

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא

**מכרז פומבי מס' 2/2026
להשכרת נכס עירוני
ברחוב יוחנן הסנדלר 8
כפר סבא
גוש 7607, חלק מחלקה 54,**

בגודל של כ-1,405 מ"ר לפי הפירוט:

תעשייה-162 מ"ר, אחסנה-54 מ"ר, חצר תפעולית-1,189

* הנתונים הם למיטב ההערכה ולבדיקת המציעים בעצמם

לוח זמנים לעריכת המכרז

- תקופת רכישת מסמכי המכרז: עד מועד הגשת ההצעות.
עלות רכישת המסמכים 500 ש"ח.
- מועד סיום מציעים: ככל שיתקיים סיור, תפורסם הודעה נפרדת בנושא.
- מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה: עד ליום 10/2/2026 בשעה 10:00
- מועד אחרון להגשת הצעות: עד ליום 19/02/2026 בשעה 15:00
- תוקף ערבות המכרז עד ליום 26/05/2026
בסך של 1,000 ש"ח

המזמינה רשאית לשנות כל אחד מן המועדים המפורטים לעיל, ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות, הודעה בדבר דחייה כאמור תימסר לכל מי שרכש את מסמכי המכרז או נרשם על ידי נציג המזמינה.

תכולת חוברת המכרז

מסמך א'	הוראות והנחיות למשתתפים
נספח א'1	אישור ר"ח על מחזור כספי, ככל שנדרש
נספח א'2	ערבות מכרז
נספח א'3	תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
מסמך ב'	הסכם
נספח ב'1	תיאור הנכס
נספח ב'2	הוראות האחריות בניזיקין וביטוח (לרבות אישור קיום ביטוחים)
נספח ב'3	ערבות ביצוע
נספח ב'4	שטר חוב
נספח ב'5	הוראות למשתתפים
נספח ב'6	תשריט הנכס
נספח ב'7	תשובות לשאלות הבהרה ככל שנמסרו
נספח ב'8	פרוטוקול מסירה/החזרה של הנכס
נספח ב'9	נוסח הוראת קבע
נספח ב'10	אישור קבלת חשבונית בדוא"ל
מסמך ג'	הצעת המציע
מסמך ד'	הודעה לעיתונות
להלן ביחד ולחוד "מסמך/י המכרז" בהתאמה.	

מסמך א'

הוראות והנחיות למשתתפים

1. כללי

- 1.1. החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (להלן: "המזמינה" ו/או "החברה הכלכלית") מטעמה של עיריית כפר סבא (להלן: "העירייה") מבקשת לקבל הצעות עבור השכרת מקרקעין, אשר ממוקם ברחוב **יוחנן הסנדלר** מספר הבית 8 כפר סבא, בגוש 7607 חלק מחלקה 54, בגודל של כ- 1,405 מ"ר לפי הפירוט: תעשייה-162 מ"ר, אחסנה-54 מ"ר, חצר תפעולית-1,189.
- 1.2. והכל כמפורט ב**נספחים ב'1 ו-ב'6** (להלן: "הנכס").
- 1.3. יודגש ויובהר, כי הנתונים המפורטים לעיל הם למיטב ההערכה וכי על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס ואפשרויות הניצול של הנכס ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על הנכס, לרבות מצבו הפיזי של הנכס, וכן בנושאי היתרים ורישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיוצא באלה, ואין באמור לעיל ולהלן לגרוע מאחריותו זו של המציע. מודגש כי הזוכה ישכור את הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם השכירות שיחתם בינו לבין החברה הכלכלית, ובכפוף לשימושים המותרים בתוכניות תקפות ועל פי כל דין, ועל פי הקבוע ב**נספח ב'1 - תיאור הנכס**.
- 1.4. הנכס יימסר לשוכר במצבו כמו שהוא (AS-IS), ובהתאם למפורט ב**נספח ב'1**.
- 1.5. החברה הכלכלית תראה במציע במכרזו כמי שהצהיר שברשותו נמצאים כל מסמכי המכרז המנויים לעיל, והוא קראם, הבין את תוכנם, קיבל את כל ההסברים אשר ביקש ומתחייב לשכור את הנכס, על פי תנאי הסכם השכירות המצורף אם הצעתו תבחר כהצעה הזוכה במכרז.

2. תנאים להשתתפות במכרז (תנאי סף)

רשאים להשתתף במכרז זה משתתפים העומדים בעצמם במועד הגשת ההצעות במכרז, בכל

התנאים המפורטים להלן במצטבר:

- 2.1. זהות המציע - מציע שהוא יחיד אשר הוא תושב מדינת ישראל ועוסק מורשה, או תאגיד רשום כדין בישראל העומדים (העומד) בכול הדרישות ובתנאי הסף במצטבר. לא תותר הגשת הצעה על ידי גופים שהתאגדו במיוחד לצורך הגשת הצעה למכרז זה.
- 2.2. איתנות פיננסית
על המציע להיות בעל מחזור עסקים שנתי מינימלי שלא יפחת ממאתיים אלף שקלים חדשים (200,000 ₪) בשנה, במהלך אחת מתוך שלוש (3) השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד פרסום המכרז.
- להוכחת המציע בתנאי זה, יש לצרף אישור רואה חשבון בדבר מחזור העסקים השנתי של המציע לתקופה הנ"ל בנוסח הצורף ב**נספח א'1**.**
- 2.3. המציע הגיש במסגרת הצעתו ערבות מכרז, על פי המפורט להלן.
- 2.4. המציע צירף להצעתו קבלה על רכישת מסמכי המכרז.
- 2.5. כל תנאי נוסף המפורט תחת 'תנאי סף נוספים' ב**נספח ב'1**, ככל שמפורט.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מהמציעים, לאחר הגשת ההצעות למכרז, להשלים מידע חסר ו/או אישורים דקלרטיביים, בכל הקשור לניסיונו ויכולתו של המציע. המזמינה תהא רשאית לפי שיקול דעתה המלא, לדרוש מהמציעים להוכיח את מהימנותם, כישוריהם, ניסיונם ויכולתם הכספית לצורך הוכחת יכולתם לעמוד בהתחייבותם על פי מסמכי המכרז ולדרוש לשם כך מסמכים נוספים ו/או כל מידע נחוץ אחר גם לאחר הגשת הצעות.

3. ערבות מכרז

- 3.1. ערבות מכרז - להצעת המציע תצורף ערבות בנקאית אוטונומית על שם המציע לפקודת החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בסך 1,000 ₪.
- 3.2. הערבות תהיה בתוקף עד ליום 26/05/2026. הערבות תהיה בלתי-מותנית, בלתי-מוגבלת וניתנת למימוש בכל עת עד שלושה (3) ימי עסקים ממועד הדרישה, ללא כל צורך לבסס את הדרישה לחילוט הערבות מצד החברה הכלכלית.
- 3.3. מטרת הערבות להבטיח את עמידת המציע אחר הצעתו והמצאת כל המסמכים הנדרשים, תוך חמישה-עשר (15) ימי עבודה ממועד קבלת הודעת זכיה.
- 3.4. בכל מקרה, סכום הערבות ישמש כפיצוי מוסכם וקבוע מראש במקרה ובו לא יעמוד המציע אחר הצעתו במכרז ו/או במקרה בו יחזור בכל צורה שהיא ובכל שלב שהוא מהצעתו ו/או במקרה בו יסרב המציע לשתף פעולה עם ועדת המכרזים במסגרת סמכותה על פי תנאי המכרז ו/או במקרה בו ימנע המציע הזוכה מהמצאת כל המסמכים הנדרשים כתנאי מוקדם להשתכללות ההתקשרות, תוך חמישה-עשר (15) ימי עבודה ממועד קבלת הודעת זכיה.
- 3.5. נוסח ערבות המכרז יהיה כמפורט בכתב ערבות המכרז **בנספח (בנספח) א'2**.
- 3.6. יובהר, כי גם ערבות אוטונומית חתומה על ידי חברת ביטוח ישראלית (ולא על ידי סוכן ביטוח), שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, תחשב כעונה לדרישות המכרז.
- 3.7. הצעה שלא תצורף אליה ערבות כנדרש לעיל תיפסל על הסף, ולא תידון כלל.

4. עיקרי ההתקשרות

- 4.1. עיקרי ההתקשרות אשר יחולו על המציע-הזוכה (להלן: "**הזוכה**") הם כדלקמן:
- 4.2. הזוכה ישכור מהחברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא את הנכס המתואר **בנספח ב'1** וכמסומן בתשריט המצורף **בנספח ב'6** להסכם, באופן ובתנאים שיקבעו בהסכם השכירות על נספחיו.
- 4.3. מובהר בזאת, כי לא תתאפשר אחסנת חומרים רעילים או מזיקים, חומרים מזהמים, כימיקלים למיניהם, דלקים, גז וכל חומר דליק אחר בנכס, ולרבות עסקים מסוג זה.
- 4.4. הזוכה מצהיר כי מיקומו של הנכס ותיאורו כמפורט **בנספחים ב'1 ו-ב'6**, ידועים וברורים לו וכי הנכס מתאים לצרכיו ואין לו כל טענות מום ו/או פגם כנגד הנכס.
- 4.5. יתר תנאי ההתקשרות הם כמפורט בנוסח הסכם השכירות המצורף למכרז זה.

5. צרוף אישורים ומסמכים

על המציע לצרף להצעתו אישורים ומסמכים כמפורט להלן:

- 5.1. כל מסמך ו/או נספח הנדרש במסמכי המכרז, חתום על ידי המציע המאשר כי הוא עומד בדרישות תנאי הסף למכרז זה.
- 5.2. המציע צירף להצעתו תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח נספח א'3.
- 5.3. טופס הצעת המציע (מסמך ג') ומסמכי המכרז כשהם מלאים וחתומים.
- 5.4. אישור תקף מפקיד שומה או רו"ח בדבר ניהול ספרים כדין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975.
- 5.5. אישור תקף על ניכוי מס במקור בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) או צילום דף אינטרנט המעיד על כך.
- 5.6. אישור רו"ח על מחזור כספי בנוסח המצורף כנספח א'1.
- 5.7. ערבות המכרז כמפורט לעיל.
- 5.8. העתק שובר רכישת מסמכי המכרז.
- 5.9. מסמכי השינויים ושאלות ההברה שפורסמו ע"י החברה הכלכלית למציעים, ככל שפורסמו, כשהם חתומים על ידי המציע.
- 5.10. יש להמציא יחד עם ההצעה אישור חתום בידי עו"ד או רו"ח ובו פרטים לגבי רישום המציע, זכויות החותמים בשמו וסמכותם לחייב את המציע בחתימתם. יש לצרף גם מסמך (מאושר על ידי עו"ד או רו"ח או רשות מוסמכת) על רישום התאגיד ורשימה מאושרת של מנהליו ובעלי השליטה בו.
- 5.11. כל מסמך נוסף הנדרש תחת 'תנאי סף נוספים' בנספח ב'1, ככל שנדרש, או כל מסמך אחר לצורך הוכחת עמידה ב'תנאי הסף הנוספים', ככל שפורטו.
- 5.12. תצהיר בדבר המציע עסק בשליטת אישה (ככל שרלוונטי) בהתאם להוראות להלן.

הגשת הצעות

6. רכישת מסמכי המכרז

- 6.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא תשלום באתר החברה הכלכלית, www.ksaba-com.co.il תחת לשונית מכרזים.
- 6.2. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש בלינק הייעודי באתר החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא, תמורת תשלום של ₪500 (שלא יוחזרו מכל סיבה שהיא). על המציע לצרף להצעתו אישור על ביצוע התשלום הנ"ל.

7. מועד אחרון להגשת הצעות

- 7.1. את ההצעה בהתאם לתנאי המכרז, בצירוף כל המסמכים והאישורים שפורטו לעיל, יש למסור במסירה ידנית (לא לשלוח בדואר) במשרדי החברה הכלכלית, ברחוב יד

חרוצים 10, כפר סבא, קומה א' – תיבת המכרזים, במעטפה סגורה הנושאת ציון "מכרז פומבי מספר 2/2026" בלבד, עד יום 19/02/2026 בשעה 15:00 (להלן: "המועד האחרון להגשת הצעות למכרז").

- 7.2. הצעה שתוגש לאחר המועד דלעיל לא תתקבל. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת לא יתקבל ויגרום לפסילת ההצעה.
- 7.3. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לתקופות נוספות, בהודעה שתשלח לכל רוכשי מסמכי המכרז לפני המועד האחרון להגשת ההצעות.
- 7.4. מובהר בזאת למען הסר ספק כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המציע בלבד.

8. אופן הגשת ההצעות

- 8.1. על המציע להגיש את הצעתו בעותק מקור, אשר ייארז במעטפה סגורה, ועליה יצוין: "מכרז פומבי מס' 2/2026 פרט לכך לא יצוין על גבי המעטפה כל סימן הכר נוסף.
- 8.2. על המציע לחתום על כל מסמך וכל עמוד ממסמכי ההצעה וחוברת המכרז.
- 8.3. בחתימתו על ההצעה ובהגשתה, מאשר המציע את הסכמתו לכל האמור במסמכי המכרז ובתנאיו.
- 8.4. אם ההצעה מוגשת על ידי יחיד יחתום המציע תוך ציון שמו המלא, מספר תעודת הזהות שלו וכתובתו.
- 8.5. אם ההצעה מוגשת על ידי תאגיד יחתמו מורשי החתימה בצירוף חותמת התאגיד ויצורף מכתב בחתימת עו"ד או רו"ח המאשר מי מוסמך לחתום בשם התאגיד. יש לצרף גם מסמך (מאושר על ידי עו"ד או רו"ח או רשות מוסמכת) על רישום התאגיד ורשימה מאושרת של מנהליו ובעלי השליטה בו (כמפורט לעיל).

9. בדיקת הנכס סיום מציעים

- 9.1. על המציע לקרוא בקפדנות את כל מסמכי המכרז, לבקר בנכס, לבחון את הנכס לרבות המצב המשפטי והתכנוני החל במקום, ולהשיג בעצמו ועל חשבונו את כל המידע שדרוש לו לשם הכנת והגשת ההצעה ולנקוט באמצעים אחרים הנראים לו כנחוצים כדי לחקור את מאפייני הנכס.
- 9.2. החברה הכלכלית רשאית לקיים סיור בנכס (ו/או סיורים בנכס), הכל לפי שיקול דעתה ובתיאום מראש עם החברה. ככל שיוחלט על קיום סיור כאמור תשלח הודעה לכל רוכשי מסמכי המכרז וזאת טרם המועד האחרון להגשת הצעות.
- 9.3. ככל שיתקיים סיור כאמור, **ההשתתפות בסיור היא רשות**. יובהר כי אי-השתתפותו של מציע בסיור אינה גורעת מאחריותו לבדוק בעצמו את הנכס.

10. הצעת המציע

- 10.1. המציע ימלא את מסמך הצעת המציע המצורף כמסמך ג', במקום המיועד לכך, וינקוב בדמי השכירות החודשיים שהוא מוכן לשלם בעבור שכירת הנכס.
- 10.2. גובה דמי השכירות שינקוב המציע בהצעתו לא יפחת מגובה דמי השכירות המינימאליים שהם בסך של 20,200 ₪ לחודש, בתוספת מע"מ כדין.
- 10.3. הצעה בה ינקב סכום דמי שכירות הנמוך מדמי השכירות המינימאליים המפורטים לעיל תיפסל.
- 10.4. הצעת המציע תנקוב בסכום ללא מע"מ. על הזוכה יהיה להוסיף את סך המע"מ באם העסקה תהא חייבת במע"מ, כנגד טופס עסקת אקראי לצורך תשלום המע"מ.
- 10.5. המציע יחתום על הצעתו בהתאם למורשי החתימה מטעמו, כמפורט לעיל.

11. תוקף ההצעה

- 11.1. הצעת המציע תעמוד בתוקפה, על כל מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע החל ממועד הגשתה ועד תום שלושה (3) חודשים מהמועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות למכרז.
- 11.2. על אף האמור לעיל, באם תבחר המזמינה בכשיר שני - ההצעה השנייה בטיבה, כשיר שלישי - ההצעה השלישית בטיבה, וכך הלאה (להלן: "**כשיר שני**") מתחייב הכשיר השני לשמור את הצעתו בתוקף, ככול שתדרוש זאת המזמינה ובכל מקרה לא יותר מהמועד האחרון של תוקף ערבותו.

12. הבהרות ושינויים

- 12.1. אם ימצא המציע במסמכי המכרז סתירות, שגיאות ו/או אי-התאמות ו/או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למובנו המדויק של סעיף או פרט כלשהו, עליו להודיע על כך בכתב למר שי מייבסקי מרחוב יד חרוצים 10 כפר סבא, באמצעות הודעת דואר אלקטרוני לכתובת: Shaym@k-saba.co.il, עד ליום 10/2/2026 בשעה 10:00.
- 12.2. תשובות תשלחנה בכתב, במידת הצורך, לכל המשתתפים במכרז. מסמכי התשובות יהיו חלק בלתי-נפרד ממסמכי המכרז, ועל כל מציע לצרף את מסמכי התשובות להצעה, ולחתום עליהם. שאלות שלא נענו, פירושם שמסמכי המכרז נותרו ללא שינוי.
- 12.3. המזמינה רשאית, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לשלוח לרוכשי מסמכי המכרז מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה, בין על פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות המציעים.
- 12.4. המזמינה אינה אחראית לכל פירוש ו/או הסבר שיינתנו למשתתפים במכרז בעל פה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק שינויים, תשובות ותיקונים (להלן: "**הבהרות**") שנמסרו בכתב יחייבו את המזמינה, כאשר בכל מקרה של סתירה, בין האמור במסמכי ההבהרות ובין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור במסמכי ההבהרות. במקרה של סתירה בין מסמכי ההבהרות ובין עצמם, יגבר האמור בהבהרה המאוחרת יותר.

13. הסתייגויות

13.1. בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספות שיעשו על ידי המציע במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות אחרת לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא, לרבות שינויים בהצעה בהשוואה לאמור במסמכי המכרז (להלן: "הסתייגויות"), רשאית המזמינה:

- (1) לפסול את הצעת המציע למכרז;
 - (2) לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל, ולהתעלם מהן;
 - (3) לראות בהסתייגויות כאילו מהוות הן פגם טכני בלבד;
 - (4) לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות, ובלבד שבתקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה;
- 13.2. ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה של המזמינה. אם תחליט המזמינה לנהוג לפי אחת האלטרנטיבות המנויות בס"ק (2) - (4) לעיל, והמציע יסרב להסכים להחלטתו, רשאית המזמינה לפסול את ההצעה ו/או לחלט את הערבות הבנקאית שהוגשה על ידי המציע.

14. הצהרות המציע

- 14.1. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כאישור וכהצהרה כי הוא מסכים לאמור בתנאי המכרז, וכן שכל פרטי המכרז ומסמכי המכרז, לרבות ההסכם, ידועים ונהירים לו.
- 14.2. על המציע לבסס את הצעתו על בדיקות ו/או תחזיות שנערכו על ידו ובאחריותו ביחס לכל נתון רלבנטי להצעתו, ועל המזמינה לא תחול אחריות כלשהי בעניין זה.
- 14.3. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כאישור וכהצהרה כי המצגים ו/או הנתונים ו/או הפרטים אשר נמסרו לו על ידי המזמינה במסמכי המכרז אומתו ונבדקו על ידו, לרבות באמצעות התייעצות עם מומחים, וביחס לכך יראוהו כמי שקיבל ייעוץ משפטי, וכי למזמין ו/או מי מטעמו לא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלפי המציע בגין נתונים ו/או פרטים ו/או מצגים אלו.
- 14.4. בהמשך לאמור לעיל, מובהר בזאת כי כל טענה בדבר טעות או אי-הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז - לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה.

15. אופן בדיקת ההצעות וקביעת הזוכה במכרז

- 15.1. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמאליים באיזו הצעה שהיא במידה שוויתור כזה לא יגרום נזק למזמינה ולא יפגע בעקרונות השוויון של המציעים.
- 15.2. אין המזמינה מתחייבת לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 15.3. המזמינה רשאית לפסול:
- 15.3.1. הצעה אשר תוגש ללא המסמכים כנדרש במכרז זה.
 - 15.3.2. הצעה של מציע שבעבר היה לו ניסיון שלילי ו/או בלתי-מוצלח עמו.

- 15.3.3. הצעה של מציע התופס חזקה בשטח ציבורי בתחום החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא ו/או עיריית כפר סבא שלא כדין.
- 15.3.4. הצעה של מציע שיש לגביו חוות דעת ו/או המלצות שליליות (לרבות מטעם נציגי החברה הכלכלית ו/או נציגי העירייה ו/או מי מטעמם)
- 15.4. המזמינה תהא רשאית לבדוק, לפי שיקול דעתה הבלעדי, את הפרטים הבאים לגבי המציע: אמינותו, איתנותו הפיננסית, כמו גם היקף מעורבותו בהליכים משפטיים מול צדדים שלישיים ולהביא את ממצאי הבדיקות הללו במסגרת שיקול דעתו לגבי קביעת הזוכה במכרז. במסגרת בדיקת אמינותו של המציע, יכול ויבדקו גם אמינותם של בעלי שליטה, מנהלים ועובדים בכירים (במקרה שהמועמד הנו תאגיד). המזמינה תהא רשאית להסתייע לצורך בדיקותיו אלו באנשי מקצוע כפי שימצא לנכון, לרבות חוקרים פרטיים ורואה חשבון.
- 15.5. המזמינה תהא רשאית לדרוש מכל מציע מסמכים נוספים ו/או פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות ו/או השלמות ו/או כל הוכחה אחרת שתראה לו לנכון, על פי שיקול דעתה, ולשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון הפרטים הנזכרים בסעיף 15.4 לעיל, והמציע יהיה חייב לתת לו את מלוא המידע להנחת דעתה.
- 15.6. המציעים מתחייבים בהגשת הצעותיהם לסייע ולשתף פעולה באופן מלא עם המזמינה ו/או הממונים מטעמה שיבצעו את הבדיקות המצוינות לעיל.
- 15.7. המזמינה, או מי שימונה לכך על ידה, יבדוק אם ההצעה עומדת בתנאי הסף, כפי שהוגדרו במסמכי המכרז. הצעה שלא תעמוד בכל תנאי הסף תיפסל.
- 15.8. כל הצעה שלא תיפסל, כאמור לעיל, תדורג על פי הצעות המחיר מההצעה הגבוהה לנמוכה, כאשר ההצעה הגבוהה ביותר היא ההצעה העדיפה.
- 15.9. בהתאם להוראת תקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, אם מצאה וועדת המכרזים כי יש להמליץ באותה מידה על שתי הצעות, ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה ו/או עסק מקומי ו/או תושב תמליץ ועדת המכרזים על ההצעה האמורה - ובלבד שצורף לה, בעת הגשתה, אישור כגון ת.ז ו/או שובר ארנונה.. לעניין זה: "אישור", "אמצעי שליטה", "מחזיקה בשליטה", "נושא משרה", "עסק", "עסק בשליטת אישה", "קרוב", "תצהיר" ו"תושב" - כהגדרתם בסעיף 2ב לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992.
- 15.10. במקרה שבו מספר משתתפים הגישו הצעה זהה, והצעותיהם משקפות את הצעת המחיר הגבוהה ביותר בין כלל ההצעות, וככל שהאמור לעיל בעניין עסק בשליטת אישה אינו רלוונטי, רשאית וועדת המכרזים להורות על עריכת התמחרות בין שני המציעים בעלי ההצעה הזוהה. ככל שעדיין נותרו הצעות זהות, תהיה הוועדה רשאית להורות על עריכת הגרלה בין המשתתפים שהציעו את ההצעות האמורות.

ההצעות תבחנה בהתאם להוראות הבאות :

מדד מחיר - 60%

- א. דמי השימוש המוצעים עבור המושכר בהתאם להוראות המכרז.
ב. בחינת הצעת המחיר - ההצעה הכספית המשוקללת הגבוהה ביותר תקבל אוטומטית את מקסימום הניקוד הכספי ושאר ההצעות יחושבו ביחס להצעה הנמוכה לפי הנוסחה :

$$\text{ציון מחיר} = \frac{60}{100} \times \frac{\text{ההצעה הנבדקת}}{\text{ההצעה הגבוהה ביותר}}$$

מדד איכות - 40%

מדד זה מורכב מהתרשמות ועדת בחינה של החברה בהתאם לפרמטרים המפורטים מטה-

- א. השימוש המיועד לנכס כמפורט בטופס הצעת המציע - 10%
ב. בעל ניסיון טוב ומוכח בעמידה בהסכמי התקשרות ו/או שכירות מול המזמינה - 10%
ג. ניסיונו של המציע בהפעלת עסק מסוג דומה למוצע במכרז - 10%
ד. הצעה על ידי אישה ו/או עסק מקומי ו/או תושב העיר - 10%

16. הודעה לזוכה והתקשרות

- 16.1. המזמינה תודיע למציעים בכתב על החלטתה בדבר הזוכה במכרז וכשיר שני וכך הלאה ככל שייבחרו כאלה.
- 16.2. למען הסר ספק מובהר, כי אין בהודעה על זוכה בכדי לסיים את הליכי הבחירה או כדי ליצור יחסים חוזיים בין המזמינה והזוכה וכי בטרם חתימת מורשי החתימה מטעם המזמינה על חוזה ההתקשרות בין הצדדים, המזמינה רשאית לבטל או לשנות את החלטתה על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- 16.3. המזמינה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנהל משא-ומתן עם הזוכה במכרז לאחר זכייתו וקודם לחתימת החוזה.
- 16.4. תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד הודעה כאמור או ממועד אחר שיידרש על ידי המזמינה בהודעה בכתב, ימציא הזוכה את המסמכים והאישורים שעליו להמציא כמפורט במסמכי המכרז ובחוזה, לרבות אישור קיום ביטוחים, כתב ערבות בנקאית ויחתום על החוזה שיוגש לו מהמזמינה לאחר הטמעת כל השינויים ככל שהיו כאלה במהלך הליך המכרז.
- 16.5. אם המציע, אשר הצעתו התקבלה, יחזור בו מהצעתו אשר התקבלה ו/או לא ימציא את הערבות ו/או אישור קיום ביטוחים ו/או לא ימלא את יתר התחייבויותיו ככל שישנם כאלה תוך הזמן הנדרש על ידי המזמינה, תהא המזמינה רשאית להכריז כזוכה על המציע שהצעתו דורגה במקום השני (כשיר שני), או לבטל את המכרז, לפי שיקול דעתה הבלעדי ולחלט את ערבות ההשתתפות של המציע שהוכרז כזוכה.
- 16.6. בחרה המזמינה להכריז על כשיר שני כזוכה יפצה המציע שהוכרז ראשון כזוכה את המזמינה מעבר לחילוט הערבות כאמור בגין הפער בין התמורה אותה הציע בהצעתו

- להצעה שנבחרה כזוכה אחריו (ביו אם המציע הבא אחריו ישכור את הנכס בפועל ובין אם לא) וזאת למשך תקופה של שנים-עשר (12) חודשי התקשרות.
- מובהר מוסכם וידוע לצדדים כי סכום זה בצרוף סכום הערבות מהווים פיצוי מוסכם וראוי וזאת מבלי כל צורך להוכיח נזקים ו/או הפסדים ו/או הוצאות כלשהם, ומבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיה של המזמינה לתבוע נזקיה הממשיים (לרבות הוצאות) שיהיו יתירים וגבוהים מסכום הערבות וסכום הפיצוי הנ"ל.
- 16.7. מובהר ומודגש בזאת כי המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומכל סיבה שהיא, לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו כולו או מקצתו הכל כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המזמינה.
- 16.8. אם תחליט המזמינה על ביטול המכרז, לא תהיה למי מהמציעים ו/או למציע הזוכה במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המזמינה.
- 16.9. עוד מודגש כי ועדת המכרזים בחברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא אינה מתחייבת להמליץ על הצעתו של המשתתף אשר הצעתו תהא הגבוהה ביותר או להמליץ על כל הצעה שהיא.
- 16.10. אין המחברה הכלכלית מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה בכלל.

17. תקופת ההסכם

- 17.1. תקופת ההסכם, היא 36 חודשים (להלן: "תקופת השכירות").
- 17.2. החברה הכלכלית רשאית להאריך את תקופת השכירות לפי ההסכם, ב-שתי תקופות נוספות בנות עד 12 חודשים כל אחת, (להלן – "תקופת האופציה"). מודגש כי תקופת השכירות ותקופת האופציה יחדיו לא תעלינה במצטבר ובכל מקרה על 59 חודשים.
- 17.3. בחרה החברה הכלכלית להאריך את ההסכם לתקופה מהתקופות האמורות, תפנה לשוכר ותודיע לו על החלטתה זו עד ולא יאוחר מ-120 ימים בטרם סיום תקופת ההסכם או תקופת ההסכם המוארכת (בהתאמה). החלטותיה אלו של החברה הן בדבר עצם הארכת התקופה והן בדבר היקף הארכת ההסכם מסורות לשיקול דעתה הבלעדי של החברה הכלכלית מבלי שזו תידרש לנמק או לפרט את החלטתה. מובהר כי בכל הארכה של תקופת ההסכם תחול עליה של 5% בדמי השכירות.
- 17.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי המזמינה תהא רשאית לסיים את תקופת השכירות ותקופת האופציה טרם סיומן על פי שיקול דעתה הבלעדי, כמפורט לעיל.
- 17.5. ביקשה המזמינה לסיים ההסכם כאמור, יעשה כן בהודעה מוקדמת לשוכר של שלושה (3) חודשים וזאת בכל זמן נתון. מודגש ומובהר כי, על אף האמור בסעיף זה, תהיה החברה הכלכלית רשאית לסיים הסכם זה באופן מידי בגין כל הפרה יסודית של ההסכם.

18. השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי :

18.1. השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם לחברה הכלכלית סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהוא בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, הנכס והחוזה, וכי עם פינוי הנכס לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.

18.2. הסכם זה, השכירות על פיו, השוכר והנכס אינם ולא יהיו מוגנים על ידי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או על ידי הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או שכירות הגנה מסוג דומה להגנות על פי חוקים כאמור והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקקו ו/או יחוקקו בעתיד על פי כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על הנכס ועל חוזה זה.

19. הוראות שונות

- 19.1. אין המזמינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 19.2. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן.
- 19.3. ועדת המכרזים רשאית לפסול כל הצעה שהוגשה בתאום עם משתתפים אחרים אם יוכח לכאורה קשר כזה ו/או אם מצאה כי קיים קשר מוקדם בין המציעים, ובכלל זה קשרי בעלות בין המציעים, קשרים בין חברות אחיות, קשרים בין חברות בנות וכיוצא באלה ו/או אם קיים חשש כי ההצעה תכסיסנית ו/או הצעה בלתי-סבירה בין אם ביחס לפריטים מסוימים ובין אם ביחס להצעה בכללותה ו/או אם הזוכה לא ימלא אחר כל דרישות המכרז.
- 19.4. מובהר בזאת למען הסר ספק, כי ככול שהחלטת המזמינה תשתנה כתוצאה מהליך משפטי ו/או בחינה נוספת של ההצעה הזוכה מכל סיבה שהיא, לזוכה ולמציעים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כנגד המזמינה והם יהיו מנועים מלטעון בעניין זה. כמו כן ככול שהליכי המכרז יתעכבו כתוצאה מהאמור יוארכו בהתאם מועדי הערבויות ותוקף ההצעה.
- 19.5. ידוע למציעים כי, בהתאם להוראות כל דין, זכאים מציעים שהצעתם לא תתקבל לעיין במסמכי ההצעה הזוכה. במידה והמציע סבור כי ישנם חלקים חסויים בהצעתו אשר הוא מבקש כי לא יתאפשר כל עיון בהם עליו לצרף מסמך בו יפורטו המסמכים החסויים לדעתו.
- 19.6. בכל מקרה ידוע ומוסכם על המציעים כי הצעת המחיר אינה בגדר פרט חסוי וכי ההחלטה בדבר חיסיון פרט כל שהוא נתונה למזמין אשר ישקול את עמדת המציע אך אינו מחויב לקבלה. במקרה בו תחליט המזמינה כי אין בחלק מסוים חיסיון כנדרש על

ידי מציע, תודיע על כך המזמינה לאותו מציע ותינתן לו את האפשרות להגיב בכתב על החלטתו תוך המועד שייקבע בהודעה.

19.7. המזמינה תראה את המציע כמי שקרא את מסמכי המכרז, וכמי שבדק וכמי שקיבל את הנתונים שנמסרו לו ואסף את כל המידע הדרוש לו לצורך הגשת ההצעה. לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה שום טענות מצד הזוכה בנוגע לקשיים והפרעות העלולים להופיע בזמן ביצוע ההסכם ו/או שנתקל בעניינים שלא ידע עליהם ולא צפה אותם מראש.

שגיא חן, מנכ"ל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא

אישור רו"ח בדבר איתנות פיננסית

שנערך ביום _____ חודש _____ שנת _____

☒ ביחס לשנה אחת -

אני הח"מ רואה חשבון מבקר של _____ מאשר בזאת כי למציע מחזור
כספי שנתי של _____ (_____) ש, בשנים _____.

בכבוד רב,

_____	_____	_____
שם מלא	רו"ח	חתימה וחותמת
_____	_____	_____
כתובת	טלפון	

נוסח ערבות בנקאית להשתתפות במכרז

תאריך _____

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ
רחוב יד חרוצים 10
כפר סבא

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

על פי בקשת _____ ח.פ. _____ (להלן: "המשתתף") אנו ערבים בזאת כלפיכם בערבות אוטונומית לסילוק כל סכום עד לסך השווה ל-1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) וזאת בקשר עם השתתפותכם במכרז 2/2026 לשכירות נכס עירוני ולהבטחת הצעתכם ומילוי תנאי ודרישות המכרז.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל 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 המשתתפים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתפים 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 דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום 26/05/2026 ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי 26/05/2026 לא תענה.

לאחר יום 26/05/2026 ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

תאריך _____ בנק _____

חתימה + חותמת הבנק _____

תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס, שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), תשל"ו-1976

(יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המשתתף)

אנו/י הח"מ _____, עו"ד _____, ת.ז. _____, מאשר כי ביום _____, לאחר שהוזהרנו/הוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי נ/אהיה צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ים בזאת כדלקמן:

1. הננו/י משמש כ_____ (תפקיד) ב_____ (שם המשתתף)

2. הננו/י מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המשתתף.

3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

- ☐ המשתתף/החבר במשתתף או בעל זיקה *אליו לא הורשעו **ביותר משתי עבירות***;
- ☐ המשתתף/החבר במשתתף 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.
- ** "הורשע" - הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.
- *** "עבירה" - עבירה לפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987, או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), תשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.
4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:

- ☐ חלופה א - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המשתתף.
- ☐ חלופה ב - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף והוא מקיים אותן.
5. למשתתף שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל - יש להמשיך ולסמן בחלופות-המשנה הרלוונטיות להלן:

- ☐ חלופה (1) - המשתתף מעסיק פחות מ-100 עובדים.
- ☐ חלופה (2) - המשתתף 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 שהמשתתף 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.
6. למשתתף שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל - המשתתף מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך שלושים (30) ימים ממועד התקשרותו עם החברה הכלכלית (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

(חתימת המצהיר)

אימות עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____, הופיעה/ה בפני ה"ה _____, ת.ז. _____, ר-_____, לאחר שהוזהרתי/הם כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהא/יהיו צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישרו/ בפני את תוכן תצהירו/ם לעיל בחתמו/ם עליו בפני.

חתימה + חותמת

מסמך ב'

הסכם שכירות בלתי-מוגנת

הסכם מס'

שנערך ונחתם בכפר סבא ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

עיריית כפר סבא
באמצעות החברה הכלכלית
לפיתוח כפר סבא
מרחוב יד חרוצים 10
כפר סבא
(להלן: "החברה הכלכלית")

מצד אחד

לבין:

מס' ת.ז.ח.פ./משלם _____
כתובת: _____
דואר אלקטרוני: _____
טלפון: _____
מס' סלולרי: _____
פקס: _____
מורשי חתימה: _____; נייד: _____
מורשי חתימה: _____; נייד: _____
מורשי חתימה: _____; נייד: _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל: עיריית כפר סבא הינה בעלת זכויות החכירה של המושכר והמקרקעין עליהם הוא בנוי, המצוי ברחוב _____, מספר הבית _____, כפר סבא, בגוש _____, חלק מחלקה _____, מ"ר _____ כמפורט בנספח תיאור המושכר ובתשריט הנכס (נספחים ב'1 ו-ב'6) (להלן: "הנכס"/"המושכר");

והואיל: ובין העירייה לבין החברה הכלכלית נחתם הסכם לפיו הסמיכה העירייה את החברה הכלכלית לנהל מספר הנכסים ובניהם מושכר זה;

והואיל: והחברה הכלכלית פרסמה מכרז מס' 2/2026 על פיו תשכיר את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה ולהוראות כל דין (להלן: "המכרז");

והואיל: והחברה הכלכלית משכירה בזאת לשוכר את המושכר בכפוף לתנאי הסכם זה ובהתאם להוראות כל דין;

אי לכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מהות ההסכם

1.

- 1.1. החברה הכלכלית תשכיר לשוכר והשוכר ישכור מהחברה הכלכלית לתקופה הקבועה בהסכם זה להלן, את הנכס על מנת שיעשה בו שימוש כמפורט להלן, באופן ובתנאים הקבועים בהסכם זה ולהוראות כל דין.
- 1.2. יודגש, כי הנכס יועבר לידי השוכר כמפורט בנספח ב'1, במצבו ("AS-IS"), וכי כל שיפוץ ו/או תיקון שיש לבצע בו יבוצע על ידי השוכר ועל חשבונו, ולרבות היתרי בניה מתאימים ככל שנדרשים על פי דין לביצוע עבודות כאמור.
- 1.3. מודגש כי הסכם זה נערך בין השוכר לחברה כלכלית הפועלת בשם ובעבור עיריית כפר סבא והינה מנהלת את הנכסים בעבורה וכי עיריית כפר סבא הינה הבעלים של הנכס לכל דבר ועניין.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

הצהרות השוכר

2. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 2.1. כי ביקר במושכר ראה ובדק את המושכר, מיקומו, סביבתו ומצבו ומצא אותו במצב ראוי ומתאים לצרכיו ולמטרותיו, הכל לשביעות רצונו המלא.
- 2.2. כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש בנכס על פי הדין.
- 2.3. כי כל עבודה או שינוי, אשר יבוצעו על ידו במושכר, יבוצעו על פי כל רישיון או היתר הדרושים על פי דין ועל חשבונו של השוכר בלבד ובכפוף לקבלת אישור החברה הכלכלית מראש ובכתב והנחיותיה.
- 2.4. יובהר מראש כי בטרם כניסת השוכר למושכר, לשוכר ניתנת בזאת הסכמה לביצוע עבודות שיפוץ הדרושות לצורך הכשרת המושכר לשימוש ותיקון ליקויים מהותיים ובטיחותיים כמפורט בדוחות המצורפים לתיאור הנכס
- 2.5. כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה, שיפוצים, תחזוקה, חשמל וכיוצא במושכר ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אם וככל שבוצעו ו/או הוצאו, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.
- 2.6. כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד עיריית כפר סבא ו/או החברה הכלכלית ו/או מי מטעמן, באשר למושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי-התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום או אי-התאמה, או פגם כלשהו (כולל פגם נסתר). למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ועיריית כפר סבא ו/או החברה הכלכלית ו/או מי מטעמה, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 2.7. כי ראה ובדק את המושכר, פיזית ומשפטית, בדק את התכניות החלות על המושכר ויעודו על פי הדין והתביעה החלה וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענת אי-התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת ברירה אחרת ביחס לנכס ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בו. מודגש כי האמור יהא תקף גם אם השוכר יידרש לבצע תיקונים ו/או עבודות התאמה ו/או שיפוצים לצורך הכשרת

המושכר ו/או השמשותו בהתאם לכל דין.

- 2.8. כי במשך כל תקופת השכירות השוכר לא יגיש בעצמו או באמצעות מי מטעמו, לאישור רשויות התכנון המוסמכות, מסמכים כלשהם בדבר קבלת הקלה ו/או אישור שימוש חורג מתכנית בניין העיר ו/או ייזום תכנית בניין עיר חדשה בקשר עם המושכר ו/או מסמכים הקשורים לשינוי תכנוני כלשהו בקשר עם המושכר, אלא בכפוף לקבלת הסכמת החברה הכלכלית מראש ובכתב למסמכים אלו קודם להגשתם.
- 2.9. כי ידוע לו שלא הוקצו כל חניונים ייעודיים למושכר ולא קיימים הסדרי חניה ותשלום מיוחדים לבאי המושכר וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה הכלכלית ו/או נגד מי מטעמה בקשר לכך. אלא אם כן, צוין אחרת בנספח ב'1- תיאור הנכס.
- 2.10. כי הוא יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לשמירתו והחזקתו של המושכר, החל ממועד מסירת החזקה בו לידי ועד לתום תקופת השכירות בהתאם להוראות חוזה זה, וכן בהתאם להוראות הדין החל על העניין.
- 2.11. כי ידוע לו שבתקופת השכירות הוא אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הוא מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע לחברה הכלכלית באופן מיידי על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.
- 2.12. כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או כל הערה אחת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, אלא אם קיבל את רשותה המפורשת של החברה הכלכלית לכך מראש ובכתב.
- 2.13. כי ישתמש במושכר בהתאם למפורט בנספח ב'1 בלבד (להלן - "מטרת השכירות").
- 2.14. כי הוא מצהיר שדמי השכירות על פי חוזה זה, נקבעו תוך התחשבות בקיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות מצבו הפיזי והתכנוני של הנכס לרבות הצורך בעבודות תחזוקה, שיפוצים, התאמות חשמל וכיוצ"ב במושכר ובמתקניו וכל הוצאה אחרת הנדרשת בקשר לנכס ולשימוש בו, וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות התאמה, שיפוצים, תחזוקה, חשמל וכיוצ"ב, אם וככל שתבוצענה על ידיו באישור החברה הכלכלית ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות ההתאמה על ידו והוא ישיב את המושכר לידי החברה הכלכלית בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת ההארכה, אם תמומש זכות הברירה על ידו, ללא כל תמורה שהיא.
- 2.15. במילוי התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות גם (אך לא רק) הפעלת המושכר, החזקתו, השימוש והבנייה בו, השוכר מתחייב למלא את הוראות ו/או דרישות הדין ו/או הוראות החברה הכלכלית ו/או כל רשות תכנון ו/או רישוי מוסמכת ו/או כל רשות שלטונית אחרת.
- 2.16. השוכר מתחייב לשלם לחברה הכלכלית את דמי השכירות לפי חוזה זה במלואם ובמועד, וכן לקיים את מלוא התחייבויותיו האחרות לפי חוזה זה לרבות לעניין

תחזוקת הנכס ושמירה עליו, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא יעלה בידיו לקבל את הרישיון ו/או הרישיונות הדרושים להפעלת המושכר כאמור בהסכם זה להלן.

2.17. השוכר מתחייב לשלם לחברה בנוסף לדמי השכירות ולחשבונות החשמל דמי שימוש קבועים חודשיים עבור קריאות מונה החשמל בסך 65 ₪

2.18. במידה והחברה ו/או העירייה תבחר להסב את מוני החשמל במושכר למונים דיגיטליים, לשוכר לא יהיו כל טענות והוא יאפשר גישה מלאה לחברה ו/או לעירייה ו/או מי מטעמן לצורך כך.

2.19. במידה והחברה ו/או העירייה תבחר לבצע הליך כלשהו בנכס שמהותו חידוש, שיקום, שיפוץ ו/או שדרוג הנכס במסגרת התחדשות עירונית ו/או שיפוץ הנכס מכל סיבה שהיא והדבר ידרוש את פינוי השוכר, השוכר יתפנה ולשוכר לא יהיו כל טענות.

2.20. במידה והחברה ו/או העירייה תבחר להקים על גג המבנה לוחות סולארים, לשוכר לא יהיו כל טענות והוא יאפשר גישה מלאה לחברה ו/או לעירייה ו/או למי מטעמן לצורך כך.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

3. תקופת השכירות

- 3.1. תקופת ההסכם, היא 36 חודשים (להלן: "תקופת השכירות").
- 3.2. החברה הכלכלית רשאית להאריך את תקופת השכירות לפי ההסכם, ב-**שתי** תקופות נוספות בנות עד 12 חודשים כל אחת, (להלן – "תקופת האופציה"). מודגש כי תקופת השכירות ותקופת האופציה יחדיו לא תעלינה במצטבר ובכל מקרה על 59 חודשים.
- 3.3. בחרה החברה הכלכלית להאריך את ההסכם לתקופה מהתקופות האמורות, תפנה לשוכר ותודיע לו על החלטתה זו עד ולא יאוחר מ-120 ימים בטרם סיום תקופת ההסכם או תקופת ההסכם המוארכת (בהתאמה). החלטותיה אלו של החברה הן בדבר עצם הארכת התקופה והן בדבר היקף הארכת ההסכם מסורות לשיקול דעתה הבלעדי של החברה הכלכלית מבלי שזו תידרש לנמק או לפרט את החלטתה. מובהר כי בכל הארכה של תקופת ההסכם תחול עליה של 5% בדמי השכירות.
- 3.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי המזמינה תהא רשאית לסיים את תקופת השכירות ותקופת האופציה טרם סיומן על פי שיקול דעתה הבלעדי, כמפורט לעיל.
- 3.5. ביקשה המזמינה לסיים ההסכם כאמור, יעשה כן בהודעה מוקדמת לשוכר של שלושה (3) חודשים וזאת בכל זמן נתון. מודגש ומובהר כי, על אף האמור בסעיף זה, תהיה החברה הכלכלית רשאית לסיים הסכם זה באופן מידי בגין כל הפרה יסודית של ההסכם.

דמי השכירות

4. תמורת השכירות על פי הסכם זה, ישלם השוכר לחברה הכלכלית דמי שכירות חודשיים בסך _____, בתוספת מע"מ כדין (להלן: **"דמי השכירות החודשיים"**) ובעבור כל שנה ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים מוכפלים בשניים-עשר (12) (להלן: **"דמי השכירות השנתיים"** או **"התמורה"**).
5. דמי השכירות השנתיים, בתוספת הפרשי הצמדה, כאמור להלן, בגין כל אחת משנות השכירות בהתאם לתקופת ההסכם - ישולמו על ידי השוכר מראש בתשלומים חודשיים כדלקמן:
- 5.1 דמי השכירות ישולמו לחברה על ידי השוכר באמצעות הרשאה לחיוב חשבון (הוראת קבע) בלבד, (דוגמת טופס הוראת קבע מצ"ב נספח ב' לחוזה זה), **מראש** בגין כל חודש קלנדרי ובתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כאשר מדד הבסיס הינו המדד האחרון הידוע במועד תשלום התשלום הראשון. למען הסר ספק מובהר, כי דמי השכירות לא יעודכנו כלפי מטה במקרה בו המדד החדש יפחת מסך מדד הבסיס.
- מובהר בזאת כי הפניה כאמור לחברה הכלכלית תהא על אחריותו הבלעדית של השוכר, ולא תשמענה כל טענה בקשר לכך בגין אי-תשלום במועדים הקבועים לעיל.
6. דמי השכירות החודשיים יהיו צמודים לעלויות בלבד של מדד המחירים לצרכן, בהתאם לשיעור השינוי שיחול בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע במועד כל תשלום בפועל.
7. **"מדד הבסיס"** הוא המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, הוא מדד חודש _____, אשר פורסם ביום _____ ועומד על _____ נקודות (ממוצע _____).
8. ככל שהעסקה תהא חייבת במע"מ, ישלם השוכר את כל תשלומי דמי השכירות המפורטים לעיל בתוספת מע"מ כשיעורו על פי דין, כנגד טופס עסקת אקראי.
9. מודגש כי מעבר לאמור לעיל יעודכנו דמי השכירות בעת כל הארכה של תקופת ההסכם ויעלו בסך השווה ל- 5% מדמי השכירות האחרונים שנדרש השוכר לשלם.

ריבית

10. כל סכום האמור להשתלם על פי הסכם זה או מכוחו ולא השתלם במועדו, ישולם בתוספת ריבית שנתית של שישה אחוזים (6%), בתוספת הצמדה, וזאת ממועד פירעונו הנקוב ועד למועד תשלומה המלא בפועל.

הפעלת עסק במושכר

11. השוכר מתחייב לדאוג ולהשיג את כל הרישיונות והאישורים הנדרשים על פי כל דין למטרת הפעלת עסק במושכר, ככל שנדרש על פי דין, ובכלל זאת להגיש בקשה לרישיון עסק בתוך מאה ועשרים (120) ימים ממועד חתימתו על הסכם זה ולהחזיק ברישיון עסק התואם את השימוש המתבצע במושכר בפועל במשך כל תקופת ההסכם.

הוראה זו היא תנאי עיקרי בהסכם, והפרתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

הוצאות

12. מוסכם, כי באם יחולו תשלומים מכוח הוראות כל דין בגין הוצאת היתר הבניה לעבודות ההתאמה ו/או כל אישור ו/או היתר אחר הדרוש לביצוע עבודות ההתאמה, יישא בהם השוכר.
13. נוסף על התמורה, כהגדרתה לעיל, יישא השוכר במלוא האגרות, ההיטלים, המיסים וכו' החלים על מחזיק במקרקעין, לרבות דמי ניהול ו/או ועד בית, והשוכר מתחייב לשלם תשלומים אלה מיד עם קבלת דרישה לעשות כן.

14. בכל הנוגע לתשלום בגין צריכת חשמל, יצוין כי למקרקעין קיימים מוני חשמל משניים ולכן, תשלום בגין צריכת חשמל ישולם על ידי השוכר ישירות לחברה על בסיס קריאת המונה המשני. תשלום בגין צריכת חשמל ישולם על ידי השוכר בגין כל חודש קלנדרי על פי צריכה בפועל.
15. בכל הנוגע לצריכת מים, יצוין כי במקרקעין קיים מונה מים ראשי, ולכן תשלום בגין צריכת המים ישולם על ידי השוכר ישירות לחברה באופן יחסי לחיוב המלא בגין צריכת המים במקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה מובהר, כי ככל שיידרש השוכר לחיבור מים ישיר, החיבור יעשה בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב. עוד מובהר, כי השוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בכך.
16. באחריותו של השוכר לדווח לאגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, לגבי שינוי פרטי המחזיקים בנכס בהתאם לפרוטוקול מסירה של הנכס (נספח ב'8). ככל שלא יפעל השוכר כאמור ולשם ביצוע האמור, השוכר נותן בזאת הסכמתו והרשאתו הבלתי-חוזרת, כי החברה הכלכלית תפנה לאגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת ותיידע אותם בגין השינוי כאמור. מובהר בזאת כי ככל שלא יפעל השוכר כמפורט לעיל, כלל ההוצאות ו/או הקנסות, ככל שיהיו, ממועד פרוטוקול מסירת הנכס יחולו על השוכר ולשוכר לא תהא כל טענה כלפי החברה הכלכלית.
- מובהר כי אין באמור לעיל להטיל על החברה הכלכלית איזו אחריות ליידע את אגף השומה העירוני ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, והאחריות על כך היא של השוכר באופן בלעדי.
17. השוכר מתחייב בזאת לשאת בכל הוצאות התחזוקה והצריכה השוטפות של המושכר וסביבתו, החלות על מחזיקים בנכס, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומי ארנונה על פי דין, חשבוניות המים, החשמל והגז בגין השימוש במושכר, הוצאות ניקיון וכן תשלומי ועד בית החלים על המושכר ו/או בקשר אליו במשך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, לפי העניין וכן כל תשלום בגין נזקים שייגרמו למושכר וסביבתו כתוצאה מהשימוש במושכר (ככל שיגרמו).
18. השוכר מתחייב להציג בפני החברה הכלכלית מפעם לפעם, על פי דרישתה, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.
- הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.**

השימוש במושכר, החזקה ושינויים

19. השוכר מתחייב כי המושכר ישמש למטרת השכירות בלבד, וכי הוא לא ישתמש בו ולא ירשה להשתמש בו או בכל חלק ממנו לכל מטרה שהיא איננה מטרת השכירות כהגדרתה לעיל.
20. השוכר מתחייב בזאת לשמור על שלמותו וניקיונו של המושכר וסביבתו; לתחזק אותם ברמה נאותה במשך כל תקופת ההסכם; ולהחזירם לחברה הכלכלית בתום תקופת ההסכם כשהם נקיים, תקינים, צבועים ומסודרים כראוי, לפי העניין.
21. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל קלקול ו/או ליקוי שיתהוו במושכר הנובעים מהשימוש בו ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר, וזאת מיד עם התהוותם ולשביעות רצון החברה הכלכלית, למעט נזק הנובע מבלאי סביר אשר יתוקן על ידי החברה הכלכלית ובתוך זמן סביר, כמפורט בסעיפים להלן.
- מודגש כי השוכר יודיע לחברה הכלכלית מיד עם היוודע לו על קיומם אודות כל נזק, פגם או ליקוי מכל מין וסוג.
- מובהר בזאת כי בלאי סביר הוא בלאי הנובע משימוש יום יומי בנכס ובהתאם לשימושים המותרים בנכס לפי הסכם זה. ביחס לכך, השוכר יהיה אחראי גם לנזקים ו/או פגמים הנגרמים מבלאי סביר ככל שאינם בתשתיות הנכס כדוגמת: נורה שרופה, מנעול שבור וכיוצא באלה.
22. השוכר מתחייב כי לא יעשה במושכר ו/או בשטחים הציבוריים שימוש כלשהו האסור לפי כל דין, או שיש בו משום פגיעה במושכר ו/או ברכוש כלשהו בבניין או משום מטרד ו/או הפרעה ליתר הדיירים ו/או לצדדים שלישיים.

23. מובהר בזאת כי אסור לשוכר להכניס שינוי ו/או תוספת כלשהם במושכר ו/או במקרקעין, מבלי לקבל לכך את אישור החברה הכלכלית מראש ובכתב.
- בכל מקרה, כל שינוי או תוספת, יהיו בהתאם לדין ובמידת הצורך על פי היתר בניה מתאים.
24. בוצע שינוי או הוספה תוספת כאמור באישורה של החברה הכלכלית, או ללא אישורה - חייב יהא השוכר להסיר או לסלק את השינוי או התוספת לדרישת החברה הכלכלית, ולכל המאוחר עם פינוי המושכר על ידו אלא ככל שתורה החברה הכלכלית אחרת.
25. על אף האמור לעיל, בוצע שינוי או הוספה תוספת - בין באישור החברה הכלכלית ובין ללא אישורה - רשאית תהא החברה הכלכלית לדרוש את השאת השינוי או התוספת על כנס, ובמקרה כזה יהפכו השינוי או התוספת לרכושה של החברה הכלכלית וזאת בלא תמורה מצדה.
26. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בכל סעד ותרופה להם זכאית החברה הכלכלית מכוח כל דין או הסכם.
27. החברה הכלכלית ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה, לאחר תיאום מראש עם השוכר, כדי לברר ולבדוק אם ממלא השוכר אחר תנאי חוזה זה ו/או לצורך ביקור במושכר ו/או לצורך הצגתו לאחרים ו/או כדי לבצע בו תיקונים.

שמירת דינים, כללי בטיחות וכללי התנהגות

28. השוכר מתחייב לקיים ולמלא אחר הוראות כל דין, לרבות חוקי עזר, צווים, הוראות ותוכניות בנין עיר של כל רשות מוסמכת, החלים בקשר עם המושכר ו/או ייעודו התכנוני ו/או עם השימוש בו, וכן, הוראות כללי הבטיחות בנוגע לכל מחויבויותיו נשוא ההסכם, לרבות הוראות שיתעדכנו מעת לעת בתקופת ההסכם.
29. השוכר מתחייב להתקין אמצעי כיבוי אש במושכר ולהחזיקם במצב תקין (לרבות עריכת הבדיקה השנתית) בהתאם להוראות חוק שירותי הכבאות, תשי"ט-1959, והתקנות מכוחו.
30. השוכר ימנע מגרימת כל הפרעה ו/או מטרד לעוברי אורח, לתושבי העיר, ולתושבים הסמוכים לנכס בגין השימוש במושכר על ידו, לרבות בגין עבודות השיפוץ.
- השוכר יעשה כל שנדרש על מנת להסיר כל הפרעה כאמור, אם תהא.
31. השוכר ישמור ויקפיד על כללי התנהגות נאותים במהלך כל תקופת ההסכם, הן מצדו והן מצד כל גורם מטעמו. בכלל זה יקפיד השוכר על יחס אדיב מצדו או מצד מי מטעמו כלפי כל אדם.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

אחריות בנזיקין וביטוח

32. מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה ומאחריותו לנזקים להם הוא יהיה אחראי על פי כל דין, השוכר מתחייב לערוך ולקיים את הוראות האחריות בנזיקין וביטוח, כמפורט בנספח ב'2 להסכם זה - על כלל חלקיו המהווים חלק בלתי-נפרד ממנו, לרבות האמור בנספח ב'2 (1) ונספח ב'2 (2) (שני תת-נספחים אחרונים אלה, הן ביחד והן לחוד, לעיל ולהלן: "אישור קיום ביטוחים") ב'2. עלות הביטוח וההשתתפויות העצמיות תחול על השוכר בלבד.
33. הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות וסכומי הביטוח הרשומים באישור קיום ביטוחים, הם מזעריים - ואין בהם משום אישור של החברה הכלכלית או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון העומד לביטוח. על השוכר יהיה לקבוע ביטוח וסכומים לביטוח ככל האפשר וכפי הסיכון, על מנת למנוע הפסד - לו, לחברה הכלכלית ולצד שלישי כלשהו.

ערבות ושטר חוב

34. להבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ימציא השוכר לחברה הכלכלית ערבות כמפורט להלן.
- 34.1. במעמד חתימתו על ההסכם ימציא השוכר לחברה הכלכלית ערבות בנקאית אוטונומית בסך של שלושה (3) חודשי שכירות (דהיינו: דמי השכירות החודשיים כפול שלושה (3) חודשים, ובתוספת מע"מ כדין) או של שישה (6) חודשי שכירות (דהיינו: דמי השכירות החודשיים כפול שישה (6) חודשים, ובתוספת מע"מ כדין), לפי בחירתו, (אך כמפורט להלן במקרה של המצאת ערבות בסך שלושה (3) חודשי שכירות על השוכר יהיה לצרף גם שטר חוב), ערוכה במדויק על פי הנוסח המצורף **בנספח ב'3 (להלן: "הערבות")**.
- 34.2. מובהר בזאת, כי היה וסכום הערבות הוא מעל לחמישים אלף שקלים חדשים (50,000 ₪) - האפשרות להפקיד בקופת החברה הכלכלית המחאה בנקאית/תשלום בכרטיס אשראי/תשלום במזומן, כפופה לאישור מראש ובכתב של מנהלת הכספים של החברה הכלכלית, אשר רשאית לסרב מכל סיבה שהיא.
- 34.3. הופקדה הערבות על דרך של הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית יהיה סכום הערבות צמוד למדד, על בסיס המדד הידוע ביום שנקבע כיום האחרון להגשת ההצעות במכרז.
- 34.4. הופקד סכום הערבות בקופת החברה הכלכלית, יוותר הסכום בערכו הנומינאלי, ויוחזר בערכו הנומינאלי בכפוף לכך שלא נדרש חילוטו או חילוט חלקו.
- 34.5. הערבות תהא בתוקף לאורך כל תקופת ההתקשרות ועד שלושים (30) ימים לאחר סיומה ותוארך על ידי השוכר ועל חשבונו בהתאם להוראות החברה הכלכלית ובשים לב להארכת תקופת ההסכם.
- 34.6. הערבות תשמש לשם הבטחת קיום כל התחייבויותיו של השוכר בהתאם למכרז ובהתאם להסכם זה.
- 34.7. הערבות תהא ניתנת למימוש מידי ממועד דרישתה הראשונה על ידי החברה הכלכלית, בכל עת ללא הגבלות ו/או התניות כלשהן.
- 34.8. החברה הכלכלית תחליט, על פי שיקול דעתו הבלעדי, באם יש מקום לממש הערבות, כולה או מקצתה וזאת בגין כל נזק ו/או פגם ו/או איחור בתשלום ו/או הפרה אחרת של הסכם השכירות.
- 34.9. בנוסף, וככל שסכום הערבות נמוך מסך של שישה (6) חודשי שכירות (דהיינו: דמי השכירות החודשיים כפול שישה (6) חודשים, ובתוספת מע"מ כדין) להבטחת ביצוע התחייבויות השוכר כמפורט לעיל, יפקיד השוכר בידי החברה הכלכלית במעמד חתימת הסכם זה, שטר חוב לפקודת החברה הכלכלית, בשיעור של שנים-עשר (12) חודשי שכירות (דהיינו: דמי השכירות החודשיים כפול שנים-עשר (12) חודשים, ובתוספת מע"מ כדין), הצמוד למדד המחירים לצרכן וללא זמן פירעון.
- שטר החוב יהיה בלתי-מותנה וניתן לפירעון עם דרישה ויעמוד בתוקף למשך תשעים (90) ימים מתום תקופת השכירות.
- היה השוכר חברה או שותפות - יחתמו בעלי המניות או השותפים (לפי העניין) על שטר החוב כערבים.
- 34.10. החברה הכלכלית תהא רשאית לפרוע את שטר החוב, כולו או מקצתו, אם וכאשר השוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה. ניתנת בזאת לחברה הכלכלית הזכות להשלים את פרטי שטר החוב החסרים למקרה של צורך בפירעונו.
- השוכר והערבים מוותרים על כל טענת התיישנות בגין שטר החוב.

המחאת זכויות ו/או חובות מכוח ההסכם

35. החברה הכלכלית תהא רשאית להמחות את זכויותיה ו/או התחייבויותיה על פי הסכם זה או כל חלק מהן ו/או למכור את המושכר לכל אדם או גוף משפטי אחר ללא כל צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שזכויות השוכר לפי הסכם זה לא תפגענה.
36. השוכר לא יהא רשאי להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כל חלק ממנו לכל אדם או גוף משפטי אחר, אלא באישור החברה הכלכלית מראש ובכתב.
- לעניין הסכם זה "המחאת זכויות" - לרבות שכירות, שכירות-משנה, מתן רשות, חזקה, מתנה, הענקה, ויתור, העברת מניות, הקצאתן או דחייתן וכל פעולה אחרת.
- במידה והשוכר הוא תאגיד מכל מין או שותפות רשומה או בלתי-רשומה יראו כהמחאת זכות - העברת עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות או מרכושה בין אם ההעברה זו נעשתה בבת אחת או בין אם נעשתה בחלקים.
37. המחאה השוכר את זכויותיו ו/או חובותיו על פי חוזה זה או מקצתן, או מסר את ביצועה של פעולה כלשהי המוטלת עליו לפי הסכם זה, כולה או מקצתה, לאחר, יישאר הוא אחראי להתחייבויות המוטלות עליו על פי הסכם זה על אף ההמחאה האמורה ומבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בזכויותיה של החברה הכלכלית כלפי הגורם הנמחה.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ביטול ההסכם

38. החברה הכלכלית תהא רשאית לבטל את ההסכם לאלתר, מכוח כל עילה שבדין ו/או בהסכם זה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ולרבות במקרים הבאים:
- 38.1. השוכר חדל מסיבה כלשהי להשתמש במושכר למטרה האמורה בהסכם זה - דהיינו כמפורט כנספח ב1, או עשה בו שימוש שלא בהתאם למטרתו כאמור או שאינו מותר על פי דין;
- 38.2. השוכר הפר את הוראות ההסכם בהפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים ממועד הודעת החברה על כך.
- 38.3. השוכר הפר את הוראות ההסכם בהפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה בחלוף 30 ימים ממועד הודעת החברה על כך.
- 38.4. השוכר לא תיקן ו/או הסדיר ליקויים מהותיים ו/או בטיחותיים במושכר;
- 38.5. השוכר הפעיל במושכר עסק שלא בהתאם לרישיון עסק כדן;
- 38.6. מונה לשוכר כונס נכסים מכוח כל דין ו/או הוכרז כפושט רגל, או - באם הוא תאגיד - ניתן לגביו צו להקפאת הליכים או צו פירוק - קבוע או זמני.
- 38.7. השוכר המחאה זכויותיו לפי הסכם זה בלא הסכמת החברה הכלכלית ובניגוד לאמור בפרק "המחאת זכויות ו/או חובות מכוח ההסכם" לעיל.
- 38.8. נגד השוכר נפתחה חקירה פלילית או הוגש נגדו כתב אישום, או הורשע בנוגע למעשים שהרשעה לגביהם היא בבחינת עבירה שיש עמה קלון.

- 38.9. השוכר או מי מטעמו נתפס או נחשד בגניבה, בעבירת שוחד, או בכל מעשה מרמה.
- 38.10. הוכח לחברה הכלכלית כי השוכר אינו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מסיבה בריאותית, כספית, טכנית או מכל סיבה אחרת.
39. מובהר בזאת, כי אין המקרים המנויים לעיל כעילות ביטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה, וכי אין במנייתם בכדי לגרוע מזכות החברה הכלכלית לבטל את ההסכם מכוח כל עילה שבדין, ובכלל זה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי השוכר.
40. בוטל ההסכם - תיעשה ההתחשבות הסופית בין הצדדים ביחס לדמי השכירות שנתרו לתשלום ו/או ששולמו ביתר, לפי העניין.
- מובהר, למען הסר כל ספק, כי היה ובוטל ההסכם כאמור בפרק "תקופת ההסכם" או עקב אחד מהטעמים המצוינים לעיל או עקב הפרתו על ידי השוכר, לא יהא זכאי השוכר לכל פיצוי שהוא מהחברה הכלכלית בגין ביטול ההסכם, ולא תעמוד לו כל טענה ו/או תביעה בגין ביטול ההסכם כאמור.
41. האמור בפרק זה אינו בא לגרוע מסעדים נוספים או חלופיים להם זכאית החברה הכלכלית על פי כל דין או הסכם.

פינוי

42. עם תום תקופת ההסכם או מתמת הפסקתו קודם סיומה עקב כל סיבה שהיא, לרבות ביטול ההסכם כמפורט בפרק "ביטול ההסכם" לעיל, יפנה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ וישיב את המושכר לידי החברה הכלכלית או לידי מי שהחברה הכלכלית תורה לו, כשהוא פנוי וריק מכל אדם ו/או חפץ, כשהמושכר במצב טוב ותקין.
43. החברה הכלכלית רשאית, לפי בחירתה ושיקול דעתה, לדרוש מהשוכר להותיר במושכר כל מתקן שהוסף לנכס במהלך תקופת השכירות, ו/או להשאיר בעינו כל שינוי ותוספת שהוחלו במושכר במהלך התקופה האמורה.
44. השוכר יהא מחויב לפעול בהתאם לדרישות החברה הכלכלית ולהנחיותיה.
45. מובהר בזאת, כי החברה הכלכלית לא תהא מחויבת בתשלום כל תמורה שהיא בגין כל שינוי, תוספת ומתקן כאמור שבוצעו בנכס במהלך תקופת השכירות.
46. השוכר לא יהא זכאי לתשלום ו/או פיצוי כלשהו בעבור השקעותיו במקום (אם השקיע) ו/או המוניטין שצבר ו/או ביחס לכל עילה אחרת.
47. למען הסר ספק מובהר בזאת מפורשות, כי פרט לשכירות במושכר מכוח הסכם זה אין לשוכר ולא יהיו לו כל זכויות במושכר הנדון, והחברה הכלכלית לא תהא חבה בכל פיצוי ו/או החזר ו/או שיפוי מכל מין וסוג שהוא לשוכר עם ביטול השכירות מכוח הסכם זה או סיומה.
48. שלושים (30) ימים לפני מועד פינוי הנכס והשבתו לידי החברה הכלכלית, תיערך בדיקה במושכר על ידי הצדדים והם יערכו רשימה של תיקונים שהשוכר חייב בהם - אם יהיו כאלה.
49. השוכר יהא רשאי לבצע את התיקונים, בעצמו או באמצעות אחרים מטעמו, עד יום הפינוי.
50. לא נעשה כן על ידו, ישלם השוכר לחברה הכלכלית את שווי התיקונים לפי קביעת שמאי מוסמך מטעם החברה הכלכלית או לפי עלות התיקון בפועל על פי אסמכתאות שתמציא החברה הכלכלית מבעלי מקצוע שתיקנו את הנזקים בתוספת חמישה-עשר אחוזים (15%).
51. קביעתו של השמאי המוסמך או הקבלות ישמשו הוכחה מכרעת לגבי חיובי השוכר.
52. באחריותו של השוכר לדווח לחברת החשמל ו/או חברת המים ו/או אגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, לגבי שינוי פרטי המחזיקים בנכס בהתאם לפרוטוקול החזרה של הנכס (נספח ב'8). מובהר בזאת כי ככל שלא יפעל השוכר כמפורט לעיל, כלל ההוצאות ו/או הקנסות, ככל שיהיו, ממועד הפינוי בפועל ועד למועד שינוי פרטי המחזיק יחולו על השוכר ולשוכר לא תהא כל טענה כלפי החברה הכלכלית.

53. השוכר נותן בזאת הסכמתו והרשאתו הבלתי-חוזרת, כי החברה הכלכלית תפנה לחברת החשמל ו/או חברת המים ו/או אגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת לצורך הודעה בדבר שינוי פרטי מחזיקים בנכס.
- אין באמור בכדי להטיל על החברה הכלכלית חובה כלשהי לבצע זאת, ועל השוכר מוטלת האחריות הבלעדית לדווח לחברת החשמל ו/או חברת המים ו/או אגף השומה העירוני ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת.
54. בטחונות יושבו לשוכר לאחר פינוי הנכס והשבתו לחברה הכלכלית ובכפוף לביצוע האמור בפרוטוקול החזרה של הנכס ובכפוף להמצאת אישורים לעניין העדר חובות בקשר לנכס מהגורמים המפורטים לעיל.

אי-פינוי

55. חויב השוכר לפנות את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה ו/או מכוח כל דין ולא עשה כן במועד, תחולנה ההוראות כדלקמן:

55.1. תחולט הערבות שהפקיד בידי החברה הכלכלית כאמור בפרק "ערבויות" לעיל במלואה וללא צורך בהוכחת נזק מצד החברה הכלכלית.

55.2. כמו כן ישלם השוכר לחברה הכלכלית, בגין כל יום של פיגור, סך השווה למאה וחמישים אחוזים (150%) מגובה דמי השכירות המשולמים על ידו עבור יום שימוש במושכר על פי החישוב שבפרק "התמורה" לעיל (לפי חישוב של שלושים (30) ימי שכירות בחודש) ולא פחות מסך של מאתיים ושמונים שקלים חדשים (₪ 280) ליום, צמוד למדד הידוע במועד חתימת הצדדים על ההסכם.

55.3. לסך האמור יתווסף מע"מ כדין.

55.4. נוסף על האמור לעיל, תהא החברה הכלכלית - או מי מטעמה - רשאים להחליף את המנעולים במושכר, לפנות ממנו את כל חפצי השוכר ולאחסנם על חשבון השוכר.

האחריות בגין כל נזק שיגרם לחפצי השוכר במקרה זה תחול על השוכר בלבד.

55.5. האמור לעיל אינו בא לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר של החברה הכלכלית שעומדים ו/או יעמדו לרשותה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

אי-קיום יחסי עובד מעביד

56. למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי השוכר ו/או עובדיו לא יחשבו כעובדים של החברה הכלכלית, ובשום מקרה לא ייווצרו ביניהם לבין החברה הכלכלית כל יחסי עובד ומעביד.

שיפוי, קיזוז ועיכבון

שיפוי

57. שילמה החברה הכלכלית תשלום שהיה על השוכר לשלמו מכוח כל הסכם או דין, ישפה השוכר את החברה הכלכלית בגין תשלום זה, בתוספת חמישה-עשר אחוזים (15%), בגין הוצאות כלליות של החברה הכלכלית, בתוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לכך על ידה.

58. בכלל זה, ישפה השוכר את החברה הכלכלית בגין כל תשלום שחויבה בו מכוח פסק דין בקשר עם השכירות בנכס ובקשר עם הסכם זה, לרבות תשלומים בגין הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד וכל

הוצאה שנגרמה לחברה הכלכלית בקשר עם ניהול ההליך, לרבות שכ"ט עו"ד, שכ"ט מומחה וכל עלות נלווית נוספת.

59. החברה הכלכלית תחייב את השוכר בסך של מאה שקלים חדשים (100 ₪), בגין כל הוראת תשלום אותה תבצע עקב קיומו של צו עיקול כנגד השוכר, אשר הוטל על הכספים המגיעים לו מהחברה הכלכלית.

החברה הכלכלית תחייב את השוכר בסך של מאה שקלים חדשים (100 ₪) ליום בגין כל יום איחור בהמצאת אישור קיום ביטוחים בתוקף, כנדרש לעיל.

אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של החברה הכלכלית לסיים את ההתקשרות עם השוכר ולחלט את הערבות.

קיוז

60. החברה הכלכלית תהא רשאית לקזז ולנכות מסכום כלשהו המגיע לשוכר לפי הסכם זה - כל סכום שלדעת החברה הכלכלית מגיע מהשוכר לחברה הכלכלית ו/או מי מטעמה ו/או לכל צד ג' על פי כל הסכם או דין.

עיכבון

61. החברה הכלכלית רשאית תהיה לעכב בידה כל מיטלטלין, מתקנים וכיוצא באלה, וזאת כבטוחה עד למילוי התחייבויותיו של השוכר אותן לא מילא על פי הקבוע בהסכם.

אין באמור בסעיפים אלה בכדי לגרוע מכל סעד או תרופה להם זכאית החברה הכלכלית על פי כל דין או הסכם.

עיסוק בהרשאה וניהול ספרים

62. השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

62.1. כי הוא עומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

62.2. כי ברשותו תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975.

62.3. כי הוא מנהל ספרים כדין, וכי הוא פועל במסגרת עבודתו נשוא הסכם זה כנדרש על פי כל דין כלפי שלטונות המס ובכלל, וכי ימשיך ויעשה כן במהלך כל תקופתו של הסכם זה.

62.4. כי הוא מנהל תיק ניכויים כדין לכל עובדיו, כי הוא מפריש עבורם את כל ההפרשות הנדרשות על פי הדין וכי הוא ימשיך ויעשה כן בכל תקופת חלותו של ההסכם.

ויתור

63. כל התנאה, חריגה, ויתור, ארכה על תנאי ההסכם מטעם אחד הצדדים לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם זה.

64. ויתר אחד הצדדים על זכות מזכויותיו או על ביצוע חובה שחייב היה הצד השני לבצע מכוח דין או הסכם, לא יהיה בויתור כאמור משום תקדים לכל מקרה עתידי כאמור.

אי-תחולת חוקי הגנת הדייר

65. השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח התאגיד _____ מאשר בזאת כי
חתימות ה"ה _____, _____, בצרוף חותמת התאגיד מחייבים, על
פי פרוטוקול זכויות החתימה המעודכן, את התאגיד.

עו"ד/רו"ח

תיאור הנכס

גוש - 7607
חלק מחלקה - 54
כתובת - יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
הנכס - הנכס נמצא ק. קרקע, כולל שטח: 1,405 מ"ר לפי הפירוט:
תעשייה-162 מ"ר, אחסנה-54 מ"ר, חצר תפעולית-1,189

לצורכי תעשייה ו/או אחסנה

הנכס יימסר במצבו as-is, התאמות ושינויים יבוצעו על ידי הזוכה/השוכר ובכפוף לקבלת אישור בכתב ומראש של המשכיר למעט, עבודות לביצוע שיפוצים מהותיים לצורך תחזוקה תקינה של המושכר.

תנאי סף נוספים:

הוראות ודרישות מיוחדות:

1. המציע מצהיר כי ידוע לו שככל שלא ימולאו פרטי תקופת השכירות בעת חתימתו על ההסכם, פרטי התקופה ימולאו לאחר חתימתו, ויהיו לפי מועד החתימה של החברה הכלכלית.
2. השימוש בפועל יבחן ויאושר על ידי החברה הכלכלית טרם הגשת ההיתרים, ככל שידרשו. עם זאת, ככל שתדרוש הוועדה המקומית לתכנון ובניה להפיק היתר בניה לשימוש חורג מההיתר, ההיתר יטופל ויערך על חשבון הזוכה ובאחריותו.
3. יודגש כי, החברה הכלכלית תהיה רשאית לקיים סיוור ו/או שלא לקיים סיוור, לפי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן מודגש כי, החברה הכלכלית אינה נוהגת לקיים סיוור ליחידים. ככל שיוחלט על קיום סיוור, יוזמנו אליו מספר מתעניינים - ובאחריותם הבלעדית להגיע במועד ולמיקום שהחברה הכלכלית תקבע - הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה הכלכלית.
4. הסכומים בנספח הביטוח המצורף להסכם יושלמו על בסיס התחשיב הכלול בנספח.
5. מצורפים לנספח זה דו"ח קונסטרוקטור
6. השוכר מודע כי דמי השכירות נקבעו לרבות בשל מצבו של הנכס והוא אחראי כי הנכס יעמוד בכלל דרישות החוק כמפורט במסמכי המכרז וההסכם.

תמונות הנכס

תמונות הנכס הנדון

אולם תעשייה



אחסנה



חצר תפעולית



נספח א'

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים
------------------------------------	---------------------------

באישור קיום ביטוחים תבוא הפיסקה הבאה: 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/ה	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם החברה הכלכלית לפיתוח כ"ס בע"מ ו/או עיריית כ"ס	שם חברות בנות ועובדים שלהן	שם	אופי העסקה: * נדל"ן שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר: _____	* משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר: _____
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	העיסוק המבוטח:	
מען	מען	מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף				

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה*	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום 1	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח למקרה ולתקופה	השתתפות עצמית (אין תובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
רכוש ☒ מבנה ☒ ציוד ותכולה ☒ א.א. תוצאתי		ביט או נוסח מקביל			רכוש- מלוא ערך כינון (לציין ג"א) אובדן תוצאתי- 12 חודשים		₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות
צד ג'		ביט או נוסח מקביל			4,000,000		₪	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג' 337 ביטול חריג חבות מוצר נזקי גוף ורכוש
אחריות מעבידים		ביט או נוסח מקביל			20,000,000		₪	304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח

328 ראשונות

אחר פוליסה אחרת

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

096

ביטול/שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

באישור ביטוח כללי לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

*** יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימה הסגורה המנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. במקרה של קודי כיסוי כוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה.

ערה חשובה: יועץ/איש מקצוע שאינו מעסיק עובדים שכירים – פטור מביטוח חבות מעבידים.

נספח ב'

תאריך הנפקת האישור
(DD/MM/YYYY)

אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה

באישור קיום ביטוחים תבוא הפיסקה הבאה: 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 / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
החברה הכלכלית לפיתוח כ"ס בע"מ /או עיריית כ"ס	שם חברות בנות ועובדים שלהן	שם		☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר * אחר: מזמין עבודה
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.		
מען	מען	מען		
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף			

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיב)	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים----
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):		ביט או נוסח מקביל			יש למלא שווי העבודות		₪	
רכוש עליו עובדים					10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪		₪	
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪		₪	

309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושח 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 328 ראשוניות 334 12 חדשים	נ		10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪						ציוד ומתקני עזר נזק ישיר ועקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, הוצאות שכר דירה והוצאות הכנת תביעה אחסנה מחוץ לאתר והעברה יבשתית רעד ויברציות והחלשת משען
302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי בגין נזק גוף שנגרם משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל כתוצאה משימוש בצמ"ה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג' 340 רעידות והחלשת משען	נ		4,000,000			ביט או נוסח מקביל			צד ג' (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבדים 328 ראשוניות	נ		20,000,000			ביט או נוסח מקביל			אחריות מעבידים (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 321 מבקש האישור מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח	נ		2,000,000			ביט או נוסח מקביל			אחריות מקצועית משולב חבות מוצר (עד לפחות 3 שנים מתום ביצוע העבודות)

328 ראשוניות									
332 - תקופת גילוי									
12 - חודשים									

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

069

ביטול/שינוי הפוליסה*
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
המבטח:

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

נוסח ערבות בנקאית לביצוע החוזה

תאריך _____

לכבוד
החברה חברה לפיתוח כפר סבא בע"מ
רחוב יד חרוצים 10
כפר סבא

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

על פי בקשת _____ ח.פ. _____ (להלן: "הזוכה ו/או השוכר") אנו
ערבים בזאת כלפיכם בערבות אוטונומית לסילוק כל סכום עד לסך השווה ל _____ ש
וזאת בקשר ולהבטחת מילוי תנאי החוזה שנחתם ביום _____ ובהתאם לדרישות מכרז מס'
2/2026 לשכירות נכס עירוני בכפר סבא.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל 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 המפעיל 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 ששך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל
הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום
חתימת ההסכם.

ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי לא תענה.

לאחר יום ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

תאריך _____ בנק _____

חתימה וחותמת הבנק _____

שטר חוב

נחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ , _____

על סך _____ ₪ (שקלים חדשים) צמוד למדד המחירים לצרכן

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ , ו- _____ ת.ז. _____ השוכר/מנהלי ומורשי החתימה של השוכר _____ ת.ז. ח.פ. _____ (להלן: "השוכר") מתחייבים בשם השוכר לשלם כנגד שטר זה להחברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (להלן: "החברה הכלכלית") סך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כדלקמן:

"מדד הבסיס": מדד המחירים לצרכן בגין חודש _____ , שהתפרסם ביום _____ .
 "המדד החדש": מדד המחירים לצרכן האחרון הידוע במועד פירעונו של שטר זה.

היה ובמועד פירעונו בפועל של שטר זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, ישולם סכום השטר כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס, בסכום תוספת התשלום שתתקבל מהכפלת סכום השטר במדד החדש וחלוקתו במדד הבסיס.

המחזיק בשטר פטור מכל החובות המוטלות על המחזיק בשטר, לרבות מהצגה לתשלום, העדת שטר, הודעת אי כיבוד. שטר זה ניתן להסבה ו/או להעברה.

 שם עושי השטר (ביחד ולחוד):

 חתימת עושי השטר

אישור

הנני עו"ד _____ מאשר את חתימת _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ומאשר כי חתימתם מחייבת את השוכר.

 עו"ד תאריך

ערבות

אנו הח"מ, ערבים לתשלום השטר על ידי עושה השטר:

שם ושם משפחה	ת.ז.	כתובת	חתימה
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

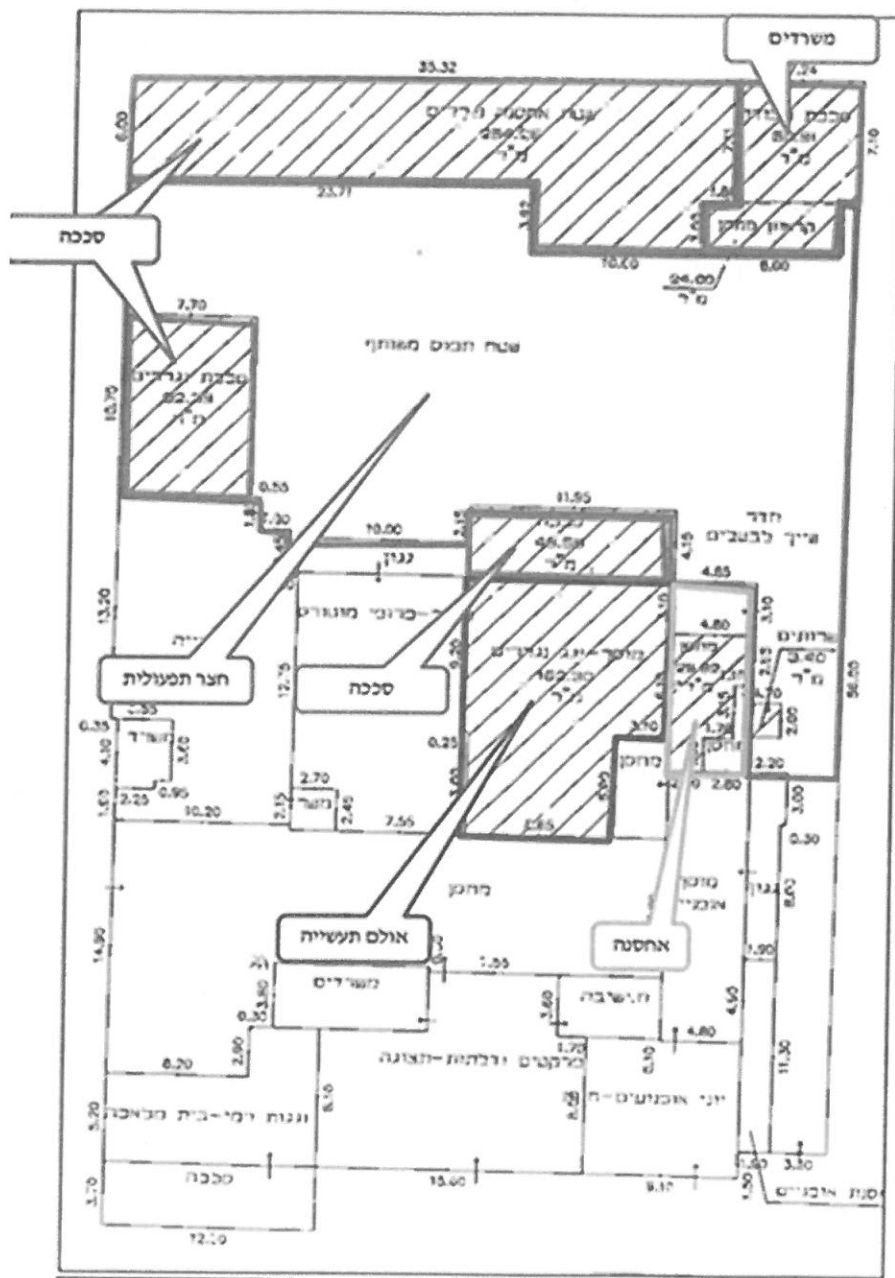
אישור

אני הח"מ _____ , עו"ד, מאשר בזאת ש _____ ו- _____ , המוכרים לי בזאת, חתמו בפני על השטר דלעיל.

הוראות למשתתפים

תשריט הנכס

תשריט מדידת ארנונה



תשובות לשאלות הבהרה ככל שנמסרו

החברה הכלכלית לפיתוח פרוטוקול מסירה/החזרה של הנכס תאריך: _____
כפר סבא

שם הגוף המקבל	שם הגוף ☐ המוסר/ ☐ המחזיר

מעמד בנכס של הגוף לו נמסר הנכס ☐ ברשות; ☐ שוכר; ☐ גוף עירוני
אחר: _____

תיאור
הנכס:

כתובת הנכס:

מספר רחוב	מספר	כפר סבא	גוש	חלקה	מספר פיזי

מספר החוזה במערכת החברה הכלכלית:
ימולא רק במסירת של נכס של החברה הכלכלית למחזיק חיצוני או של נכס בבעלות חיצונית למחזיק פנימי.

הנכס מיועד לשמש כ:

(ימולא כמפורט בחוזה)

ככל שהנכס הוא מקלט עירוני על גוף עירוני המקבל לחתום על הצהרה והתחייבות, על פיו, בעתות מלחמה/מצב חירום וכל אימת שיידרש על ידי אגף נכסים, יפונה הנכס מידית, לצורך שימוש הציבור במקלט.

מונה חשמל		מונה מים		מונה גז	
מס' המונה	קריאת מונה	מס' המונה	קריאת מונה	מס' המונה	קריאת מונה

הערות:

מפתחות הנכס: ☐ נמסרו במעמד הסיור ☐ ימסרו ביום _____ לאחר הצגת כל המסמכים.

פרטי נציג הגוף ☐ המוסר/ ☐ המחזיר את הנכס:

שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	טלפון	תפקיד

פרטי נציג גוף המקבל את הנכס:

שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	טלפון	תפקיד

חתימת נציג הגוף המקבל

חתימת נציג הגוף המוסר

שם הגוף המקבל	שם הגוף ☐ המוסר/ ☐ המחזיר

חתימת נציג הגוף המקבל

חתימת נציג הגוף המוסר

נוסח הוראת קבע

לכבוד

בנק _____

שלום רב,

אבקש להעביר בהוראת קבע סכום של _____ ש"ח צמוד למדד,

לפקודת החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ מספר חשבון 83110
סניף 627 בבנק הפועלים – כפר סבא.

החל מתאריך _____ .

מספר תשלומים _____

בתודה מראש,

רינת וודה אפרת – מנהלת אגף חשבות תקציבים ושכר
החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ.

אישור קבלת חשבונית במייל

לקוח יקר,

אנחנו מזמינים אותך להצטרף לשירות חשבונית / קבלה במייל.

- החשבונית / קבלה תגיע אליך ישירות לדואר אלקטרוני כשהיא חתומה בחתימה דיגיטלית על פי חוק.
- תתרום לשיפור איכות הסביבה.
- תאפשר נגישות לחשבוניות בכל שעה ובכל מקום.

אני מאשר קבלת חשבוניות חתומות דיגיטלית במייל מהחברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ.

שם מלא : _____

מספר ח.פ. : _____

טלפון : _____

E-Mail למשלוח חשבונית : _____

חתימה : _____

- נא להשיב את הטופס החתום למייל rachel@k-saba.co.il פקס : 09-7674616

בכבוד רב,

רחל בר, מנה"ח

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מסמך ג'

הצעת המציע

לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

אני הח"מ _____ ח.צ.ח.פ.ז.ת.ז. כתובת _____

מצהיר, מסכים ומתחייב בזה כדלקמן:

1. הנני מצהיר בזאת כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז, דהיינו: ההודעה לעיתונות, ההוראות למשתתפים, נוסח ההסכם וטופס הצעת המציע, כי ביקרתי בנכס המיועד לשכירות נשוא הצעתי, ראיתי ובדקתי אותו ואת סביבתו ומצאתיו מתאים מכל הבחינות לצורכי מטרת הצעתי זו, כי הבנתי את כל התנאים והדרישות הנדרשים מאת המשתתפים במכרז זה, וכי בדקתי ושקלתי כל דבר העשוי להשפיע על קביעת מחיר הצעתי.

2. הנני מצהיר מסכים ומתחייב:

2.1. כי הנני עומד בכל תנאי המכרז וכי היה ואזכה במכרז וימצא במהלך תקופת ההסכם כי אינני עומד בתנאי המכרז - תהיה רשאית החברה הכלכלית לבטל את ההתקשרות.

2.2. כי ביקרתי בנכס, בדקתי אותו, ראיתי את התכניות החלות על השטח ומצאתי אותו מתאים לשכירות לצורכי ועל פי השימושים המותרים במסמכי המכרז.

2.3. למלא אחר כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז.

3. התמורה

3.1. בתמורה לשכירות על פי תנאי ההסכם, תהיה החברה הכלכלית זכאית לדמי שכירות **חדשיים** המוצעים על ידי, כנדרש על פי ההסכם. להלן הצעתי:

כתובת הנכס	גוש/חלקה	דמי השכירות חודשיים מינימאליים	דמי השכירות חודשיים המוצעים על ידי המשתתף
רחוב: יוחנן הסנדלר מספר הבית: 8 כפר סבא גודל כולל במ"ר: 1,405 מ"ר לפי הפירוט: תעשייה-162 מ"ר, אחסנה-54 מ"ר, חצר תפעולית-1,189	גוש: 7607 חלק מחלקה: 54	20,200 ₪ לחודש, בתוספת מע"מ כדין.	לחודש _____ (במילים: _____) שקלים חדשים לחודש)

5.

5.1. ידוע לי כי הצעה אשר תהא נמוכה ממחיר המינימום תיפסל.

5.2. הפעילות שאני מתכוון לקיים בנכס היא: _____

5.3. לסכום הצעתי הנ"ל יתווסף מע"מ כדין.

5.4. הנני מצרף להצעתי את המסמכים הנדרשים בהוראות למשתתפים, לרבות ערבות בנקאית אוטונומית לפקודת החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא.

6. הנני מצהיר ומתחייב, כי הצעתי זו מחייבת אותי לכל דבר ועניין ובהתאם לתנאי המכרז וההסכם שצורף לו, ללא סייג וללא תנאי, למשך שלושה חודשים לפחות מהמועד האחרון שנקבע להגשת הצעות למכרז (וככל שיידחה מועד זה, למשך שלושה חודשים מהמועד הנדחה).

ידוע לי כי הערבות המצורפת להצעתי זו משמשת להבטחת עמידתי אחר הצעתי ו/או המצאת ההסכם חתום על ידי בצירוף כל המסמכים הנדרשים, תוך חמישה-עשר (15) ימי עבודה ממועד הודעת הזכיה.

ידוע לי כי סכום הערבות נקבע כפיצוי מוסכם בהתאם לקבוע במסמך ההוראות למשתתפים לרבות במקרה של אי-המצאת הסכם חתום כנדרש בצירוף המסמכים הנדרשים על ידי המציע הזוכה, כתנאי להשתכללות ההתקשרות, והנני מוותר על כל טענה ו/או דרישה כנגד החברה הכלכלית במקרה ובו תממש את זכותה כאמור.

7. ידוע לי, כי במידה ואזכה במכרז, תנאי מוקדם להשתכללות ההתקשרות מכוח המכרז הוא המצאת ההסכם חתום על ידי בצירוף כל המסמכים הנדרשים על פי ההסכם - לרבות ערבות הסכם ואישור קיום ביטוחים - על פי הנוסח הקבוע במסמכי המכרז, תוך חמישה-עשר (15) ימי עבודה ממועד הודעת הזכיה.

8. ידוע לי, כי במידה ואזכה במכרז, היה וההסכם בצירוף המסמכים הנדרשים, על פי הנוסח הקבוע במסמכי המכרז, לא יומצאו על ידי במועד האמור, תהא רשאית החברה הכלכלית לבטל את זכייתי במכרז ולחלט את ערבות המכרז.

ולראיה באתי/נו על החתום:

שם המציע	מס' ת.ז.ח.פ.ח.צ.	כתובת המציע
שם/שמות מורשה/י החתימה של המשתתף	חתימה/חתימות	מס' טלפון

במידה והמשתתף במכרז הוא תאגיד יש למלא את האישור להלן:

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח התאגיד _____ מאשר בזאת כי חתימות ה"ה _____, שניהם מנהלים בתאגיד בצרף חותמת התאגיד מחייבים, על פי תזכיר התאגיד ותקנותיו, את התאגיד.

עו"ד/רו"ח _____

מסמך ד'

הודעה לעיתונות החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא מכרז מס' 2/2026

להשכרת נכס עירוני בכפר סבא

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא מזמינה בזאת להציע הצעות לשכירת נכס עירוני בשטחים המפורטים להלן:

מס' מכרז:	גוש:	חלק מחלקה:	כתובת:
1/2026	7607	54	יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
2/2026	7607	54	יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
3/2026	7607	54	יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
4/2026	7607	54	יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
5/2026	7607	54	יוחנן הסנדלר 8, כפר סבא
6/2026	7607	61	יוחנן הסנדלר 20, כפר סבא

החברה הכלכלית מפרסמת מכרזים להשכרת נכסים כמצורף במסמכי המכרז והנכסים.

המשתתף הזוכה ישכור את הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם השכירות שיחתם בינו לבין החברה הכלכלית.

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (בתשלום מקוון), בלבד - תמורת תשלום של 500 ש"ח (שלא יוחזרו מכל סיבה שהיא). על המציע לצרף להצעתו אישור על ביצוע התשלום הנ"ל.

את ההצעות, על כל נספחיהן - בהתאם לתנאים המפורטים במכרז, יש למסור ידנית במשרדי החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא (לא לשלוח בדואר), רחוב יד חרוצים 10, כפר סבא. ההצעות יימסרו במעטפה סגורה נושאת ציון "מכרז פומבי להשכרת נכס עירוני" עם מספרי מכרז פרטניים כפי שפורטו לעיל בלבד, עד ליום ה' - 19/02/2026 בשעה 15:00 בצהריים.

מסמכים שיימסרו לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל לא יתקבלו.

למתן הבהרות ו/או שאלות נוספות לפנות למר שי מייבסקי בכתובת Shaym@k-saba.co.il

החברה הכלכלית אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא. כלל התנאים ביחס לכל מושכר הינם כמפורט במסמכי המכרז הרלוונטיים לרבות, דמי השכירות המינימליים.

החברה הכלכלית לפיתוח
כפר סבא בע"מ.