

חוזה שכירות

שנערך ונחתם ביום _____

בין:

החברה לפיתוח קצרין בע"מ
 ח.פ. 510868987 רח' ברנע אזור תעשייה קצרין, ת.ד. 3670 קצרין 1290000

להלן - "החברה"
 מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז.ח.פ.

מ

להלן - "השוכר"
 מצד שני

הואיל

והחברה, הינה בעלת הזכויות ביחידה בשטח של כ- 222 מ"ר במבנה המצוי במרכז המסחרי איתן גוש 201000 חלקה 79, קומה שניה מעל המבנה בו שוכן בנק לאומי בקצרין (להלן: "המושכר" או "המבנה").

והואיל

והחברה פרסמה מכרז להשכרת המושכר (מכרז מס' 03/2023) (להלן - "המכרז") והשוכר נקבע כזוכה במכרז;

והואיל

והחברה הסכימה להשכיר, לשוכר את המבנה, בשטח כולל של כ-222 מ"ר;

והואיל

והצדדים מסכימים בזה ביניהם, כי השוכר לא יהיה דייר מוגן עפ"י החוק כיוון שהשוכר לא שילם דמי מפתח, והצדדים החילו עליהם את החוק של הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 לפיהן השוכר לא יהיה דייר מוגן עפ"י חוק;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. א. מוסכם כי מסמכי המכרז, כולל ההזמנה להציע הצעות והצעת השוכר, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- ב. מובהר יחד עם זאת כי בכל מקרה של שוני או סתירה בין הוראות ההסכם להוראותיו של איזה ממסמכי המכרז יגברו הוראות ההסכם זה.
3. השוכר מצהיר ומתחייב כי בכל מקרה השימוש אשר יעשה על ידו המושכר יהיה לצורך משרדים בלבד.
4. א. המושכר יועמד לרשות השוכר ל- 36 (שלושים ושישה) חודשים מתאריך 1.7.2023 ועד 30.06.2026 (להלן - "תקופת השכירות").
- ב. לשוכר האופציה להאריך הסכם שכירות זה ל- 2 (שתים) תקופות שכירות נוספות, כל אחת בת שנה, ובתנאי שהודעה בכתב על רצונו לממש כל אחת מתקופות האופציה תישלח לחברה לא יאוחר מ- 60 יום טרם כניסתה לתוקף של כל אחת

מתקופות האופציה בהתאמה, וכן בתנאי שהשוכר יעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם שכירות זה.

ג. מובהר כי תקופת השכירות בצרוף תקופות האופציה, באם יבחר השוכר לממשן, לא יעלו במצטבר על 5 שנים.

ד. מובהר כי כל התנאים וההתחייבויות בהסכם זה יחולו בשינויים המחויבים גם על כל אחת מתקופות האופציה, באם יבחר השוכר לממשן.

5. השוכר מצהיר ומאשר כי ובדק את תוכניות המושכר טרם הגשת הצעתו במסגרת המכרז, וכי הוא מקבל את המושכר כפי שהוצג ומוותר על כל טענה ביחס למצבו, ו/או התאמתו לצרכיו של השוכר (מצ"ב תוכנית המשרדים כנספח ג' לחוזה).

6. החשמל במבנה מוזן מהקומה התחתונה. במשרדים מותקן מונה חשמל וההתחשבות תעשה פעם בחודשיים מול השוכר מהקומה התחתונה. תשלום החשמל כולל את צריכת החשמל של המעלית.

7. הטיפול במזגנים בתאורה מערכת גלאי העשן ובתחזוקת המבנה הינם באחריות השוכר וזאת למעט נזקים מבניים. הטיפול יעשה תוך יידוע החברה הכלכלית ולאחר קבלת אישורה. עלות ניקיון, תחזוקה שוטפת לרבות תחזוקת מזגנים וכל עלות אחרת שאינה מוזכרת בהסכם זה, הינם באחריות השוכר.

8. השוכר מצהיר בזאת כי לא שילם שום דמי מפתח לחברה, והחברה מצהירה בזאת כי לא קיבלה שום דמי מפתח מן השוכר.

9. א. השוכר לא יעשה שינויים במושכר, בצורתו ו/או במבנהו, ללא אישור בכתב ומראש מאת החברה.

ב. בכל מקרה שהשוכר יבצע כל שיפור או תיקון ו/או יתקין מתקנים של קבע במושכר ו/או מחוצה לו, בין בהסכמת החברה ובין שלא בהסכמתה, תחשב פעילותו כהתנדבות והוא לא יהיה זכאי לכלל פיצויים מן החברה.

ג. פעולה כזאת לא תחשב בשום פנים ואופן כתשלום דמי מפתח מצד השוכר.

ד. החברה תהיה זכאית לדרוש מן השוכר להחזיר מצב המושכר לקדמותו כפי מצבו בעת קבלתו ע"י החברה, לרבות מתקני הקבע שהציב השוכר, מבלי שהשוכר יהיה זכאי לקבל מן החברה כל תשלום או פיצוי עבור השקעותיו במושכר.

ה. אין באמור לעיל כדי להוות אישור או הסכמה, במפורש או במשתמע כי השוכר רשאי לבצע שיפור, או תוספת, או להתקין מתקנים במושכר, אלא אם קיבל הסכמת החברה מראש ובכתב.

10. א. השוכר ישלם עבור כל חודש מחודשי תקופת השכירות, או בתקופות האופציה אם ימומשן, סך של _____ ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "דמי השכירות").

ב. דמי השכירות הנקובים בסעיף 9 א' יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד") ויעודכנו מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים הידוע במועד כל עדכון. המדד הבסיסי הוא **מדד חודש מאי 2023** אשר יפורסם ביום **15.06.2023**.

11.

- א. התשלום במהלך תקופת השכירות ובתקופות האופציה אם ימומשו, יעשה מדי חודש בחודשו, ולהקלת התשלום ימציא השוכר, בתחילת כל שנת שכירות **12 (שתים עשרה) המחאות חודשיות, בשעור דמי השכירות ללא מע"מ**, כאשר זמן פרעון של כל אחת מהן יהיה ליום הראשון לכל חודש קלנדרי החל מהחודש הראשון של תקופת השכירות.
- ב. ידוע לשוכר כי במועד קבלת סידרת ההמחאות תוציא החברה חשבונית מס על מלוא סכום ההמחאות (לרבות המעותדות). **לפיכך ימסור השוכר, בד בבד עם מסירת ההמחאות כאמור, המחאה נוספת לכיסוי מלוא מס ערך מוסף בגין כל סדרת ההמחאות.**
12. השוכר ישא בתשלומי מים, חשמל, ארנונה וכן בכל מס ו/או אגרה ו/או היטל עירוני בגין המושכר ו/או בגין הפעלת העסק במושכר בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, אם יבחר לממשן.
13. הימנעות השוכר מלשלם תשלום מן התשלומים של דמי השכירות, או מהתשלומים המפורטים בסעיף 11 דלעיל תחשב כהפרה יסודית של ההסכם המזכה את החברה לבטל ההסכם לאלתר ותחייב את השוכר לפנות את המושכר והכל מבלי לפגוע בזכות החברה לנקוט כל פעולה ו/או לדרוש פיצויים הכל כמפורט בהסכם זה וע"פ כל דין.
14. א. במידת הצורך השוכר יפנה למועצה בבקשה לקבלת רישיון עסק, ומתחייב שלא להפעיל במושכר עסק הטעון רישיון עסק אלא אם קבל לכך רישיון עסק.
 ב. השוכר מצהיר כי ידוע לו שתליית ו/או הצבת שילוט בסביבתו של המושכר מותנה באישור מראש ובכתב של החברה.
- ג. מוסכם ומוצהר בזאת, כי אין בחתימת הסכם זה עם החברה שהינה חברת בת עירונית של המועצה, משום התחייבות המועצה למתן רישיון עסק ו/או היתרים ו/או רישיונות אחרים הנדרשים ע"פ דין, וכי אין באי מתן רישיון העסק משום הפרת ההסכם על ידי החברה.
15. על השוכר לקבל אישור מהחברה בכתב וכדין על כל הצבת שלט או כל עריכת שינוי במושכר או בסביבתו כגון הצבת מזגן, התקנת סורגים וכיו"ב.
16. לחברה תהיה סמכות בכל עת לבוא ולבדוק אם השוכר עושה שימוש סביר במושכר ובהתאם למטרת השכירות ואם השוכר עומד בתנאי החוזה.
17. האחריות על הציוד הפרטי של השוכר היא באחריותו הבלעדית ובכל מקרה של פריצה/חבלה/או כל נזק שיגרם לציוד לא תהיה החברה אחראית לשיפוי השוכר.
18. א. ידוע לשוכר כי לא קיימים כל יחסי עובד ומעביד בינו לבין החברה ו/או המועצה, וכי כל פגיעה ו/או תאונה ו/או נזק אשר יגרם לו ו/או לאחרים שימצאו במושכר, בין אם לרכוש ובין אם פגיעה גופנית, וכל פגיעה אחרת הינה באחריות השוכר בלבד.
 ב. היה ותחויב החברה לשלם סכום כלשהו שחובת תשלומו חלה על השוכר, מתחייב השוכר לשפות את החברה מיד עם דרישתה הראשונה על כל סכום שתחויב בו כאמור.
19. מובהר ומוסכם כי במהלך תקופת השכירות לא יהיה השוכר רשאי להעביר את הזכויות במושכר, ו/או להשכירו בשכירות משנה, ו/או לאפשר את השימוש בו לצד שלישי אלא אם קבל לכך את הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 20.

- א. בכל מקרה של הפרה מצד השוכר של תנאי עיקרי מתנאי הסכם זה, ולענין זה תנאי התשלום, מועדי התשלום ושמירה על המושכר לרבות ציודו ומתקניו והוראות סעיף 19 דלעיל, יחשבו כתנאים עיקריים, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה לאלתר ולדרוש מהשוכר לפנות את המושכר, ולדרוש בחזרה את החזרת המושכר לרשותה ולחזקתה הבלעדית, כשהמושכר פנוי מכל אדם, ו/או חפץ, וזאת מיד בסמוך להפרה, לאחר שנתנה לשוכר התראה של 14 ימים מראש ובכתב.
- ב. לא פינה השוכר את המושכר תוך 7 ימים מיום שתמה תקופת ההתראה על פי מכתב דרישת החברה כאמור, תהיה החברה זכאית לפנות את השוכר וכל אדם וחפץ מטעמו, מן המושכר, והשוכר יחויב לשאת בכל הוצאה אשר תוצא לביצוע הפינוי כאמור.
- ג. כן תהיה החברה זכאית למנוע בעד השוכר, או כל מי מטעמו, להיכנס למושכר ו/או לעשות בו שימוש, ותהיה רשאית לבקש ניתוק חיבורו של המושכר מרשת המים ו/או החשמל כדי למנוע שימוש בו על ידי השוכר.
- ד. השוכר מצהיר בזאת מפורשות על הסכמתו לפינויו מן המושכר בכל מקרה של הפרה כאמור בס"ק א' דלעיל, והשוכר מוותר בזה מראש על כל התנגדות לפינויו כאמור בס"ק א' דלעיל, ויהיה מנוע מלהעלות כל טענת הגנה כנגד דרישת החברה לפנותו. כן מצהיר השוכר ומתחייב כי לא ינקוט כל הליך משפטי, או אחר כדי למנוע בעד החברה מלפנותו.

21. ביטוח

ראה **נספח 1** להסכם.

22. מבלי לגרוע מחובת הביטוח כאמור לעיל:

- א. השוכר יהא אחראי לכל נזק שהוא, בין לנזק גוף בין לנזק רכוש, בין לנזק ממון או לכל נזק אחר, שייגרם לחברה לפיתוח קצרין ו/או למועצה מקומית קצרין ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל עובד, כתוצאה ממעשה או מחדל, בין אם נגרם על ידו בין אם נגרם ע"י עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל הנתון למרותו בין במישרין ובין בעקיפין, הנובע או הקשור לפעילותו במושכר.
- ב. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או המועצה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה בשל תביעה שתוגש נגדה, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי התחייבותיו של השוכר על פי הסכם זה, או הפרת איזו התחייבות כאמור.

23. להבטחת התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, יפקיד השוכר בעת חתימת החוזה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית ע"ס **45,000 ש"ח** (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) בנוסח המצ"ב **כנספח 2** להסכם.

24. בתום תקופת ההסכם, או אם בוטלה השכירות כתוצאה מהפרת ההסכם, מתחייב בזה השוכר לפנות המושכר ולהעמידו לרשות החברה כשהוא נקי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר ובמצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו השוכר, למעט בלאי או פגמים הנובעים משימוש רגיל.

25. מוסכם ומוצהר בזאת, כי ההסכם יגיע לידי סיומו אף לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, בהתאמה, בקרות אחד או יותר מהאירועים הבאים:

- א. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית, ולצורך זה יחשבו סעיפים 3, 9, 10, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 21 כסעיפים אשר הפרתם תחשב הפרה יסודית.

ב. בכל מקרה שתהיה מניעה חוקית ו/או משפטית להמשיך ולהשכיר את המושכר לשוכר .

ג. השוכר הוכרז כפושט רגל ו/או הוצא נגדו צו כינוס נכסים, שלא בוטל תוך 30 יום.

26. כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו לפי הכתובות כדלהלן תחשב בהגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות ממועד משלוחה ולעניין זה אישור בית הדואר למשלוח רשום, יחשב כראיה חלוטה לעניין משלוחו של דבר הדואר שנמסר ביד, יחשב כהגיע לייעודו עם מסירתו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

נספח 1 להסכם

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה*	מעמד מבקש האישור*
שם : מועצה מקומית קצרין ו/או החברה לפיתוח קצרין ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם / ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם : _____	<input checked="" type="checkbox"/> נדליין <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר : _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר : _____
ת.ז.ח.פ. : 510868987	ת.ז.ח.פ. : _____		
מען : ת.ד. 3670 קצרין 1290000	מען : _____		

כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	ת. תחילה	ת. סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					מטבע	סכום	
רכוש					בערך כינון		ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) כיסוי בגין נזק טבע (313) כיסוי גניבה, פריצה ושוד (314) כיסוי רעידת אדמה (316) ראשוניות (328)
צד ג'					1,000,000	₪	אחריות צולבת (302) הרחב שיפוי (304) קבלנים וקבלני משנה (307) ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) כיסוי לתביעות המל"ל (315) מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור (321) מבקש האישור מוגדר כצד ג' (322) ראשוניות (328) רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג' (329)
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח (319) ראשוניות (328)

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')* :

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** ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

הזמנה להציע הצעות

מכרז מס' פק 03/2023

השכרה של קומת משרדים בגודל כ- 222 מ"ר במרכז המסחרי איתן

תנאי המכרז

1. החברה לפיתוח קצרין בע"מ (להלן - "החברה"), חברת בת של מועצה מקומית קצרין (להלן - "המועצה") מזמינה בזאת הצעות לתשלום דמי שכירות בגין שכירות משרדים במרכז המסחרי איתן גוש 201000, חלקה 79 נכס הכולל משרדים בשטח של כ- 222 מ"ר ברוטו. (להלן - "המושכר") ומזמינה הצעות לשכור מאת החברה את המשרדים, הכל בהתאם לאמור בתנאי המכרז ובהסכם השכירות המצורף לתנאים אלה.
2. תקופת השכירות 36 (שלושים ושישה) חודשים, החל מיום 1.7.2023 ועד ליום 30.06.2026 עם אופציה לשוכר להארכת ההתקשרות ל - 2 (שתי) תקופות הארכה נוספות של שנה כל אחת.
3. על המשתתף לבדוק היטב את מסמכי המכרז ובכל מקרה של סתירה, שגיאה או ספק, עליו לפנות למזמין לפחות ארבעה (4) ימים לפני תום המועד להגשת ההצעות; השאלות ותשובות ימסרו לכל המשתתפים במכרז; לא פנה המשתתף כאמור לעיל, בכל מקרה של ספק, יפורש הדבר באופן המיטיב עם המזמין.
4. אם לא יפורט במפורש אחרת במסמכי המכרז, סדר העדיפויות של הנתונים במסמכי המכרז השונים הוא כדלקמן:
 - א. ההזמנה להציע הצעות ונספחיה.
 - ב. ההסכם על נספחיו.
5. כל הסתייגות של המשתתף עלולה לפסול את הצעתו, אולם המזמין רשאי לדון בהסתייגות או להתעלם מההסתייגות, ויראו את הצעת המשתתף כמוגשת ללא הסתייגות. הודיעה החברה למשתתף כי היא מתעלמת מההסתייגות, וסרב המשתתף לחתום על ההסכם, תהיה החברה רשאית לחלט הערבות הבנקאית.
6. המכרז הוא מכרז הצעת המחיר הגבוהה ביותר.
7. המושכר ישמש לטובת משרדים בלבד.
8. מציע שאינו אדם פרטי, יהיה אחד מיחידיו צד להסכם השכירות שיחתם בהתאם למכרז, בנוסף לתאגיד או לאישיות המשפטית שתגש למכרז, ואותו יחיד יחוב בכל חיובי האישיות המשפטית, ביחד ולחוד.
9. על המציע למלא בדיו צבעונית (לא בצבע שחור) את הטעון השלמה בהצעת המחיר.
10. על המציע למלא את המחיר בלבד.

11. המזמין שומר לעצמו את הזכות לבצע תיקונים אריתמטיים בהצעת מחיר שבה יופיעו טעויות חשבוניות.
12. המציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד במסגרת המכרז, בעצמו או באמצעות אחרים.
13. המציע אינו רשאי לערוך כל שינוי, תוספת או תיקון בטופס הצעת מחיר.
14. מובהר כי שעורם של דמי השכירות המוצעים לא יפחת מ – 14,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "השעור המינימלי של דמי השכירות") מובהר ומודגש כי הצעה הנוקבת בסכום מוצע של דמי שכירות חודשיים הנמוך מהשעור המינימלי של דמי השכירות תיפסל על הסף.
15. בין הזוכה במכרז ובין המזמין יחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת המצורף לתנאי המכרז.
16. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית על סך חמש עשרה אלף שקלים חדשים (15,000 ₪) (לא תתקבל כל ערבות אחרת); הערבות תהיה בלתי מותנית וניתנת לגביה מיידית על ידי החפ"ק לפי דרישתו של מנכ"ל החפ"ק, ללא כל צורך לנמק את הדרישה; תוקף הערבות יהיה עד 31.7.2023. הצעה אשר אליה לא תצורף ערבות כנדרש לא תובא לדיון.
17. החברה תהיה רשאית לחלט את סכום הערבות הבנקאית, או חלק ממנו וזאת בלי לפגוע בזכותה לדרוש ביצוע בעין של ההסכם, אם זכה המציע במכרז ולא חתם על ההסכם.
18. הערבות הבנקאית תוחזר למציע שהצעתו לא נתקבלה עם החתימה על הסכם לביצוע העבודות נשוא המכרז, עם הזוכה.
19. המציע יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
20. מציע שזכה במכרז נדרש לצרף להסכם ערבות בנקאית אוטונומית ערוכה לפקודת החברה על-סך 45,000 ₪ (ארבעים וחמישה אלף ₪) שתעמוד בתוקפה עד ליום סיום החוזה כאמור בסעיף 23 לחוזה.
21. יובהר כי, תליית שילוט בסביבתו של המושכר מותנה באישור מראש ובכתב של החברה.
22. לידיעה, במבנה קיים מונה חשמל אך המונה הראשי נמצא בחנות מתחת למושכר באחריות השוכר לשלם לשוכר מהחנות את צריכת החשמל כפי שמופיעה במונה עם קבלת הדרישה לתשלום מצד שוכר החנות. התשלום כולל את צריכת החשמל של המעלית.
23. **על המשתתף לצרף להצעתו:**
- א. אישור מעודכן בכתב מפקיד השומה או ממושרד המכס והבלו, או עובד הכפוף להם שמונה על ידם, או רואה חשבון, או יועץ מס שמעיד שהמשתתף:
- ב. מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, או שהוא פטור מלנהלם (לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים אכיפת ניהול חשבונות, התשל"ו - 1976).
- ג. נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח להמכס והבלו על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.
- 1.ג. אישור ניהול ספרים כחוק.

- 2.ג אישור עוסק מורשה לצרכי מע"מ.
- 3.ג חוזה, טופס הצעה והזמנה להציע הצעות חתומים על גבי כל עמוד.
- 4.ג ערבות בנקאית כאמור בסעיף 16 דלעיל.
- 5.ג קבלה על רכישת מסמכי המכרז.
- 6.ג במידה והמציע אינו עוסק קיים, ואין בידו את האישורים המוזכרים בסעיפים 23 א-ג, המציע מתחייב להמציא את המסמכים המוזכרים בסעיפים 23 א-ג' לעיל לחברה תוך 30 ימים מההודעה על זכייתו במכרז, לכל המאוחר.
- 7.ג במידה ולא יומצאו האישורים כאמור החברה תהיה רשאית לממש את ערבות המכרז ותהיה משוחררת מכל התחייבות כלפי הזוכה.
- יובהר כי החברה ו/או המועצה אינם מתחייבים להעניק למי שישכור את המושכר על פי מכרז זה, כל זכות יתר בסוף תקופת השכירות ו/או האופציה, בין אם החברה תבחר לערוך מכרז נוסף ובין אם החברה תבחר לנהוג בדרך אחרת ו/או תחליט על שימוש אחר במושכר, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
24. המזמין רשאי לפסול כל הצעה שלא צורפו לה כל המסמכים הנ"ל
25. **תנאי סף לדיון בהצעת המציע:**
- א. המציע הוא בעל אישיות משפטית אחת - חברה בע"מ או עוסק מורשה (לא יותר צירוף מספר הצעות של קבלנים או אישיות משפטיות שונות), העומד בכל תנאי המכרז במועד הגשת ההצעה.
- ב. חתימה על כל מסמכי ההצעה והמכרז, **לרבות הסכם השכירות.**
- ג. המצאת ערבות בנקאית כנדרש.
26. סיור מוקדם במושכר ייערך ביום **24/01/2023** בשעה **12:00** בצהריים. המשתתפים יפגשו בכניסה לבניין המועצה המקומית קצרין, מרכז איתן, קצרין; השתתפות בסיור הינה בגדר **חובה**, מציע שלא ישתתף בסיור, **לא יוכל לגשת למכרז** - תנאי זה הינו חובה מציע שלא ישתתף בסיור זה הצעתו תיפסל.
27. הרשות בידי המזמין לראיין המשתתפים, כולם או חלקם, וכן לקבל פרטים, הסברים ומסמכים נוספים וכיוצא באלה.
28. אומדן של המזמין לגבי דמי שכירות ראויים בגין המושכר, יופקד בתיבת המכרזים; האומדן יפתח במועד פתיחת ההצעות, ולפני פתיחתן.
29. לתנאי מכרז אלו מצורפים הנספחים הבאים, כולם או חלקם:
- א. נוסח כתב ערבות.
- ב. טופס הצעה והצהרת משתתף.
- ג. הסכם השכירות על נספחיו.
- ד. תשריט המבנה (נספח ב' למכרז).

30. מבלי לגרוע מן האמור בתנאים האלה, אין החברה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
31. המזמין יהא רשאי (אך לא חייב) לבחור זוכה שני וזוכה שלישי וכן הלאה, למקרה שהסכם ההתקשרות עם הזוכה הראשון או השני וכן הלאה לא יצא אל הפועל, מכל סיבה שהיא, או יופר על ידי הזוכה.
32. הרשות בידי המזמין שלא להתחשב בפגמים טכניים, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
33. המזמין רשאי לפסול הצעה חסרה, מוטעית או מבוססת על הנחה בלתי נכונה או על הבנה מוטעית של נושא המכרז וכן הצעה שעולה ממנה שבקיום ההתקשרות ייפגעו זכויות עובדים, זולת אם החליטה וועדת המכרזים אצל המזמין אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו.
34. כל מסמכי המכרז, הינם רכושה הבלעדי של החברה, והמשתתף אינו רשאי להעתיקם ו/או לעשות בהם שימוש כלשהו, למעט לצורך הגשת הצעתו.
35. המזמין אינו אחראי לכל הסבר או פירוש שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז; רק מסמך בכתב, חתום על ידי המזמין, יהיה בו כדי לחייב את המזמין.
36. ההצעות תוגשנה רק על גבי כתב הוראות זה; טפסי ההצעות ימולאו על ידי המציע ויוכנסו כשהם חתומים בידי המציע למעטפה המצורפת לכתב הוראות זה; על גבי המעטפה ירשום המציע את מספר המכרז.
37. אסור למציע למחוק ו/או לתקן ו/או לשנות מסמכים שהועברו אליו או תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או המכרז; החברה רשאית לראות בכל שינוי או מחיקה או תיקון כאמור משום הסתייגות מתנאי המכרז ו/או פרטיו ולפסול את הצעתו של המציע.
38. המציע יציע את הצעתו בסכום נקוב בשקלים חדשים.
39. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כהצהרה ואישור שכל פרטי המכרז וההסכם ידועים ונהירים למציע וכי יש לו כל הידיעות והכישורים והסגולות המקצועיות והאחרות כדי לבצע את ההסכם המוצע במכרז; כל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה.
40. זכה המציע במכרז, יהיה עליו לחתום כל ההסכם עם המועצה תוך שבעה (7) ימים מיום שתשלח לזוכה הודעה על זכייתו בדואר רשום או באמצעות הפקס (נוסח ההסכם מצורף לתנאי המכרז ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו).
41. עם החתימה על ההסכם יפקיד הזוכה בידי המועצה לכל המאוחר תוך שבעה (7) ימים את המסמכים הבאים;

(1) ערבות בנקאית אוטונומית ערוכה לפקודת החברה ע"ס 45,000 ש"ח, (ארבעים וחמישה אלף ש"ח) שתעמוד בתוקפה עד ליום סיום החוזה כאמור בסעיף 23 לחוזה (ערבות ביצוע).

- (2) אישור בדבר עריכת ביטוח.
- (3) 12 (שתים עשרה) המחאות בגין דמי השימוש החודשיים לתאריך 1 בחודש ללא מע"מ כמפורט בסעיף 9 לחוזה וכן המחאה נוספת לכיסוי מלוא מס ערך מוסף בגין כל סדרת המחאות לתאריך 15 בחודש העוקב לחודש החשבונית.
- .42 אם המציע הוא תאגיד עליו לצרף אישור מעורך דין או מרואה חשבון אשר בו יפורט מהו סוג התאגיד ומי מוסמך לחייב את התאגיד בחתימתו, וכן את מסמכי ההתאגדות של התאגיד מאושרים כדין.
- .43 על המשתתף להגיש את הצעתו (מסירה ידנית ולא בדואר), בצרוף כל מסמכי המכרז האמורים לעיל, כשהם חתומים על ידו (בתחתית כל עמוד), לתיבת המכרזים במשרדי המועצה לא יאוחר מיום **31.01.23** בשעה **15:00** בצהריים.
- .44 **העדפת מציע מקומי :**
- א. החברה תהיה רשאית להעדיף את הצעתו של מציע שהוא בבחינת "מציע מקומי", כהגדרתו להלן בס"ק ב', על פני מציע שאינו "מציע מקומי", ובתנאי שהצעתו לא תהיה נמוכה בלמעלה מ- 5% מההצעה הגבוהה ביותר אם היא הצעה של מציע שאינו מציע מקומי ובכפוף להתחייבותו של המציע המקומי להשוות את הצעתו להצעה הגבוהה ביותר.
- ב. "מציע מקומי" לענין זה - מציע אשר בשנה האחרונה שקדמה למועד האחרון להגשת הצעות למכרז מענו הרשום בספרי מרשם האוכלוסין הינו בתחום מועצה מקומית קצרין, ו/או מציע שבשנה החולפת היה בעל עסק בתחומי קצרין ואם הוא תאגיד אם בשנה האחרונה לפחות שקדמה למועד האחרון להגשת הצעות למכרז כתובת משרדו הרשום ו/או אחד מסניפיו הפעילים הינו בתחום מועצה מקומית קצרין, ושולמה על ידו ארנונה למועצה.
- .45 אין החברה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא .

בכבוד רב,

**אורן משלומי, מנכ"ל
החברה לפיתוח קצרין**

לכבוד
החברה לפיתוח קצרין

נספח א' למכרז

הנדון: ערבות בנקאית - ערבות מציע

על פי בקשת החברה לפיתוח קצרין בע"מ (להלן - "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 15,000 שקלים חדשים (חמש עשרה אלף שקלים חדשים), שתדרשו מאת המבקשים.

ערבות זו תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן החל ממועד הנפקתה.

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

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

ערבות זו תשאר בתוקפה עד 31.7.23 ועד בכלל; דרישה שתימסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

בכבוד רב,

נספח ג' למכרז**טופס הצעה**

תאריך: _____

לכבוד
 החברה לפיתוח קצרין בע"מ
קצרין 12900

טופס הצעה והצהרת המשתתף

אני הח"מ, לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני מצהיר בזה כי הבנתי את כל האמור במסמכי המכרז והגשתי את הצעתי בהתאם, כי אני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז וכי לא אציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.
2. אני מצהיר בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
3. הריני להצהיר כי בכוונתי לעשות שימוש במושכר למטרת משרדים בלבד.
4. הצעתי זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה במשך 90 (תשעים) יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
5. אני מסכים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתי זו, ובקבלתה על ידכם, חוזה מחייב ביני לביניכם.
6. להבטחת קיום הצעתי אני מוסר ערבות בנקאית על סך 15,000 ₪ (חמש עשרה אלף ש"ח) בתוקף ולתקופה של עד ליום 31.7.2023, ואני מסכים מראש שתהיו רשאים להאריכה ב- 60 יום נוספים.
7. היה והצעתי תתקבל אני מתחייב כי תוך 7 ימים ממועד הודעתכם לחתום על מסמכי החוזה, ואפקיד בידיכם ערבות בנקאית (ערבות ביצוע) בשעור הנקוב בחוזה.
8. היה ומסיבה כלשהי לא אעמוד בהתחייבויות, אני מסכים כי הערבות הבנקאית שנמסרה על ידי בקשר עם השתתפות במכרז תחולט ותוגש לגביה על ידכם כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.

ההצעה

הנני מבקש לשכור את המושכר המהווה משרדים במרכז המסחרי איתן בשטח של כ- 222 מ"ר ברוטו ומציע לשלם דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) (לא פחות מ- 14,000 ₪), בתוספת מע"מ לחודש.

פרטי המציע:

שם: _____

ת.ז.: _____

כתובת: _____

טלפון: _____ דוא"ל: _____

תאריך _____ חותמת וחותימת המציע _____

נוסח ערבות לקיום ההסכם**נספח 2 להסכם**

תאריך: _____

לכבוד

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר

על-פי בקשת: _____ (להלן - "המבקש"¹) אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 45,000 שקלים חדשים (הסכום במילים: ארבעים וחמישה אלפי שקלים חדשים) (להלן - "הסכום הנ"ל"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת המבקש בקשר עם הסכם השכרה של משרדים במרכז המסחרי איתן בקצרין.

הסכום הנ"ל צמוד למדד הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה כפי שמתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, באופן הבא:

א. המדד היסודי-המדד הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה.

ב. המדד החדש-המדד הידוע בעת התשלום.

ג. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש גבוה מהמדד היסודי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש נמוך מהמדד היסודי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוקטן בשיעור זהה לשיעור ירידת המדד החדש לעומת המדד היסודי. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש שווה למדד היסודי, תשולם קרן הערבות בלבד.

מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב, ולא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים מתאריך קבלת דרישתכם על ידינו, אנו נשלם כל סכום עד לסכום הנ"ל, בתוספת הפרשי התנודות במדד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ו/או לנמק את דרישתכם, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקש 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, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסכום הנ"ל (לפי שיעורו העדכני בהתאם להפרשי תנודות המדד במועד כל דרישה).

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 30 לחודש יוני שנה 2026 (כולל) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת אלא אם הוארכה על-ידינו; כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך ברישא לסעיף זה.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה, אינה ניתנת לביטול ואינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

¹ (שם המציע מבקש הערבות).