחנה ההצעות שעמדו בדרישות הסף בהתאם להצעת המחיר שהוצעה על ידם.
- 40.3. ועדת המכרזים תפסול כל הצעה שהוגשה בתיאום עם מציעים אחרים אם יוכח לכאורה קשר זה.
- 40.4. החכ"ל תהא רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לבצע כל בדיקה שתמצא לנכון ו/או לדרוש מכל מציע פרטים, הבהרות וכל הוכחה שתראה לנכון, בדבר איתנותו הכספית ויכולתו לעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי מכרז זה, ועמידתו באיזה מתנאי הסף בפרט ומתנאי המכרז בכלל ולהתחשב באיזה מנתונים אלה לרבות אלה העולים מן הבדיקה. המציע יהיה חייב לתת לחכ"ל את מלוא המידע להנחת דעתה, לרבות מכתבי המלצה. הסבר או פרטים שהובאו לידיעת החכ"ל יישמרו ככל האפשר בסוד.
- 40.5. החכ"ל תהא רשאית להתחשב בכושרו ואיתנותו של המציע, ובניסיון מוקדם שלו עם אחרים. כן תהא החכ"ל רשאית לפסול הצעה של מציע אשר לחכ"ל ו/או לעיריית ראש העין היה ניסיון לא טוב עמו.
- 40.6. בכל מקרה, אין החכ"ל מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 40.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית שלא להתחשב בהצעה שתהיה בלתי סבירה בשל המחיר המוצע בה, או חוסר התייחסותה לתנאי המכרז באופן שלדעת החברה מונע את הערכת ההצעה כנדרש.
- 40.8. בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שנעשו על ידי המציע במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות לגביהם בכל דרך שהיא (להלן - "ההסתייגויות") רשאית החכ"ל:
- 40.8.1. לפסול את הצעת המציע למכרז ;
- 40.8.2. לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל ולהתעלם מהן ;
- 40.8.3. לראות בהסתייגויות כאילו מהוות פגם טכני בלבד ;
- 40.8.4. לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות ובלבד שבתיקון כאמור אין כדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה.
- ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

### **ביטול המכרז, שינויים במכרז וזכויות החברה**

41. החברה לא תישא בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו למכרז, ובפרט אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, לנזקים ו/או הוצאות שנגרמו עקב אי קבלת ההצעה ו/או צמצום ו/או ביטול המכרז.

### **הזוכה, התחייבויותיו והצהרותיו**

42. הזוכה במכרז יקבל על כך הודעה בכתב מהחברה (להלן - "**הודעת הזכייה**").
43. הזוכה לא יהיה רשאי להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את זכייתו לאחרים.
44. הזוכה מתחייב כי תוך 7 ימים ממועד מסירת הודעת הזכייה כאמור, לחתום עם החברה על החוזה בנוסח המצ"ב **כמסמך ג'** וימציא לה את כל האישורים הנדרשים על פי החוזה בהתאם להוראותיו, לרבות אישור חתום ותקף מאת חברת ביטוח בישראל על דבר קיומם של ביטוחי המציע בנוסח המצורף לחוזה (**מסמך א'-6**) וערבות ההסכם (**מסמך א'-2**) כמפורט לעיל.
45. ההצעה מהווה חלק בלתי נפרד מן החוזה.
46. המציע רשאי לציין מראש אילו חלקים בהצעתו עלולים לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי שלו. מציע שלא יציין בהצעתו חלקים העלולים לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי שלו מסכים לכך כי במקרה שתתבקש, תהא החכ"ל רשאית להעביר את הצעתו הזוכה במלואה לעיון מציעים שלא זכו. מובהר, כי אין באמור לגרוע מסמכותה של ועדת המכרזים של החכ"ל ליתן כל החלטה בעניין גילוי חלקים של ההצעה, וזאת לפי שיקול דעתה המלא.
47. מציע שיבקש לצלם את הצעתו של מציע אחר במכרז, יהיה רשאי לעשות כן בעלות של 40 אג' לעמוד, וזאת בכפוף לקבלת אישור החכ"ל לכך בהתאם להוראות סעיף 44 לעיל.

---

**יאיר אברהם, עו"ד**  
**מנכ"ל**

**החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/25**  
**בדבר השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש-העין**  
**מסמך א'-1**

**נוסח כתב ערבות ההצעה**

לכבוד

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
רחוב העבודה 11/1 ראש העין

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על-פי בקשת \_\_\_\_\_ ח.פ.ח.צ.ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן - "המציע") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **12,000 ש"ח** (שתיים עשרה אלף שקלים חדשים) (להלן - "**סכום הקרן**") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - "**הפרשי הצמדה**") וזאת בקשר עם השתתפותו של המציע במכרז שלכם מס' 5/25 בדבר השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה יביל במתחם הקבלנים בראש העין (להלן - "**המכרז**") ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י המציע, של כל תנאי המכרז בכלל והחוזה שייחתם, ככל שייחתם, בעקבותיו ביניכם לבין המציע בפרט.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת המציע, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו - ואנו מתחייבים בזאת למלא דרישתכם - תשלום כל הכספים כאמור בפעם אחת, או במספר דרישות שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מאותם הכספים בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה.

בכתב זה "**מדד**" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב זה (להלן - "**המדד החדש**") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש מרץ 2025 שפורסם ביום 15/04/2025 (להלן - "**המדד היסודי**") יהיו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.  
התחייבותנו זאת תישאר בתוקפה עד ליום 31/10/2025 ועד בכלל.  
כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

דרישה למימוש הערבות שתגיע בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי הערבות ולא תיענה.  
דרישה למימוש הערבות תופנה לסניף הבנק בכתובת: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_

**חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.**

**החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/25**  
**בדבר השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין**  
**מסמך א'-2**

**נוסח ערבות ההסכם**

לכבוד  
 החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
 רחוב העבודה 11/1  
ראש העין

א.ג.נ.,

על-פי בקשת \_\_\_\_\_ ח.פ.ח.צ. \_\_\_\_\_ (להלן - "השוכר") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **50,000** ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הקרן") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - "הפרשי הצמדה") וזאת בקשר עם חוזה שנחתם בין החברה הכלכלית לראש העין בע"מ לבין השוכר בעקבות מכרז שלה מס' 5/25 בדבר השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה יביל במתחם הקבלנים בראש העין (להלן: "החוזה") ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י השוכר של כל תנאי החוזה.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת השוכר, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למפעיל בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

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 כל דרישותיכם ביחד או לחוד לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

בכתב זה "מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב זה (להלן - "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש מרץ 2025 שפורסם ביום 15/04/2025 (להלן - "המדד היסודי") יהיו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.  
 התחייבותנו זאת תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל.  
 כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

תאריך: \_\_\_\_\_

בנק \_\_\_\_\_

**חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים**

**החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/25**  
**בדבר השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין**  
**מסמך א'-3**

**תצהיר בדבר קיום הוראות סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976**

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד  
 החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון : הצהרה בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976**

הנני מצהיר בזאת כי אנו ו/או התאגיד אשר אנוכי מייצג ו/או כל בעל זיקה לתאגיד אותו אני מייצג, המשתתף במכרז זה, לא הורשע ו/או הורשעו ביותר משתי עבירות על פי סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 ו/או כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

הנני מצהיר בזאת כי אני בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד והנני מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד.

אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

שם המשתתף \_\_\_\_\_  
 מספר ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_  
 חתימת המשתתף \_\_\_\_\_

שם נותן התצהיר \_\_\_\_\_  
 מס. תעודת זהות \_\_\_\_\_  
 חתימת נותן התצהיר \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

1. אני משמש כעורך הדין של \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן – "המשתתף").
2. הנני מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ הינו בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד המשתתף בהליך הצעות המחיר והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_.
3. הנני מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

\_\_\_\_\_ חתימה + חותמת עוה"ד

## **החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**

**מכרז מס' 5/25**

### **בדבר השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין**

**מסמך א'-4**

#### **תצהיר המציע לעניין העדר רישום פלילי**

**(כאשר המציע הוא תאגיד - ימולא על ידי מנהל אצל המציע)**

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

1. הנני המציע/ה\* הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ ח.פ.ח.צ./ \_\_\_\_\_ המציע במכרז שלכם מס' \_\_\_\_\_ בדבר השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה יביל במתחם הקבלנים בראש העין (להלן: "**המציע**") (\* מחק את המיותר).
2. במקרה של מציע שהוא יחיד: הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה פלילית במהלך 7 השנים שקדמו לפרסום המכרז וכי לא תלוי ועומד נגדי כתב אישום בעבירה פלילית. "עבירה פלילית לצורך תצהיר זה משמעה: כל עבירה, כולל עבירות בתחום איכות הסביבה/הנוגעות לאיכות הסביבה ולמעט: עבירה פלילית מסוג חטא, עבירה פלילית מסוג ברירת קנס, עבירות מכח חוקי עזר מקומיים (להוציא עבירות שעניינן אי קבלת אישור, רישיון או הסכמה).
3. במקרה של מציע שהינו תאגיד: הנני מצהיר כי אני משמש כמנהל הכללי של המציע וכי המציע, אני, נושאי המשרה בתאגיד ובעל/י השליטה בתאגיד, לא הורשענו בעבירה פלילית במהלך 7 השנים שקדמו לפרסום המכרז וכי לא תלוי ועומד נגד מי מאיתנו כתב אישום בעבירה פלילית.
4. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

### **אישור**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר/ת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי אישית ו/או שזיהיתיו/ה עפ"י ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת כי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה בפניי.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

**החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/25**

**בדבר השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין**

**מסמך א'-5 – תצהיר היעדר ניגוד עניינים**

לכבוד:

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: תצהיר בדבר היעדר ניגוד עניינים ובדבר קירבה/היעדר קרבה לעובד הרשות ו/או החברה ו/או לחבר המועצה ו/או לחבר דירקטוריון החברה**

**נא להקפיד על מחיקת האפשרויות המיוחדות בתצהיר זה**

אני החתום מטה, מר/גב' \_\_\_\_\_, נושא/ת ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בכתב כדלקמן:

אני הוסמכתי כדין על ידי \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") לחתום על תצהיר בקשר עם הצעתי למכרז מס' \_\_\_\_\_ להשכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה יביל במתחם הקבלנים בראש העין (להלן: "ההליך").

1. הנני מצהיר בזאת כי החברה הכלכלית לראש העין בע"מ הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

1.1. סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות {נוסח חדש} הקובע כדלקמן:

"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על

עשרה

אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או

לעסקה

עם העירייה; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."

1.2. כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות

המקומיות

הקובע:

"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית; לעניין זה, "חבר

מועצה" -

חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו (ראה הגדרות "בעל

שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1 (ב) ו-5 (ב)).

1.3. סעיף 174 (א) לפקודת העיריות {נוסח חדש} הקובע כי:

"פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו

או על ידי

בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת

למענה".

2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי :
  - 2.1. בין חברי מועצת העירייה יש / אין (מחק את המיותר) לי : בן זוג, הורה, בן או בת, סוכן או שותף.
  - 2.2. בין חברי דירקטוריון החכ"ל יש / אין (מחק את המיותר) לי : בן זוג, הורה, בן או בת, סוכן או שותף.
  - 2.3. יש / אין (מחק את המיותר) חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
  - 2.4. יש / אין (מחק את המיותר) חבר דירקטוריון החכ"ל, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
  - 2.5. יש/ אין לי (מחק את המיותר) בן – זוג, שותף או סוכן העובד ברשות.
  - 2.6. יש/ אין לי (מחק את המיותר) בן – זוג, שותף או סוכן העובד בחכ"ל.
3. ידוע לי כי ועדת המכרזים של החכ"ל תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
4. הנני מצהיר שלא אעסוק בכל דרך שהיא במישרין או בעקיפין שתגרום לי להיות במצב של ניגוד עניינים מול החכ"ל.
5. כמו כן, הנני מתחייב להודיע לחכ"ל בלא דיחוי על כל עניין אשר נמצא בטיפול אשר עלול להעמידני במצב של ניגוד עניינים.
6. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
7. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.
 

\*שם המשתתף : \_\_\_\_\_

\*שם נותן התצהיר : \_\_\_\_\_

\*מספר ח.פ. \_\_\_\_\_

\*מס' תעודת זהות : \_\_\_\_\_

\*חתימת המשתתף : \_\_\_\_\_

\*חתימת נותן התצהיר : \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני משמש כעורך הדין של \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף").

הנני מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ הינו בעל השליטה ו/או בעל המניות

העיקרי ו/או מנהל התאגיד המשתתף בהליך הצעות המחיר והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד

\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_.

הנני מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

\_\_\_\_\_  
חתימה + חותמת עוה"ד

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
מכרז מס' 5/25  
להשכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין  
מסמך א'-6- אישור על קיום ביטוחים

מסמך א'-6

מצ"ב בקובץ נפרד

## **החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**

**מכרז מס' 5/25**

### **בדבר השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין** **מסמך ב' - הצעת המציע**

לכבוד  
החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
רחוב העבודה 11/1 ראש העין

#### **טופס ההצעה בעניין מכרז מס' 5/25**

1. בהתאם להודעתכם שהובאה לידיעתי אני/ו הח"מ \_\_\_\_\_ ח.פ.ח/צ.צ.ת.ז. מצהיר/ים בזאת כי לאחר שבחנתי/נו בזהירות והבנתי את כל התנאים למכרז, החוזה, והמסמכים המצורפים למכרז זה, ולאחר שנודעו לי/נו, בעקבות ביורורים שערכתי/נו, כל הפרטים הנוגעים לשכירת המושכר במתחם הקבלנים לצורך הצבת והפעלת מבנה יביל להפעלת עסק ו/או משרדים, כולל ביקור במתחם ובמושכר, סביבתו ודרכי הגישה אליו ו/או כל דבר אחר הקשור למבנה כאמור במכרז דנן, ולרבות בדיקה של כל הדרישות והתנאים לצורך קבלת רישיון עסק, ככל שנדרש, להפעלת עסק במושכר, הנני/ו מציע/ים בזאת את הצעתנו לשכירת המושכר בהתאם לתנאי המכרז.
2. ידוע לי/נו כי מכרז זה הינו לקבלת זכות שכירות במושכר לצורך הצבת והפעלת מבנה יביל **(למעט הפעלת עסק בתחום הפנאי והספורט)** בתוך מתחם הקבלנים הממוקם ברחוב רח' גרטי וקארל קורי בראש העין במיקום המסומן באדום בתשריט המצורף למכרז זה **כנספח ד'** (להלן: **"מתחם הקבלנים"** ו"**המושכר**" בהתאמה).
3. ידוע לי כי המושכר ימסר לזוכה במצבו במועד פרסום המכרז (AS IS) ללא כל ריהוט וציוד וכי מוטלת עלי/נו האחריות לבדוק את מצב המושכר וסביבתו בטרם הגשת ההצעה.
4. קראתי/נו והבנתי/נו היטב את כל מסמכי המכרז ותנאיו והגשתי/נו הצעתי/נו זו על סמך בדיקתי/נו את מסמכי המכרז וביורורים שערכתי/נו ואהיה/נהיה מנוע/ים מלהציג כל תביעות ו/או דרישות שתתבססנה על אי ידיעה ו/או אי הבנה של תנאי המכרז ומסמכיו, או כל חלק מהם, ואני/נו מוותר/ים מראש על טענות כאלה. מוצהר ומוסכם בזאת כי אני/ו מקבל/ים על עצמי/נו את כל ההתחייבויות והתנאים הכלולים בחוברת המכרז ללא כל הסתייגות.
5. מוצהר ומוסכם בזאת, כי אני/ו ביססתי/נו את הצעתי/נו זאת על סמך בדיקותיי/נו כאמור בסעיף 1 דלעיל, ועל כן אהיה/נהיה מנוע/ים מלהציג כל תביעות או דרישות שתתבססנה על כל טענות של אי ידיעה וגם/או אי הבנה של תנאי המכרז, או איזה מקרב המסמכים הנ"ל ואני/ו מוותר/ים מראש על כל טענות כאלה.
6. ידוע לי/לנו כי תקופת השכירות תעמוד על שלוש שנים החל ממועד כניסת ההסכם (מסמך ג') עם הזכיין לתוקף. החברה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות בנות עד שנה כל אחת, ועד לתקופה מצטברת של של חמש שנים, ובלבד שסיכמו בכתב את רצונם להאריך את תקופת השכירות לפחות 90 יום מראש.
7. בוטל.
8. אני/נו מתחייבים להשתמש ולתחזק את המושכר באופן מקצועי וברמה גבוהה ואיכותית.
9. הובהר לי/נו כי הייעוד התכנוני במתחם הקבלנים הוא לפעילות נופש וספורט ועל הזוכה חלה האחריות הבלעדית לקבלת היתר לשימוש חורג להפעלת עסק ו/או משרדים, ככל שנדרש,

רישיון עסק, תעודת כשרות, אישור משרד הבריאות וכל רישיון/אישור/היתר הנדרש על פי דין לרבות הצבת שילוט וכל זאת באחריות הזוכה, על חשבונו, בכל תנאי הרישיון בכל תקופת השכירות.

10. ידוע לי/נו כי תחילת הפעלת העסק כפופה לקבלת היתר למבנה וחיבורו לרשת החשמל וכן קבלת היתר לשימוש חורג ורישיון עסק והכל באחריותו של השוכר ועל חשבונו.

11. ידוע לי/נו כי ההיתר הניתן למציע להפעלת עסק ו/או משרדים במתחם אינו בלעדי וכי לחכ"ל ו/או לעירייה או מי מטעמן הזכות להציב דוכנים במתחם וסביבתו ו/או להשכיר ו/או להפעיל עסקים נוספים במתחם הקבלנים וסביבתו, לרבות בסמוך לשטח המושכר, מכל תחום וסוג שהוא בעצמן או באמצעות זכין/מפעיל והזוכה יהיה מושתק מהעלאת כל טענה ו/או דרישה כלפי החכ"ל ו/או העירייה בנושא זה.

12. אני/נו מצהיר/ים כי ערכתי/נו את כל הבדיקות בנוגע לדרישות הדין ולדרישות כל רשות רלוונטית בנוגע לקבלת רישיון עסק, או כל רישיון והיתר אחר, לפני הגשת הצעתו במסגרת מכרז זה וכי התנאים הנדרשים לנו לצורך קבלת רישיון עסק וכן כל רישיון או היתר אחר הדרושים על פי דין - מוכרים וידועים לי/לנו היטב. בהגשת ההצעה למכרז, אנו מוותרים על כל דרישה ו/או טענה בנוגע לתנאים לקבלת רישיון העסק ו/או ההיתר לשימוש חורג, ככל שידרש, ו/או לעלויות הנובעות מהם. ידוע לי/לנו כי ככל שיחול שינוי בדרישות הדין בכל הנוגע להפעלת הפעילות במושכר, לאחר הגשת ההצעה, אנו מתחייבים לעמוד בכל הדרישות החדשות ולא תהיה לי/לנו כל דרישה ו/או טענה בקשר לכך.

13. הובהר לי/נו כי המושכר ממוקם בתוך מתחם המשמש כמרכז ציבורי וממוקמים בו גם מנהלת עיריית ראש העין, מינימרקט, מעון יום, בית כנסת ומשרדים ולפיכך, נדרשת הקפדה יתרה על כל תנאי רישיון העסק ובמיוחד בכל הנוגע לשמירה על ניקיון שטח המושכר וסביבתו וצמצום הרעש.

14. ידוע לי/נו כי אני/נו אהיה/נהיה אחראי/ים לשמירה, תחזוקה וניקיון של שטח המושכר וכן השטח שמסביב למבנה במשך כל תקופת השכירות.

15. אני/נו מצהיר/ים כי הצעה זאת מוגשת בתום לב וללא כל קנוניה, קשירת קשר או חבירה בחוזה עם כל מציע אחר לאותו מכרז.

16. אם הצעה זאת תתקבל, אני/נו מתחייב/ים בזאת לחתום על החוזה בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה ולמסור בידיכם כל המסמכים כנדרש במסמכי המכרז.

17. הנני/נו מצהיר/ים כי כל האמור בהצעתי/נו על נספחיה הינו אמת וכי הנני/נו עומד/ים בתנאי הסף הנדרשים במסמכי המכרז באשר למצעי הצעה למכרז.

18. הצעה זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה עד ליום 31/10/2025. לפי דרישת החברה אאריך/נאריך את תוקף ההצעה והערבות הבנקאית לתקופה נוספת, כפי הנדרש ע"י החברה, לשם בחירת הזוכה במכרז. הוראות סעיף זה יחולו גם על ההצעה והערבות הבנקאית שאאריך/נאריך כאמור.

19. הנני/נו מסכים/מים לכך שהחברה תדרוש ממני/נו, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, כל הוכחה שתראה לנכון, בדבר כושרי/נו, ניסיוני/נו ורמת/נו המקצועית, ו/או בדבר היכולת הכספית שלי/נו, תפנה ללקוחותיי/נו ולכל אדם אחר, לפי בחירתה לקבלת מידע בקשר לכל העניינים האמורים לעיל ולכל מידע אחר עלי/נו שהוא רלוונטי להצעתי/נו ולמכרז, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

20. לזוכה במכרז ינתן גרייס לתקופת התארגנות והיערכות של 90 יום ממועד כניסת ההסכם לתוקף (בה לא תשולם על ידו תמורה לחברה). ידוע לי כי תקופת הגרייס הינה חלק משנת ההתקשרות הראשונה.

ידוע לי כי דמי השימוש החודשיים המינימאליים שנקבעו על ידי החכ"ל במסגרת מכרז זה עומדים על **7,000 ש"ח** לפני מע"מ (להלן- "**דמי השימוש המינימאליים**") וכי הנני נדרש במסגרת הצעה זו להציע דמי שימוש השווים לשמי השימוש המינימאליים או עולים עליהם.

21. ידוע לנו כי בכל שנת שימוש, יעלו דמי השימוש בחמישה אחוזים בנוסף לעלית המדד.

22. ידוע לי כי עלי לנקוב בהצעתי בסכום דמי שימוש חודשיים לפני מע"מ שאני מציע לשלם לחברה, ביחס לכל אחד מהמגרשים כמפורט בנספח ד', אשר הינם שווים או גבוהים מדמי השימוש המינימאליים שקבעה החברה והינם כדלקמן (להלן: "**הצעה לדמי שימוש חודשיים**"):

| מגרש מס'                               | דמי שימוש חודשיים, מינימאליים, ללא מע"מ | הצעת המציע לדמי שימוש חודשיים, ללא מע"מ |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| מגרש מס' 1 – ע"פ התשריט המצורף בנספח ד | 7,000 ₪                                 |                                         |
| מגרש מס' 2 – ע"פ התשריט המצורף בנספח ד | 7,000 ₪                                 |                                         |

**יודגש כי הצעה בה דמי השימוש החודשיים המוצעים, ביחס לכל מגרש, נמוכים מדמי השימוש המינימאליים תביא לפסילת ההצעה לאותו מגרש.**

23. הובהר לי/נו כי התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס לתשלום הסכום החודשי הקבוע הוא מדד חודש דצמבר 2024. ההצעה תוצע בספרות ובמילים. במקרה של אי התאמה/סתירה בין ההצעה בספרות לבין ההצעה במילים, תינתן עדיפות לגבוה מבניהם, והחברה תהא רשאית לתקן את הכתוב בהתאם. המציע מוותר על כל טענה ו/או תביעה לעניין זה.

24. ידוע לי/נו כי התמורה הנקובה בהצעתנו אינה כוללת מס ערך מוסף וכי מס ערך מוסף, בשיעור הקבוע בחוק שיהיה בתוקף במועד התשלום, יתווסף לתשלום וישולם במועד התשלום.

25. דמי השימוש החודשיים ישולמו באמצעות המחאה אחת לחודש. 12 המחאות תימסרנה לחברה בעבור דמי השימוש לכל שנת זיכיון מראש, 30 יום לפני תחילת כל שנת זיכיון. ההמחאות בגין השנה הראשונה יימסרו עם החתימה על ההסכם.

26. אני/נו מצהיר/ים ומאשר/ים כי הצעתי/נו זו כוללת את כל ההוצאות הכרוכות בשכירת המושכר, ללא יוצא מן הכלל וקיום כל התחייבויות/נו על פי תנאי המכרז.

27. בנוסף, ומבלי לגרוע, אני/נו מתחייב/ים לשאת בתשלום עבור השימוש שאעשה/נעשה במים וחשמל, וזאת על פי מונו חשמל ומים נפרדים. מובהר, כי ככל שיידרש, הזמנת מוני מים, חשמל וגז הינה באחריות/נו ועל חשבוני/נו. מובהר, כי אני/ו אשא/נישא בתשלום אגרות ומיסי עירייה ככל שיחולו, לרבות אגרות שילוט.

28. עוד מובהר לי/נו כי כתנאי להשתתפות במכרז אדרש/נידרש לצרף להצעתי/נו ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי שהוצאה לבקשתו בסכום של 12,000 ש"ח בנוסח המופיע במסמך א'-1 למכרז (להלן: "ערבות ההצעה"). כמו כן, ידוע לי/נו כי אם וככל שהצעתי/נו תתקבל, אדרש/נידרש, עובר לחתימה על החוזה וכתנאי לכניסתו לתוקף, להמיר את ערבות ההצעה בערבות ביצוע.

29. אם לא אמלא/נמלא אחר הצעתי/נו או לא אקיים/נקיים איזה מהתחייבויות/נו כאמור, תהיו רשאים, מבלי להזדקק להסכמתי/נו או למתן הודעה מוקדמת, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לכם על פי מסמכי המכרז ו/או על פי כל דין, לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי/נו וזאת, כפיצויים קבועים ומוערכים מראש לנזקים והפסדים העלולים להיגרם לכם עקב כך.

הנני/ו מצרף/ים להצעתי/נו את כל האישורים המפורטים בתנאי המכרז.

חתימת המציע/ה

**פרטי המציע/ה :**

שם: \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_

מספר רישום: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

**החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/25**  
**להשכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין**  
**מסמך ג'**

**ה ס כ ס**

שנערך ונחתם בראש העין ב- \_\_\_\_\_ 2025

**בין:** החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
 מרחוב העבודה 11/1, ראש העין

(להלן: "החברה" ו/או "המשכירה" ו/או "החכ"ל")

**מצד אחד**

**לבין:** \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר" ו/או "הזכייין")

**מצד שני**

והואיל והחברה הינה תאגיד עירוני בבעלות עיריית ראש העין והיא קיבלה הסמכה מהעירייה להקים ולהפעיל את מתחם הקבלנים הממוקם ברחוב גרטי וקרל קורי בראש העין (להלן: "מתחם הקבלנים" ו/או "המקרקעין") ולהשכיר שטחים מתוכו;

והואיל והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 5/25 בדבר השכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין להפעלת עסק ו/או משרדים (**למעט הפעלת עסק בתחום הפנאי והספורט**) במתחם הקבלנים בראש העין במיקום המסומן באדום בתשריט המצורף להסכם זה כמסמך ד' (להלן – "המכרז" ו-"המושכר", בהתאמה) והצעתו של השוכר הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל והשוכר הצהיר כי ברשותו, היכולת, הידע, הכלים והרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים, המפורטים במסמכי המכרז ובחוזה זה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את אופן ותנאי ההתקשרות ביניהם בקשר להשכרת והפעלת המושכר;

**לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. פקודת הפרשנות תחול על ההסכם. לצורך פרשנות רואים את ההסכם כחיקוק כמשמעותו בפקודה האמורה.

**3. הגדרות**

בהסכם זה יהיו לביטויים המפורטים להלן המשמעות המפורטת לצדם.

- 3.1 "מכרז" - מכרז מס' 5/25 להשכרת מבנה והחצר הצמודה אליו במתחם הקבלנים בראש העין.
- 3.2 "העירייה" – עיריית ראש העין.
- 3.3 "השוכר" או "הזכין" או "השוכר" – הזוכה במכרז 5/25, לרבות נציגיו של השוכר או הזכין, יורשיו ומורשיו המוסמכים.
- 3.4 "ההסכם" - הסכם זה לרבות כל מסמכי המכרז (חוברת המכרז והצעת השוכר) וכן כל הסכמה שתושג בין הצדדים בכתב.
- 3.5 "מתחם הקבלנים" - מתחם הממוקם ברחוב גרטי וקרל קורי בראש העין.
- 3.6 "המושכר" או "המושכר" או "שטח המושכר" – במיקום המשורטט בצבע אדום בתשריט המצורף כמסמך ד' למכרז ולהסכם זה. המושכר בבעלות החברה. המקרקעין בשטח שיפוט ובעלות העירייה.
- 3.7 "תקופת השכירות" - תקופת השכירות תעמוד על שלוש שנים החל ממועד כניסת ההסכם (מסמך ג') עם הזכין לתוקף. החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות עד שנה כל אחת, ועד לתקופה מצטברת של חמש שנים, ובלבד שסיכמו בכתב את רצונם להאריך את תקופת השכירות לפחות 90 יום מראש.
- 3.8 בוטל.
- 3.9 "הפעלת המושכר" - ניהול, תחזוקה, ניקיון, שמירה, פיקוח וכל פעולה אחרת הקשורה לתפעולו השוטף של המושכר.
- 3.10 "המנהל" - מנהל החברה, או כל אדם אחר שמונה על ידו בכתב לצורך ההסכם או כל חלק ממנו.
- 3.11 "הפרשי הצמדה" או "הצמדה למדד" או "המדד" - משמעותם הצמדה ל"מדד המחירים לצרכן" של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של מדינת ישראל כפי שהוא מתפרסם בכל חודש בחודשו. בהעדר מדד כאמור, כל מדד אחר אשר יבוא במקומו.

#### 4. ההתקשרות

- 4.1 החברה מקנה לשוכר זכות שכירות במושכר בתקופת השכירות בהתאם לכל תנאי הסכם זה.
- 4.2 למען הסר ספק הצדדים חוזרים וקובעים במפורש, כי אין בהסכם זה כדי להקנות לשוכר זכויות כלשהן במושכר מעבר לקבוע במפורש בהסכם.
- 4.3 החזקה במושכר תימסר לשוכר עם חתימת הסכם זה על ידי שני הצדדים והמצאת ערבות ההסכם ופוליסת הביטוח על ידי השוכר. **המושכר יימסר במצבו AS IS ללא כל ריהוט או ציוד. המציע יהיה מושתק מלהעלות כל טענה בנושא.**
- 4.4 תקופה של 90 יום ממועד כניסת ההסכם לתוקף תחשב כתקופת התארגנות והיערכות (להלן: "תקופת התארגנות"). בתקופת ההתארגנות יינתן למפעיל גרייס אשר בה לא תשולם על ידי השוכר תמורה למשכירה. תקופת ההתארגנות הינה חלק משנת ההתקשרות הראשונה.
- 4.5 השוכר מצהיר כי בטרם הגשת הצעתו למכרז והתקשרותו בהסכם זה בדק את מבנה המושכר, מערכותיו, סביבתו, דרכי הגישה אליו, המתחם בו הוא ממוקם וכן את מצבו התכנוני והמשפטי ומצא אותם לשביעות רצונו המלאה ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה או העירייה בנוגע למצב המושכר או לאפשרות השימוש בו.
- 4.6 מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע תיקונים בשטח המושכר, גם בתקופת השכירות, ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה כלפי החברה ו/או עיריית ראש העין.

4.7. השוכר מצהיר בזה כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח או תשלומים העלולים להתפרש כדמי מפתח; וכי כל העבודות, השינויים, השיפורים והשכלולים אשר יעשו במושכר, ככל שיעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים וכן כי בעת הפינוי לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

4.8. זכות השימוש/ההפעלה לפי חוזה זה, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר ולא על פי הוראות כל חוק אחר המגן על מפעיל או דייר בכל צורה שהיא, והחוקים האמורים ותיקונייהם והתקנות שהותקנו או שיותקנו על-פיהם אינם חלים ואף לא יחולו על זכויותיו של השוכר לפי חוזה זה, על השוכר ועל המושכר.

## 5. מטרת השכירות והפעלת המושכר

5.1. השוכר ישתמש במושכר לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין. לא תתאפשר הפעלת עסק בתחום פנאי/ספורט.

5.2. למען הסר ספק, יובהר, כי הריהוט ו/או הציוד למושכר יסופקו על ידו ועל חשבון השוכר בלבד, בתיאום מראש עם החברה. עם תום תקופת ההתקשרות, יפנה השוכר משטח המושכר כל ריהוט ו/או ציוד השייך לו.

5.3. לשוכר ולעובדי השוכר, או למי מטעמו אין הרשאה כל שהיא לשהות במושכר מחוץ לימי ושעות הפעלת המושכר המותרים על פי דין.

### 5.4. מועדי פעילות-

ימים א'-ה' בין השעות 07:00-24:00

ביום ו'/ ערבי חג משעה 07:00 ועד שעתיים לפני כניסת שבת/חג

מוצאי שבת/חג משעה אחרי יציאת שבת/חג ועד 24:00.

החברה ו/או העירייה תהיינה רשאיות לשנות את היקף שעות הפעילות בעסק במהלך תקופת ההפעלה בהתאם להחלטות החכ"ל/ העירייה ורישוי עסקים ולמפעיל לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה בנושא זה.

## 6. קבלת היתרים

6.1. **השוכר ידאג לקבל את כל ההיתרים הדרושים עפ"י החוק להצבת והפעלת המבנה במושכר לרבות רישיון עסק והיתר לשימוש חורג.**

6.2. **הצבת והפעלת מבנה במושכר תהיה כפופה לקבלת היתר לשימוש חורג, רישיון עסק, אישור משרד הבריאות, תעודת כשרות וכל רישיון / אישור / היתר הנדרש על פי דין וכל זאת באחריות השוכר ועל חשבוננו.**

6.3. ככל שיידרש, על השוכר לקבל תעודת כשרות לעסק לכל הפחות מהמועצה הדתית בראש העין.

6.4. למען הסר ספק, יובהר, כי האחריות הבלעדית לקבלת רישיון עסק כדין להפעלת מבנה יביל במושכר לרבות הצבת שילוט בשטח המושכר ו/או קבלת כל אישור ו/או רישיון אחר הנדרש על פי דין חלה על השוכר ועליו לעמוד, על חשבוננו, בכל תנאי הרישיון בכל תקופת הזיכיון. השוכר מצהיר כי בדק את דרישות הדין והתנאים לצורך הוצאת רישיון והוא מוותר על כל דרישה ו/או טענה בנוגע לתנאים לקבלת רישיון העסק ו/או לעלויות הנובעות מהם. ככל שיחול שינוי בדרישות הדין בכל הנוגע להפעלת עסקו במושכר, לאחר הגשת ההצעה, מתחייב המציע לעמוד בכל הדרישות החדשות ולא תהיה למציע כל דרישה ו/או טענה בקשר לכך.

השוכר מצהיר כי ידוע לו שהחברה לא תישא באחריות כלשהי לקבלת היתרים או רישיונות כלשהם שיידרשו לצורך ניהול והפעלת מבנה יביל במושכר.

6.5. ההיתר הניתן למפעיל להפעלת עסק ו/או משרדים במתחם אינו בלעדי ולחכ"ל ו/או לעירייה או מי מטעמן הזכות להציב דוכנים במתחם וסביבתו ו/או להשכיר ו/או להפעיל עסקים נוספים במתחם הקבלנים, לרבות בסמוך לשטח המושכר, מכל תחום

וסוג שהוא בעצמה או באמצעות זכייין/מפעיל והשוכר יהיה מושתק מהעלאת כל טענה ו/או דרישה כלפי החכ"ל ו/או העירייה בנושא זה.

6.6 מובהר כי המושכר ממוקם בתוך מתחם המשמש כמרכז של משרדי מכירות, מעון יום, מינימרקט, בית כנסת ומשרדי מנהלת עיריית ראש העין ולפיכך, נדרשת הקפדה יתרה על כל תנאי רישיון העסק ובמיוחד בכל הנוגע לשמירה על ניקיון שטח המושכר וסביבתו וצמצום הרעש. **יודגש כי הקפדה על כל תנאי רישיון העסק וקיומו של רישיון עסק תקף בכל תקופת השכירות, ככל שנדרש על פי דין, וקיום היתר לשימוש חורג הינם תנאים יסודיים ומרכזיים בהסכם זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות ותביא לביטולו.**

6.7 יובהר כי תחילת תקופת ההפעלה כפופה לקבלת היתר למבנה וחיבורו לרשת החשמל וכן קבלת היתר לשימוש חורג ורישיון עסק.

6.8 השוכר לא יהא רשאי לעשות בשטח המושכר ו/או בתוכו כל שינוי, ללא קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה.

6.9 השוכר מתחייב שלא להפעיל את המושכר, אלא לאחר שיקבל את כל ההיתרים לכך עפ"י כל דין.

6.10 לא השיג השוכר רישיון ו/או היתר כאמור, או שבוטל, הושעה או הותנה רישיון ו/או היתר זה, לא יהא בכך כדי לפטור את השוכר ממילוי כל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, לרבות תשלום מלוא דמי השכירות. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי בכל מקרה כאמור של אי השגת רישיון ו/או היתר, המגבילים ו/או מונעים את הפעלת המושכר, וזאת מכל סיבה שהיא (לרבות מסיבה הקשורה בקבלת רישיון עסק), לא יהיה זכאי השוכר לדרוש ו/או לתבוע מהחברה פיצוי כלשהו והוא מוותר בזאת מראש ויתור מוחלט על זכותו לתבוע השבה של השקעותיו והוצאותיו מכל סוג הקשורות לפעילותו במושכר.

כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## **7. אחזקה**

7.1 חובותיו של השוכר על פי הסכם זה, כוללות אחזקה שוטפת של שטח המושכר וסביבתו, לרבות שמירתו, ניקיונו, תחזוקת המושכר ומערכותיו ברמה הגבוהה ביותר וזאת במשך כל תקופת השכירות.

7.2 השוכר יהיה אחראי לתיקון כל פגם או קלקול שיתגלו במושכר, מערכותיו ומתקניו במשך תקופת ההסכם, מייד עם גילוי הפגם או הקלקול, על חשבונו של השוכר.

7.3 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, השוכר יהיה אחראי לכל נזק שייגרם על ידו או על ידי עובדיו או מי שפועל מטעמו במושכר, לרכוש החברה ולכל אדם ובלבד שהנזק אירע תוך כדי הפעלת המושכר או בקשר אליו.

7.4 אם השוכר לא יתקן נזק או קלקול שחובת תיקונו חלה עליו עפ"י הסכם זה, בתום שבוע מיום שנדרש לתקנו, תהיה הרשות בידי החברה לבצע את התיקון האמור, במקום השוכר, והשוכר מתחייב בזה להחזיר לחברה את הסכום שהוציאה לתיקון כל הנזק ו/או הקלקול כאמור ובתוספת 15%, בתוך שבוע ימים מיום שנדרש לעשות כן.

7.5 החברה רשאית בכל עת לבדוק את מצב המושכר והציוד ואת האופן בו השוכר עומד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה, ועל השוכר לאפשר לה לעשות זאת.

7.6 חובתו של השוכר על פי סעיף זה היא מוחלטת ותעמוד גם אם החברה ו/או העירייה תחויבנה בתשלום לניזוק בגין היות מי מהן מחזיק או בעל מקרקעין. במקרה כזה יפצה השוכר את החברה ו/או את העירייה באופן מלא על כל תשלום שהיא תחויב בו כאמור.

## **8. מניעת מטרדים**

- 8.1. השוכר מתחייב, כי יישמרו במושכר וסביבתו הקרובה הניקיון, השקט והסדר ומתחייב שלא לגרום כל נזק או מטרד למשתמשים במתחם הקבלנים או לציבור המבקרים במתחם.
- 8.2. השוכר מתחייב לא להחזיק כל חומרים, כלים, ציוד, תוצרת, מלאי וכל מיטלטלין אחרים שהם (להלן ביחד ולחוד: "המיטלטלין") מחוץ לשטח המושכר ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. בכל מקרה שיימצאו מיטלטלין כלשהם של השוכר מחוץ לשטח המושכר מבלי שנתקבלה הסכמת החברה לכך, תהא החברה רשאית לסלקם מן המקום, על חשבון השוכר, ולא תהיה לחברה כל אחריות בקשר להם.
- 8.3. אין להשתמש בכל מקום מחוץ למושכר אלא למטרת גישה למושכר בדרך ובאופן שהחברה תקבע מעת לעת.
- 8.4. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 9. העברת זכויות

- 9.1. אין השוכר רשאי להסב לאחר את ההסכם, או כל חלק ממנו וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות לפי ההסכם אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.
- 9.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב:
  - 9.2.1. לא להעביר לאחרים את זכותו בהתאם להסכם זה במושכר, או כל חלק ממנו, בתמורה או שלא בתמורה, אלא בהסכמה מראש ובכתב של החברה. מובהר, כי לחברה שיקול הדעת הבלעדי בנושא.
  - 9.2.2. לא לשתף מישהו אחר באחזקת המושכר או בשימוש בו, או בהפקת כל הנאה ממנו.
  - 9.2.3. לא להעניק למישהו זכות כלשהי במושכר, לרבות לא כבר רשות, בין בתמורה או ללא תמורה.
  - 9.2.4. במקרה של מפעיל שהוא תאגיד, העברת השליטה (כהגדרתה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) בתאגיד יתחשב כהעברת זכויות אסורה.
  - 9.2.5. כל האמור בסעיף זה הינו תנאי עיקרי להסכם והפרת ההתחייבויות לפי סעיף זה כולן, או כל חלק מהן, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 9.3. החברה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לכל אדם או תאגיד ללא צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של השוכר על פי הסכם זה.

## 10. אחריות וביטוח

- 10.1. השוכר אחראי כלפי החברה ו/או העירייה, וכלפי צד שלישי, לכל נזק מכל מין וסוג שייגרם לכל אדם ולכל רכוש שהוא לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לעובדים או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו של השוכר, וכן למבקרים במושכר או בסביבתו המידית, או בכל דרך שהיא בתוך המושכר ו/או בגישה אליו ו/או קשורה במושכר, לרבות ציוד השוכר שיוצב במושכר או במתקנים וגם/או כל פעולה או מחדל שיתרחשו במושכר ו/או בסביבתו וגם/או בהתנהגות השוכר ומי מטעמו וכל הנמצאים בתחום המושכר או בסביבתו המידית ברשות השוכר, וכל זאת בשים לב במיוחד למטרת ההתקשרות על כל המשתמע מכך. למען הסר ספק, מוסכם, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להקנות זכות כלשהי לאדם או גוף כלשהו במושכר.
- 10.2. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.1 לעיל, מתחייב השוכר לנקוט בכל הצעדים לביטול כל דרישה וגם/או תביעה שתוגש נגד החברה ו/או העירייה על כל נזק לו אחראי השוכר כאמור בסעיף 10.1 לעיל, ולשפות את החברה על כל סכום שהחברה ו/או העירייה שילמה עקב דרישה וגם/או תביעה כאמור, וזאת מיד לאחר קבלת דרישת החברה ו/או העירייה לקבלת תשלום בגין חיוב שניתן כאמור.
- 10.3. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור בסעיף 10.1 לעיל מאשר השוכר ומתחייב כדלקמן:

- 10.3.1. בתוך 7 ימים ממועד הכרזת השוכר כזוכה במכרז, ימציא השוכר לחברה את האישור על קיום ביטוחים – (מסמך א'-6 למסמכי המכרז - החתום ע"י חברת ביטוח, לפיו ביצע ביטוחים בהתאם להוראות ההסכם.
- 10.3.2. לקיים על חשבונו במשך כל תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה את הביטוחים כמפורט במסמך א' – 6 למסמכי המכרז.
- 10.3.3. אין עצם עריכת הביטוח וגם/או בגבולות האחריות הנקובים וגם/או בתנאי הפוליסה כדי לצמצם או להגביל בכל דרך את אחריות השוכר לכל נזק ו/או הפסד שהוא אחראי להם על פי הסכם זה ו/או על פי דין.
- 10.4. לאישור קיום ביטוחים וסעיפי ביטוח נוספים-ראה בקובץ נפרד מסמך א'-6.
- 10.5. האמור בסעיף זה, על סעיפיו הקטנים, מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 10.6. להבטחת אחריותו של השוכר כאמור לעיל ועל פי כל דין ומבלי לגרוע מהתחייבותו וחובותיו, מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת ההסכם או פעילות הקשורה עם התחייבותו לפי ההסכם, הכל לפי התקופה הארוכה, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו לפי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בטופס אישור על קיום ביטוחים מסמך א'-6 המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 10.7. השוכר אף יאריך ו/או יחדש מדי תום תקופת ביטוח את אישור הביטוחים, לפחות 14 יום לפני פקיעת תוקפו. תניה זו הינה תניה יסודית בהסכם.
- 10.8. ביטוחי השוכר יכללו למצער את הביטוחים הבאים, הכל בהתאם לתקרות האחריות, לכיסויים ההרחבות וביטול הסייגים באישור הביטוחים מסמך א'-6:
- 10.9. ביטוחי רכוש - לאורך כל תקופת ההתקשרות וכל עוד קיימת חבות לפי דין בהתאם לתנאי ההסכם, יערוך השוכר, לכל הפחות ביטוח רכוש המבטח את רכושו ו/או ציודו ו/או את התכולה במושכר, במלוא ערכי כינונם כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח אש-מורחב וכן ביטוח אובדן תוצאתי עקב נזק לרכוש כאמור לעיל לתקופת שיפוי שלא תפחת מ- 12 חודשים, בתנאי ביטוח שאינם נופלים מנוסח "ביט" במהדורתו העדכנית על כל ההרחבות המקובלות. הביטוח יכלול הרחבה לקלקול מזון, לרבות בקירור ו/או בהעברה. כמו כן, יכלול הביטוח הרחבה לנזקי חשמל ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים.
- 10.10. בביטוח האמור ייכלל סעיף ויתור על זכות תחלוף לטובת החברה ו/או עובדיה, מנהליה ו/או מי מטעמם של אלה, אולם הויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. כמו כן, במסגרת ביטוחי השוכר, יוענק פטור מפורש הפוטר את החברה והבאים מטעמה מאחריות לנזק שבגינה הוא זכאי לשיפוי על פי הביטוח שהתחייב לערוך כמפורט לעיל (או שהיה הוא ו/או קבלני משנה ו/או ספקי משנה מטעמו זכאים לשיפוי עבורו, אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או הפרת תנאי הפוליסה ו/או ביטוח חסר) אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 10.11. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי - המבטח את אחריותו של השוכר על פי דין ו/או ההסכם, בקשר עם ביצוע העבודות נשוא ההסכם.
- 10.12. בנוסף לאמור לעיל, רכוש המזמין ייחשב צד ג' אלא במידה ששופה בביטוח הרכוש. הביטוח מורחב לכסות את המזמין כמבוטח נוסף, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח בנפרד. ביטוח זה יוכפף לביטול סייגי אחריות מקצועית ו/או חבות מוצר לגוף ו/או רכוש, ככל שהקוד הרלוונטי מופיע באישור הביטוחים מסמך א'-6.
- 10.13. ביטוח חבות מעבידים - בגין אחריותו של השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) לרבות חבותו החוקית של המעסיק בגין מוות, פגיעה גופנית או מחלה לכל אדם המועסק על-ידו במידה שנכללו בגבול אחריות כנקוב באישור וכן בגין אחריותו של השוכר על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידו ו/או מטעמו, במישרין ו/או בעקיפין, בביצוע העבודות בקשר עם הסכם זה. בכל המקרים הנ"ל, הביטוח ישפה את החברה היה שנטען לעניין מקרה ביטוח כלשהו כי החברה נושאת בחובת מעביד כלשהי.
- 10.14. בכל ביטוחי השוכר לפי אישור קיום ביטוח ייכללו בין היתר ההרחבות: החברה ומי מטעמו כמבוטח נוסף; תבוטל, ללא הדדיות, זכות השיבוב ו/או התביעה של

המבטחים כנגד המזמין וכל מי מטעמו ולמעט למי שהזיק מתוך כוונת זדון; ביטוחי חבויות יוכפפו לסעיף אחריות צולבת וכן לביטול סייג רשלנות רבתי; יחול סעיף התרעת ביטול ביטוח, מכל סיבה, של 60 יום מראש בדואר רשום או שליחים להנהלת החברה.

10.15. למען הסר ספק, על השוכר נאסר להתחיל בשכירות טרם המצאת אישור קיום הביטוח. מסירת האישור חתום על-ידי מבטחי השוכר לחברה במועדים הינה תנאי עיקרי בהסכם זה אשר הפרתו מזכה את החברה בתרופות בגין הפרת ההסכם. השוכר ישוב וימציא אישור ביטוח מיד עם תום תקופת הביטוח, במשך כל זמן חלותו של הסכם זה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהחברה.

10.16. מוצהר ומוסכם בזה כי עריכת אישור הביטוח לרבות זכות הבדיקה והביקורת ע"י החברה ו/או מי מטעמו אינן מטילות על החברה ו/או מי מטעמו כל חובה ו/או אחריות שהיא ביחס לאישור הביטוח כאמור, הפוליסות, טיבם, היקפם, התאמתם לנשוא הביטוח, תוקפם או העדרם, ואין בהם בכדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

10.17. השוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן ישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח והוא מתחייב למלא בקפדנות אחר כל תנאי פוליסות הביטוח שלו, ולשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם.

10.18. הושכר לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של השוכר ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים ו/או ספקים ו/או מבצעי עבודות, קבלני ו/או ספקי משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי לנזקים שנגרמו על ידי קבלני ו/או ספקי משנה כנ"ל ולנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.

10.19. השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח ולדרישת החברה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.

10.20. הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות החברה, לרבות כל הוראה מהוראות סקר מיגונים, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי החברה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

10.21. ביטוח כלי רכב- המפעיל יערוך ביטוח כל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות ו/או מתן השירותים ולכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן מפני חבות בגין נזק לרכוש הכולל כיסוי לנזקי גוף אשר אינם מכוסים בביטוח חובה בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪.

## **11. תקופת השכירות**

11.1. מבלי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברה בהסכם זה להלן, מוסכם, כי הסכם זה יכנס לתוקפו עם חתימת שני הצדדים על ההסכם והמצאת ערבות ההסכם ופוליסת הביטוח על ידי השוכר.

11.2. תקופת השכירות תעמוד על שלוש שנים החל ממועד כניסת ההסכם (מסמך ג') עם הזכיין לתוקף. החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות בנות עד שנה כל אחת, ועד לתקופה כוללת מצטברת של חמש שנים ובלבד שסיכמו בכתב את רצונם להאריך את תקופת השכירות לפחות 90 יום מראש.

11.3. האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו, או הפרת כל חלק ממנו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## **12. התמורה**

- 12.1. השוכר ישלם לחברה בגין זכות השכירות תשלום חודשי בסך של 7,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדין (להלן ביחד: **"דמי השכירות"**).
- התשלום החודשי ישולם באמצעות המחאה אחת לחודש. 12 המחאות תימסרנה לחברה בעבור כל שנת שכירות מראש, 30 יום לפני תחילת כל שנת שכירות. ההמחאות בגין שנת השכירות הראשונה תימסרנה עם חתימת ההסכם.
- 12.2. לשוכר יינתן גרייס לתקופת התארגנות והיערכות של 90 יום ממועד כניסת ההסכם לתוקף אשר בגינה לא תשולם על ידו תמורה למשכירה) יובהר כי תקופת ההתארגנות הינה חלק משנת ההתקשרות הראשונה.
- 12.3. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס לתשלום הוא מדד חודש דצמבר 2024. חישוב הפרשי ההצמדה בגין דמי הזיכיון ייעשה בתום כל שנת זיכיון וישולם מיד בסופה.
- 12.4. בכל שנת שכירות, יעלו דמי השכירות בחמישה אחוזים בנוסף לעלית המדד.

### 13. חשמל, מים, מיסים ותשלומים אחרים

- 13.1. כל המיסים, האגרות וההיטלים הממשלתיים ו/או העירוניים ו/או אחרים ותשלומים אחרים מכל סוג או מין שהוא, הקשורים להפעלת המושכר ו/או אשר יחולו על השוכר, לרבות אגרת שילוט, ישולמו על ידי השוכר.
- 13.2. מבלי לגרוע מהאמור, השוכר יישא בתשלום מלוא הארנונה עבור כל השטח המושכר ובמלוא התשלומים עבור השימוש שיעשה בגז, מים וחשמל בהתאם למונים הנפרדים של המושכר.
- החברה תהא רשאית להורות לשוכר להתקין מונים על חשבוננו.
- 13.3. מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לגביית המיסים ותשלומי החובה הנ"ל, ייחשב השוכר, לפי הסכם זה, כמחזיק במושכר ועליו תחול חובת התשלום. ואולם, אין בכך כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או להוות ויתור על חבותם של גורמים אחרים, החבים עפ"י דין, ובלבד שלא תתבצע גבייה כפולה.
- 13.4. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

### 14. פירעון חובות השוכר

לא שילם השוכר כל תשלום, הוצאה, מס או היטל החלים עליו על פי הסכם זה או הדין (להלן: **"תשלום"** או **"הוצאה"**), תהא החברה רשאית (אך אינה חייבת) לשלם (הכל או חלק) במקום השוכר, והשוכר מתחייב להשיב את התשלום או ההוצאה מיד עם דרישת החברה. לא שילם השוכר תשלום או הוצאה כאמור (הכל או חלק מהם) מייד עם דרישת החברה, יהיה השוכר חייב לשלם לחברה כל תשלום או הוצאה כאמור, בצרוף הפרשי הצמדה וכן ריבית פיגורים בשיעור המרבי, שיהיה נהוג, באותה עת, בבנק הפועלים, על משיכות יתר חריגות בחשבונות חח"ד, כשהם מחושבים ממועד התשלום או ההוצאה ועד למועד השבתם בפועל לחברה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה עקב אי התשלום על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. \*כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

### 15. שינויים במושכר

- 15.1. אסור לשוכר והשוכר מתחייב לא לעשות שום שינוי ו/או תוספת למושכר ו/או למראהו החיצוני, ללא הסכמתה של החברה בכתב ומראש.
- אם יינתן אישור החברה לשינוי ו/או תוספת למושכר, מתחייב השוכר לדאוג לכל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך על פי דין, קודם לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור. **מובהר כי אם יינתן אישור כאמור, השינויים יבוצעו על חשבוננו הבלעדי של השוכר והחכ"ל לא תשתתף בהוצאות.**

- 15.2. לשם הסרת כל ספק, מוסכם בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת שיעשו על ידי השוכר הם רכוש החברה ללא צורך בתמורה כלשהי.  
השוכר מצהיר כי הוא מוותר מראש על כל זכות (אם ובמידה שקיימת זכות כזו) לתבוע מהחברה תשלום כלשהו עבור כל שינוי, השבחה, התאמה, השקעות, שכלולים או שיפוצים שיעשו על ידו במושכר אם החברה תיתן הסכמה לכך. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש מן השוכר להחזיר לקדמותו עם תום תקופת השכירות או הפסקת השכירות לפי הסכם זה, והשוכר מתחייב לפעול ולעשות, לפי דרישת החברה כאמור, על חשבונו, לא יאוחר מן המועד שבו זכאית החברה להחזרת המושכר כאמור.
- 15.3. החברה תהיה רשאית לסלק ו/או להרוס, לפי שיקול דעתה המוחלט, כל שינוי ו/או תוספת למושכר אם נעשו ללא הסכמתה בכתב ומראש כאמור, וזאת על חשבון ועל אחריות השוכר.
- 15.4. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 16. שילוט

אסור לשוכר לתלות או להקים, בכל אופן שהוא, שילוט במושכר ו/או במתחם, בכל צורה שהיא, אלא אם קיבל אישור מראש ובכתב לכך מהחברה. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 17. כניסה לשטח המושכר

- השוכר מתחייב להרשות לחברה וגם/או לב"כ ו/או לעובדיה להיכנס לשטח המושכר בימי ושעות הפעילות המקובלות.
- כמו כן, החברה או מי מטעמה יהיו רשאים להיכנס לשטח המושכר, בכל עת, בהודעת מראש לשוכר ככל הניתן, על מנת לבצע תיקונים ועבודות הדרושים לדעת החברה. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו, או הפרת כל חלק ממנו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 18. בטחונות

- 18.1. להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר כלפי החברה על פי הסכם זה ו/או לגביית כל סכום שיגיע מן השוכר לחברה, מתחייב השוכר להפקיד ערבות בנקאית אוטונומית **בסכום של 50,000 ש"ח** כביטחון בידי החברה, התקפה עד לתום 60 יום ממועד סיום תקופת השכירות או התקופה המוארכת, לפי העניין, בנוסח **מסמך א'-2 למסמכי המכרז**. אי הפקדה של ערבות כאמור דינה כדין אי חתימה על הסכם זה.
- 18.2. הפר השוכר, לדעת החברה, התחייבות כלשהי לפי הסכם זה, תהא החברה רשאית לממש את הערבות, לפי שיקול דעתה, ולגבות לעצמה וגם/או לקזז כל סכום עבור כל נזק, הפסד או הוצאה, הקיימים או עתידיים, שהחברה עמדה או תעמוד בהם עקב או כתוצאה מן ההפרה האמורה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע, בכל הליך שהחברה תבחר, סכומי כסף ו/או סעדים נוספים, אם סכום הערבות הבנקאית לא יספיק, לדעת החברה, לכיסוי הנזקים ו/או ההפסדים ו/או ההוצאות של החברה.
- 18.3. על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי במידה ותהיינה לחברה תביעות כנגד השוכר אשר תופנינה לערכאות משפטיות, יוארך תוקף הערבות הבנקאית בגובה סכום התביעה, עד לתום מועד ההכרעה השיפוטית החלוטה בתביעת החברה, אף אם תמשכנה התביעות לאחר תקופת ההסכם.  
הוראה זו תחול גם במקרה של תביעות צדדים שלישיים, שהוגשו כנגד החברה, בקשר לפעילותו של השוכר במושכר.

18.4. מובהר בזאת, כי כל ההוצאות, עמלות, פרמיות וכיו"ב, בקשר לערבות הבנקאית יחולו על השוכר בלבד.

18.5. מתן הערבות הבנקאית לפי סעיף זה, לפי דרישת החברה כאמור בהסכם, וכן היותה בתוקף למשך תקופת ההתקשרות, הינם תנאים עיקריים להסכם שהפרתם, או הפרת חלק מהם, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 19. סילוק פולשים

האחריות לפינוי כל מחזיק, בדין או שלא בדין, משטח המושכר הינה על השוכר, ועל חשבונו, ואולם אם יימנע השוכר מלפעול לסילוק פולשים כאמור, תוכל לעשות זאת החברה, כאשר השוכר מתחייב לשפותה בגין כל הוצאותיה, מיד עם דרישה ראשונה.

## 20. פינוי המושכר

20.1. השוכר מתחייב להפסיק את הפעילות במושכר על פי הסכם זה בתום תקופת השכירות, או הפסקת השכירות עקב הפרת ההסכם, או מכל סיבה שהיא, בהתאם לקבוע בהסכם, ולהשיב את שטח המושכר לחברה כאשר המושכר פנוי מכל אדם או חפץ, וכשהוא נקי ומסודר וכל מערכותיו והציוד המצוי בו תקינים. לפני מועד הפינוי של המושכר, תהיה החברה רשאית לערוך סיום מוקדם, בתיאום עם השוכר במסגרתו ייבדק מצב המושכר, מערכותיו והציוד שבו ויירשמו הליקויים הדורשים תיקון על ידי השוכר. פגמים או נזקים אשר יתגלו במושכר ו/או במערכותיו ו/או בציוד שבו במועד החזרתו לחברה, ואשר לא תוקנו על ידי השוכר עד לאותו מועד, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) לתקנם, על חשבונה, והשוכר מתחייב להחזיר לחברה את מלוא הוצאותיה בתוספת 15%, לפי דרישתה הראשונה של החברה.

20.2. השוכר ימציא לחברה, על פי דרישתה ובכל מקרה לפני מועד הפינוי, אישורים של הרשויות הרלוונטיות בנוגע לתשלום התשלומים החלים עליו בקשר למושכר על פי הסכם זה.

20.3. מבלי לפגוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי בכל מקרה שהשוכר לא יפסיק את הפעילות במושכר ו/או לא יפנה את המושכר במועדים שהוסכם עליהם בהסכם זה וגם/או בעקבות הודעה לפינוי כאמור בהסכם זה, מתחייב השוכר לשלם לחברה סך של 1,500 ₪ עבור כל יום בו ימשיך להחזיק במושכר, וזאת כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש ללא צורך בהוכחת נזק (להלן: "**הפיצויים המוסכמים**") לכיסוי הנזק שייגרם לחברה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו בפועל לחברה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ. הפיצויים המוסכמים כאמור הינם בנוסף לכל הוצאה אחרת שתישא בהם החברה במסגרת פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד של ב"כ החברה.

על סכום הפיצויים המוסכמים כאמור יחולו הפרשי הצמדה. הפיצויים המוסכמים (בצירוף הפרשי הצמדה) ישולמו אחת לשבוע, עד למועד הפינוי בפועל. אין בתשלום הפיצויים המוסכמים כדי לפגוע בכל זכות ו/או סעד העומדים לחברה על פי הסכם זה ו/או דין.

20.4. הפסיק השוכר את הפעלת המושכר מיוזמתו לפני תום תקופת השכירות, הרי שמבלי לגרוע מכל סעד אחר המגיע לחברה עקב הפרה זו של ההסכם, יהיה השוכר חייב בתשלום מלוא דמי השכירות לחברה עבור כל תקופת השכירות, אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים.

כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו, או הפרת כל חלק ממנו, מהווה הפרה יסודית שלה הסכם.

## 21. השוכר – קבלן עצמאי

21.1. השוכר מצהיר כי בשכירת והפעלת המושכר עפ"י חוזה זה הוא פועל כ"קבלן עצמאי" וכי עליו בלבד תחול האחריות המלאה, הבלעדית והמוחלטת בכל מקרה של פגיעה, פגיעה, נכות מוות נזק או הפסד שיקרו או ייגרמו לשוכר עצמו ו/או מי מטעמו, תוך כדי או עקב הפעלת המושכר עפ"י חוזה זה.

- 21.2. השוכר מצהיר כי אין בחוזה זה או בתנאי מתנאי כדי ליצור בין השוכר או מישוה מטעמו לבין החברה "יחסי עובד-מעביד", וכי כל העובדים שיועסקו מטעם השוכר לצורך ביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, יהיו ויחשבו כעובדים של השוכר בלבד ולא יהיו בינם לבין החברה כל יחסי "עובד-מעביד".
- 21.3. במידה וייקבע ע"י רשות מוסמכת כי מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין השוכר ובמסגרת קביעה כאמור תחויב החברה לשלם לשוכר סכום כלשהו, מתחייב בזאת השוכר לשפות את החברה בגין כל סכום שתחויב לשלם כאמור.
- 21.4. השוכר יהיה אחראי לכל התשלומים החלים על מעביד עבור עובדיו ו/או מועסקיו, כולל משכורת, תשלומים וניכויי מס הכנסה, ביטוח לאומי, מס בריאות, תשלום קרנות סוציאליות וכול תשלום אחר על פי חוק, וכן לבצוע וקיום כל דין הדן בחובות וזכויות של עובד ומעביד וכן קיום כל הוראות החוק לעניין בטוח עובדים ע"י מעבידים.
- 21.5. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, השוכר מתחייב למלא אחר הוראות כל דין ו/או חוק ו/או נוהג בנוגע להעסקת עובדים לרבות הוראות חוק שכר מינימום. סעיף זה הינו תנאי יסודי בחוזה.

## **22. הפרת הסכם**

- 22.1. בנוסף לכל סעד שהחברה תהיה זכאית לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תהיה החברה רשאית להביא לביטולו המידי של הסכם זה במקרים המפורטים להלן:
- 22.1.1. הפר השוכר הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום שנדרש לכך בכתב.
- 22.1.2. הפר השוכר תנאי עיקרי בהסכם זה לרבות (מבלי למעט) אי ביצוע תשלום החל עליו על פי הסכם זה ו/או אי הקפדה על שמירת הניקיון ומניעת מטרדים כנדרש בהסכם זה ו/או הסבת ההסכם, כולו או מקצתו, וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד שהשוכר קיבל דרישה בכתב לתקנה.
- 22.1.3. ננקטו נגד השוכר הליכי פשיטת רגל, או ניתן צו פירוק ו/או מונה כונס מושכרים על מושכרי היזם או חלקם או ננקט נגד השוכר כל הליך משפטי אחר שלא יאפשר את הפעלת הסכם זה באמצעות השוכר והליכים אלו לא בוטלו תוך 30 יום.
- 22.1.4. כשיש בידי המנהל הוכחות, להנחת דעתו, שהשוכר או אדם אחר בשמו של השוכר, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.
- 22.2. בוטל ההסכם כאמור תהיה החברה רשאית לתבוע מיד את פינוי המושכר ו/או אי כניסת השוכר למושכר, ולהחזיר לעצמה את החזקה במושכר ככל שהדבר יידרש, והשוכר מתחייב לפנות את המושכר ו/או לא להיכנס אליו לפי דרישת החברה כאמור.
- במסגרת פינוי המושכר כאמור, תהיה החברה רשאית לפנות את המיטלטלין השייכים לשוכר ו/או הנמצאים במושכר והאחריות הבלעדית לכל אובדן, הפסד או נזק שייגרם לשוכר ו/או לצד ג' כלשהו תוטל על השוכר בלבד.
- השוכר נותן בזאת לחברה את הסכמתו, הבלתי חוזרת, לעשות כן ומתחייב לשפות את החברה לפי דרישתה הראשונה, על כל תביעה אם תוגש נגדה בגין כל אובדן, הפסד או נזק כאמור.
- אין באמור לעיל כדי לפגוע מכל זכות שבידי החברה לתבוע מאת השוכר כל נזק שנגרם לה עקב כל הפרה או מחדל כאמור מצד השוכר, או לבצע כל תיקון וגם/או כל פעולה אחרת שהשוכר חייב בעשייתם, ולתבוע מן השוכר את ההוצאות שנגרמו לה, לרבות ומבלי למעט, בין היתר שכ"ט עו"ד, והשוכר מתחייב לשלם ולשפות את החברה בגין כל נזק והוצאה כאמור, מיד עם דרישה ראשונה.
- 22.3. מבלי לפגוע בכל סעד או תרופה אחרים או נוספים של החברה על פי הסכם זה או על פי כל דין, מוסכם במפורש, כי בשל כל סכום או תשלום, מכל מין וסוג לפי

הסכם זה, אשר לא ישולמו על ידי השוכר במועד, יחויב השוכר בריבית פיגורים בשיעור 0.1% ליום על הסכום שבפיגור בש"ח, או בהפרשי הצמדה וריבית (צמודה) בשיעור מקסימאלי בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א-1961 המחושבים על הסכום שבפיגור בשקלים חדשים, וזאת מיום תחילת הפיגור ועד לתשלום כלשהו כאמור על ידי החברה מן השוכר, לפי הגבוה ביניהם.

22.4. בנוסף לאמור בהסכם זה, החברה תהא רשאית לבטל הסכם זה, בהודעה של 7 ימים מראש לשוכר, וזאת על פי שיקול דעתה ו/או אם נוצרו נסיבות שאינן מאפשרות המשך קיום הסכם זה כגון צו של רשות מוסמכת, תלונות שכנים, דרישה מהרשות המקומית לאור אי קיום דרישות רישוי עסקים, היתר לשימוש חורג, אישור משרד הבריאות או כל חובה חוקית אחרת.

### 23. פיצויים מוסכמים

23.1. בלי לגרוע בכל סעד ו/או תרופה המוקנים לחברה עפ"י חוזה זה, מוסכם בין הצדדים כי בגין הפרת החוזה כמפורט להלן תהא החברה זכאית לפיצויים מוסכמים:

| ההפרה                                                              | פיצוי מוסכם             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| איחור השוכר בפינוי של המושכר לחברה בתום תקופת החוזה                | 1,500 ₪ ליום            |
| הסבת החוזה או חלק ממנו לצד ג' ללא קבלת אישור מטעם החברה            | 30,000 ₪ לכל מקרה       |
| איחור של מעל 5 ימים בתשלום דמי השכירות                             | 500 ₪ עבור כל יום איחור |
| התנהגות לא ראויה של השוכר ו/או מי מטעמו                            | 1,000 ₪ לכל מקרה        |
| אי קיום כל אחת מהוראות ההסכם שאינן מצוינות בטבלה זו                | 500 ₪ ליום              |
| אי שמירה על ניקיון המושכר וסביבתו                                  | 1,000 ₪ ליום            |
| אי שמירה על צמצום הרעש ו/או אי עמידה בחוקי העזר של עיריית ראש העין | 1,000 ₪ ליום            |

**השוכר מסכים בזאת, כי הפיצויים המוסכמים משקפים את אומדן דעת הצדדים לנוק שייגרם למציע בגין כל הפרה וללא צורך בהוכחת נזק, ומבלי לגרוע בכל זכות ו/או סעד אחר העומד לחברה כנגד השוכר.**

### 24. כללי

24.1. מוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה שהחברה לא תממש זכות כלשהי מזכויותיה על פי ההסכם או הדין, או תימנע מפעולה במועדה, לא ייחשב הדבר כוויתור או הסכמה מצידה. כן מוסכם, כי לא יהיה תוקף לכל שינוי תיקון או תוספות להסכם זה אלא אם כן נעשו בכתב.

24.2. כותרות הסכם זה באו לשם הנוחיות בלבד, ואין להן ולא יינתן להן כל משקל בפירוש.

24.3. הסכם זה ייכנס לתוקף רק לאחר חתימתו על ידי החברה. תאריך ההסכם יהיה תאריך חתימת ההסכם על ידי החברה.

24.4. מוסכם כי ביצוע כל אחת מהתחייבויות החברה על פי הסכם זה מותנה בכך שהשוכר יקיים תחילה את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

24.5. כל מסמכי המכרז ונספחיו יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם זה ואולם, בכל מקרה של סתירה ו/או דו משמעות, יגברו הוראות הסכם זה.

24.6. לבתי המשפט בעיר תל אביב או פתח תקווה בלבד, סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית, בכל הקשור להסכם זה והדין, אלא אם כן תבחר החברה בכל בית משפט אחר.

24.7. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בצד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד השני כעבור 72 שעות מיום שנשלחה בדואר רשום בישראל, או אם נמסרה ביד תיחשב כמתקבלת עם מסירתה לידי הצד או לכתובתו כאמור.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

---

**החברה**

---

**השוכר**

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
מכרז מס' 5/25  
להשכרת מקרקעין לצורך הצבת והפעלת מבנה במתחם הקבלנים בראש העין  
מסמך ד'

תרשים המושכר

מגרש מס' 1 – מערבי למתחם הצופים



## מגרש מס' 2 – סמוך לבית כנסת היכל שלמה



ה\108\110