

**מכרז מס' 035/25**

**הזמנה להציע הצעות במכרז להשכרת שטח של שתי קומות 1+2 ושטחים נוספים**

**במבנה תעשייה במתחם לוגיסטיקה עירוני נהריה**

עיריית נהריה מפרסמת בזאת מכרז פומבי להשכרת שטח במבנה תעשייה במרכז לוגיסטי עירוני נהריה, שפרטיו כדלהלן:

1. **תיאור המבנה**

מבנה לוגיסטי (מבנה A) בגוש 18206 חלק מחלקה 75, המצוי במתחם "לוגיסטיקה עירוני נהריה", באזור תעשייה צפוני, ברחוב היוצרים, בנהריה. המבנה בנוי בנייה קונבנציונלית, מחופה אבן ובעל גג בטון, כולל שלוש קומות מלאות בצורת מלבן מוארך ומותקנת בו מעלית נוסעים. המבנה כולל ברובו חלל פתוח בנוסף ל-2 ממ"מים (מרחב מוגן מוסדי) הבנויים בקומת הקרקע ובקומה א'. בקומה ב' חלל פתוח בנוסף לתאי שירותים. למבנה שטחים נוספים כגון סככות, חנייה וכו'. בגג המבנה מצויים מתקנים המשמשים את המבנה, לרבות מתקן פוטו-וולטאית (להלן: "המבנה").
2. **תיאור הנכס נשוא המכרז (להלן: "המושכר")**

הנכס נשוא המכרז במצבו הקיים as-is, כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, המהווה את שתי הקומות העליונות במבנה (קומה 1+2 מעל קומת הקרקע) ששטחן הכולל כ-753 מ"ר (כ-376.3 מ"ר לכל קומה עפ"י תכנית ההיתר), חצר תפעולית בקומת הכניסה בשטח של כ-215 מ"ר, וכן 3-4 חניות. בכוונת העירייה לבצע מבואת כניסה בקומת הקרקע של המבנה אשר תהווה גישה נפרדת למושכר באמצעות גרם המדרגות והמעלית, והכל בהתאם לתשריט המצורף למסמכי המכרז (להלן: "הנכס" או "המושכר").
3. **תשריט המושכר מצורף כנספח י' והיתר הבנייה מצורף כנספח י"א.**
4. **מהות המכרז**

מטרת המכרז הנה השכרת הנכס כאמור לעיל, לתקופת שכירות של 5 שנים עם אפשרות של השוכר להארכה של 5 שנים נוספות ועוד 5 שנים נוספות, עד לתקופת שכירות של 15 שנה בסה"כ, מובהר כי הארכת הסכם השכירות מעבר לתקופה של 5 השנים הראשונות מותנית, עפ"י חוק, באישור מועצת העיר ברוב חבריה ובאישור משרד הפנים - הכל כמפורט במסמכי המכרז.
5. **טפסי המכרז**

את טפסי המכרז, על נספחיו, ניתן לרכוש בקומה 4 מחלקת מכרזים ו/או באתר העירייה, תמורת תשלום בסך 1,500 ש"ח, אשר ישולם לקופת העירייה. סכום זה לא יוחזר לידי רוכש המכרז, לרבות במקרה בו לא תוגש הצעה או ההצעה תידחה על הסף או לגופה. לא תתקבל חשבונית מס בגין סכום זה אלא קבלה בלבד.
6. **השתתפות במכרז**

על כל מציע להגיש את הצעתו, הכוללת את טופס ההשתתפות במכרז, חוזה השכירות, כאשר כל עמוד בו חתום על ידו, בצירוף ערבות בנקאית בסכום המפורט במסמכי המכרז, וכן העתק תעודת הזהות שלו או תעודת ההתאגדות, במידה והמציע הינו תאגיד.
7. **סיור מציעים**

סיור מציעים חוזר יתקיים בתאריך **25/8/2025 בשעה 11:00** הסיור ייצא מבניין העירייה בשד' הגעתון 19 כאשר ההשתתפות בסיור הינה חובה ותנאי מקדמי להגשת הצעה.
8. **המקום והמועד להגשת מסמכי המכרז**

מסמכי המכרז האמורים יוגשו במחלקת מכרזים, קומה ד', בבניין העירייה, בשד' הגעתון 19, בימים ובשעות העבודה המקובלים, עד לא יאוחר מיום **7/9/2025 עד לשעה 13:00**.
8. הזוכה יקבע בשים לב לגובה התמורה המוצעת על ידו.

## עיריית נהריה

**מכרז פומבי מס' 035/25**

**השכרת 2 קומות (1+2) ושטחים  
נוספים במבנה תעשייה במתחם  
"לוגיסטיקה עירוני נהריה"**

**גוש 18206 חלק מחלקה 75  
אזור תעשייה צפוני, נהריה**

נספח א'

## הזמנה להציע הצעות

עיריית נהריה (להלן: "העירייה" או "המזמינה") מזמינה בזאת הצעות לשכירת 2 קומות (1+2) ושטחים נוספים במבנה (מבנה A), בגוש 18206 חלק מחלקה 75 הממוקם באזור תעשייה הצפוני של העיר נהריה, שהינו מתחם "לוגיסטי של עיריית נהריה" הכולל מס' מבנים, כמתואר בתשריט המצורף כנספח י' למסמכי המכרז, במצבם הקיים as-is וכמפורט במכרז על מסמכיו (להלן: "הנכס" או "המושכר").

הנכס נשוא המכרז מהווה את שתי הקומות העליונות בלבד במבנה (קומה 1+2 מעל קומת הקרקע) ששטחו הכולל כ-753 מ"ר (כ-376.3 מ"ר לכל קומה עפ"י תכנית ההיתר), חצר תפעולית בקומת הכניסה בשטח של כ-215 מ"ר, וכן 3-4 חניות בסמוך לכניסה לנכס. בכוונת העירייה לבצע מבואת כניסה בקומת הקרקע של המבנה אשר תהווה גישה נפרדת למושכר באמצעות גרם המדרגות והמעלית והכל בהתאם לתשריט המצורף למסמכי המכרז.

את טפסי המכרז, המסמכים הנלווים, וכן נוסח הסכם השכירות (להלן: "מסמכי המכרז"), ניתן לרכוש במשרדי העירייה (שד' הגעתון 19, בניין העירייה, קומה 4 מחלקת מכרזים ו/או באתר העירייה) במועד קבלת הקהל, בעבור סך של 1,500 ₪, אשר ישולם לקופת העירייה. סכום זה לא יוחזר לידי רוכש המכרז, לרבות במקרה בו לא תוגש הצעה או ההצעה תידחה על הסף או לגופה.

על המציע לצרף להצעתו, בנוסף לכל מסמכי המכרז, **ערבות בסך של 40,000 ₪** (ארבעים אלף שקלים חדשים) מאת בנק מסחרי ידוע בישראל או מאת חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בישראל בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א 1981, צמודה למדד, בלתי מותנית וניתנת לגבייה ללא כל תנאי עפ"י פניית העירייה. **הערבות תעמוד בתוקף עד ליום 30/11/2025** כן, יצרף המציע העתק מתעודת הזהות שלו או תעודת ההתאגדות, במידה והמציע הינו תאגיד.

נוסח הערבות מצ"ב כנספח ה'.

סיור מציעים חוזר יתקיים ביום 25/8/2025 בשעה: 11:00. הסיור ייצא מבניין העירייה בשד' הגעתון 19 כאשר השתתפות בסיור הינה חובה ותנאי מקדמי להגשת הצעה.

את ההצעה בצירוף כל מסמכי המכרז, חתומים ע"י המציע, יש להגיש במעטפה סגורה, עליה מצוין מכרז פומבי מס' 035/25 ולהניח ידנית בתיבת המכרזים בכתובת שד' הגעתון 19, בניין העירייה, קומה ד' מחלקת מכרזים, לא יאוחר מיום **7/9/2025** עד השעה **13:00**.

אין לשלוח הצעות בכל דרך אחרת למעט מסירה ידנית.

הצעות שלא תוגשנה במועד לא תתקבלנה.

הוראות מפורטות נוספות מצויות במסמכי המכרז.

עיריית נהריה

## תנאי המכרז והוראות למשתתפים

1. העירייה מזמינה בזאת מציעים להציע הצעות לשכירת 2 קומות (1+2), ששטחן הכולל כ-753 מ"ר (כ-376.3 מ"ר לכל קומה עפ"י תכנית ההיתר), חצר תפעולית בקומת הכניסה בשטח של כ-215 מ"ר, וכן 3-4 חניות, במבנה לוגסטי (מבנה A) בגוש 18206 חלק מחלקה 75 במתחם "לוגיסטיקה עירוני נהריה" (להלן: "הנכס /או המושכר"). המושכר במצבו הקיים as-is והכל בהתאם לתשריט המצורף למסמכי המכרז.
2. **תיאור הסביבה והמושכר:**
  - א. הנכס הנדון ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של אזור התעשייה הצפוני של העיר נהריה בסמיכות לכביש "4". סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשייה ותיקים בני 1-3 קומות, המשמשים לתעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים. הפיתוח הסביבתי מלא. רמת הנגישות לאזור טובה עקב קרבתו לכביש 4 המהווה ציר תנועה ראשי.
  - ב. מדובר במבנה תעשייה הבנוי על מגרשים 37,38 (עפ"י תכנית היתר) ששטחם כ-7,888 מ"ר (עפ"י תכנית היתר) שעליהם בנויים עוד מס' מבנים.  
המבנה בו מצוי המושכר מהווה את הנכס המערבי במגרשים (מבנה A עפ"י תכנית היתר) כאשר נכון ליום הביקור נמצא כי הנכס ריק, פנוי ואינו מאוכלס (למעט חלק משטח מפלס קומת הקרקע).  
המבנה בנוי בנייה קונבנציונלית, מחופה אבן ובעל גג בטון, כולל 3 קומות מלאות בצורת מלבן מאורך ובו מותקנת מעלית נוסעים. המבנה כולל ברובו חלל פתוח בנוסף ל-2 ממ"מים (מרחב מוגן מוסדי) הבנויים בקומת הקרקע ובקומה א', בקומה ב' חלל פתוח בנוסף לתאי שירותים.  
המבנה חדש ומצבו התחזוקתי טוב. במבנה קיימים שטחים לפריקה/טעינה של משאיות.
    - ג. המושכר מהווה את שתי הקומות העליונות של המבנה (קומה 1+2 מעל לקומת הקרקע) ששטחן הכולל כ-753 מ"ר (כ-376.3 מ"ר לכל קומה עפ"י תכנית ההיתר), חצר תפעולית בקומת הכניסה בשטח של כ-215 מ"ר, ו-3-4 חניות. בכוונת העירייה לבצע מבואת כניסה למושכר בקומת הקרקע של המבנה אשר תהווה גישה נפרדת למושכר באמצעות גרם המדרגות והמעלית.
    - ד. גג המבנה נשוא המושכר אינו חלק מהמושכר. הגג בבעלות העירייה ומוצבים בו מתקנים טכניים, לרבות מערכת פוטו-וולטאית.
3. **השכירות ומטרתה:**
  - 3.1 השכירות תהיה לשימוש המותר על פי התב"ע (מבני תעשייה) החלה במקום ובהתאם להיתר הבנייה שניתן לנכס, ובהתאם לחוזה החכירה בין העירייה לרמ"י.
  - 3.2 הפעילות תהיה מוכרת ומותרת על פי חוק.
  - 3.3 השכירות תהיה אישית, ליחיד או גוף מסוים, לצורך מטרת השכירות והשוכר לא יהיה רשאי להמחות את זכותו להשתמש במושכר או בחלק ממנו אלא באישור העירייה, מראש ובכתב.
  - 3.4 נציגיה המוסמכים של העירייה, יהיו רשאים לבדוק ולהיכנס למושכר בכל עת, על מנת לבדוק עמידת השוכר במטרת השכירות, ובלבד שלא יפריעו לקיומה הסדיר של הפעילות.
  - 3.5 השימוש במושכר לא יגרום לכל מטרד, מכל סוג שהוא.
  - 3.6 השכירות תהיה שכירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1973 ותקנותיו, או כל חוק שיבוא במקומו.

- 3.7 שינויים שיבקש הזוכה לבצע יצריכו הסכמה מראש ובכתב של העירייה ושינוי בחוזה החכירה של העירייה מול רמ"י. כן, כל עלויות השינויים במושכר שיוסכמו ע"י העירייה יבוצעו על חשבוננו של הזוכה ותוך קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין ויישאר בדי העירייה בתום תקופת השכירות.
- 3.8 מובהר ומוסכם, כי העירייה לא תהיה אחראית לממן התאמות ו/או שיפורים שידרשו למציע כתנאי לקבלת היתרים ורישיונות לפעילות בנכס.
- 3.9 על הזוכה חל איסור לבצע עבודות הפוגעות בתשתיות הקיימות של הנכס, וכל העבודות בנכס יבוצעו על פי היתר בניה כדין לאחר תיאום וקבלת אישור מחלקת ההנדסה בעיריית נהריה.
- 3.10 הזוכה יספק, על חשבוננו, ציוד, ריהוט וכל הנדרש לצורך הפעלת הנכס. ציוד זה יישאר בבעלותו.
- 3.11 למושכר מעלית נוסעים שהינה לשימוש המושכר בלבד והמתוחזקת ע"י חב' אלקטרה במסגרת פול אחזקת המעליות של העירייה. הזוכה ישלם לעירייה, בנוסף לדמי השכירות החודשיים, את תשלום דמי האחזקה היחסיים למעלית הנובעים מתשלום דמי האחזקה המשולמים ע"י העירייה לחב' אלקטרה במסגרת פול אחזקת המעליות.

#### 4. תקופת השכירות:

- 4.1 תקופת השכירות תהא למשך חמש (5) שנים, עם אפשרות של השוכר להארכה של 5 שנים ועוד חמש שנים עד לתקופה של 15 שנה בסה"כ.
- מובהר ומודגש כי הארכת הסכם השכירות מעבר לתקופה של 5 השנים הראשונות מותנית, עפ"י חוק, באישור מועצת העיר ברוב חבריה ובאישור משרד הפנים, ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.**
- 4.2 בתקופת ההארכה יחולו כל התנאים המפורטים בהסכם השכירות בהתאמות המחוייבות כאשר דמי השכירות החודשיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. בנוסף, בתום תקופת השכירות הראשונה יעלו דמי השכירות בשיעור של 5% וכך, בכל תום תקופת שכירות בת 5 שנים, כמפורט בתנאי החוזה נשוא מכרז זה.
- 4.3 בתום תקופת ההסכם, יפסיק הזוכה את השימוש בנכס ויחזיר את הנכס כשהוא במצב תקין וראוי לשימוש כאשר כל התוספות/התאמות שביצע ושאינם מהווים ציוד דלא נייד, יוותרו בנכס ויהפכו לרכוש העירייה.

#### 5. מסמכי המכרז:

- המסמכים הבאים, לרבות מסמך זה, מהווים את מסמכי המכרז, יהוו חלק בלתי נפרד ממנו, ויש להתייחס לכולם כמקשה אחת.
- מסמך א' – הזמנה להציע הצעות ;
- מסמך ב' – תנאי המכרז והוראות כלליות למשתתפים ;
- נספח ג' – פרופיל המציע במכרז ;
- נספח ד' – טופס הצעת המציע ;
- נספח ה' – נוסח ערבות מכרז ;
- נספח ו' – נוסח ערבות ביצוע ;
- נספח ז' – הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ;
- נספח ח' – התחייבות להימנע מניגוד עניינים ולשמירה על סודיות ;
- נספח ט' – חוזה שכירות על נספחיו ;
- נספח י' – תשריט ;
- נספח יא' – היתר הבנייה ;

6. מועדים:

שעה	תאריך	נושא
11:00	25/8/2025	סיור מציעים
13:00	1/9/2025	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה לדוא"ל <a href="mailto:office@avi-goldhammer.com">office@avi-goldhammer.com</a>
13:00	7/9/2025	מועד אחרון להגשת הצעות במכרז
	30/11/2025	תוקף ערבות המכרז

במקרה של סתירה בין המועדים המפורטים בטבלה דלעיל לבין מועד אחר הנקוב במכרז זה או בנספחים לו, יגבר האמור בטבלה דלעיל. המזמינה רשאית לערוך שינויים והתאמות במועדים השונים שנקבעו במכרז או על פיו, שינויים בתוקף ההצעה. הודעה בדבר שינוי כאמור תימסר למשתתפים במכרז בהתאם לפרטים שמסרו בעת רכישת מסמכי המכרז.

7. ערבויות

7.1 להצעה יש לצרף ערבות בנקאית אוטונומית, צמודת מדד בסך 40,000 ₪ (ארבעים אלף שקלים חדשים) ₪ (להלן: "ערבות המכרז") בנוסח נספח ה'. הערבות תהיה בלתי מותנית ובת תוקף עד לתאריך 30/11/2025. הערבות תשמש להבטחת קיום כל התחייבויות המציע עפ"י תנאי המכרז.

7.2 לעירייה שמורה הזכות להאריך את תוקף ההצעה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדית, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למציעים לפני פקיעת תוקף ההצעה. במקרה שכזה, יאריכו המציעים את תוקף הערבות עד למועד המוארך להגשת הצעות.

7.3 מציע שהוא תאגיד, יצרף להצעתו אישור, מאת עו"ד או רו"ח, בדבר זכויות החתימה בתאגיד.

7.4 אם תודיע העירייה למציע עד לתאריך הנ"ל על זכייתו במכרז תחייב ההצעה את המציע עד לחתימת החוזה עמו והעירייה תהיה רשאית לדרוש מהמציע הארכת תוקף הערבות עד לחתימת ההסכם והפקדת ערבות להבטחת ביצוע התחייבויותיו עפ"י ההסכם, והמציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות בהתאם.

7.5 מציע במכרז שהצעתו נקבעה כהצעה הזוכה, אשר לא יאריך את תוקף הערבות כאמור לעיל ו/או לא יקיים התחייבות אחרת עפ"י תנאי המכרז, תהא המזמינה רשאית לחלט את סכום הערבות, אשר יחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש למקרה כנ"ל. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של המזמינה לתבוע נזקים ו/או סעדים נוספים.

7.6 הערבות תוחזר לידי המציע, זולת מציע ההצעה הזוכה, בתוך 30 ימים מיום שניתנה הודעה על הזוכה במכרז.

7.7 כנגד השבת ערבות המכרז למציע, וכתנאי להשבתה, יעמיד הזוכה ערבות בנקאית אוטונומית בסך 40,000 ₪ (ארבעים אלף שקלים חדשים) ואשר תהיה בתוקף ל- 5 שנים. הערבות תשמש כבטוחה להבטחת התחייבויות קיום התחייבויותיו של המציע הזוכה על פי ההסכם השכירות בנוסח נספח ו' (להלן: "ערבות הביצוע").

## 8. אופן הגשת ההצעה

- 8.1 הגשת ההצעה פירושה, כי המציע מצהיר בזאת כי הוא הבין את מהות ההתקשרות, הסכים לכל תנאי המכרז על נספחיו וכי בטרם הגיש את הצעתו, קיבל את מלוא המידע האפשרי, בדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של המכרז על כל פרטיו וחלקיו.
- 8.2 על המציע להגיש את הצעתו, בצירוף כל מסמכי המכרז, בצירוף קבלה בדבר התשלום עבור מסמכי המכרז ובצירוף ערבות המכרז ומסמכים נוספים הכל כמפורט במסמכי המכרז.
- 8.3 מקום בו נדרשת חתימת המציע, יחתום אך ורק המציע בעצמו או מורשה / מורשי חתימה של המציע.
- 8.4 המציע ימלא את מסמך ההצעה המצורף כנספח ד' ויחתום עליה **בשני עותקים** בחותמת וחותמת מקור של המציע ובצירוף אישור עו"ד/רו"ח שהחותמה מחייבת את המציע.
- 8.5 כל עמוד בחוברת המכרז, לרבות הנספחים הנלווים והתשובות לשאלות ההבהרה (ככל שישלחו), ייחתמו בחותמת ובחותמת מקור של המציע.
- 8.6 ההסכם בנספח ט' ייחתם בעמוד האחרון בחותמת ובחותמת מקור של המציע, וביתר העמודים – בחותמת ובחותמה בראשי תיבות של המציע. הגשת הצעה במכרז זה מהווה הסכמה של המציע לתנאי הסכם ההתקשרות.
- 8.7 לא תוגש הצעה ע"י יותר מגורם אחד. לצורך זה, שותפות נחשבת כגורם אחד אך ורק אם מדובר בשותפות רשומה כחוק.
- 8.8 כל מציע יציע הצעה אחת בלבד.
- 8.9 אין לבצע שינוי כלשהו במסמכי המכרז. כל שינוי או תוספת או השמטה שיעשו ע"י המציע במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם, בין ע"י שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת (להלן: "השינוי"), יקנו לעירייה זכות לפסול את ההצעה על הסף, או לחילופין, להתעלם מהשינוי, וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה.
- 8.10 ההצעה בשני עותקים ומסמכי המכרז כמפורט לעיל יוגשו במעטפה סגורה ועליה יסומנו מס' המכרז ושם המכרז בלבד, ללא כל סימנים מזהים. את מעטפת ההצעה יש למסור במסירה אישית בתיבת המכרזים באגף הגזברות, לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 6 לעיל.
- 8.11 הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים של המזמינה במועד האחרון להגשת הצעות, לא תידון כלל.
- 8.12 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות בהכנת מסמכי המכרז וההצעה למכרז זה יחולו על המציע במכרז ולא יוחזרו לו, ובכלל זה הוצאות רכישת מסמכי המכרז.
- 8.13 המזמינה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לבטל את המכרז או להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות

המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של רוכשי המכרז.

8.14 בכל מקרה בו יימצאו במסמכי המכרז סתירות, שגיאות או אי התאמות ו/או שיתעורר ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של סעיף או פרט כלשהו, על המציע להודיע על כך בכתב ליועץ המשפטי של העירייה, לצורך מכרז זה, עו"ד אבי גולדהמר, במועדים המפורטים במסמך זה למתן שאלות הבהרה. תשובות תשלחנה במידת הצורך לכל המשתתפים במכרז. על כל משתתף לצרף את התשובות הנ"ל להצעה ולחתום עליהן.

## 9. אופן בדיקת ההצעה

9.1. למזמינה נשמרת הזכות לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המציעים בכדי לקבל הבהרות להצעתם, בכדי להסיר אי בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות ובכדי לבקש השלמות של מסמכים, בהתאם לשיקול דעתה ובמקרים שתמצא לנכון.

9.2. מבלי לגרוע מהוראות מכרז זה, הוראות כל דין והלכה פסוקה, המזמינה רשאית מנימוקים שיירשמו להורות על תיקון כל פגם שנפל בהצעה או להבליג על הפגם, וזאת אם מצאה כי החלטה זו משרתת באופן המרבי את טובת הציבור ואת תכליתו של מכרז זה.

9.3. המזמינה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את המכרז, אם תוגש הצעה אחת בלבד.

9.4. מודגש בזה כי המזמינה שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל את הצעת המחיר הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, בנסיבות שיצדיקו זאת, והיא תהא רשאית לבטל את המכרז, להרחיב או לצמצם את היקף ההתקשרות על-פי החוזה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. במקרה זה, לא תהיה למי מהמציעים כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כנגד העירייה.

9.5. המזמינה רשאית לא לקבוע זוכה אם נראה לה כי אין מציע מתאים.

9.6. אם תחליט המזמינה, שלא להשכיר את הנכס ו/או לא לחתום על ההסכם ו/או לא לבצע מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי ו/או להרחיב או לצמצם את היקף ההתקשרות על-פי ההסכם, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא.

9.7. אין בסעיפי המכרז כדי לגרוע מזכויות המזמינה על פי כל דין.

## 10. הודעה על זכייה וההתקשרות

10.1. המזמינה תמסור למשתתפים הודעה בכתב על זכייתם או אי זכייתם במכרז.

10.2. בין הזוכה במכרז למזמינה ייחתם הסכם שהעתקו, על נספחיו מצורף למכרז. תנאי ההתקשרות יהיו על פי תנאי המכרז על נספחיו וההסכם המצורף. למזמינה עומדת הזכות לקיים מו"מ עם הזוכה במכרז וזאת בהתחשב באומדן שהוכן עבור העירייה ובשיקולים רלוונטיים נוספים.

10.3. היה והזוכה במכרז לא יעמוד בהתחייבויותיו כמפורט לעיל ו/או לא ימציא ערבות ביצוע כנדרש, תהא המזמינה רשאית לבטל את הזכייה בהודעה בכתב לזוכה במכרז, וכן למסור את הזכייה במכרז למי שייקבע על ידה. האמור בסעיף זה אינו גרוע מזכויותיה של המזמינה על פי תנאי המכרז או על פי כל דין.

10.4 יובהר כי הודעת הזכייה אינה מהווה התקשרות בין המזמינה לבין המציע הזוכה. ביצוע ההתקשרות מותנה בחתימת ההסכם ע"י מורשי החתימה של המזמינה, הפקדת ערובה ע"י המציע הזוכה והמצאת אישור קיום ביטוחים חתום.

10.5 הזוכה לא יהא רשאי להמחות ו/או להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו ע"פ החוזה לצד ג' כלשהו, וחובת חתימת החוזה וביצועו מוטלת ישירות על הזוכה.

#### 11. היררכיה בין המכרז להסכם

11.1 הסכם השכירות המצורף לחוברת מכרז זה, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לראות את המכרז ואת ההסכם המצורף לו כמסמך אחד משלים זה את זה.

11.2 בכל מקרה של סתירה בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם, יעשה מאמץ ליישב בין שני הנוסחים. בנסיבות שבהן לא ניתן ליישב בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם יגבר נוסח ההסכם על נספחיו, ויראו נוסח זה כנוסח המחייב את המציעים וכנוסח הכתוב במכרז.

#### 12. שונות

12.1 סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע למכרז זה וכן להתקשרות שתתבצע עם הזוכה תהיה נתונה לבית המשפט המוסמך בעיר חיפה ולו בלבד.

12.2 המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפרסם מכרזים נוספים ו/או פניות לקבלת הצעות ככל שיידרש ועל פי הצורך. המכרזים הנוספים ו/או הפניות לקבלת הצעות יכול שיהיו באותם תנאים או בתנאים שונים ממכרז זה.

12.3 מובהר בזאת כי מסמכי המכרז על צורפותיהם הינם רכוש המזמינה וכל הזכויות בהם שמורות למזמינה. אין המציע רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש אחר כלשהו.

12.4 גילה מציע סתירה או אי התאמה בין הוראה אחת שבמסמכי המכרז לבין הוראה אחרת במסמכי המכרז או בהסכם על נספחיו, יפנה המציע מיד עם גילוי הסתירה או אי ההתאמה, בכתב, אל המזמינה בבקשה שתיתן הוראות בעניין.

12.5 כל האמור במסמך זה אין בו כדי לצמצם ו/או לגרוע מכל התחייבות ו/או אחריות של המציעים ובכלל זה של המציע הזוכה ו/או מכל זכות של המזמינה הקבועות במסמכי המכרז ו/או בכל דין.

12.6 העירייה שומרת על זכותה לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי. אם תחליט העירייה כאמור שלא לבצע את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא למעט ההוצאות הישירות בגין ערבות בנקאית ורכישת טפסי המכרז שתוחזרנה לזוכה בלבד.

12.7 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר כי בהתאם להוראות סעיף 188(א) לפקודת העיריות "עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת העירייה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך". לפיכך, החוזה שיחתם יהיה מותנה בקבלת האישור הנ"ל.

**בברכה,**

**עיריית נהריה**

נספח ג'

## פרופיל המציע במכרז

על המציע במכרז למלא באופן מדויק את הפרטים שלהלן:

א. מעמדו המשפטי של המציע

<input type="checkbox"/> מציע פרטי	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> חברה
יש לצרף תעודת עוסק מורשה	יש לצרף אישור התאגדות מרשם השותפויות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם האגודות השיתופיות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם העמותות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם החברות

ב. פרטי המציע

	שם המציע
	כתובת
	כתובת דוא"ל
	טלפון
	טלפון נייד
	פקס
	מס' תאגיד / עוסק מורשה
	דוגמת חותמת

ג. פרטי מורשי החתימה במציע

שם מלא	מס' תעודת זהות	דוגמת חתימה

ד. אישור עו"ד/ רו"ח

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד/רו"ח של \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") מאשר את מעמדו המשפטי של המציע ואת זהות בעלי זכות החתימה במציע.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח

## נספח ד'

### הצעת המשתתף במכרז

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז ונספחיו, מגישים בזה את הצעתנו במכרז 035/2025 להשכרת 2 קומות (1+2) ששטחן הכולל כ-753 מ"ר (כ-376.3 מ"ר לכל קומה עפ"י תכנית ההיתר), חצר תפעולית בקומת הכניסה בשטח של כ-215 מ"ר, וכך 3-4 חניות, במבנה (מבנה A) בגוש 18206 חלק מחלקה 75 הממוקם באזור תעשייה הצפוני של העיר נהריה, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזאת כי כל הפרטים המופיעים בחוברת המכרז, בהסכם על נספחיו ובהצעה זו ידועים לנו ואנו מקבלים אותם במלואם ללא סייג.
2. הצעה זו מוצעת לאחר שבדקנו את כל התנאים הכרוכים בהשכרת הנכס ומצאנו אותם מתאימים וראויים, אנו מוותרים בזאת על כל טענה של אי הבנה, פגם או אי התאמה אחרת.
3. אנו מודעים לתנאי התשלום, ללוחות הזמנים וליתר האילוצים הכרוכים בהשכרת הנכס ולא יהיו לנו כל טענות בגין אילוצים כאמור.
4. אנו מצהירים כי אם הצעתנו תזכה, נבצע את מטרת ההתקשרות ברמה ובטיב הגבוהים ביותר ובכלל זה נספק את כל הציוד, כוח האדם, הכלים, החומרים, המתקנים, האמצעים הנדרשים, ניטול את האחריות ונשא בתשומות, הכל על פי כל הוראות המכרז וההסכם על נספחיו ולשביעות רצונה המלא של המזמינה.
5. אנו בעלי ניסיון, ידע ומומחיות בביצוע מטרת ההתקשרות בהתאם לכל דרישות המכרז.
6. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא קשר ותיאום עם משתתפים אחרים במכרז.
7. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי ותחייב אותנו ממועד המסירה ועד למועד בחירת הזוכה או בכל זמן שערבות המכרז, על הארכותיה, תהיה בתוקף (המאוחר מבניהם).
8. טופס הצעת המשתתף במכרז יוגש **בשני עותקים**. ידוע לנו כי שני עותקי ההצעה חייבים להיות זהים וכי אי התאמה בין שני העותקים תביא לפסילת ההצעה.
9. ידוע לנו כי ועדת המכרזים רשאית להחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או להחליט שלא לבחור כל הצעה שהיא והכל במטרה להבטיח את מירב היתרונות למזמינה.
10. ידוע לנו כי למזמינה עומדת הזכות לקיים מו"מ עם הזוכה במכרז וזאת בהתחשב באומדן שהוכן עבור העירייה ובשיקולים רלוונטיים נוספים.
11. ידוע לנו כי ההצעה הזוכה במכרז טעונה החלטה בכתב של ועדת המכרזים ואישור של המזמינה. ידוע לנו, כי הודעת הזכייה אינה מהווה התקשרות בנינו לבין המזמינה וכי ההתקשרות מותנת בחתימת ההסכם המצורף למכרז ע"י מורשי חתימה של המזמינה, הפקדת ערבות ביצוע והמצאת אישור קיום ביטוחים (כנדרש, אם נדרש, במכרז).

12. ההצעה דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידנו עבור השכרת המושכר הם \_\_\_\_\_ ש"ח בתוספת מע"מ.

13. לסכום ההצעה יתווספו מע"מ והפרשי הצמדה, כמפורט בהסכם השכירות המצ"ב כנספח ט' לחוברת המכרז.

המציע: \_\_\_\_\_  
שמות מורשי החתימה במציע: \_\_\_\_\_  
חתימה וחתימת המציע: \_\_\_\_\_  
תאריך כתיבת ההצעה: \_\_\_\_\_

#### אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת בזה כי הי"ה \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_ הם מורשי חתימה במציע וכי ביום \_\_\_\_\_ התייצבו בפני ולאחר שהוזהרו כדין, חתמו על הצעה זו.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחתימת עו"ד

לכבוד  
עיריית נהריה (להלן – "העירייה")  
שד' הגעתון 19  
נהריה

הנדון: ערבות אוטונומית מס' \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום בגבול הסכום של 40,000 ₪ (ובמילים: ארבעים אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") המגיע או העשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") בקשר עם מכרז מס' 035/2025 להשכרת המושכר במבנה לוגיסטי (מבנה A) בגוש 18206 חלק מחלקה 75 הממוקם באזור תעשייה הצפוני של העיר נהריה, וזאת להבטחת כל התחייבויות המציע כלפיכם.

אנו נשלם לכם, תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם בכתב, כל סכום עד לגבול סכום הערבות האמורה לעיל, מבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם באופן כלשהו, או לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות מהמציע, ובלבד שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תישאר בתקופה עד ליום 30/11/2025 ועד בכלל, וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידינו בדואר רשום או במסירה ידנית עד לתאריך האמור. דרישה שתשלח בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה שהגיעה לידינו. דרישה שתגיע לאחר התאריך האמור לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

**פרטי הבנק**

שם ומס' סניף	קוד הבנק
--------------	----------

רחוב	מס' בית	עיר
------	---------	-----

חתימה וחותמת

שם

תאריך

נספח ו'

## נוסח ערבות ביצוע

לכבוד  
עיריית נהריה

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

1. הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 40,000 ₪ (במילים: ארבעים אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם הסכם שכירות להשכרת המושכר במבנה (מבנה A) בגוש 18206 חלק מחלקה 75 הממוקם באזור תעשייה הצפוני של העיר נהריה.
2. לצרכי ערבות זו – המונח "מדד" משמעו: מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.
3. אם יתברר מהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ שפורסם ב\_\_\_\_\_, היינו \_\_\_\_\_ נקודות (להלן: "המדד היסודי") אזי יחושב סכום הערבות שהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").
4. למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.
5. אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על פי כל דרישתכם גם יחד לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.
6. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה לא יאוחר מאשר בתאריך הנ"ל, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה.
7. הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז, כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

פרטי הבנק

שם ומס' סניף	קוד הבנק

רחוב	מס' בית	עיר

חתימה וחותמת

שם

תאריך

נספח ז'

**הצהרה עפ"י סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר זאת בכתב כדלקמן:

1. אני בעל זכות חתימה במציע \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר"), ומוסמך לתת תצהיר זה בשם השוכר.
2. אני מצהיר כי בשוכר מתקיים אחד מהשניים:
  - 2.1 השוכר ו/או בעל זיקה לשוכר כמשמעו בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים (להלן: "בעל זיקה") לא הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום (להלן: "עבירות").
  - 2.2 השוכר ו/או בעל זיקה בשוכר הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות, ובמועד הקבוע להגשת ההצעות למכרז זה חלפה למעלה משנה ממועד ההרשעה האחרונה.
3. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותכן תצהירי אמת.

\_\_\_\_\_  
**חתימת המצהיר**

**אישור**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר בזה כדלקמן:

4. ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפניי ה"ה \_\_\_\_\_, אשר זיהה עצמו באמצעות ת.ז. \_\_\_\_\_ / מוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם בפניי על הצהרה זו.
5. החותם הנ"ל מוסמך לחתום בשם החברה.

\_\_\_\_\_  
**חתימת מקבל התצהיר**

נספח ח'

## תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים ולשמירה על הסודיות

- אני הח"מ \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, מורשה החתימה מטעם \_\_\_\_\_, (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר ומתחייב באופן בלתי חוזר, כדלקמן:
- אני מוסמך להתחייב בשם המציע ומנהליו.
  - אני נושא המשרה אשר אחראי במציע להצעה המוגשת מטעם המציע למכרז.
  - ההצעה מוגשת ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
  - הצעת המציע למכרז לא הוצגה בפני כל גורם אשר מציע הצעות למכרז או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות למכרז.
  - לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה למכרז.
  - לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
  - הצעת המציע למכרז מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז.
  - אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

### הצהרה על היעדר חשש לניגוד עניינים

- אני מצהיר כי נכון ליום זה, המציע אינו נמצא במצב של חשש לניגוד עניינים בין ביצוע השירותים בהתאם למכרז זה לבין ענייניו האחרים ו/או תפקידים אחרים אותם הוא ממלא.
- אני מצהיר כי אין למציע ו/או לנושאי המשרה בו, לרבות לבני משפחתם מדרגה ראשונה, כל עניין כלכלי או אחר העלול לעמוד בחשש לניגוד עניינים עם העירייה, היה ויבחר כזוכה במכרז, במסגרת תנאי המכרז הנ"ל.
- אני מצהיר ומתחייב כי אם הצעתי תוכרז כהצעה הזוכה, אני אמנע מכל פעולה במסגרת מתן שירותים שיש עמה חשש לניגוד עניינים או שיש חשש כי היא תגרום לי להימצא במצב של ניגוד עניינים בכל הקשור לביצוע מלוא התחייבויותיי בהתאם לחוזה ההתקשרות.
- בלי לגרוע מהאמור לעיל, אני מתחייב להודיע לעירייה באופן מיידי על כל סיבה שבגללה אני עלול להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים כאמור לעיל.
- אני מתחייב שלא לעשות שימוש במידע שגייע לידיעתי במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה אלא ואך ורק לצורך מילוי התחייבויותיי כלפי העירייה וכן אני מתחייב לא להעביר לכל גורם אחר את המידע האמור וכן לא לעשות בו כל שימוש אחר.

חתימה

תאריך

### אימות עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהוזהרתי כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו עליו בפני.

חתימה + חותמת

## חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בנהריה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2025

בין: עיריית נהריה

משד' הגעתון 19 נהריה

(להלן: "המשכיר" או "העירייה")

### מצד אחד;

לבין: \_\_\_\_\_, מס' ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_; פקס: \_\_\_\_\_

מורש/י החתימה: \_\_\_\_\_; נייד: \_\_\_\_\_

במידה ויש יותר משוכר אחד, יהיו כל יחיד השוכר

חייבים וזכאים עפ"י חוזה זה, ביחד ולחוד.

(להלן: "השוכר")

### מצד שני;

**הואיל** והמשכיר הינו בעל הזכות להשכיר את המושכר המפורט להלן: שתי הקומות העליונות (קומה 1+2 מעל קומת הקרקע) ששטחן הכולל כ-753 מ"ר (כ-376.3 מ"ר לכל קומה עפ"י תכנית ההיתר), חצר תפעולית בקומת הכניסה בשטח של כ-215 מ"ר, וכן 3-4 חניות, במבנה לוגסטי (מבנה A) בגוש 18206 חלק מחלקה 75, המצוי במתחם "לוגיסטיקה עירוני נהריה", באזור תעשייה צפוני בנהריה, (להלן: "המושכר");

תשריט המושכר מצ"ב כנספח "1".

**והואיל** והשוכר זכה במכרז מס' 035/2025 שפורסם ע"י העירייה להשכרת המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה ולהוראות כל דין (להלן: "המכרז");

**והואיל** והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר, כהגדרתו להלן, על מנת לעשות בו שימוש התואם את השימושים המותרים בתכנית המתאר ו/או היתר הבניה שניתן למושכר;

**והואיל** והוסכם והותנה מפורשות כי זכויותיו של השוכר על פי הסכם זה לא יקנו לו זכות דיירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 ו/או על פי כל דין המקנה הגנה לדייר;

### **לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

#### **1. מבוא**

- 1.1 המבוא לחוזה זה ומסמכי המכרז, לרבות הצעת השוכר, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים הינן לנוחות הקורא בלבד ולא ישמשו לצורך פרשנות הוראות ההסכם.

#### **2. השכירות**

המשכיר משכיר בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר, בשכירות בלתי מוגנת ולתקופה קצובה את המושכר, הכל בהתאם להוראות חוזה זה.

#### **3. אי תחולת דיני הגנת הדייר**

השוכר מאשר כי לא שילם ו/או לא התחייב לשלם ו/או לא ישלם בין במישרין ובין בעקיפין כל הטבה ו/או תמורה אחרת ו/או כל דמי מפתח עבור המושכר לבד מדמי השכירות והוצאות אחרות כאמור בחוזה זה. הוא חוזר ומאשר את ההצהרות במבוא לחוזה זה ומבלי לפגוע בהן הוא מאשר כי ידוע לו כי המושכר הינו גם נכס שנתפנה מכל דייר אחר בתחילתו של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 ו/או אחר 20.8.68 ו/או נכס שביום זה לא היה כל דייר הזכאי להחזיק בו ועל כן לא יחולו על השכירות הוראות חוק הגנת הדייר או כל חוק אחר שיהיה בתוקף ואשר יש בו כדי להקנות זכות לשוכר להחזיק במושכר הן בתקופת השכירות והן לאחר תום תקופת השכירות החוזית ו/או לאחר ביטולה כדין. כן מאשר השוכר בזאת כי לא יהיה זכאי לכל תמורה כספית שהיא בגין פינוי המושכר.

#### 4. תקופת השכירות

- א. תקופת השכירות היא 5 שנים החל ביום \_\_\_\_\_ (ימולא ע"י העירייה) (להלן: "תחילת תקופת השכירות") ותסתיים 5 שנים לאחר יום תחילת תקופת השכירות (להלן: "תום תקופת השכירות הראשונה"). בתום תקופת השכירות הראשונה יהא השוכר רשאי להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות ועוד 5 שנים נוספות, עד לתקופה של 15 שנה בסה"כ.
- ב. מובהר כי הארכת תקופת השכירות מותנית בהתקיים התנאים המתלים הבאים (במצטבר):
1. הארכת תקופת השכירות קיבלה את אישור מועצת העיר ברוב חבריה ;
  2. התקבל אישור ממשרד הפנים ;
  3. השוכר מילא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה השכירות.
- כל תנאי השכירות בתקופת השכירות יחולו על תקופת ההארכה בשינויים המחויבים.
- ג. עוד מובהר כי ככל שברצון השוכר לממש את זכותו להארכת ההסכם מעבר ל-5 השנים הראשונות, יהיה עליו להודיע לעירייה, עד לא יאוחר מתום 4 שנות השכירות הראשונות, על רצונו במימוש הארכת תקופת השכירות. ההודעה תימסר בכתב.
- ד. מוסכם ומוצהר כי היה והתנאים המתלים, או אחד מהם, לא יתמלא/יתמלאו, כי אז יבוא הסכם זה לקיצו בתום 5 שנות שכירות ולשוכר לא תהיה כל טענה או תביעה כנגד העירייה בהקשר זה.

#### 5. מטרת השכירות

השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר אך ורק לשימוש המותר על פי התב"ע (תעשייה) החלה במקום, בהתאם להיתר הבנייה שניתן לנכס ובהתאם לחוזה החכירה בין העירייה לרמ"י. על השוכר לבקש, מראש ובכתב, את הסכמת העירייה לכל שינוי שיבקש לבצע במושכר. קיבל השוכר את הסכמת העירייה לשינוי במושכר, יבצע השוכר את אותם שינויים על חשבונו, רק לאחר שקיבל את כל האישורים הנדרשים על פי כל דין. מובהר כי בתום תקופת השכירות תודיע העירייה לשוכר אם עליו להחזיר את המושכר שינויים אלה יישארו בידי העירייה בתום התקופה.

#### 6. דמי שכירות

- תמורת התחייבויות המשכיר עפ"י חוזה זה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כדלקמן:
- א. השוכר ישלם למשכיר עבור כל חודש דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.
- ב. דמי השכירות החודשיים ישולמו לעירייה מידי ראש חודש גרגוריאני עבור אותו החודש למפרע.
- ג. להבטחת תשלום דמי השכירות, וכאמצעי תשלום, יפקיד השוכר בידי העירייה, במעמד החתימה על הסכם זה, 12 המחאות שזמן פירעונן והסכום הנקוב בהן תואם את המתחייב מהאמור לעיל וזאת בעבור דמי שכירות לשנה מראש, וכך בתחילת כל שנת שכירות נוספת (כולל בתקופת ההארכה ככל שתמומש).

#### חתימת השוכר

- ד. בנוסף לדמי השכירות ישלם השוכר למשכיר מע"מ בשיעור כפי שיהיו קבועים מעת לעת בהוראות כל דין.
- מוצהר ומוסכם וידוע לצדדים כי העירייה הינה מלכ"ר ולכן היא תמציא לשוכר כנגד תשלום המע"מ חשבוניות מס, בהתאם לתקנה 6(ב)(8) לתקנות מע"מ, תשל"ו-1976 וכן על פי תקנות 15א(א) ו-15 א(ב) לתקנות מע"מ (רישום), תשל"ו-1976.
- ה. דמי השכירות יועלו מדי שנה בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בשנה החולפת ובנוסף, דמי השכירות יועלו בשיעור של 5% בתום כל 5 שנים של שכירות.
- ו. אין בויתור על זכות כלשהיא של המשכיר כדי לפגוע בסעדים אחרים השמורים לו בגין התחייבויות השוכר.
- ז. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השוכר ישלם את מלוא דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות, וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.

#### 7. מעלית המושכר

השימוש במושכר כולל את מעלית הנוסעים שהינה לשימוש המושכר בלבד ועל השוכר להחזיקה כאמור בסעיף 11 להסכם זה. מעלית זו מתוחזקת ע"י חב' אלקטרה מעליות במסגרת פול אחזקת המעליות של העירייה.

מובהר כי בנוסף לדמי השכירות החודשיים, ישלם השוכר לעירייה, את תשלום דמי האחזקה היחסיים למעלית הנובעים מתשלום דמי האחזקה המשולמים ע"י העירייה לחב' אלקטרה מעליות במסגרת פול אחזקת המעליות. תשלום זה ישולם לעירייה במועד תשלום דמי השכירות החודשיים.

8. **גג המבנה**

מובהר כי גג המבנה בו מצוי המושכר אינו חלק מהמושכר. על גג המבנה מוצבים מתקנים טכניים, לרבות מערכת פוטו-וולטאית. השוכר מצהיר ומאשר כי לעירייה זכות שימוש ומעבר בלתי מוגבלת לגג המבנה באמצעות גרם המדרגות הפנימי וחל איסור על השוכר לנעול ו/או למנוע ו/או לחסום את הגישה לגג המבנה. כן, מובהר כי לא ניתן להציב ו/או לאחסן פריטים בגרם המדרגות.

9. **הגבלה על העברת השכירות**

השוכר מתחייב שלא להעביר במשך תקופת השכירות את זכותו במושכר או בחלקים ממנו ו/או להרשות שימוש או חזקה במושכר ו/או בחלק הימנו לאדם או לגוף אחר ו/או לשתף אחרים בשימוש או בהנאה של המושכר לרבות בדרך של צירוף שותף ו/או בדרך של הקמת תאגיד ו/או העברת מניות בתאגיד המהווה את השוכר. כמו כן זכויות השוכר בחוזה זה יהיו אישיות ולא יהיו ניתנות להסבה על פי כל דין ואף לא ליורשים או למנהל עזבון, כונס נכסים או נאמן וכיו"ב.

10. **איסור על ביצוע שינויים במושכר**

א. השוכר לא יהיה רשאי לבצע במושכר ובסביבותיו שינויים או תוספות כלשהן וכן לא יהיה רשאי להסיר או לסלק מתקן או אביזר קבע כלשהו המצוי בתחומי המושכר או בסביבתו ללא הסכמה בכתב ומראש מאת המשכיר, למעט שינויים ו/או תוספות אשר מותרים על פי התב"ע (מבני תעשייה) החלה במקום, בהתאם להיתר הבנייה שניתן, ובהתאם לחוזה החכירה בין העירייה לרמ"י.

ב. מוסכם כי השוכר מתחייב להחזיר את המושכר לידי העירייה בתום תקופת השכירות במצבו כפי שנמסר לשוכר וככל והעירייה הסכימה לשוכר לבצע שינויים ו/או תוספות במושכר, שינויים אלה יישארו בבעלות העירייה ללא תמורה בתום תקופת השכירות.

11. **אחזקת המושכר**

א. השוכר מצהיר כי קיבל להחזקתו את המושכר, לרבות כל המתקנים והאביזרים בו, במצבו כפי שהוא (As is).

ב. השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובסביבתו בצורה זהירה וסבירה ומתחייב כי במשך תקופת השכירות ימצא המושכר במצב תחזוקתי וכללי מעולה וראוי לשימוש.

ג. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר, כל נזק שיגרם למושכר בתקופת השכירות או פגם שנתגלה במושכר, וכן הינו מתחייב לתקן כל נזק או קלקול ללא יוצא מן הכלל אשר יגרם מכל סיבה שהיא למתקנים והאביזרים שבמושכר וכל זאת מיד עם קרות ארוע הנזק. התחייבות השוכר לעניין זה אינה חלה על בלאי טבעי שיחול במושכר ושיאושר עפ"י חוות דעת מקצועית בכל מקרה ומקרה.

ד. לא תיקן השוכר את הטעון תיקון כאמור בסעיף ג לעיל, יהא רשאי המשכיר לעשות כן ולתקן את הנזק או הפגם על חשבון השוכר אשר יהיה חייב להחזיר למשכיר כל הוצאה כזו בצירוף 30% כהוצאות כלליות וזאת מיד עם דרישה ראשונה של המשכיר.

12. **הקפדה על הוראות החוק ורישיון עסק**

השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר תוך שמירה והקפדה על הוראות כל חוק ובאופן שלא יהיה בו משום הפרעה לניהול העסקים האחרים בקרבת המקום בו מצוי המושכר ולעבודה המתנהלת בהם ותוך שמירה על הוראות כל דין המוצא על ידי הרשויות הממשלתיות והעירוניות בכלל.

13. **שילוט**

א. השוכר מתחייב שלא להתקין שלטי פרסום מחוץ לעסק עצמו ולא על הקירות החיצוניים ולא על גג מבלי לקבל את הסכמתו מראש ובכתב של המשכיר לכך, ורק במקום ובאופן לגביו תינתן הסכמת המשכיר ובנוסף שיאושר על ידי המשכיר.

ב. כל אגרה ו/או מס ו/או היטל, בין עירוני ובין ממשלתי שיחול על הצבת שלטים ישולם על ידי השוכר.

ג. השוכר יקפיד אחר מילוי כל התנאים הנדרשים בדין, כולל חוקי העזר העירוניים, בנושא השילוט.

14. **ניקיון**

השוכר מתחייב לשמור על ניקיון כללי של המושכר וסביבתו, לרבות בכל מקום בו הוא, עובדיו ולקוחותיו נמצאים בסמוך למושכר.

#### 15. היתרים ורישיונות

- א. השוכר מתחייב להשיג את כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים הנדרשים מעת לעת על פי כל דין לצורך השימוש במושכר על-ידו ולנהוג בהתאם לתנאי והוראות ההיתרים והרישיונות הנ"ל ועפ"י הוראות כל חיקוק הנוגע בדבר.
- ב. השוכר יהיה אחראי בלעדית לכל צו ו/או הליך שיפוטי שיינקט נגדו ו/או נגד המשכיר בגין ניהול עסקו במושכר ויהא אחראי לסילוקו וביטולו של כל צו או עונש שיוטל לרבות פיצוי המשכיר על כל קנס או הוצאה שתיגרם לו כתוצאה מכך.

#### 16. נזקים

- א. השוכר בלבד יהיה אחראי בלעדית לכל נזק לגוף ו/או לרכוש העלול להיגרם במושכר או כתוצאה מכל דבר הקשור במושכר, בשימוש בו או הנובע ממנו וזאת בין אם נזק כזה הקשור בו, נגרם על ידו, עובדיו, או אם נגרם על ידי הבאים למושכר, או אנשים אשר באו למושכר או נמצאים בו בקשר למושכר.
- ב. במידה והמשכירה תאלץ לשלם לצד ג' בקשר עם חוזה זה דמי נזק כלשהם, מתחייב השוכר להחזיר כל תשלום אותו תאלץ לשלם ולרבות הוצאות ושכר טרחת עורך דין.
- ג. יתבע המשכיר לדין בתביעה אזרחית או פלילית, בקשר עם חוזה זה יהיה רשאי לצרף את השוכר כצד ג' להליכים אלה וכל ההוצאות, הקנסות והנזקים הכרוכים בהליכים אלה יחולו על השוכר בלבד וישולמו על ידו למשכיר מיד עם דרישה ראשונה.

#### 17. ביטוח, אחריות ושיפוי

- א. החל ממועד תחילת השכירות, השוכר מתחייב לערוך ולקיים במשך כל תקופת השכירות את הביטוחים המפורטים להלן בגין המושכר, כמפורט בנספח הביטוח, המצ"ב **"נספח 2"** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- השוכר יציג למשכיר אישורי קיום ביטוחים חתומים בידי המבטח **"נספח 3"** המעידים על עריכת ביטוחיו של השוכר טרם תחילת השכירות וכתנאי לה, וכן בכל חידוש של פוליסה כזו במהלך תקופת השכירות, ויעביר למשכיר כל מידע רלוונטי בקשר לביטוחים כאמור.
- המשכיר יהיה רשאי להורות לשוכר להגדיל את הסכומים הנקובים בפוליסות על מנת להתאימם לפי שקול דעת המשכיר לערך המושכר או לסיכונם המבוטחים.
- ב. השוכר יהא אחראי בלעדית לכל נזק לגוף ו/או לרכוש שייגרם לשוכר ו/או לאורחיו או לבאי רשותו או לכל מי שייכנס למושכר ולסביבתו בקשר למושכר ו/או בקשר לשימוש במושכר.
- ג. השוכר ישפה את העירייה בגין כל נזק שהעירייה תחויב בו ותשלמו חל על השוכר על פי חוזה זה. השיפוי יכלול גם החזר הוצאות הגנה משפטיות.
- ד. אם יגרמו למשכירה הוצאה, הפסד ו/או נזק כלשהם עקב תובענה שתוגש נגדה עקב השימוש במושכר בתקופת השכירות, יחזיר השוכר למשכירה כל סכום שהוציאה לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד; מבלי לפגוע באמור לעיל בסעיף זה, השוכר ישפה את המשכירה בגין כל נזק שהמשכירה תחויב בו כדין ותשלמו חל על השוכר על פי חוזה זה.

#### 18. העסקת עובדים

- א. השוכר יהא אחראי וחייב כלפי עובדיו ו/או כל אדם הפועל בשמו ומטעמו בכל החובות החלים על מעביד כפי שיהיו מעת לעת ובכלל זה יהיה השוכר אחראי וחייב לשלם את כל התשלומים למוסד לביטוח לאומי, לארגוני עובדים ולקרנות בטוח תגמולים או פנסיה, בין שהם קבועים בחוק ובין שהם מתחייבים על פי כל דין ו/או הסכם.
- ב. השוכר מתחייב בזאת לשפות את המשכיר בין כל הוצאה וכנגד כל נזק או הפסד ו/או תביעה שתגרם לו אם תוגש נגדו תביעה בגין טענה בדבר יחסי עובד מעביד שבין המשכיר לבין כל אדם אשר יעסוק על ידי השוכר.

#### 19. הוצאות ותשלומים

- א. השוכר יישא וישלם במועדם את כל התשלומים, המיסים, האגרות וההיטלים ללא יוצא מן הכלל אשר יחולו במשך תקופת השכירות על המושכר והנובעים מן השימוש במושכר.
- ב. השוכר יישא בתשלום אחזקת מעלית הנוסעים כאמור בסעיף 7 להסכם זה.
- ג. מובהר כי השוכר ישפה את העירייה בגין כל תשלום אותו תשלם במקום השוכר ואשר בו חייב השוכר לפי הסכם זה.

## 20. פינוי המושכר

- א. בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהחזירו לחזקת המשכיר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ובמצבו כפי שקיבל אותו בתחילת תקופת השכירות. מובהר כי תנאי זה הוא תנאי יסודי להסכם.
- ב. השוכר מתחייב להחזיר את המושכר ביום הפינוי ו/או במקרה והסכם זה יבוא לידי סיום ו/או יבוטל כדין לפני תום תוקפו של ההסכם, יחד עם הבנוי והמחובר חיבור של קבע אשר יהא רכושה של העירייה.
- ג. במקרה והשוכר יפנה את המושכר לפני תום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא הנעוצה בשוכר בלבד, יהיה חייב השוכר לשאת במלוא תשלום דמי השכירות ומלוא התשלומים האחרים החלים עליו על פי חוזה זה עד לתום תקופת השכירות.
- ד. במקרה והשוכר לא יפנה את המושכר ביום הפינוי, ישלם השוכר למשכיר סך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ עבור כל יום איחור בפינוי בפועל וזאת כנזק קבוע ומוערך מראש למקרה הנ"ל וללא כל צורך בהוכחת מידת הנזק הממשי.
- ה. אין באמור בסעי' זה בכדי לפגוע בכל זכות ו/או תרופה אחרת העומדים למשכיר עפ"י דין ו/או עפ"י חוזה זה, לרבות זכותו לתבוע פינוי השוכר מהמושכר ולרבות זכותו לקבל פיצויים מהשוכר בסכום הנזקים האמיתיים שייגרמו לו.
- ו. במידה והשוכר יסרב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או עם ביטולה כדין, יחשב השוכר כמי שתפס חזקה שלא כדין, והמשכירה תהיה רשאית לפנותו מהמושכר אף ללא נטילת פסק דין פינוי וזאת על ידי הוצאת המטלטלין והחפצים אל מחוץ לתחום המושכר והחלפת מנעול המושכר ובלבד שניתנה לשוכר התראה מוקדמת על כוונתה זו ובה אורכה של 21 ימים לפינוי המושכר. השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא הוצאות המשכירה בגין פינויו כאמור לעיל.

## 21. הפרה

- א. המשכיר יהיה רשאי לבטל החוזה ולפנות השוכר מהמושכר עוד לפני מועד תום תקופת השכירות וזאת מבלי שביטול השכירות תחשב להפרת חוזה זה, בכל אחד מן המקרים הבאים:
  - ב. אם יתמנה לשוכר כונס נכסים ו/או מפרק לשוכר ומינוי כזה לא יבוטל תוך 30 יום מיום מתן צו על ידי בית המשפט, או אם יכנס השוכר להליכי פשיטת רגל.
  - ג. אם השוכר פיגר בתשלום דמי השכירות או כל חיוב כספי אחר החל עליו על פי החוזה, פיגור העולה כל 30 יום ממועד בו חייב היה לעשות כל תשלום כזה.
  - ד. אם השוכר יפר ו/או לא יקיים ההוראות בסעיפים 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,21,22 הפרתם תהווה הפרה יסודית של החוזה. האמור לעיל אין בו בכדי לפגוע בזכות המשכיר לנקוט בכל הליך או סעד אחר המוקנה על פי דין ו/או על פי החוזה, אלא כדי להוסיף על זכויותיו אלה.

## 22. ערבות בנקאית

- 22.1 לצורך כל התחייבויותיו על פי הסכם שכירות זה, יפקיד השוכר, במעמד חתימת חוזה זה, בידי העירייה ערבות בנקאית בסך 75,000 ₪ (שבעים וחמשה אלף שקלים חדשים) וזאת לכיסוי כל חוב ו/או נזק מכל מין וסוג שהוא (להלן: "הערבות"). הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית וצמודה למדד המחירים לצרכן והיא תהיה בתוקף לכל תקופת השכירות הראשונה. באם תוארך תקופת השכירות, יוארך תוקף הערבות בהתאם.
- 22.2 מוסכם בזאת כי המשכיר יהיה רשאי לממש את הערבות או חלק ממנה בהתקיים תנאי מהתנאים הבאים:
  - 22.2.1 השוכר לא שילם חיוב כספי כלשהו החל עליו על פי החוזה כולו או מקצתו.
  - 22.2.2 המשכיר הוציא הוצאה אשר חלה על פי חוזה זה על השוכר, והשוכר סרב לשלמה ו/או להכיר בה.
  - 22.2.3 נגרם למושכר או לציוד נזק במשך תקופת השכירות אשר האחריות לתיקונו על השוכר וזה לא תיקן ו/או סרב לשלם הוצאות תיקונו.
  - 22.2.4 השוכר סרב לפנות את המושכר עם תום תקופת השכירות או עם ביטולה על ידי המשכיר.
  - 22.2.5 השוכר לא שילם את דמי השכירות ו/או יתרת דמי השכירות הראויים עבור השימוש במושכר לאחר תום תקופת השכירות.
  - 22.2.6 השוכר לא שילם במועד את התשלומים, כולם או מקצתם, המגיעים ממנו על פי החשבונות.

**23. שונות**

- א. מימוש מקצת הסעדים על ידי צד המקיים לא יפגע בזכותו של אותו צד לתבוע מאוחר יותר את מלוא הסעדים העומדים לזכותו על פי הוראות הסכם זה או על פי דין. כן לא תחשב מתן אורכה על ידי אחד הצדדים למשנהו לביצוע התחייבות כלשהי כוויתור או כמחילה ואותו צד יהא רשאי לתבוע מאוחר יותר את מימוש הזכות וביצועה.
- ב. כותרות הסעיפים בחוזה זה לא ישמשו לצורך פרשנותו והן מיועדות לנוחיות ההתמצאות בחוזה זה.
- ג. דחייה או הימנעות משימוש בזכות כל שהיא של המשכיר לא תתפרש כוויתור מצידו לאותו עניין.
- ד. המשכיר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו במושכר ו/או עפ"י חוזה זה ו/או זכויותיו והתחייבויותיו שבחוזה זה לאדם ו/או גוף אחר כלשהו, ללא כל צורך בהסכמת השוכר. הודיע המשכיר לשוכר על העברת ו/או הסבת זכויותיו ו/או חובותיו לאדם או גוף אחר יהיה פטור המשכיר מכל חובה על פי חוזה זה, ולא יהיה זכאי לכל זכות על פיו למעט אם ההסבה הייתה מוגבלת לחובות בלבד. במקרה כזה יפעלו הצדדים עפ"י החלטת המשכיר שבהודעת ההסבה.

**24. סמכות שיפוט בלעדית**

מוסכם כי בית המשפט לו מקנים הצדדים סמכות שיפוט ייחודית, ובלעדית, מבחינה מקומית הינו בית משפט המוסמך בעיר חיפה.

**25. כתובות הצדדים**

כתובות הצדדים עפ"י חוזה זה:  
המשכיר: עיריית נהריה – שד' הגעתון 19, נהריה 2244427  
השוכר: \_\_\_\_\_  
כל הודעה בדואר רשום אשר תשלח על ידי צד למשנהו על פי כתובות הצדדים המצוינים לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 48 שעות ממועד מסירתה לבית הדואר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

_____	_____
המשכיר	השוכר
<b>אישור</b>	<b>אישור (במידה והשוכר תאגיד)</b>
אני הח"מ _____, עו"ד מאשר כי הסכם זה נחתם על ידי מורשי החתימה בעירייה.	אני הח"מ _____, עו"ד כי בזאת מאשר בזאת כי חוזה זה נחתם ע"י מורשי החתימה של השוכר.
_____	_____
חתימה	חתימה

1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, השוכר מתחייב לערוך ולקיים, בחברת ביטוח מורשית כדין לפעול בישראל, על חשבונו, בשמו ובשם העירייה את פוליסות הביטוח המפורטות להלן, וזאת בתקופה הנדרשת להלן לגבי כל ביטוח וביטוח:

1.1 היה ויבוצעו עבודות כלשהן לרבות עבודות שיפוצים במושכר, השוכר מתחייב לערוך במשך כל תקופת ביצוע העבודות פוליסה לביטוח עבודות קבלניות בתנאים (לרבות הכיסויים, סכומי הביטוח, גבולות האחריות וההרחבות לכיסוי המפורטים בנוסח "אישור קיום ביטוחים – ביטוח עבודות קבלניות" המצורף כנספח \_\_\_ להסכם זה, וזאת בתנאים, בגבולות האחריות ובהכללת קודי ההרחבות לביטוח המפורטים בנספח זה לגבי כל כיסוי וכיסוי הנכללים בפוליסה. השוכר מתחייב להמציא לעירייה כתנאי מוקדם לחתימתה של העירייה על הסכם זה, את "אישור קיום הביטוחים – ביטוח עבודות קבלניות" כשהוא חתום כדין ע"י המבטח אשר ערך את הביטוחים.

1.2 במועד סיום עבודות השיפוץ כמשמעותן בסעיף 1.1 לעיל וקבלתן על ידי השוכר, וכתנאי מקדים לכך, ובמשך כל תקופת השכירות על פי ההסכם השוכר מתחייב לערוך ולקיים את הביטוחים הבאים בחברת ביטוח מורשית כדין לפעול בישראל:

א. **ביטוח רכוש** לכיסוי מבנה המושכר וכן כל רכוש אחר אשר יובא לאתר על ידי השוכר או מטעמו לצרכי השכירות. ביטוח זה ייערך בערך כינון מלא של הרכוש המבוטח ויכלול את מבנה המושכר וכן כל תכולה ורכוש אחר אשר יווספו למושכר על ידי השוכר ו/או מטעמו. ביטוח זה ייערך בתנאי כיסוי שלא יפחתו מתנאי "ביט" בענף המתאים (כולל כיסוי רעידת אדמה ונזקי טבע וכן פריצה), ותבוטל בו זכות השיבוב כנגד העירייה וכל הפועל מטעמה.

ב. ב. פוליסה לביטוח **חבות כלפי צד שלישי** אשר ייערך בתנאי כיסוי שלא יפחתו מתנאי "ביט" בענף זה בגבול אחריות שלא יפחת מסכום של 8 מיליון ₪ לאירוע ולתקופה, ותבוטל בו זכות השיבוב כנגד העירייה וכל הפועל מטעמה. הביטוח יורחב לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת בפוליסה בגין מעשה או מחדל של העירייה או מי מן הפועל מטעמה ובכפוף לסעיף אחריות צולבת.

ג. ביטוח **חבות מעבידים** בגבולות אחריות מקובלים בענף זה, וזאת בהיקף כיסוי שלא יפחת מהיקף הכיסוי בפוליסה ביט. הביטוח יורחב לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת היה ויטען לענין אירוע כלשהו כי העירייה חבה בחובות כמעביד כלפי מי מעובדי השוכר.

2. כל הביטוחים אשר השוכר נדרש לערוך בהתאם לאמור לעיל, בין אם בתקופת ביצוע עבודות השיפוץ באתר ובין אם בתום ביצוע העבודות בסיומן, יהיו כפופים לתנאים הבאים:
  - 2.1 רק השוכר יהיה אחראי לתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית, ולמילוי החובות המוטלות על המבוטח בהתאם לתנאי כל פוליסה. הפרת תנאי כלשהו מתנאי הפוליסה על ידי השוכר לא תפגע בזכויות העירייה ו/או מי מטעמה. השוכר יעביר לעירייה כל מסמך ו/או תכתובת מאת המבוטח אשר בה פורטו חובות אלו, והוא מתחייב לפעול בהתאם להוראות המבוטח ללא דיחוי.
  - 2.2 היקף הכיסוי בכל אחת מן הפוליסות המפורטות לעיל אשר על השוכר לערוך לא יפול מהיקף הכיסוי בפוליסת "ביט" (או מהדורה המקבילה להן בהיקף הכיסוי אף אם נקראת בשם אחר) לביטוח בענף הביטוח המתאים, בתוקף בעת עריכת הביטוח.
  - 2.3 חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל בכל אחת מן הפוליסות, ובלבד שאין בביטול זה כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבוטח עפ"י הדין.
3. השוכר מתחייב להחזיק את פוליסות הביטוח בתוקף במשך כל התקופה הנדרשת ממנו כמפורט לעיל, לשלם את פרמיות הביטוח הנדרשות, לחדש את הביטוחים במידת הצורך, ולהמציא לעירייה במשך התקופה הנדרשת ממנו לגבי כל פוליסה כמפורט בנספח ביטוח זה, מידי תום כל תקופת ביטוח, אישור ביטוח מחודש חתום כדין על ידי המבוטח אשר ערך את הכיסוי, וזאת לשביעות רצונה המלאה של העירייה.
4. דרישות הביטוח הכלולות בנספח ביטוח זה, לרבות קביעת סוגי הכיסויים שעל השוכר לערוך, גבולות האחריות הנדרשים ממנו לגבי כל כיסוי וכיסוי, וכן ההרחבות וקודי ההרחבות המצוינים באישור קיום הביטוחים לגבי כל פוליסת ביטוח, הינן בגדר דרישה מזערית המוטלת על השוכר ואין בהם להוות קביעה כלשהי של היקף ו/או מהות הסיכון.
5. הפרה של תנאי מתנאי הפוליסה, או של דרישה כלשהי שנדרשה על ידי חברת הביטוח על ידי השוכר או מי מטעמו, לא תפגע בזכויות העירייה ו/או מי מטעמה. מובהר כי השוכר יהיה האחראי הבלעדי להתקנת ויישום אמצעי המיגון וההגנה מכל סוג שיידרשו, אם יידרשו, על ידי המבוטח. השוכר יעביר לעירייה כל מסמך ו/או תכתובת מאת המבוטח אשר בה תידרש התקנת אמצעים כאלו, והוא מתחייב ליישם ללא דיחוי. היה ויועסקו על ידי השוכר קבלני משנה כלשהם, השוכר מתחייב להעביר לידיעת קבלני משנה אלו מידע בדבר אמצעי המיגון ואמצעי ההגנה כאמור, ולוודא כי פעלו לפיהם.
6. בנוסף לפוליסות הביטוח המצוינות לעיל, השוכר מתחייב לבחון את חשיפתו לסיכונים על פי פעילותו, על פי מהות וטבע פעילותו וכן על פי הדין ולקבוע בהתאם לכך את הביטוחים הנדרשים וכן את גבולות האחריות והיקף הכיסוי הנדרשים לאור זאת. השוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בכל הקשור לכיסויי הביטוח לרבות בקשר לגבולות האחריות שפורטו באישור קיום הביטוחים.

7. העירייה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לבדוק את אישורי קיום הביטוחים החתומים אשר יומצאו לה על ידי השוכר, והשוכר מתחייב לערוך ללא דיחוי כל שינוי או תיקון שיידרשו (אם יידרשו) על ידי העירייה כדי להתאים כל ביטוח להתחייבויותיו על פי ההסכם ועל פי נספח ביטוח זה. מובהר כי לא יהיה בהמצאת אישורי הביטוח על ידי השוכר, בבחינתם על ידי העירייה ו/או בהימנעותה מכך, כדי להוות אישור בדבר התאמת הביטוחים לנדרש ממנו בהסכם מבחינת תוקפם או היקפם (לרבות גבולות האחריות הנדרשים), או כדי לגרוע מאחריות השוכר, או להטיל אחריות כלשהי על העירייה בכל הקשור לביטוחים שיערכו על ידי השוכר.
8. בנוסף לאמור לעיל השוכר מתחייב לרכוש כל פוליסת ביטוח אשר תידרש לאור בחינת חשיפתו לסיכון כדי להגן על פעילותו, על הפרויקט וכן על כל אדם אחר לרבות העירייה, עובדיה, תושבי העיר וכן כל צד ג' שהוא. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך (אם ייערך) על ידי השוכר או עבורו תבוטל זכות השיבוב כנגד העירייה וכל הפועל מטעמה. כל ביטוח חבות נוסף שייערך על ידי השוכר יורחב (בכפוף לסעיף אחריות צולבת) כדי לשפות את העירייה וכל מי מטעמה בקשר להתקשרות זו, בגין אחריות מי מהם למעשה או מחדל של השוכר לרבות פעילות עובדיו והמועסקים על ידו.
9. היה והשוכר לא יערוך ו/או יקיים ביטוח כלשהו הנדרש ממנו בהתאם לנספח זה, או לא יעמוד בתנאים שנכללו בפוליסות הביטוח שנערכו (לרבות תשלום הפרמיה) בהתאם לנדרש ממנו לפי ההסכם, תהיה העירייה, בין אם בעצמה ובין אם באמצעות מי מטעמה, רשאית אך לא חייבת לערוך את אותו הביטוח חלף השוכר, ו/או לשלם את דמי הביטוח במקומו ועל חשבונו. העירייה תהיה רשאית במקרה כזה לקזז כל סך ששילמה מכל סכום המגיע לקבלן על פי הסכם זה והשוכר ישיב לעירייה ללא דיחוי כל סכום שהעירייה ו/או מי מטעמו שילמה או התחייבה בתשלומו כאמור.
10. השוכר מתחייב לפעול על פי הנחיות העירייה בכל הקשר לתנאי פוליסות הביטוח, לדרישות אחרות אשר יועברו לו על ידי המבטח וכן לתנאי הבטיחות באתר, ויהיה אחראי ללא דיחוי ליישום אמצעי המיגון שיידרשו, אם יידרשו, על ידי המבטח, וכן להעביר את המידע בקשר לכך לידיעת העובדים באתר ולוודאי כי פעלו לפיהם.

**אישור קיום ביטוחים – ביטוח עבודות קבלניות**

הנפקת תאריך האישור		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות				
<p>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 מטיב עם מבקש האישור.</p>						
מבקש	מעמד האישור	מען הנכס המבוטח / כתובת העבודות	המבוטח	גורמים נוספים לקשורים למבקש וייחשבו כמבקש האישור	שם: עיריית נהריה	מבקש האישור
מכרז	מסכר	מבנה תעשייה במתחם לוגיסטיקה עירוני נהריה	שם	שם: אין	ת.ז.ח.פ.	מבנה תעשייה במתחם לוגיסטיקה עירוני נהריה
			ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	500291000	
			מען	מען	מבנה תעשייה במתחם לוגיסטיקה עירוני נהריה	
			מען	מען	מבנה תעשייה במתחם לוגיסטיקה עירוני נהריה	מבנה תעשייה במתחם לוגיסטיקה עירוני נהריה

כיסויים:							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מטבע	גבול אחריות/ סכום ביטוח	תאריך סיום	תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 313 כיסוי נזקי טבע, 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד, 316 כיסוי רעידת אדמה, 318 מבוטח נוסף – מבקש האישור, 324 מוטב לתגמולי ביטוח – מבקש האישור, 328 ראשוניות, 331 שעבוד לטובת מבקש האישור	ש				ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות חומרים אשר סופקו על ידי העירייה רכוש עליו עובדים רכוש סמוך רכוש בהעברה פינוי הריסות
302 אחריות צולבת, 307 הרחבת צד ג' - קבלנים וקבלני משנה, 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה, 315 כיסוי לתביעות המל"ל, 318 מבוטח נוסף – מבקש האישור, 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג בפרק זה, 328 ראשוניות 329 רכוש	ש	8,000,000			ביט		צד ג'

מבקש האישור ייחשב כצד ג',						
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 319 מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח, 328 ראשוניות	ש	20,000,000 לעובד, לאירוע ובסה"כ			ביט	אחריות מעבידים
<u>צמ"ה</u> 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 313 כיסוי בגין נזקי טבע, 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד, 316 כיסוי רעידת אדמה, 329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג', <u>צד ג' - שימוש בצמ"ה:</u> 302 אחריות צולבת, 307 קבלנים וקבלני משנה, 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה 318 מבוטח נוסף - מבקש האישור, 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה, 328 ראשוניות, 329 רכוש מבקש האישור ייחשב צד ג'	ש	סכום ביטוח צמ"ה:  צד ג' כתוצאה משימוש בצמ"ה: 2,000,000 ₪ למקרה ולתקופה			ביט	צמ"ה (כולל צד ג')

פירוט השירותים (בכפוף לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון):	<b>074,009</b>
--	----------------

<b>ביטול/שינוי הפוליסה</b>
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>60 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

<b>חתימת האישור</b>
המבטח:

\*



פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):*
068,009
ביטול/שינוי הפוליסה
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>60 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור
המבטח:



נספח י'

תשריט המושבר

חצר תפעולית בקומת הכניסה והחניות





נספח י"א

**היתר הבנייה**

סופס 3 (תקנה 18 א)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
תקנות התכנון והבניה (בקשה לחיתור תנאיו ואגרות), התש"ל 1970



**היתר**

תכנית מתאר מקומית או מפורטת : ג/10715, ג/בת/98,	גוש : 18206	חלקה : 16	מגרש : 36	תיק מנין : 97
הכניות נוספות : ג/4403, ג/1305, ג/851, נה/מרצ/68				
חלקות נוספות : גוש : 18206 חלקה:16 מגרש : 37, חלקה:16 מגרש : 38,				
חלוקת המקומות לתכנון ובניה - נהריה		היתר בניה מספר : 20090057		מספר בקשה : 20090057
רשות מקומית: נהריה	שכונה: אזור תעשייה צפון	כתובת הבניה: אזור תעשייה צפון		

ש"ח	תחנת וות	מטן	מיקוד	סלפון
בעל היתר	עיריית נהריה	שד. גענון 19 ת.ד. 78	22100	9879811
עורך הבקשה	ברנדייס יוחנן, אדריכל	מסריק 2 נהריה		9927695
מתכנן שלד הבנין	כהן אלי	הגענון 30 אי נהריה		9922387

היתר זה אינו ניתן לחעבר אלא באישור חלוקת המקומות.

על פי אישור חלוקת המקומות האמור: **ועדת משנה בישיבה מספר: 200903 בתאריך: 19/05/09**

**מותר:** הקמת מרכז לוגיסטי שכולל מבנה סדנאות ומחסנים (מבנה B),  
מבנה סדנה רכב (מבנה C),  
מבנה מחסן מרכזי (מבנה A) וביתן שמירה (מבנה D).

**בניין A:**  
בניין מחסן מרכזי מתוכנן בחלקו ב - 2 קומות עם שלד בטון וחלק כסככה עם גג פח ורצפת בטון.  
סככה מתוכננת בצד מערבי עד קו בניין 0.0 מ' עם קיר אטום.  
שטח עיקרי של מבנה מחסן 685.5 מ"ר.  
שטח שרות כוללים ממ"ק 18.1 מ"ר וסככה 360.4 מ"ר.  
סה"כ שטח שרות מתוכנן במבנה 378.5 מ"ר.

**ביתן D:**

ביתן שמירה מתוכנן בכניסה למתחם בקו בניין קידמי 5.0 מ' ובשטח 25.4 מ"ר.

**מבנה סדנאות ומחסנים B:**

המבנה כולל סדנאות עבור צבע, מסגריה, נגריה, שרברבות, השמליה, מים וביוב, גינון, תברואה, בית מלאכה.

כל הסדנאות חוץ מצבע ובית מלאכה מתוכננים כמבנה ב - 2 קומות.

צמוד למבנה סדנאות מתוכננים סככות גג מפת בשטח 398.2 מ"ר (שטח שרות).  
מתוכננים 2 ממ"מים בשטח 37.6 מ"ר (שטח שרות) ים חלל הגנה 18.8 מ"ר.  
שטח עיקרי מתוכנן במבנה סדנאות 1216.05 מ"ר.  
סה"כ שטח שרות במבנה סדנאות 435.8 מ"ר.

**מבנה סדנה רכב C:**

מבנה סדנה רכב מתוכנן ב - 2 קומות עם סככת עם גג מפת סמוכה.

שטח עיקרי של מבנה 184.15 מ"ר,  
שטח שרות (סככה) 119.9 מ"ר.  
המבנה של סככה מתוכנן בקו בנין צידי מערבי כ - 4.0 מ' במקום 5.0 מ' מותרים לכיוון מגרש 36.  
סה"כ שטחים מתוכננים:

סה"כ שטח עיקרי מתוכנן במתחם המרכז הלוגיסטי 2111.1 מ"ר שם % 26.76, מותר % 110.  
סה"כ שטח שרות מתוכנן 934.2 מ"ר שהם % 11.84, מותר % 30.

ראח המשך בגב הדף.