



החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ

קול קורא מס' 06-2024

הזמנה להציע הצעות

להקמת והפעלת מבנים להשכרה לתעשייה באזור  
תעשייה קרני שומרון

**2024**

### רשימת מסמכי הקול קורא

<u>עמוד</u>	<u>מצורף/לא מצורף</u>	<u>המסמך</u>
3	מצורף	הזמנה להציע הצעות
14	נספח א	פרטי המציע
16	נספח ב	תצהיר המציע לעניין תנאי סף
17	נספח ג	כתב הצעה והתחייבויות המשתתף
19	נספח ד	דוגמת ערבות להשתתפות בקול קורא
20	נספח ה	הצהרה ואישור לעניין הרשעות קודמות
23	נספח ו	שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים
25	מצורף	הסכם ונספחיו

### מועדי הקול קורא

הליך הקול קורא יתבצע בהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן:

<u>מועד</u>	<u>נושא</u>
13/10/2024	פרסום חוברת הקול קורא
12:00 עד 31/10/2024	מפגש מציעים
12:00 עד 12/11/2024	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
14:00 עד 31/12/2024	מועד אחרון להגשת הצעות

## החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ

קול קורא מס' 06-2024

### הזמנה להציע הצעות

## להקמת והפעלת מבנים להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרון

החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ מזמינה בזה הצעות להקמת והפעלת מבנים להשכרה באזור התעשייה קרני שומרון לפי המפורט להלן.

### 1. פרטי הפרויקט:

1.1. החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ (להלן: "החברה" או "החכ"ל") הינה תאגיד בשליטה מלאה של המועצה המקומית קרני שומרון (להלן: "המועצה").

1.2. הפרויקט הינו תכנון, הקמת והפעלת מבנה להשכרה במקרקעין המפורטים להלן: המקרקעין: מגרשים 1 ו 2 בתכנית מפורטת 117/17 בשטח מצרפי של כ 17500 מ"ר באזור התעשייה קרני שומרון, לבניית מבנים להשכרה לתעשייה בשטח של 19,000 מ"ר, לפחות. (להלן: "המקרקעין" או "המגרש").

1.3. המגרש מנוהל ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש (להלן: "הממונה"). במועד פרסום הזמנה זו לחברה יש הסכם פיתוח בתוקף וכן המלצה של משרד הכלכלה והתעשייה (להלן: "המשרד") להקמת מבנים לתעשייה להשכרה בשטח תוכנית זו. (להלן: "הפרויקט"). תשומת לב המציע לתנאים הבאים:

1.3.1. המגרש ישמש לתעשייה ומלאכה בלבד, ע"פ הגדרות משרד הכלכלה למעט חנויות מפעל ותצוגה שיתאפשרו בהיקף הקבוע בנהלי רמ"י ובהוראת המנכ"ל. לא תותר פעילות שאינה עונה על הגדרת תעשייה ומלאכה בהוראת המנכ"ל 6.2, אף אם היא משרתת את מפעלי התעשייה והמלאכה השוכרים.

1.3.2. ע"פ הנחיות משרד הכלכלה לא ניתן להקים מרלו"ג (מרכז לוגיסטיקה ואחסנה) בשטח זה.

1.3.3. היזם ישלם לחכ"ל החזר הוצאות הפיתוח בשיעור ההיטלים ואגרות לפי חוקי העזר (אגרות והיטלים) של המועצה שיהיו בתוקף במועד הוצאת ההיתר, וכן דמי הקמה לתאגיד המים והביוב "יובלים בשומרון" טרם קבלת היתר הבניה, ע"פ תעריפי חוקי העזר במועד הוצאת ההיתר (להלן: "הוצאות הפיתוח").

חוקי העזר של המועצה הידועים במועד חתימת הסכם זה :

- א. חוק עזר לקרני שומרון (היטל מבני ציבור), התש"פ – 2020
- ב. חוק עזר לקרני שומרון (סלילת רחובות), התש"פ – 2019
- ג. חוק עזר לקרני שומרון (שטחים ציבוריים פתוחים) התש"פ-2019
- ד. חוק עזר לקרני שומרון (תיעול) – התש"פ – 2019
- ה. ביוב ומים ישולם לתאגיד

1.4. ביצוע הפרויקט בשיתוף פעולה בין יזם לחברה מותנה באישור הגורמים המפורטים בסעיף 2 להלן.

1.5. החברה מבקשת להתקשר עם יזם לצורך ביצוע הפרויקט באופן הבא ולפי האמור במסמכי הקול קורא לרבות ההסכם ובכלל זאת :

1.5.1. ההתקשרות בין החברה ליזם כפופה ומותנית בתנאים שנקבעו על ידי המשרד (נספח 1 להסכם) ובתנאים שייקבעו על ידי הממונה.

1.5.2. היזם יפתח את המגרש, יבנה את המבנים וישכור מהחברה את המבנים על פי ההסכם **לתקופה של 24 שנים ואחד עשר חודשים**. לחברה בלבד שמורה האופציה לפי שקול דעתה המוחלט להאריך את תוקפו של ההסכם בשלוש תקופות נוספות של 3 שנים כל אחת.

1.5.3. **היזם יתחייב להקים לכל הפחות 19,000 מ"ר בשני המגרשים**, וזאת ע"פ הנחיות התב"ע שבתוקף, וזאת עד לתאריך **31.10.2028**, וע"פ הנחיות הסכם הפיתוח של רמ"י.

1.5.4. היזם ישכיר את שטחי היזם כהגדרתם בהסכם לצדדים שלישיים למטרת תעשייה ומלאכה בלבד.

1.5.5. היזם ישלם לחברה אחוזים לפי הצעתו אשר בכל מקרה לא יפחתו מ **5%** מההכנסות מדמי השכירות שיקבל לפי האמור בהסכם. מובהר כי התשלום לפי סעיף זה הינו מההכנסות ברוטו ללא קיזוז הוצאות כלשהן. כמו כן ישלם היזם לפי הצעתו כאמור בגין שטחים לשימוש עצמי או שימוש ללא תמורה לפי סעיף 3א(3)ב להסכם.

1.5.6. היזם יישא במלוא עלויות התכנון וביצוע הפרויקט ובכלל זאת ומבלי לגרוע מכלליות האמור היזם יישא על חשבונו בכל הוצאות הפיתוח, הקמת המבנה, התשלומים הממשלתיים והעירוניים הכרוכים בכך, וכן כל התשלומים לכל גורם אחר ולרבות מיסים ותשלומי חובה והאחריות לתכנון, הקמה וביצוע הפרויקט תחול באופן בלעדי על היזם ועל חשבונו.

1.5.7. היזם יבנה את הבניה המינימאלית המותרת לפי המלצת המשרד אולם רשאי לבנות יותר, או בשלבים כאמור בהסכם ובלבד שבשלב הראשון יבנה מינימום של 19,000 מ"ר עד המועד כאמור בסעיף 1.5.3 לעיל.

1.5.8. כל תוכניות הפיתוח והבניה מחייבות הסכמת ואישור החברה בכתב ומראש מבלי למעט מכל אישור אחר הנדרש על פי כל דין.

1.5.9. לא ניתן יהיה להעביר זכויות היזם על פי קול קורא זה לצד שלישי.

1.5.10. החברה שומרת על הזכות כי ככל שיתאפשר, לפי שקול דעתה המוחלט ומבלי צורך לנמק ובכפוף להוראות כל דין וההנחיות החלות על החברה, להקים תאגיד משותף לחברה וליזם, כאמור בהסכם.

1.6. על המשתתף בהליך זה לערוך, על חשבונו ועל אחריותו, את כל הבירורים הדרושים לו לשם קבלת כל המידע הדרוש לו לצורך התקשרות עם החברה וביצוע הפרויקט. עם הגשת ההצעה יראה המשתתף, כמי שכל העובדות והנסיבות נהירות לו וכמי שערך כל בדיקה שהייתה נחוצה לשם הגשת הצעתו, התקשרות עם החברה לפי הליך זה וביצוע הפרויקט. חובה על המשתתף לעיין ולבדוק את המצב התכנוני המלא והמדויק, לרבות הוראות התב"ע וכן את ההגבלות וההתניות המלאות המפורטות בה והנחיות הועדה המקומית, קודם להגשת הצעתו.

1.7. מובהר מפורשות כי החברה איננה מקבלת על עצמה, ולא תישא או תשתתף, בכל הוצאה ו/או תשלום מכל סוג שהוא אשר יחול בקשר עם הליך זה והפרויקט לרבות תכנון, פיתוח המגרש, הקמת המבנה וניהולו, וכן כל תשלום ו/או מס, ממשלתי או עירוני, לרבות פינוי המבנה בתום תקופת ההפעלה למעט דמי חכירה לממונה בגין חכירת המקרקעין.

1.8. ככל שלא יתקיימו מכל סיבה שהיא, כל התנאים המתלים להתקשרות לפי סעיף 2 להלן, תוך 550 יום ממועד החלטת החברה על זכיית היזם בהליך זה, תהייה הזכייה בטלה ללא צורך במתן הודעה והחברה תהא רשאית לפנות ולנהל מו"מ ו/או להתקשר עם כל מציע אחר, בין שהשתתף בהליך זה ובין אם לאו. על אף האמור, תהא החברה, לפי שקול דעתה המוחלט, רשאית בכל עת להאריך את המועדים לפי סעיף זה. מובהר מפורשות והיזם בהגשת הצעתו מאשר זאת, כי ליזם לא תהינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כל האמור בסעיף זה לרבות אם מכל סיבה שהיא לא תתקשר החברה עם היזם ו/או לא יתקבל איזה מהאישורים הנדרשים כאמור לעיל ו/או כל אישור אחר הנדרש על פי כל דין והוא מוותר בזאת באופן סופי ומוחלט על כל טענה ו/או דרישה כאמור.

## 2. תנאים מתלים להתקשרות:

מובהר מפורשות כי ההתקשרות עם היזם שיימצא כזוכה בהליך זה מותנית ותהא תקפה אך ורק בהתקיים כל התנאים הבאים במצטבר (להלן: "התנאים המתלים"):

- 2.1. קבלת אישור דירקטוריון החברה להתקשרות עם היזם
- 2.2. אישור הממונה על היישובים ביו"ש להתקשרות החברה עם היזם על פי קול קורא זה וההסכם.
- 2.3. אישור הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש להחכרת המקרקעין לחברה ולשימוש היזם במקרקעין כאמור בהסכם.
- 2.4. אישור משרד הכלכלה והתעשייה לביצוע הפרויקט על פי ההסכם.
- 2.5. כל אישור אחר שיידרש על פי דין

מובהר מפורשות כי לא יהא כל תוקף לזכיית היזם לפי הליך זה ו/או להתקשרות בין החברה ליזם ללא קיום כל התנאים הנ"ל יחדיו במצטבר.

בהשתתפותו בהליך זה מסכים היזם כי היה ולא התקיים איזה מהתנאים המתלים עד למועד הנקוב בסעיף 1.8 לתנאי הקול קורא, ייחשבו הקול קורא וההסכם לבטלים ללא צורך בהודעה על ביטול, ומבלי שמי מהצדדים זכאי להשבה, תשלום, השתתפות ו/או שיפוי ממשנהו, והצדדים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה עקב כך לרבות עקב סכומים ששולמו ויחולו כל הוראות הפניה לקבלת הצעות בעניין זה. היזם מסכים מפורשות כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה אם לא התקיים איזה מהתנאים הנ"ל והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור.

על אף האמור, תהא החברה, לפי שקול דעתה המוחלט, רשאית בכל עת להאריך את המועד לפי שלעיל (ובמקרה כאמור תוארך הערבות שמסר הקבלן בהתאם) אולם מובהר ומוסכם מפורשות כי הימנעות החברה מלהאריך את המועד, מכל סיבה שהיא ומבלי צורך לנמק, לא תחשב כהפרת הסכם זה ולא תקים ליזם עילה כלשהי כנגד החברה והיזם מוותר באופן סופי ומוחלט על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה היה ולא יוארך המועד.

עוד מסכים היזם כי נוסח הקול קורא לרבות ההסכם, מסמכיהם ותנאיהם נתונים לשינויים של מי מהגורמים הבאים: הממונה על היישובים ביו"ש, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש, משרד הכלכלה והתעשייה. ככל ומי מהגורמים הנ"ל יבקש לערוך שינויים במסמכי הקול קורא והוראותיו, לא יהא בכך הפרת איזו מחובותיהם של מי מהצדדים ותחולנה ההוראות לעניין אי קיום תנאי מתלה ונפקויותיו כאמור לעיל בסעיף זה למעט אם הסכימו שני הצדדים לשינויים המבוקשים.

### 3. תנאים להשתתפות בקול קורא

#### 3.1. על המציע לענות על התנאים הבאים במלואם (תנאי סף):

**על המציע לקיים את התנאים הבאים במועד הגשת ההצעה ולהגיש את המסמכים המבוקשים להלן יחד עם הצעתו.**

**3.1.1. למציע הכנסות בסכום של לפחות 250 מיליון ₪ בחמש השנים האחרונות במצטבר (2019 – 2023).**

• על המציע לצרף אישור רו"ח להוכחת האמור בסעיף זה, בנוסח המצורף **כנספח 1**.

**3.1.2. המציע מצהיר כי אין כל מניעה לפי כל דין להשתתפותו בקול קורא ואין אפשרות לניגוד עניינים, ישיר או עקיף, בין ענייני המציע או הנציג מטעמו, או בעלי העניין בהם, לבין החברה ו/או בעלי מניותיה.**

**3.1.3. המציע לא הורשע בעבירה שיש עמה קלון ו/או בגין עבירה דוגמת אי העברת ניכויים ו/או אי העברת דיווח לרשויות המס וכד', זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות לפי**

חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א – 1981 או כי במועד הגשת ההצעות בקול קורא לא מתנהלים נגד המציע הליך משפטי או חקירה המוגדרת כמהותית על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. במידה והמציע הנו תאגיד – נדרש, כי העדר הרשעה וחקירה כאמור, יתקיימו גם לגבי בעלי השליטה ו/או נושאי המשרה בו.

3.1.4. המציע צרף ערבות כאמור בסעיף 5 לתנאי הקול קורא להלן.  
על המשתתף לצרף ערבות מקור כאמור בנוסח המצורף למסמכי הקול קורא בדיוק.

3.1.5. המציע רכש את מסמכי הקול קורא כמפורט בסעיף 14 להלן.  
על המציע לצרף קבלה המעידה על ביצוע התשלום כאמור.

### 3.2. תנאים נוספים להשתתפות בקול קורא

**על המציע להגיש את המסמכים המבוקשים להלן יחד עם הצעתו ולקיים את התנאים הבאים במועד הגשת ההצעה .**

- 3.2.1. פרטי המציע - נספח א'.
- 3.2.2. תצהיר עמידה בתנאי הסף של הקול קורא כנספח ב'.
- 3.2.3. שני עותקים חתומים של "כתב הצעה והתחייבות המשתתף" - נספח ג'.
- 3.2.4. **ערבות קול קורא** כאמור בסעיף 5 להלן, בתנאים ובמועדים המפורטים בו, ובנוסח המצ"ב למסמכי הקול קורא, נספח ד'.
- 3.2.5. תצהיר בדבר הרשעות קודמות - נספח ה'.
- 3.2.6. אישור על היות המציע עוסק מורשה לצורך מס ערך מוסף.
- 3.2.7. אישור מפקיד שומה על פטור או אחוז ניכוי מס במקור.
- 3.2.8. אישור רו"ח בדבר העדר "הערת עסק חיי" בהתאם לתקן ביקורת מספר 58 של לשכת רואי החשבון בישראל.
- 3.2.9. אישור רו"ח המעיד על היקף ההכנסות של החברה בהתאם לדוחות העדכניים ביותר הקיימים – נספח ו'
- 3.2.10. שאלון ניגוד עניינים בנוסח המצורף למסמכי הליך זה כשהוא ממולא ע"י המציע, אם הוא "יחיד". המצ"ב נספח ז'. אם המציע הינו תאגיד יוגשו מטעמו שני שאלוני ניגוד עניינים, האחד ממולא וחתום על ידי התאגיד המציע, והאחר ממולא על ידי מנהל התאגיד המציע, באופן אישי, וחתום על ידו.
- 3.2.11. אם המציע הוא תאגיד המציע יצרף:
  - א. צילום של תעודת הרישום של התאגיד.
  - ב. תדפיס מעודכן נכון למועד הגשת ההצעות לקול קורא, של רישום החברה מרשם החברות, לרבות רישום בעלי המניות.
  - ג. אישור מעו"ד או רו"ח בדבר אנשים המוסמכים לחתום בשם התאגיד ולחייב את התאגיד בחתימתם על מסמכי הקול קורא.
- 3.2.12. פרוטוקול מפגש מציעים חתום על ידי המציע.
- 3.2.13. תשובות לשאלות הבהרה חתום על ידי המציע.

- 3.2.14. קבלה על רכישת מסמכי הקול קורא.
- 3.2.15. מסמכים רלוונטיים להוכחת כשירותו, יכולותיו וניסיונו של המציע, ובכלל זה אישורים ותיעוד רלוונטי להוכחת החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הליך זה.
- 3.2.16. המציע יגיש יחד עם הצעתו תכנית עסקית לפי תנאי הקול קורא ואשר תכלול בין היתר שלביות הבניה, ניתוח עתידי של הפרויקט, הערכה כלכלית על בסיס הנחות עבודה ונתונים עסקיים.
- 3.2.17. המציע מצהיר כי הינו בעל החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הסכם זה ומבלי למעט מכלליות האמור, הינו בעל יכולת כלכלית לגייס סך של לפחות 100,000,000 מיליון ₪ (מאה מיליון ₪) לטובת הפרויקט וכי הינו יודע כי בין היתר על סמך הצהרותיו אלה תיאות החברה להתקשר עמו בהסכם לפי קול קורא זה ;

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מהמציעים, לאחר הגשת ההצעות לקול קורא, להשלים מידע חסר ו/או מסמכים ו/או המלצות ו/או אישורים דקלרטיביים, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו של המציע, וזאת לצורך הוכחת עמידתו של המציע בכל תנאי הקול קורא לרבות תנאי הסף. החברה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מידע נוסף אודות ניסיונו של המציע לביצוע התחייבויותיו על פי הקול קורא, והחברה תהא רשאית לערוך בדיקות משלה בדבר ניסיונו של המציע. תוצאות הבדיקות הנ"ל, אם בכלל תעשנה, תכללנה במסגרת שיקולי החברה לבחירת הזוכה בקול קורא זה.

#### **4. הגשת הצעה משותפת**

- 4.1. ניתן להגיש הצעה משותפת למספר יחידים ו/או תאגידיים לרבות חברות קשורות (להלן: "הצעה משותפת"). אם הוגשה הצעה כהצעה משותפת הרי שיחולו, בנוסף לאמור לעיל, התנאים הבאים :
- 4.1.1. כל אחד מיחיד המציע יעמוד בכל התנאים המפורטים בסעיף 3 לעיל ויצרף את כל המסמכים הנדרשים בהתאם.
- 4.1.2. בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות של החברה עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי הקול קורא תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי הקול קורא ע"י אחד מהשותפים וביטול ההצעה, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים.
- 4.1.3. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יציינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד בפרויקט. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
- 4.1.4. במסגרת מפגש ההבהרות וכן במסגרת הגשת ההצעה על המציע לציין פרטיו של איש קשר אחד אשר ישמש כנציג המציע לצורך קול קורא זה, לרבות פרטי התקשרות, טלפון נייד ודוא"ל.

## 5. ערבות קול קורא

- 5.1. על המציע להפקיד לזכות החברה יחד עם הצעתו ערבות בנקאית אוטונומית מקור בנוסח המצ"ב, צמודה למדד מחירי תשומות הבניה למגורים כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות, ע"ס **500,000 ₪** ובמילים: **חמש מאות אלף שקלים חדשים** (להלן - "הערבות").
- 5.2. הערבות תשמש כבטחון לחתימת ההסכם על ידי המציע אם יוזמן לחתום על ההסכם ולא יעשה כן.
- 5.3. החברה תהיה רשאית לממש את הערבות אם המציע יזכה בקול קורא ולא יתקשר עם החברה במועד שתקבע החברה ו/או לא ימלא את התנאים המוקדמים להתקשרות בהסכם. הסכום שימומש כאמור יהא פיצוי בגין הנזקים שייגרמו לחברה מבלי שהחברה תצטרך להוכיח את נזקה, והמציע והחברה מסכימים כי סכום זה הוא סכום הפיצויים הנכון המגיע לחברה בגין הפרת התחייבות המציע כמתואר לעיל.
- 5.4. הערבויות יוחזרו למציעים האחרים לאחר חתימת ההסכם עם המציע שהצעתו תתקבל. אם המציע שהצעתו תתקבל לא יחתום או אם יסרב לחתום על ההסכם תוך המועד שנקב בסעיף 13 להלן, הערבות לא תוחזר לו ותחולט על ידי החברה וסכום הערבות ייחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש שתקבל החברה בשל אי החתימה או סירוב לחתום כאמור.
- 5.5. **תוקף הערבות הבנקאית יהיה עד ליום \_\_\_\_\_ .**

## 6. מפגש/סיור מציעים

- 6.1. על המציע להשתתף בסיור מציעים **שיתקיים ביום 31.10.2024 בשעה 12:00**.
- 6.2. ההשתתפות בסיור המציעים **אינה חובה**. מציע אשר לא ישתתף בסיור המציעים, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, בשעה שנקבעה וכן יירשם ברשימת המשתתפים בשמו כולל כתובת דוא"ל שתהווה את כתובת אליה יועברו פרוטוקול סיור הקבלנים ותשובות וההבהרות ככול שיהיו כאלה, לא יהיה רשאי להשתתף במכרז והצעתו תיפסל על הסף.

## 7. הבהרות, שינויים וסתירות במסמכי הקול קורא

- 7.1. כל המסמכים שיימסרו ע"י החברה למציע, ככל שימסרו, לרבות תנאי קול קורא אלה, תוכניות, מפרטים, ולרבות כל המסמכים המפורטים בתנאי הקול קורא יהיו גם הם חלק בלתי נפרד מן מסמכי הקול קורא.
- 7.2. עד ליום **12.11.2024** שעה **12:00** רשאי המציע לפנות בכתב בלבד לגברת רעות וקנין בדוא"ל: [mika@kshomron.co.il](mailto:mika@kshomron.co.il) **(יש לוודא טלפונית קבלה במס' טלפון: 09-7423265)** כני"ל בשאלות הבהרה ביחס לכל אי בהירות או הערות בנוגע לפרט כלשהו מפרטי הקול קורא או תנאיו. פנה המציע כאמור לעיל, תמסור החברה, אם תראה לנכון לכך, תשובות בכתב, לפני המועד האחרון להגשת הצעות.
- 7.3. החברה תסכם בכתב את כל התשובות וההבהרות ותשלח עותקים של התשובות **בדוא"ל** אל כל משתתפי מפגש המציעים. כל תשובה מהחברה ו/או מנציגה תהיה **בכתב בלבד ואין תוקף לכל תשובה שינתן בעל פה או בדרך אחרת**. אין החברה אחראית בעד פירושים או הסברים שניתנו בעל פה לרבות במסגרת מפגש המציעים ומציע לא יהא רשאי לטעון כי

בהצעתו הסתמך על תשובות שנתנו ע"י החברה או מי מטעמה, אלא אם תשובות אלה ניתנו בכתב כאמור לעיל.

7.4. הגשת השאלות או בקשות ההבהרה כאמור, תיעשה בפורמט הבא:

מספר סידורי	המסמך בקול קורא	סעיף במסמך הקול קורא	ההבהרה המתבקשת	תשובת הועדה

7.5. כל מציע יצרף את תשובות החברה כחלק בלתי נפרד מהצעתו.

7.6. החברה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הקול קורא, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי הקול קורא, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים בקול קורא. השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי הקול קורא ויובאו בכתב בדוא"ל לידיעתם של כל משתתפי מפגש המציעים לפי הכתובות שנמסרו על ידי כל משתתפי מפגש המציעים. משתתפי הקול קורא יהיו חייבים להכניס להצעתם את מסמכי השאלות והתשובות ואלה ישמשו כחלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא.

#### 8. אופן הגשת ההצעות

8.1. על המציע לחתום על כל הדפים הכלולים בחוברת הקול קורא לרבות, על דפי תנאי הקול קורא, כן עליו לחתום על כל מסמך המצורף לפניו זו, ככל שצורף, ועל כל דף ודף בהצעתו וכל מסמך אחר שצורף, ככל שצורף.

8.2. המציע יכניס למעטפה את מסמכי הקול קורא, לרבות כל המסמכים המפורטים לעיל ו/או הנדרשים על פי תנאי הקול קורא, חתומים בידי המציע בתחתית כל עמוד בראשי תיבות וחתימה מלאה במקומות המיועדים לכך, וכן כל האישורים הנדרשים על פי תנאי הקול קורא ויחתום את המעטפה. על המעטפה ייכתב: **"קול קורא מס' 06-2024 להקמת והפעלת מבנה להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרון"**.

8.3. את המעטפה הסגורה יש להכניס ידנית לתיבת הקול קוראים/המכרזים, עד ליום **31.12.2024** שעה **14:00**, במחלקת קול קוראים והתקשרויות במשרדי המועצה המקומית קרני ברחוב רחבעם זאבי 1 קרני שומרון בקומה שניה.

8.4. **מעטפה שלא תגיע לכתובת המצוינת לעיל ובמועד לא תיחשב כמעטפה שנמסרה במועד, לא תוכנס לתיבת הקול קוראים ולא תשתתף בהליך זה.**

#### 9. מילוי וחתימה על מסמכי הקול קורא

##### 9.1. הגשת ההצעה

9.1.1. שני עותקים של כתב ההצעה **נספח ג'** ייחתמו על ידי המציע במקום המתאים וייסומנו בראשי תיבות בכל דף וחתימה מלאה במקום המיועד לכך.

9.1.2. שני העותקים חייבים להיות זהים. במקרה של אי התאמה בשיעורי האחוזים הרשומים באחד העותקים לעומת השני, יתוקן מחיר היחידה לפי העותק שבו מופיע אחוז התוספת הגדול יותר.

9.1.3. כל שינוי, תוספת, מחיקה, הערה או הסתייגות שהמזיע ירשום בטפסי הקול קורא ו/או באחת התעודות המצורפות לקול קורא, בין בגין המסמכים ובין מכתב לוואי או בכל אופן אחר, יחשבו:

א. כאילו אינם קיימים, או

ב. עלולים לפסול ההצעה.

9.1.4. ההחלטה באיזה חלופה לבחור על פי סעיף 9.1.3 דלעיל נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

9.1.5. על המזיע להעיר את הערותיו רק במקומות המיועדים לכך, כל הערות מחוץ למקום הנ"ל לא תובאנה בחשבון, ואינן מחייבות את החברה. כמו כן עליו לחתום על הצעתו בדיו ולא בעפרון ובתוספת החותמת של המזיע, תאריך וכתובת.

כן יש לרשום את שם המזיע באופן ברור נוסף על החתימה.

במקרה של אי הבנה על המזיע לפנות בכתב לגברת רעות וקנין בטלפון: **09-7423265**, דוא"ל: [mika@kshomron.co.il](mailto:mika@kshomron.co.il) לשם קבלת אינפורמציה. חובה לוודא טלפונית קבלת הדוא"ל.

9.1.6. משתתף בקול קורא מתחייב לא להשתמש בכל מסמך ו/או תכנית המהווים את הקול קורא לכל מטרה אחרת מאשר להגשת הצעתו במסגרת קול קורא זה ולא להעתיק את המסמכים והתוכניות בלי אישור מפורש מאת החברה.

## 10. בחירת המזיע הזוכה

10.1. ההצעה הזוכה תהיה זו אשר הציעה את האחוז הגבוה ביותר מתוך הכנסות ללא שום ניכויים. במקרה של הצעות שהוצע בהן שיעור זהה של אחוז, תהיה רשאית החברה לערוך ביניהן התמחרות נוספת בה ידרשו המזיעים להגיש הצעה משופרת וביניהן תיקבע ההצעה הזוכה.

10.2. מובהר בזה מפורשות, כי החברה תהא רשאית לקחת בחשבון שיקוליה בבחירת ההצעות, את אמינותו וכושרו של המשתתף לבצע את הפרויקט המוצע, ואת ניסיונם של חברות כלכליות, רשויות מקומיות וגופים אחרים עם המשתתף בעבר.

10.3. המלצות ועדת הקול קוראים מותנית בהחלטת דירקטוריון החברה.

## 11. פגם בהחלטת ועדת הקול קוראים

11.1. נפל פגם יסודי בהחלטת ועדת הקול קוראים או בהליכי הקול קורא האחרים וכתוצאה מפגם זה לא זכה המזיע בקול קורא, יהיה זכאי המזיע שלא זכה כתוצאה מהפגם כאמור לקבל מהחברה, עקב אי זכייתו, אך ורק את ההוצאות שהוציא בגין הערבות הבנקאית ורכישת טפסי הקול קורא שתוזרנה. פרט לתשלום האמור לא יהיה זכאי המזיע הנ"ל לכל פיצוי אחר, בגין הפסדים ו/או אבדן רווח ו/או נזק אשר, לטענתו, נגרמו לו, כתוצאה מהפגם בהליכי הקול קורא.

11.2. קבע בית משפט מוסמך כי נפל פגם יסודי בהחלטת ועדת הקול קוראים או בהליכי הקול קורא וכתוצאה מפגם זה זכה בקול קורא המציע ולא מציע אחר שהיה זכאי לכך, מתחייב המציע מיידיית עם הודעת המזמין להפסיק את עבודתו עפ"י החוזה שנחתם עמו עפ"י הקול קורא ולאפשר למזמין למסור את המשך ביצוע העבודה למציע שאמור היה לזכות בקול קורא עפ"י קביעת ביהמ"ש. המזמין ישלם למציע את התמורה עבור העבודה שביצע עד למועד הפסקת העבודה, כפוף לתנאי החוזה, ולמציע לא תהיינה כל תביעות או טענות אחרות מכל סוג שהוא כלפי המזמין הקשורות לקול קורא, אופן ניהולו, הזכייה בו וכד' ולחוזה שנחתם בעקבותיו, ו/או כלפי כל חוזה אחר שיחתם ע"י המזמין כתוצאה מקול קורא זה.

#### 12. ביטול קול קורא

12.1. החברה רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט לבטל את הקול קורא בכל שלב לרבות לאחר פתיחת ההצעות מבלי שביטול כאמור יחייב את החברה בתשלום פיצוי מכל סוג שהוא למציע והמציע מוותר בזאת על כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה מכל סוג שהוא בכל הקשור והכרוך בביצוע הפרויקט.

12.2. אם תחליט החברה כאמור לבטל את הקול קורא ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצע לא תהיה למשתתפים בקול קורא כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא למעט ההוצאות בגין הערבות הבנקאית ורכישת טפסי הקול קורא שתוחזרנה לזוכה בקול קורא בלבד.

#### 13. חתימה על החוזה

13.1. המציע הזוכה מתחייב לחתום על החוזה לא יאוחר מאשר **תוך 14 ימים** ממועד קבלת ההודעה על זכייתו בקול קורא או כל מועד אחר שתודיע לו החברה.

13.2. במעמד חתימת החוזה על הקבלן להמציא את הערבות הבנקאית כנדרש וכמפורט בסעיף 11 להסכם.

13.3. היועץ המשפטי של הקול קורא או מי מטעמו יהא המכריע הסופי באשר להתאמתה של הערבות והמציע מתחייב להמציא לאלתר ערבות בהתאם לאמור לעיל.

#### 14. רכישת חוברת הקול קורא והוצאות

14.1. את מסמכי הקול קורא ניתן לרכוש באתר המועצה בכתובת <https://www.karneishomron.co.il/> ו/או במשרדי החברה בכתובת רחבעם זאבי 1 קרני שומרון תחת קטגוריה "מכרזים במועצה ובחברה הכלכלית" תמורת תשלום של **1500 ₪**, שלא יוחזרו לאף מציע בשום מקרה.

14.2. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה לקול קורא ובהשתתפות בקול קורא, ובכלל זאת על ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות הנדרשות במסמכי הקול קורא, תחולנה על המציע.

#### 15. הערות כלליות

15.1. כל האמור בכתב זה בלשון זכר משמעו, לכל דבר וענין גם בלשון נקבה.

15.2. החכ"ל תהיה רשאית להזמין לראיון נציגים של מציעים אלה או אחרים, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

15.3. החכ"ל תהיה רשאית לשנות את תנאי ההסכם המצ"ב בכל עת לפי דרישת הגורמים המאשרים במסגרת התנאים המתלים.

---

החברה הכלכלית קרני שומרון בע"מ

---

**חתימת המציע**

**הזמנה להציע הצעות  
הקמת והפעלת מבנים להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרון**

**נספח א'**

**פרטי המציע**

	שם המציע
	סוג התאגיד
	כתובת מלאה
	מס' זיהוי/ח.פ./ע.מ.
	טלפון
	פקסימיליה
	דוא"ל

**אנשי קשר של המציע**

שם + שם משפחה	תפקיד	נייד	דוא"ל

• **ככל שמוגשת הצעה משותפת :**

- א. יש למלא ולהגיש טופס זה ביחס לכל אחד מהיחידים השותפים בהצעה המשותפת.
- ב. יש לציין להלן בכל טופס פרטיו של איש קשר אחד אשר ישמש כנציג המציע (קרי של כלל היחידים המשתתפים) לצורך קול קורא זה.

איש קשר משותף לכל יחידי המציע

דוא"ל	נייד	תפקיד	שם + שם משפחה

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימת המציע + חותמת: \_\_\_\_\_

נספח ב'

החברה הכלכלית קרני שומרון בע"מ

קול קורא מס' 06-2024

הזמנה להציע הצעות

להקמת והפעלת מבנים להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרון

תצהיר המציע לעניין עמידה בדרישת הניסיון בתנאי הסף של הקול קורא

לכבוד

החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, המשמש  
בתפקיד \_\_\_\_\_ במציע \_\_\_\_\_ (להלן:  
"המציע") ומוסמך להצהיר בשמו, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר אמת וכי ככל שלא  
אצהיר אמת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. למציע הכנסות בסכום של לפחות 250 מיליון ₪ בחמש השנים האחרונות במצטבר (2019 –  
2023).  
• על המציע לצרף אישור רו"ח להוכחת האמור בסעיף זה.

2. הנני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי תכון תצהירי דלעיל אמת.

3. עפ"י הדוחות השנתיים בהן עינתני.

\_\_\_\_\_   
חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני, \_\_\_\_\_ עו"ד (מ.ר. \_\_\_\_\_),  
במשרדי שברחוב \_\_\_\_\_ מר/גב'  
נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_ שמספרה \_\_\_\_\_ /המוכרת לי באופן אישי,  
ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/עליה להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/צפויה לעונשים  
הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/אישרה את נכונות תצהירו/תצהירה דלעיל  
וחתם/וחתמה עליו בפני.

\_\_\_\_\_   
חתימת וחותמת עורך הדין

## נספח ג

החברה הכלכלית לקרני קרני שומרון בע"מ

### קול קורא מס 06-2024

#### הזמנה להציע הצעות

**להקמת והפעלת מבנים להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרון**

#### הצעה והתחייבויות המשתתף

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו, הבנו ובדקנו את כל מסמכי ההזמנה לקבלת הצעות הנדונה, מצהירים בזה, כי הננו מסכימים לכל תנאי הקול קורא וההתחייבויות המפורטות במסמכי הקול קורא ובהצעתנו והתחייבויותינו במסמך זה.

ומבלי למעט מכלליות האמור לעיל:

1. אנו מצהירים בזה, כי ידועים לנו כל המידע והפרטים על מצבם הפיסי, המשפטי, התכנוני והעובדתי של המקרקעין, את אפשרויות הניצול והשימוש ומצאנו אותם מתאימים לצרכינו ומטרתנו ואנו מוותרים בזה על כל טענה לפגם, ו/או אי התאמה, ו/או ברירה ו/או טעות על פי כל דין.
2. אנו מצהירים בזה, כי ידועים לנו כל המידע והפרטים הנוגעים למצב המשפטי נשוא פניה זו ואנו מוותרים בזה על כל טענה לפגם, ו/או אי התאמה, ו/או ברירה ו/או טעות על פי כל דין.
3. ידוע לנו כי תוקף ההתקשרות עפ"י מסמכי הקול קורא מותנה בתנאים מתלים המפורטים בסעיף 2 לתנאי הקול קורא. לא התקיים איזה מהתנאים המתלים עד למועד הנקוב בסעיף 1.8 לתנאי הקול קורא, ייחשב ההסכם לבטל ללא צורך בהודעה על ביטולו, ומבלי שמי מהצדדים זכאי להשבה, תשלום, השתתפות ו/או שיפוי ממשנהו, והצדדים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה עקב כך לרבות עקב סכומים ששולמו ויחולו כל הוראות הפניה לקבלת הצעות בעניין זה.
4. ידוע לנו כי על היזם שיזכה לשאת במימון מלא וללא יוצא מן הכלל של ביצוע הפרויקט והכל כמפורט במסמכי הקול קורא ובהסכם.
5. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל תנאי הקול קורא וכי יש לנו את היכולת הכלכלית לבצע את הפרויקט.
6. אנו מצהירים כי יש לנו החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הסכם זה ומבלי למעט מכלליות האמור, אנו בעלי יכולת כלכלית לגייס סך של לפחות 100,000,000 מיליון ₪ (מאה מאות מיליון ₪) לטובת הפרויקט ואנו יודעים כי בין היתר על סמך הצהרותינו אלה תיאורת החברה להתקשר עמנו בהסכם.
7. בתמורה להתקשרות עם החברה בהסכם המצ"ב, אנו מציעים למסור לחברה \_\_\_\_\_% (במילים: \_\_\_\_\_ אחוז) מהכנסות ברוטו משכר הדירה הכולל שייגבה על ידינו בכלל השטחים במגרשים ללא קיזוז הוצאות כלשהן. וכן בגין שטחים שיהא בהם שימוש עצמי

או ללא תמורה, והכל בהתאם לאמור בהסכם ומבלי לגרוע מכל התחייבות ו/או כל תמורה אחרת שבהסכם.

תאריך \_\_\_\_\_

שם המשתתף: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז./מספר תאגיד (ח.פ.) \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

פקס: \_\_\_\_\_

חתימת המשתתף: \_\_\_\_\_

- במקרה של הצעה משותפת, על כל אחד מהיחידים לחתום על מסמך זה.

### אישור:

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מנהלי \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") חתמו על הצעה זו, וכי חתימתם בצירוף חותמת המציע מחייבת את המציע לכל דבר וענין וכי התקבלה החלטה מתאימה בדירקטוריון המציע לחתום על הצעה זו.

\_\_\_\_\_

## דוגמת ערבות לקול קורא 06-2024

תאריך \_\_\_\_\_  
שם המוסד הבנקאי \_\_\_\_\_

לכבוד  
החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' \_\_\_\_\_

לפי בקשת \_\_\_\_\_ (שם המציע) הרינו ערבים בזה כלפיכם ערבות מלאה ומוחלטת  
בסך \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_: חדשים), להבטחת מילוי נכון  
ומדויק של תנאי הקול קורא מס' \_\_\_\_\_ להקמת והפעלת מבנים להשכרה באזור  
התעשייה קרני שומרון ע"י \_\_\_\_\_ (שם המציע).

ערבותנו זו בתוקף עד \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

ערבותנו זו הינה ערבות בלתי תלויה ואנו נשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך דרישתכם בכתב,  
כל סכום עד לסכום הנ"ל על פי ערבותנו זו, מבלי שתצטרכו לנמק דרישתכם, או לבסס אותה, או  
לתת לנו כלל הסברים בקשר לכך.

ערבותנו זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא.

**הערה: נוסח אחר של ערבות לא יתקבל.**

## נספח ה

### הזמנה להציע הצעות

להקמת והפעלת מבנים להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרון

### הצהרה ואישור לעניין הרשעות קודמות

(נספח זה ייחתם ע"י המציע וכן ע"י בעל מניות המחזיק יותר מ- 50% ממניות המציע)

#### 1. אנו הח"מ מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:

- 1.1. אנו \_\_\_\_\_ (להשלים את הקשר עם המציע).
- 1.2. במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו לפרסום הפניה, הח"מ לא הורשע בעבירה פלילית, לא מתנהלים נגדו הליכים פליליים בקשר עם עבירה פלילית ולמיטב ידיעתנו לא מתנהלת כנגדנו חקירה בקשר עם עבירה פלילית.  
"עבירה פלילית" – כל עבירה, כולל עבירות בתחום איכות הסביבה/הנוגעות לאיכות הסביבה ולמעט: עבירה פלילית מסוג חטא, עבירה פלילית מסוג ברירת קנס, עבירות מכוח חוקי עזר מקומיים (להוציא עבירות שעניינן אי קבלת אישור, רישיון או הסכמה), עבירות לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987.
- 1.3. הח"מ מאשר ומסכים כי החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ ו/או כל הפועלים מטעמה יהיו רשאים ומוסמכים לעיין במרשם הפלילי בקשר עם הח"מ ובנוסף לקבל כל מידע רלבנטי מהמשטרה ורשויות אכיפת חוק אחרות.
- 1.4. במקרה ואישור נוסף יידרש ע"י מי מהרשויות הנ"ל על מנת לאפשר עיון ו/או קבלת מידע כאמור, מתחייב הח"מ למסור, לבקשת ועדת הקול קוראים, אישור כנדרש, חתום ע"י הח"מ, תוך הזמן הקבוע לכך בבקשת הועדה.

#### 2. צרופות

- 2.1. לנספח זה תצורף רשימה של כל נושאי המשורה בגוף החתום על מסמך זה.
- 2.2. לטופס זה תצורף רשימה של כל בעלי השליטה (המחזיקים במעל 50% ממניות התאגיד) בגוף החתום על מסמך זה.
- 2.3. לטופס זה יצורף אישור עו"ד של כל אחד מהגופים המפורטים לעיל בדבר נכונות האמור בסעיפים 1.1 ו- 1.2 לעיל.

שם חתימה וחותמת של המציע/חבר במציע	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך
		הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/ חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו,	

ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע לפניה.

הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על נספח זה.

אם ממלא הנספח הינו אדם פרטי ולא תאגיד:

---

**חתימה וחותמת עו"ד תאריך**  
הריני מאשר בחתימתי כי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתיו כאמור, חתם בפני על נספח זה.

---

**שם + חתימה תאריך**

נספח ו'

החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ

קול קורא מס' 06-2024

הזמנה להציע הצעות

להקמת והפעלת מבנים להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרון

אישור רו"ח על הכנסות המציע

לכבוד

החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ

1. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של המציע \_\_\_\_\_  
ח.פ.ע.מ. \_\_\_\_\_ הרינו לאשר בזאת כי למציע הכנסות בסכום של  
לפחות 400,000,000 ש"ח (ארבע מאות מליון ש"ח) בחמש השנים האחרונות במצטבר  
2019-2024.

חתימת רו"ח וחותמת

תאריך \_\_\_\_\_

**נספח ז'**

**שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים**

**שם:** \_\_\_\_\_ **מס.ת.ז.** \_\_\_\_\_

מסמך זה ימולא וייחתם על ידי המציע, אם הוא "יחיד". אם המציע תאגיד יוגשו מטעמו שני שאלונים או יותר: האחד ממולא וחתום על ידי התאגיד המציע והאחר ימולא על ידי כל אחד מנהלי התאגיד המציע באופן אישי וחתום על ידו.

למען הסר ספק, אם מוגשת הצעה משותפת, על כל יחיד למלא ולחתום על מסמך זה.

במסמך זה הנך נדרש/ת להצהיר על כל קרוב משפחה שלך, המועסק בהחברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ או חבר דירקטוריון בהחברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ או חבר מועצת המועצה המקומית קרני שומרון כולל סוג הקרבה המשפחתית ביניכם, ככל שהעניין רלוונטי לגביך:

שם מלא	קירבה	פקיד	הערות

**לחלופין, הנך נדרש להצהיר/ת כדלקמן:**

- הריני מצהיר/ה בזאת כי אין לי כל קרוב משפחה המועסק בהחברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ או חבר דירקטוריון בהחברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ או חבר מועצת המועצה המקומית קרני שומרון.
- **"קרוב משפחה"** – בן זוג, הורה, בן, בת, ובני זוגם, אח או אחות וילדיהם, גיס, גיסה, דוד, דודה, חותן, חותנת, חם, חמות, חתן, כלה, נכד, נכדה, לרבות חורג או מאומץ.

שם מלא \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

- הריני מצהיר/ה בזאת כי לא עסקתי בפעילות פוליטית שנועדה להביא לבחירתו של מועמד כלשהו למועצת המועצה המקומית קרני שומרון ו/או לראשות המועצה ו/או לא כיהנתי בתפקיד פוליטי במועצה המקומית קרני שומרון.

שם מלא \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**”פעילות פוליטית”** – לרבות, אך לא רק, מתן תרומה כספית למועמד כלשהו במסגרת הליך הבחירות לרשות המקומית, מינוי ברשימה של סיעה מקומית במועצה אזורית קרני שומרון וכיוצ”ב.

הערות:

---

---

אני מצהיר כי כל הפרטים שמולאו על ידי הנם נכונים ומדויקים.

_____	_____	_____
תאריך	חתימה	שם מלא

**החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ**

**קול קורא מס' 06-2024**

**הזמנה להציע הצעות**

**להקמת והפעלת מבנים להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרון**

**הסכם**

**שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2024**

**בין:** החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ ח.פ.

(להלן: "החברה" או "החכ"ל")

מצד אחד;

**לבין:**

ח.פ.

מ

(להלן: "היזם")

מצד שני;

**הואיל** החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ (להלן: "החברה" או "החכ"ל") הינה תאגיד בשליטה מלאה של המועצה המקומית קרני שומרון (להלן: "המועצה");

**והואיל** והחברה פרסמה קול קורא מס' 06-2024 (להלן: "הקול קורא") להקמת והפעלת מבנה להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרון, במקרקעין הידועים כמגרשים 1 ו 2 בתכנית מפורטת 117/17 בשטח מצרפי של כ 17500 מ"ר באזור התעשייה קרני שומרון (להלן: "המקרקעין" או "המגרש") לבניית מבנים להשכרה לתעשייה בשטח של 19,000 מ"ר, לפחות. (להלן: "הפרויקט");

**והואיל** והיזם זכה בקול קורא על פי המלצת ועדת מכרזים מיום \_\_\_\_\_;

**והואיל** וידוע ליזם כי המגרש מנוהל ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש (להלן: "הממונה"). **במועד פרסום הזמנה זו לחברה יש הסכם פיתוח בתוקף וכן** המלצה של משרד הכלכלה והתעשייה (להלן: "המשרד") להקמת מבנים לתעשייה להשכרה בשטח תוכנית זו. (להלן: "הפרויקט").

**והואיל** והצדדים מבקשים להתקשר בהסכם זה לצורך ביצוע הפרויקט;

- והואיל והיזם מוכן לקחת על עצמו את האחריות המלאה לביצוע הפרויקט ;
- והואיל והיזם מצהיר ומתחייב כי המגרש והמבנים שייבנו עליו ישמשו אך ורק לצורך קיום מטרת הסכם זה ועל פי הוראותיו ולא לכל מטרה אחרת כלשהי ;
- והואיל והיזם מתחייב לשאת בכלל התשלומים הכרוכים בביצוע הפרויקט ללא יוצא מן הכלל ובכללם: פיתוח המקרקעין, הקמת המבנים והכשרתם לשימוש על חשבוננו, אגרות מיסים והיטלים, הפעלת הפרויקט והכל כמפורט בהסכם זה ;
- והואיל והיזם מצהיר כי ערך את כל הביטוחים הדרושים לו לשם קבלת כל המידע הדרוש לו לצורך התקשרות בהסכם זה וביצוע הפרויקט וכי כל העובדות והנסיבות נהירות לו לרבות בדיקת המצב התכנוני המלא והמדויק, לרבות הוראות התב"ע וכן ההגבלות וההתניות המלאות המפורטות בה ; מבלי למעט מכלליות האמור היזם מצהיר כי בדק טרם חתימתו על הסכם זה את מתחם הפרויקט וסביבתו, את טיב הקרקע, את כמות וטיב העבודות והחומרים הדרושים לביצוע העבודות, את דרכי הגישה למקום העבודות את מקום התשתיות וצרכי הביטחון ואת שאר התנאים העשויים להשפיע על ביצוע הוראות הסכם זה ולרבות את כל ההיבטים המשפטיים והכלכליים הקשורים לפרויקט וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין אי הכרת נתונים כלשהם הקשורים להתקשרות בהסכם זה ו/או לביצועו של הסכם זה לרבות ביצוע העבודות.
- והואיל והיזם מצהיר כי קרא ולמד את תנאי הקול קורא והוראותיו, קיים את כל הביטוחים הנדרשים בהם ועל פיהם לרבות כל ההיבטים המשפטיים והכלכליים של הפרויקט והסכם זה והינו מסכים לכל האמור במסמכי הקול קורא לרבות הסכם זה ומתחייב לעמוד בכל ההתחייבויות הכלולות בקול קורא ומסמכיו לרבות על פי הסכם זה ;
- והואיל היזם מצהיר כי הינו בעל החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הסכם זה ומבלי למעט מכלליות האמור, הינו בעל יכולת כלכלית לגייס סך של לפחות 100,000,000 ₪ (מאה מיליון ₪) לטובת הפרויקט וכי הינו יודע כי בין היתר על סמך הצהרותיו אלה נאותה החברה להתקשר עמו בהסכם זה ;
- והואיל ובכפוף להצהרותיו של היזם כאמור לעיל ולהלן בהסכם זה ולמילוי התחייבויותיו בהסכם זה החברה מוכנה לפעול לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי התנאים המתלים לצורך כניסתו לתוקף של הסכם זה ;
- והואיל: וברצון הצדדים להסדיר בהסכם זה את תנאי ההתקשרות ביניהם ;

**אי לכך הוסכם, הוצהר, והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. מבוא כותרות ונספחי ההסכם :

- א. המבוא להסכם זה ונספחיו ולרבות הצהרות היזם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.  
ב. כותרות סעיפי ההסכם נועדו לצורכי נוחיות, הן אינן חלק מהוראות הסכם זה ואין ליתן להן כל משמעות לפרשנותו של הסכם זה ו/או של כל הוראה מהוראותיו.  
ג. לא יהיה כל תוקף לשינוי בהסכם זה אלא אם יעשה בכתב וייחתם על ידי כל הצדדים לו.  
ד. לא יהא כל תוקף לכל משא ומתן, הבנה, הבטחה ו/או התחייבות, אשר היו, אם היו, בין בכתב ובין בע"פ, בין במפורש ובין במרומז, בין הצדדים, עובר לכריתת הסכם זה.  
ה. **נספחי ההסכם הינם כדלקמן :**

- (1) המלצת משרד הכלכלה מיום 5.3.2024 - נספח 1  
(2) מסמכי הקול קורא – נספח 2  
(3) הצעת היזם (נספח ג למסמכי הקול קורא) חתומה ע"י היזם – נספח 3  
(4) תכנית מפורטת 117/17 (לא מצורף)  
(5) הסכם פיתוח עם הממונה – נספח 4  
(6) ערבות הסכם – נספח 5  
(7) אישור ביטוח – נספח 6

במקרה של סתירה תינתן עדיפות לפרשנות לפי סדר המסמכים שלעיל, בסדר יורד.

1. הגדרות :

- "**המקרקעין**" או "**המגרש**" - מגרשים 1 ו 2 בתכנית מפורטת 117/17 בשטח מצרפי של כ 17500 מ"ר באזור התעשייה קרני שומרון, לבניית מבנים להשכרה לתעשייה בשטח של 19,000 מ"ר, לפחות. (להלן: "**המקרקעין**" או "**המגרש**").  
"**המבנה**" או "**מבנים**" – המבנה או המבנים שייבנו במקרקעין על ידי היזם עבור הפרויקט.  
"**הפרויקט**" - תכנון, הקמת והפעלת מבנים במקרקעין לשימושים על פי הסכם זה (להלן: "**הפרויקט**").  
**שטחי היזם** – המקרקעין והמבנים שייבנו על ידי היזם במגרש.  
"**התכנית**" - תכנית מפורטת 117/17  
"**המועצה**" – מועצה מקומית קרני שומרון  
"**הקול קורא**" – קול קורא מס' 06-2024  
"**הממונה**" – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש  
"**משרד הכלכלה**" – משרד הכלכלה והתעשייה  
"**הועדה המקומית**" - הועדה המיוחדת לתכנון ובניה קרני שומרון  
"**מהנדס המועצה** – מהנדס המועצה או מי מטעמו שהוסמך על ידו בכתב לצורך הסכם זה.  
"**תשלומי חובה**" - כל מס, אגרה, היטל ושאר תשלומים מכל מין וסוג שהוא שיש לשלם על פי כל דין לרשות מרשויות המדינה, ובכלל זה למועצה ולועדה המקומית.  
"**הסכם פיתוח**" - הסכם בין החברה לממונה על הרכוש ביו"ש מספר חוזה 201000808.

א. המגרש מנוהל ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש (להלן: "הממונה"). במועד הסכם זה לחברה יש הסכם פיתוח בתוקף וכן המלצה של משרד הכלכלה והתעשייה (להלן: "המשרד") להקמת מבנים לתעשייה להשכרה בשטח התוכנית (להלן: "הפרויקט").

בין היתר נדרשת החברה לעמוד בתנאים הבאים:

1. המגרש ישמש לתעשייה ומלאכה בלבד, ע"פ הגדרות משרד הכלכלה למעט חנויות מפעל ותצוגה שיתאפשרו בהיקף הקבוע בנהלי רמ"י ובהוראת המנכ"ל. לא תותר פעילות שאינה עונה על הגדרת תעשייה ומלאכה בהוראת המנכ"ל 6.2, אף אם היא משרתת את מפעלי התעשייה והמלאכה השוכרים.

א.2 ע"פ הנחיות משרד הכלכלה לא ניתן להקים מרלוג (מרכז לוגיסטיקה ואחסנה) בשטח זה.

א.3 היזם ישלם לחכ"ל החזר הוצאות הפיתוח בשיעור ההיטלים ואגרות לפי חוקי העזר (אגרות והיטלים) של המועצה שיהיו בתוקף במועד הוצאת ההיתר, אגרות בניה וכן דמי הקמה לתאגיד המים והביוב "יובלים בשומרון" טרם קבלת היתר הבניה, ע"פ תעריפי חוקי העזר במועד הוצאת ההיתר (להלן: "הוצאות הפיתוח").

חוקי העזר של המועצה הידועים במועד חתימת הסכם זה הכלולים בהחזר הוצאות הפיתוח שלעיל:

א. חוק עזר לקרני שומרון (היטל מבני ציבור), התש"ף – 2020

ב. חוק עזר לקרני שומרון (סלילת רחובות), התשפ – 2019

ג. ביוב ומים ישולם לתאגיד

**הנוסח המלא והמחייב של ההמלצה מצורף כנספח 1 להסכם.**

ב. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים כי ההתקשרות בין החברה ליזם כפופה ומותנית בתנאים שנקבעו על ידי הממונה ומשרד הכלכלה וכן בהסכם הפיתוח, ובתנאים שייקבעו על ידי הממונה ומשרד הכלכלה.

ג. היזם מצהיר כי נמסר לו והוא מסכים כי תוקפו של הסכם זה מותנה במילוי כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף 4 להלן במצטבר.

ד. היזם מצהיר ומתחייב כי יש לו את כל החוסן הכלכלי והאיתנות הפיננסית המתאימים לביצוע פרויקט מסוג הפרויקט נשוא הסכם זה וכי אין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשרות על פי הסכם זה וכי מולאו כל הדרישות על פי כל דין ו/או הסכם ו/או מסמכי התאגדות היזם לחתימתו על הסכם זה.

ה. היזם מצהיר כי הוא אינו מצוי במצב של ניגוד אינטרסים ומתחייב כי יקפיד שלא להיות במצב של ניגוד אינטרסים במשך כל תקופת ההסכם.

ו. היזם מצהיר ומתחייב כי הוא יפעל לביצוע מוצלח של הפרויקט, על פי הסכם זה ועל פי כל דין לרבות חוקי המדינה, הדין החל ביו"ש, הנחיות הרשויות המוסמכות, כלליהן והוראות הקבע שלהן וכל הוראה שתינתן על ידן.

### 3. ההתקשרות:

א. בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם זה ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים לתוקפו של הסכם זה לפי סעיף 4 להסכם זה ולקיום כל התחייבויות היזם מוסרת החברה ליזם את ביצועו של הפרויקט כהגדרתו בהסכם זה וכל הנדרש לצורך ביצועו והכל על פי ובהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לאמור להלן:

(1) היזם יפתח את המגרש, יבנה את המבנים במקרקעין וישכור מהחברה את המבנים על פי הסכם זה (שטחי היזם), לתקופה הנקובה בסעיף 9 להסכם זה.

(2) היזם ישכיר את שטחי היזם לצדדים שלישיים למטרת תעשייה ומלאכה בלבד.

(3) היזם ישלם לחברה דמי שכירות כדלקמן:

א. היזם ישלם לחברה % \_\_\_\_\_ מההכנסות מדמי השכירות שיקבל (אשר בכל מקרה לא יפחתו מ 5% מההכנסות מדמי השכירות). מובהר בזאת כי התשלום לפי סעיף זה הינו מההכנסות ברוטו ללא קיזוז הוצאות כלשהן.

ב. בגין שטחים שיהא בהם שימוש, לרבות אם ישתמש בהם היזם עבור עצמו או יאפשר שימוש ללא תשלום דמי שכירות, ישלם היזם לחברה כאמור בסעיף א לעיל. במקרה והיזם יעשה שימוש בכל המתחם לשימוש עצמי, תחושב התמורה לחברה כאחוז כאמור בסעיף א לעיל כאשר התעריף למ"ר ממנו ייגזר האחוז יהא 35 ₪ למ"ר (צמוד למדד) ובתוספת העלאה של 5% כל 3 שנים לתעריף למ"ר, ללא קיזוז הוצאות כלשהן.

ג. תשלום היזם לחברה יבוצע בהעברה בנקאית לחשבון החברה מדי חודש ועד 10 לחודש בגין החודש שחלף.

ד. עם ביצוע התשלום יעביר היזם לחברה אסמכתא לביצוע התשלום וכן דו"ח מפורט הכולל חישוב של התשלום לפי סעיפים קטנים א, ב לעיל, מצב השכרת המבנים לרבות פירוט שטחי המבנים שהושכרו, שמות השוכרים, דמי השכירות שהתקבלו, פירוט השטחים שבשימוש היזם או שנתנו לשימוש לצדדים שלישיים.

ה. לא שילם היזם תשלום אחד במועדו, יהא בכך משום הפרה יסודית של החוזה, והחברה תהא רשאית להביא הסכם זה לידי סיום.

מבלי למעט מן האמור לעיל ומכל סעד אחר המסור לחברה לפי הסכם זה, אי תשלום במועדו ישא ריבית פיגורים בשיעור של 1% לחודש בתוספת של הפרשי הצמדה למדד.

ב. היזם יישא במלוא מימון תכנון וביצוע הפרויקט ובכלל זאת ומבלי לגרוע מכלליות האמור היזם יישא על חשבונו בכל עלויות עבודות הפיתוח, הכשרת המגרש, הקמת המבנה, תשלומי החובה, וכן כל התשלומים לכל גורם אחר והאחריות לתכנון, הקמה וביצוע הפרויקט תחול באופן בלעדי על היזם ועל חשבונו וכל העבודות הנדרשות לפי הסכם זה ללא יוצא מן הכלל תהיינה על חשבון הקבלן בלבד.

ג. היזם יבנה לכל הפחות 19,000 מ"ר מבנים להשכרה וזאת ע"פ הנחיות התב"ע שבתוקף, וזאת עד לתאריך **31.10.2028**, וע"פ הנחיות הסכם הפיתוח של רמ"י.

ד. כל תוכניות הפיתוח והבניה מחייבות הסכמת ואישור החברה בכתב ומראש.

- ה. מובהר מפורשות והיזם מסכים כי החברה איננה מקבלת על עצמה, ולא תישא או תשתתף, בכל הוצאה ו/או תשלום מכל סוג שהוא אשר יחול בקשר עם הליך זה וביצוע הפרויקט לרבות תכנון, פיתוח המגרש, הקמת המבנים וניהולם, וכן כל תשלום ו/או מס, ממשלתי או עירוני לרבות הנובע מהסכם זה, לרבות פינוי המבנים בתום תקופת ההתקשרות.
- ו. לחברה בלבד ניתנת האפשרות להגדיל את זכויות הבניה לפי הסכם זה עד זכויות הבניה המכסמיליות לפי זכויות הבניה בתב"ע לפי שקול דעתה המוחלט.
- ז. ככל שהיזם יבקש לבנות או יבנה בפועל שטח גדול יותר מהבניה המינימלית לפי סעי' ג לעיל (להלן: "הבניה הנוספת") אזי כל הוראות הסכם זה תחולנה על הבניה הנוספת לרבות כל התיאומים והאישורים הנדרשים והיזם ישלם לחברה בגין הבניה הנוספת בהתאם לאמור בסעיף 3 לעיל לרבות מסירת חלק יחסי מהשטח הנבנה לחברה וכן תשלום דמי שכירות לחברה. למען הסר ספק אין באמור בסעיף זה כדי להקנות ליזם זכות מכל סוג לבניה נוספת והחברה תהא רשאית להסכים לבניה נוספת על ידי היזם או למסור את הבניה הנוספת לצדדים שלישיים בין באמצעות קול קורא, מכרז או כל הליך אחר לפי שקול דעתה המוחלט.

#### 4. תנאים מתלים להתקשרות:

16. מוסכם מפורשות כי התקשרות בין הצדדים להסכם זה מותנית ותהא תקפה אך ורק בהתקיים כל התנאים הבאים במצטבר (להלן: "התנאים המתלים"):
- (1) קבלת אישור דירקטוריון החברה להתקשרות עם היזם
  - (2) אישור הממונה על היישובים ביו"ש להתקשרות החברה עם היזם על פי הקול קורא והסכם זה.
  - (3) אישור הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש להחכרת המקרקעין לחברה ולשימוש היזם במקרקעין כאמור בהסכם זה.
  - (4) אישור משרד הכלכלה והתעשייה לביצוע הפרויקט על פי הסכם זה.
  - (5) כל אישור אחר שיידרש על פי דין.
17. מובהר מפורשות כי לא יהא כל תוקף לזכיית היזם בקול קורא ו/או להתקשרות בין החברה ליזם לפי הסכם זה ללא קיום כל התנאים הנ"ל יחדיו במצטבר.
18. בהשתתפותו בקול קורא ו/או בחתימתו על הסכם זה מסכים היזם כי היה ולא התקיים איזה מהתנאים המתלים תוך 550 יום ממועד החלטת החברה על זכיית היזם בקול קורא, ייחשבו הקול קורא וההסכם לבטלים ללא צורך בהודעה על ביטול, ומבלי שמי מהצדדים זכאי להשבה, תשלום, השתתפות ו/או שיפוי ממשנהו, והצדדים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה עקב כך לרבות עקב סכומים ששולמו ויחולו כל הוראות הפניה לקבלת הצעות בעניין זה. היזם מסכים מפורשות כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה אם לא התקיים איזה מהתנאים הנ"ל והוא מוותר באופן סופי ומוחלט על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור.
19. על אף האמור, תהא החברה, לפי שקול דעתה המוחלט, רשאית בכל עת להאריך את המועד לפי סעיף ג לעיל (ובמקרה כאמור תוארך הערבות שמסר הקבלן בהתאם) אולם מובהר ומוסכם מפורשות כי הימנעות החברה מלהאריך את המועד, מכל סיבה שהיא ומבלי צורך

לנמק, לא תחשב כהפרת הסכם זה ולא תקים ליזם עילה כלשהי כנגד החברה והיזם מותר באופן סופי ומוחלט על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה היה ולא יוארך המועד.

20. עוד מסכים היזם כי נוסח הקול קורא לרבות ההסכם, מסמכיהם, הוראותיהם ותנאיהם נתונים לשינויים של מי מהגורמים הבאים: הממונה על היישובים ביו"ש, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש, משרד הכלכלה והתעשייה. ככל ומי מהגורמים הנ"ל יבקש לערוך שינויים במסמכי הקול קורא והוראותיו, לא יהא בכך הפרת איזו מחובותיהם של מי מהצדדים ותחולנה ההוראות לעניין אי קיום תנאי מתלה ונפקויותיו כאמור לעיל בסעיף זה למעט אם הסכימו שני הצדדים לשינויים המבוקשים.

## 5. ביצוע הפרויקט:

בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים לתוקפו של הסכם זה מתחייבים הצדדים כדלקמן:

### א. הבעלות במקרקעין ואי תחולת דיני הגנת הדייר:

המקרקעין לרבות כל בניה במסגרת הפרויקט כולל כל בניה חדשה יהיו בבעלות החברה בלבד ויירשמו על שמה בלבד. מובהר מפורשות כי כל הקצאה של המקרקעין תיעשה לחברה בלבד וכי ליזם לא תהיה כל זכות מכל סוג שהוא בשטח הפרויקט לרבות בכל בניה ו/או מבנה למעט זכויות השכירות הניתנות לו במפורש לפי הסכם זה.

הצדדים מסכימים בזאת כי על השכירות ו/או שימוש היזם במקרקעין ו/או במבנים לא יחול חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 ו/או חוק השכירות והשאיילה התשל"א - 1971 ו/או כל חוק אחר החל בישראל ו/או באיו"ש ו/או שיבוא במקום, וכי היזם לא שילם לחברה, בין במישרין ובין בעקיפין ולרבות באמצעות בניה ו/או השקעה כלשהי במקרקעין ו/או במבנים, כל סכום שהוא כדמי מפתח, ו/או כל תמורה אחרת עבור הסכמת החברה להשכיר את המקרקעין והבנוי ושייבנה עליהם ליזם.

### ב. תכנון, הכנת תכניות ורישוי:

(1) היזם יתקשר עם מתכננים ויועצים ככל הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט. היזם ימנה מנהל פרויקט אשר יהא אחראי לקשר רציף עם החברה. היזם ימסור לחברה את פרטי המתכננים והיועצים וכן פרטי מנהל הפרויקט תוך 30 יום ממועד התקיימות התנאים המתלים. מוסכם כי כל התקשרות עם מתכננים, יועצים, מנהל פרויקט, קבלנים תיעשה בהיוועצות מראש עם החברה וקבלת אישור בכתב לאי התנגדות מהחברה. החברה תהא רשאית להתנגד בכל עת לכל התקשרות או מינוי לפי שקול דעתה המוחלט ומבלי צורך לנמק לרבות לאחר תחילת ההתקשרות והיזם יהא חייב להחליף את המתכנן/יועץ/קבלן/ מנהל פרויקט. למען הסר ספק על החברה לא תחול כל אחריות מכל סוג הנוגעת במישרין או בעקיפין בעניין העסקה או מינוי כאמור.

(2) היזם יכין פרוגרמה לכל הפרויקט בשיתוף עם החברה וזאת תוך 90 ימים ממועד קיום כל התנאים המתלים.

- (3) היזם יתכנן את פיתוח השטח והמבנים עפ"י הפרוגרמה אשר אושרה על ידי החברה. הפרוגרמה לא תשונה אלא בהסכמה מראש ובכתב של החברה.
- (4) כל התוכניות והבקשות לרישוי תקבלנה אישור בכתב ומראש מהחברה. היזם לא יהא רשאי להגיש תוכנית ו/או בקשה לרישוי ללא אישור מראש ובכתב מהחברה.
- (5) לוחות זמנים לתכנון:
1. היזם יהא אחראי להכנת תוכניות הפיתוח והמבנים בשלמותן על פי הפרוגרמה ולהגשתן לאישור החברה וזאת תוך 90 ימים ממועד אישור החברה לפרוגרמה.
  2. היזם יהא אחראי להגשת תוכניות הפיתוח והמבנים לאישור הועדה המקומית תוך 90 ימים ממועד אישור החברה לתוכניות.
  3. באחריות היזם לפעול באופן רציף לעמוד בהנחיות הועדה המקומית לתנאים להיתר ולהשלים את הבקשות להיתרי הבניה וזאת תוך 180 ימים ממועד קבלת הנחיות הועדה המקומית.

### ג. בניית מבנים:

- (1) היזם יקים את המבנים בהתאם לתכנון שבוצע לפי סעיף ג לעיל.
- (2) הקמת המבנים תעשה על ידי היזם ועל חשבונו ובאחריותו המלאה לחברה לא תהא כל אחריות להקמת המבנים וכל הנובע מכך.
- (3) היזם יבצע על פי הדין החל ביו"ש והנחיות הועדה המקומית? את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח והבניה. הביצוע כולל את כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, בקרת איכות, הבדיקות הנדרשות וביצוע כל העבודות בפועל.
- (4) היזם מתחייב כי כל עבודות הפיתוח והבניה יבוצעו לפי מיטב הנוהג המקצועי במומחיות ובדיוק הדרושים על פי הסטנדרטים המקובלים, באופן מקצועי, ברציפות ובהתאם לשלביות שנקבעה בהסכם זה, תוך קיום כללי הבטיחות והגהות הנדרשים על פי דין, הבטחת נגישות במידת האפשר, שמירה על הסדר הציבורי, הקטנת המטרד לציבור ככל הניתן, ותוך קיום הוראות הדין;
- (5) היזם מתחייב לבנות את המבנים כולל שטחי החברה בטיב, איכות וברמת בניה שיתאימו לתקנים הישראליים ולפרוגרמה שאושרה על ידי החברה, כאשר שטח החברה ייבנה בהתאם לייעודו. היזם מתחייב כי שטחי החברה יבוצעו בתאום והסכמת החברה.
- (6) למען הסר ספק, מובהר בזה כי היזם אחראי לטיב ואיכות ביצוע העבודות והחומרים וביצוען על פי דין והוא אחראי לכל ליקוי, נזק בעבודות או בביצוען והוא יישא בכל הוצאה הקשורה לליקויים ו/או נזקים ו/או אובדנים הקשורים בעקיפין או במישרין לעבודות הפיתוח.
- (7) מבלי למעט מן האמור לעיל, היזם יבצע את העבודות על פי כל דין ובאמצעות קבלנים רשומים כמפורט בחוק רישום קבלנים לעבודות בניה הנדסיות תשכ"ט 1969 וכן באמצעות בעלי מקצוע מיומנים ובעלי רישיון על פי כל דין.
- (8) היזם יהיה אחראי לטיב ואיכות הבניה וביצוע התשתיות לרבות לכל קלקול ו/או אי התאמה ו/או פגם בתשתיות הציבוריות אשר נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של היזם, החל ממועד העמדת המקרקעין ליזם לטובת הפרוייקט ועד למסירת המקרקעין

והמבנים לידי החברה בתום תקופת ההסכם ו/או סיומו ו/או לפי הוראות הדין לפי המאוחר מביניהם.

(9) היזם מתחייב לטפל בכל האישורים הנדרשים לביצוע כל סוגי העבודות הרלוונטיות לביצוע הפרויקט לרבות היתרי בניה, חברת חשמל, בזק, תאגיד מים, איכות סביבה וכיוצ"ב. אחריותו של היזם כלפי כלל הרשויות תהיה מוחלטת לרבות כל תשלום שיידרש.

(10) מוסכם בין הצדדים כי התנהלות החברה מול היזם תיעשה באמצעות מנהל הפרויקט. ייקבעו ישיבות שבועיות של צוות המתכננים והיועצים בהשתתפות נציגי שני הצדדים יחד עם מנהל הפרויקט בו יעלו וידונו בכל ההסתייגויות וההמלצות ככל שיהיו. אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי לגבי תכנון וביצוע הקמת הפרויקט, או אחריות לפיקוח לגביהם.

(11) לוחות זמנים לביצוע עבודות של כל שלב, מבלי למעט מהוראת סעיף 3ג לעיל ו (12) להלן:

תחילת בניה - תוך 12 חודשים ממועד קבלת היתר בניה.

סיום בניה - תוך 3 שנים ממועד קבלת היתר בניה.

(12) מובהר כי היזם מתחייב, כתנאי יסודי בהסכם, להשלים את הבניה המינימלית של 19,000 מ"ר מבנים להשכרה וזאת עד לתאריך 31.10.2028.

#### ד. אחזקת והשכרת המבנים:

(1) היזם יחזיק ויתפעל את המקרקעין והמבנים שבהם וישכיר את שטח היזם לשימושים המותרים על פי האמור בהסכם זה.

(2) המקרקעין וכל מבנה שייבנה בהם לא ישמשו אלא לשימושים המותרים במקרקעין לפי האמור בהסכם זה.

(3) היזם יתחזק ככל הנדרש את המקרקעין והמבנים על חשבונו ובאופן שיהיו שמישים ובמצב טוב בכל עת.

(4) היזם ישווק את המבנים להשכרה ויפעל ככל יכולתו לשם קידום השכרת שטחי המבנים בשטח הפרויקט.

(5) דמי הניהול וחברת הניהול יוסכמו בין הצדדים מראש.

#### 6. בקרה מטעם החברה

א. מהנדס המועצה או מי מטעמו יהא רשאי לערוך בקרה מטעם החברה ועבודה בלבד, על ביצוע הפרויקט לרבות תכנון וביצוע הפיתוח ובניית המבנים והכשרתם להשכרה וכן על קיום הוראות הסכם זה במהלך כל תקופת ההסכם.

ב. בסמכותו של מהנדס המועצה להורות על שינוי בתוכניות ו/או בקשות רישוי מכל סוג והיזם מתחייב למלא את כל הוראות מהנדס המועצה. מובהר מפורשות כי אין בהוראות מהנדס המועצה כדי לגרוע באופן כלשהו מאחריות החברה ו/או התחייבויותיה על פי הסכם זה או כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה.

ג. מהנדס המועצה יהא רשאי לבקר באתר העבודה ולקבל הסברים ממנהל הפרויקט ביחס להתקדמות וטיב העבודות ולכל פרט בהן והכל לצורך ביקורת במהלך תקופת ההסכם. מבלי לגרוע מאחריות היזם לפעול על פי כל דין, ככל שסבר מהנדס המועצה כי העבודות מבוצעות שלא בהתאם למצופה ו/או תוך חריגה מהתכניות ו/או מהוראות הדין ו/או שלא ברמת הטיב הנאותה והמקובלת, יפנה בעניין זה למנהל הפרויקט. היזם מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם מהנדס המועצה כדי לברר את טענותיו ולתקן את הליקויים, ככל שימצאו כאלה, תוך זמן סביר.

ד. אין בבקרה מטעם המהנדס כדי לפטור את היזם ממינוי פיקוח או בקרה מטעמו, או לשחרר את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו לגבי תכנון וביצוע הפרויקט או כל התחייבות אחרת על פי הסכם זה ואין בבקרה או באי בקרה של מהנדס המועצה או מי ממטעמו כדי להטיל חיוב כלשהו או אחריות כלשהי על החברה.

ה. היזם מתחייב להציג בשקיפות מלאה בפני מהנדס המועצה את כל התוכניות, הבדיקות, ההסכמים עם ספקים, יועצים, קבלנים ונותני שירותים אחרים בקשר לביצוע הפרויקט יומני עבודה, דו"חות, לוחות גאנט, חשבונות, דרישות תשלום, מסמכי פיקוח, וכל חומר אחר בקשר למקרקעין ו/או לביצוע עבודות הנכללות בפרויקט ו/או לקיום התחייבויות היזם על פי הסכם זה ולרבות הסכמי שכירות ו/או שימוש וכן לשתף פעולה באופן מלא עם מהנדס המועצה.

#### 7. אחריות נזיקין וביטוח:

(1) החל מיום העמדת המקרקעין לרשות היזם האחריות הבלעדית והמוחלטת על ביצוע העבודות במקרקעין ובשטח הפרויקט והתפעול השוטף על כל המשתמע מכך חל על היזם בלבד. היזם ינקוט בכל האמצעים למניעת נזק או אובדן לגופו או לרכושו של אדם כלשהו, לרבות לחברה ו/או עובדיה ו/או כל אדם מטעמה, תוך כדי ביצוע העבודות ו/או תפעול הפרויקט וישא ויהא אחראי לכל נזק שהוא הנגרם תוך כדי ביצוע העבודות ו/או תפעול הפרויקט ו/או בגינם.

(2) החל מיום העמדת המקרקעין לרשות היזם יהיה היזם אחראי הן כלפי החברה ו/או המועצה והן כלפי כל אדם ו/או תאגיד או רשות על כל נזק שייגרם וכל עבירה שתיעבר, על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, והוא יישא בכל תשלום לפיצויים ו/או קנס שיוטל כתוצאה ממעשה ו/או מחדל הנובעים ו/או הקשורים למקרקעין ו/או לביצוע העבודות במקרקעין ו/או לתפעולו של הפרויקט וניהולו השוטף, ועל החברה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

(3) חויבה החברה ו/או מי מטעמה בתשלום כלשהו עקב מצב המקרקעין ו/או פעולות ו/או מחדלים הקשורים במקרקעין ו/או בשימוש בהם ו/או בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור בביצוע העבודות ו/או בביצועו של הסכם זה, לרבות פיתוח המקרקעין ו/או הקמת מבנים וניהולם, ישפה היזם את החברה ו/או מי מטעמה במלוא הסכום בו תחויב החברה כאמור. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י סעיף אחריות זה ו/או עפ"י כל דין, היזם מתחייב לבצע את כל הביטוחים המתאימים לכיסוי אחריותו על פי הסכם זה, לשביעות רצונה של החברה ולא פחות מהביטוחים המפורטים באישור ביטוח המצ"ב כנספח 6 להסכם זה. עריכת הביטוחים כאמור, הצגתם בפני החברה ואישורה לרבות אישור חברת ביטוח נספח 6 המצ"ב חתום על ידי חברת הביטוח ובתוקף הינם תנאי מוקדם לתחילת העבודות במקרקעין. למען הסר ספק מובהר כי אישור הביטוחים אין בו כדי להטיל חבות כלשהי על החברה ו/או מי מטעמה ואין בו כדי להפחית מאחריות היזם.

עוד מובהר כי אי המצאת אישור ביטוח תוך 14 ימים ממועד קיום התנאים המתלים יהווה הפרה יסודית של ההסכם. על אישור הביטוח להיות בתוקף בכל תקופת ההסכם העדר אישור ביטוח בתוקף יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

(4) אי אחריות החברה: היזם מצהיר ומתחייב כי הוא נושא באורח בלעדי באחריות המלאה לכל הקשור ו/או הנובע מהפרויקט לרבות פיתוח המקרקעין והקמת המבנים ותפעולם השוטף לרבות מילוי הוראות כל הדין ותחיקת הביטחון. היזם מתחייב לשפות ו/או לפצות את החברה ו/או המועצה בגין כל חיוב שתחויב בו החברה או מי מטעמה ולרבות המועצה בפסק דין סופי של בית משפט מוסמך או כל החלטה מחייבת אחרת ואשר עילתו במעשה או מחדל של היזם ו/או הנובע מביצוע התחייבויות היזם לפי הסכם זה לרבות מביצוע

הפרויקט, עבודות בניה, הקמת מבנים, החזקת המקרקעין ו/או המבנים ו/או הפעלת הפרויקט לרבות המבנים, לרבות הוצאות בגין אותו הליך. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שהחברה לא יהיו צד לסכסוכים בין היזם לבין צד שלישי כלשהו ולא תישא באחריות כלשהי בגין נזקים שנגרמו ע"י היזם לאחרים. כמו כן היזם מצהיר ומתחייב כי על החברה והמועצה לא יחולו חיובים כלשהם והן לא תשאנה באחריות מכל סוג שהוא, בקשר או בכל הנוגע לקידום השטח ו/או העבודות נשוא הסכם זה. מובהר בזאת מפורשות כי היזם אינו רשאי להתחייב בשם החברה באופן כלשהו וכי כל פעולה של היזם מחייבת אישור החברה בכתב ומראש.

#### 8. הוצאות ותשלומי חובה

- א. היזם יישא בכל תשלומי החובה בגין המקרקעין שיימסרו לו והבניה שתבוצע בשטח הפרויקט לרבות בגין הוצאת היתרי בניה. יובהר כי חבותו של היזם בתשלומי החובה, אגרות והיטלי פיתוח חלה הן לגבי שטח הקרקע בשטח הפרויקט והן לגבי שטחי המבנים שיוקמו בשטח הפרויקט ולעניין זה לא יבוא היזם בטענה כי חבות זו או חלק ממנה התגבשה טרם למועד מסירת המקרקעין לביצוע הפרויקט והוא מצהיר בזאת כי הוא הביא בחשבון בהצעתו וטרם התקשרותו בהסכם זה את מלוא החבות בתשלומי החובה, לרבות חלק ההיטלים על מרכיב הקרקע.
- ב. מובהר מפורשות והיזם מסכים כי החברה איננה מקבלת על עצמה, ולא תישא או תשתתף, בכל הוצאה ו/או תשלום מכל סוג שהוא אשר יחול בקשר עם ביצוע הפרויקט והתחייבויות היזם בהסכם זה לרבות רכישת הזכויות במקרקעין כולל כל תשלום לממונה וכל תשלום ו/או מס, ממשלתי או עירוני, תכנון, הקמה וביצוע הפרויקט, הפעלתו ו/או סיומו לרבות פינוי המבנים בתום תקופת ההפעלה/שימוש או תום תקופת ההסכם. סעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם זה.
- ג. מובהר בזאת כי לצרכי ארנונה בלבד היזם ייחשב כמחזיק במקרקעין ממועד התקיימות התנאים המתלים.

#### 9. תקופת ההתקשרות:

- א. היזם ישכור את המבנים שהם שטח היזם מהחברה לתקופה של 24 שנים ואחד עשר חודשים.
- ב. לחברה בלבד שמורה האופציה לפי שקול דעתה המוחלט להאריך את תוקפו של ההסכם בשלוש תקופות נוספות של 3 שנים כל אחת. מובהר כי הארכת תוקפו של ההסכם יכול ותהא מותנית באישור גורמים נוספים ואי אישור מצד כל גורם לא יהווה הפרת הסכם מצד החברה ו/או יטיל עליה אחריות כלשהי.
- ג. אף אחד מן הצדדים להסכם אינו רשאי להביא את תקופת ההתקשרות לסיומה לפני תום תקופת ההתקשרות למעט לפי האמור בהסכם זה.
- ו. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בתום תקופת ההסכם או בכל מועד אחר בו חייב היזם לפנות את המקרקעין והמבנים, ימסור היזם את המקרקעין והמבנים לרבות שטח היזם ושטח החברה, ככל שלא נמסר לחברה, לידי החברה, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, במצב טוב וראויים לשימוש. ככל שיהיו קיימים שוכרים אזי הסכמי השכירות יוסבו לטובת החברה.
- ז. למען הסר ספק מודגש ומוסכם כי היזם לא יחזיק לכל תשלום מכל סוג ולרבות לא בגין השקעותיו מכל מין וסוג במקרקעין ובמבנים ואלה יועברו ללא תמורה כלשהי לידי החברה.

#### 10. הפסקת הסכם:

- א. מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם בהודעה מראש של 90 ימים בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים להלן וזאת בנוסף לאמור בהסכם זה ומבלי לגרוע מחובותיו של היזם לפי ההסכם :
- (1) היזם הפר אחת או יותר מההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, ואותה התחייבות היא מעיקרי ההסכם, כאמור בסעיף 10 להסכם זה, והיזם לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל התראה על כך בכתב מאת החברה תוך הזמן שנקבע בהתראה אך לא פחות מ 30 יום.
- (2) היזם הפסיק את הפעלת הפרויקט ולאחר שהחברה דרשה ממנו לחדש את פעילותו בפרויקט תוך 30 יום והיזם לא עשה כן .
- (3) אם ניתן צו כינוס נגד היזם ו/או צו פירוק ו/או הוטל עיקול על נכסיו ואלה לא בוטלו תוך 7 ימים ממועד נתינתם.
- ב. בוטל הסכם זה כדיון, יפנה היזם את שטח המקרקעין לרבות שטח היזם תוך 90 יום מיום שיידרש לכך על ידי החברה, וימסור אותם לידי החברה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ במצב טוב וראוי לשימוש. ככל שיהיו קיימים שוכרים אזי הסכמי השכירות יוסבו לטובת החברה.
- ג. בוטל ההסכם כאמור, לא יהיה היזם זכאי לכל פיצוי, שיפוי ו/או תשלום כל שהוא בגין הוצאות מכל סוג שהוא שהשקיע במסגרת הסכם זה ולרבות השקעות שהשקיע במקרקעין ו/או במבנים עד למועד הביטול ו/או פיצוי כל שהוא עקב סיום ו/או ביטול הסכם זה ופינויו מהמקרקעין והמבנים.
- ד. כל איחור מצד החברה בדבר עמידה על זכויותיה ו/או דרישות מצדה, ו/או איחור בנקיטת צעדים משפטיים מצד החברה, לא יפגעו במאומה בזכויותיה של החברה לפי הסכם זה ותנאיו.
- ה. הפרה יסודית : מבלי לפגוע מהאמור בגוף ההסכם, או בתנאי מתנאיו, מוסכם כי ג2, ד2, 4, 5, 6, ג6, ג7, ד7, א8, א9, 19, א11, א12, ד12 מהווים תנאים יסודיים ועיקריים שהפרתם תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

## 11. בטחונות

- א. כערובה לקיום התחייבויותיו של היזם, ימסור היזם לחברה לא יאוחר מ-30 יום ממועד התקיימות התנאים המתלים ובכל מקרה טרם מסירת המקרקעין ליזם, **ערבות בנקאית** אוטונומית בנוסח המצורף **כנספח 5** להסכם. סכום הערבות יעמוד על סכום של **1,000,000 ₪** לתוקף של 25 שנים וחמישה חודשים (להלן: "**הערבות**").
- ב. הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן.
- ג. הערבות תוארך באופן שתהא תקפה לכל תקופת ההסכם וששה חודשים לאחר תום תקפו.
- ד. אין במתן הערבות כדי לגרוע מחובתו של היזם לשלם באופן שוטף דמי ניהול חודשיים.
- ה. לא שילם היזם סכום כלשהו שהוא חייב בתשלומו ו/או הפר התחייבות כלשהי על פי הסכם זה ו/או קמה לחברה עילה לפי הסכם זה לקבל תשלום ו/או פיצוי מהיזם, תהא החברה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, בהתאם לעניין וזאת לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימים מראש. בחילוט הערבות אין כדי לפגוע בזכויותיה של החברה או בסעדים אחרים העומדים לרשותה לפי הסכם זה או לפי כל דין .

ו. חילטה החברה את הערבות, כולה או חלקה, על היזם להשלים את הסכום החסר בערבות על ידי הפקדת ערבות חדשה בידי החברה בתוך 30 יום. לא השלים היזם את הסכום החסר כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם ועילה לחילוט הערבות במלואה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה לרבות ביטולו של ההסכם.

## **12. איסור העברת זכויות**

א. היזם לא יהיה זכאי להמחות ו/או להסב ו/או להעביר זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולם או חלקם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

ב. פנה היזם לחברה ובקש להמחות ו/או להסב ו/או להעביר זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולם או חלקם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, תהא החברה רשאית לסרב לפי שקול דעתה המוחלט וללא צורך לנמק והיזם מוותר על כל דרישה ו/או טענה בגין סירוב כאמור. החלטת החברה להיענות לפניית היזם כפופה להוראות הדין והכללים החלים עליה.

ג. כל המחאה ו/או הסבה ו/או העברה כאמור ללא אישור בכתב ומראש מהחברה תהא בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף כלפי החברה וכלפי צדדים שלישיים.

ד. היזם לא יהיה רשאי לשעבד ו/או למשכן איזו מזכויותיו לפי הליך זה ו/או ההסכם ו/או את המקרקעין וכל המצוי עליהם בשטח הפרויקט ו/או את הפרויקט או כל חלק ממנו וכל שעבוד ו/או משכון שנעשה בניגוד לאיסור דלעיל יהא בטל וחסר תוקף כלפי צדדים שלישיים.

## **13. ויתורים**

כל ויתור, ארכה, מחילה, הנחה, עיכוב, הקלה או הימנעות משמוש בזכות מצדה של החברה בקשר לאיזו הפרה או אי מילוי של תנאי מתנאי ההסכם לא יפגעו ולא יגרעו מאיזו מזכויות החברה ולא יוכלו לשמש כצידוק או כהגנה לגבי הפרות או אי מילוי ההסכם מצד היזם ולא ייחשבו כויתור על איזו מזכויות החברה כלפי היזם.

## **14. קיזוז**

**מבלי למעט מכל סעד אחר העומד לצד להסכם זה ועל אף הקבוע בכל דין, מוסכם במפורש כי ליזם לא יהא בשום מקרה זכות קיזוז או טענה לקיזוז כנגד החברה בקשר עם הסכם זה וכל הנובע ממנו וכי לא יהא זכאי בכל מקרה לקיזוז מהתשלומים המגיעים לחברה לפי הסכם זה.**

## **15. סכסוכים:**

מקום השיפוט הייחודי לצורך הסכם זה יהיה בבית המשפט המוסמך במחוז תל אביב. הדין החל על ביצועו של הסכם זה הוא הדין הישראלי בלבד.

## **16. שונות**

א. הסכם זה מבטא את המלוא ההסכמה בין הצדדים ומבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שהייתה בכתב ובין שהייתה בע"פ.

ב. כל שינוי של ההסכם, הסדר, הנחה, פשרה או סיכום לגבי תנאי מתנאיו, לא יהא תקף אלא אם נערך בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

ג. הסכמה של אחד מהצדדים לסטות במקרה מסוים מתנאי הסכם זה לא תהווה תקדים למקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הנתונה לו במקרה או במקרים מסוימים, אין לראות בכך ויתור כלשהו על זכות או על חובה שע"פ הסכם זה.

ד. הוראות הסכם זה, בין בע"פ ובין בכתב, אינן באות להקנות זכות כלשהי לצד שלישי. הוראות ההסכם מחייבות או מזכות לפי העניין, אך ורק את הצדדים לו.

ה. כל הודעה שתשלח מצד למשנהו תיחשב כאילו נתקבלה 72 שעות לאחר המשלוח בדואר רשום - או מיד עם מסירתה במסירה אישית - לפי הכתובות המפורטות מטה:

\_\_\_\_\_ **היזם**  
\_\_\_\_\_ **החברה**

#### **ולראייה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_ **היזם**  
\_\_\_\_\_ **החברה**

#### **אישור חתימה**




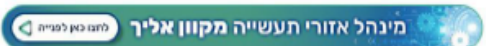
אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם היזם על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה

\_\_\_\_\_ מר \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ מר \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_

חתימת עו"ד

תאריך

 משרד החינוך והתעשייה מרכז אזורי תעשייה	
<b>5 במרץ 2024</b>	
<b>כ"ה אדר א' תשפ"ד</b>	
<b>לכבוד יוסי סגל - מנהל מחוז יו"ש מחוז יו"ש רשות מקרקעי ישראל</b>	
<b>שלום רב,</b>	
<b>הנדון: המלצה על הקצאת קרקע בפטור ממכרז</b>	
<p>בהתאם להחלטת הוועדה במינהל אזורי תעשייה מיום 8 בנובמבר 2021, אנו ממליצים בזאת על הקצאת קרקע בפטור ממכרז כמפורט להלן:</p> <p>שם היזם: החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ, מסי זהות / ח.פ.: 511764557 המקרקעין: מגרש מספר 1 בתוכנית מפורטת 117/7, מגרש מספר 2 בתוכנית מפורטת 117/7 בשטח של: 17386 מ"ר. באזור תעשייה: קרני שומרון מטרת ההקצאה: הקמת מבנים להשכרה למטרת תעשייה היקף הבינוי: השטח הבנוי עיקרי + שירות יהיה בשיעור של לפחות 19,000 מ"ר משטח המקרקעין 17386 מ"ר מסי תיק א"י: 119/2020, מסי בקשה: 76975</p> <p>משרד החינוך והתעשייה אינו הגורם המפתח ואינו גובה את הוצאות הפיתוח. תוקף המלצה זו: 12 חודשים ממועד שליחת מכתב זה ובתנאי שפנה לרשות מקרקעי ישראל לצורך מתירת תיק בתוך תקופה של שלושה חודשים ממועד שליחת מכתב זה.</p>	
<b>בכבוד רב, נודית צור רבינו, מנהלת מינהל אזורי תעשייה</b>	
	
<b>העתיקים:</b>	
החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ- היזם גיורא ראובני- אזור תעשייה קרני שומרון- הרשות המקומית צביה ביבי-מקדם	
	

נספח 4 להסכם

הסכם פיתוח עם הממונה מספר חוזה 201000808

**נספח 5 להסכם**

**דוגמת ערבות ביצוע הסכם לקול קורא 2024 - 06**

תאריך \_\_\_\_\_  
שם המוסד הבנקאי \_\_\_\_\_

**לכבוד**

**החברה הכלכלית לקרני שומרון בע"מ**

**ג.א.נ.,**

הנדון: כתב ערבות מס' \_\_\_\_\_

לפי בקשת \_\_\_\_\_ (שם המציע) הרינו ערבים בזה כלפיכם ערבות מלאה ומוחלטת בסך \_\_\_\_\_ ש, צמודים למדד המחירים לצרכן, להבטחת מילוי נכון ומדויק של תנאי הקול קורא והחווזה מס 06-2004 **להקמת והפעלת מבנים להשכרה באזור התעשייה קרני שומרון** לביצוע ע"י \_\_\_\_\_ (שם המציע).

הסכום הנ"ל צמוד למדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן הבא:

1. מדד הבסיס יהיה המדד הידוע בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.
2. המדד החדש יהיה מדד אשר יתפרסם על ידי הלשכה בסמוך לפני דרישה לתשלום על פי ערבות זו.

ערבותנו זו בתוקף עד \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

ערבותנו זו הינה ערבות בלתי תלויה ואנו נשלם לכם **תוך 7 (שבעה) ימים** מתאריך דרישתכם בכתב, כל סכום עד לסכום הנ"ל בצירוף הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס ובין המדד החדש בגין הסכום הנדרש על ידיכם על פי ערבותנו זו, מבלי שתצטרכו לנמק דרישתכם, או לבסס אותה, או לתת לנו כלל הסברים בקשר לכך.

אם יתברר כי המדד החדש נמוך בהשוואה למדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הקרן.

ערבותנו זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא.

**הערה: נוסח אחר של ערבות לא יתקבל**

**נספח 6 להסכם**

**אישור ביטוח**

**נספח X' - ביטוח הקמה ותחזוקה**

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה:

"המבוטח" - \_\_\_\_\_

"מבקש האישור" – מועצה מקומית קרני שומרון ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם  
"העבודות", ו-"הפריקט" - להקמת והפעלת מבנים להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרון

1. מבלי לגרוע מאחריות המבוטח על פי הסכם זה או על פי כל דין, על המבוטח לערוך ולקיים, על חשבון המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, החל מיום מתן האישור לביצוע העבודות ועד למסירה הסופית של העבודות ויציאת המבוטח ו/או מי מטעם המבוטח מאתר העבודות, ובקשר עם ביטוחים שהינם על בסיס מועד הגשת התביעה, למשך תקופה נוספת של 3 שנים לאחר מסירת העבודות, ביטוחים הולמים, ככל שנהוגים בתחום פעילות המבוטח (לפי העניין: ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח חבות מוצר, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח משולב אחריות מקצועית/ מוצר, ביטוחי כלי רכב, ביטוח אש מורחב, ביטוח אבדן תוצאתי), בגבולות אחריות סבירים בהתאם לאופי והיקף הסכם זה (להלן: "**ביטוחי ההקמה**").

2. מבלי לגרוע מאחריות המבוטח על פי הסכם זה או על פי כל דין, על המבוטח לערוך ולקיים, על חשבון המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, לפני מתן שירותי התפעול ובכל מקרה לאחר מסירת העבודות, ובקשר עם ביטוחים שהינם על בסיס מועד הגשת התביעה, למשך תקופה נוספת של 3 שנים לאחר מסירת העבודות, ביטוחים הולמים, ככל שנהוגים בתחום פעילות המבוטח (לפי העניין: ביטוח חבות מעבידים, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח רכוש (לרבות ביטוח אבדן תוצאתי), ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח חבות מוצר, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח משולב אחריות מקצועית/ מוצר, ביטוחי כלי רכב, ביטוח אש מורחב, ביטוח אבדן תוצאתי), בגבולות אחריות סבירים בהתאם לאופי והיקף הסכם זה (להלן: "**ביטוחי התפעול**").

### **ביטוחי המבוטח כולם בהתאם למפורט לעיל, יקראו להלן: "ביטוחי המבוטח".**

3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:

#### **3.1 ביטוח עבודות קבלניות -**

3.1.1 שם המבוטח יכלול, בין היתר, כל גורם או בעל זכויות שלמבקש האישור קיימת התחייבות כלפיו בכתב להיכלל בשם המבוטח טרם קרות מקרה הביטוח, או כמוטב לתגמולי הביטוח.

3.1.2 מוסכם כי בקרות מקרה ביטוח המכוסה במסגרת פרק א' (ביטוח רכוש) לביטוח העבודות הקבלניות, מבקש האישור הינו המוטב הבלעדי לקבלת תגמולי הביטוח על-פי הפרק והזכות לניהול משא ומתן וקבלת תגמולי הביטוח כאמור נתונה למבקש האישור ו/או למי שמבקש האישור יורה על כך. מבקש האישור יעביר למבוטח כספים מתוך תגמולי הביטוח שיתקבלו בפועל מאת המבטח, עד לגובה הסכום הדרוש לקימום האובדן ו/או הנזק כפי שאושר על-ידי המבטח והשמאי מטעמו, זאת בהתאם להתקדמות המבוטח בשיקום האבדן או הנזק ובניכוי סכום ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה.

3.1.3 בביטוח לא יחול שינוי לרעה או ביטול של ביטוח העבודות כאמור, אלא מחמת אי תשלום פרמיה, ובכל מקרה בכפוף לכך שתשלח לידי מבקש האישור הודעה על כך בדואר רשום, 60 יום מראש.

3.1.4 בכל מקרה בו תופסקנה העבודות על ידי המבוטח טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על המבוטח להמציא אישור ממבטח המבוטח על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות בידי מבקש האישור ו/או כל גוף אחר שמבקש האישור יורה עליו וכי הפוליסה הקבלנית תועבר על שם מבקש האישור ו/או כל גוף אחר שמבקש האישור יורה עליו.

3.2 **ביטוח אחריות מקצועית** - המבטח את חבות המבוטח על-פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במהלך תקופת הביטוח, בגין טעות עקב מעשה ו/או מחדל מקצועי מצד המבוטח ו/או מי מהפועלים מטעם המבוטח בכל הקשור לביצוע העבודות ו/או מתן שירותי התפעול, לפי העניין.

הביטוח יכלול מועד למפרע אשר לא מאוחר ממועד תחילת העבודות ו/או מתן שירותי התפעול, לפי העניין.

3.3 **ביטוח חבות המוצר** - המבטח את חבות המבוטח על-פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במהלך תקופת הביטוח, בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שנגרם עקב

- מוצרים שיוצרו ו/או סופקו ו/או טופלו ו/או הותקנו ו/או שוקו ו/או הותאמו על ידי המבוטח (להלן: "המוצרים") ו/או עקב העבודות.
- הביטוח יכלול מועד למפרע אשר לא מאוחר ממועד תחילת העבודות ו/או מתן שירותי התפעול, לפי העניין.
- מוסכם כי ביחס לביטוח חבות המוצר, מתחייב המבוטח לעורכו החל ממועד המסירה של חלק כלשהו מהעבודות או תחילת השימוש בחלק כלשהו מהעבודות - המוקדם מבין המועדים.
- 3.4. **ביטוח "כל הסיכונים"** - המבטח אבדן או נזק פיזי, לרבות גניבה ופריצה, לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי המבוטח או מטעם המבוטח או עבור המבוטח לאתר העבודות ו/או המשמשים את המבוטח לצורך ביצוע העבודות (ואשר לא נועד להוות חלק בלתי נפרד מהעבודות), על בסיס ערך כינון.
- 3.5. **ביטוח אבדן תוצאתי** - למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.
- 3.6. **ביטוח כלי רכב** - בבעלות ו/או המשמשים את המבוטח ו/או מי מטעם המבוטח ו/או קבלני משנה מטעם המבוטח, בין בעצמו ובין באמצעות קבלני משנה מטעם המבוטח:
- 3.6.1. ביטוח חובה כנדרש על-פי דין וביטוח צד שלישי (רכוש) עקב השימוש בכלי רכב בגבול אחריות שלא יפחת מ- 750,000 ₪ בגין נזק אחד.
- למבוטח הזכות שלא לערוך ביטוח צד שלישי כאמור אולם יראו בכך "ביטוח עצמי" כאילו נערך ביטוח צד ג' כאמור.
- 3.6.2. ביטוח מקיף.
- 3.6.3. ביטוח כל הסיכונים לציוד מכני הנדסי, כולל פריצה, שוד, רעידת אדמה, סיכוני טבע ונזק בזדון, מפני אובדן או נזק פיזי בלתי צפוי, הנובע מסיבה כלשהי, במלוא ערך כינון.
- הביטוח יכלול כיסוי לצד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש בגבול אחריות של 750,000 ₪ בגין כל כלי הנדסי כבד.
- הביטוח יורחב לשפות את מבקש האישור ו/או את המפקח/מנהל הפרויקט בשל אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהם עקב השימוש בציוד, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- 3.7. הפרת תנאי ביטוחי המבוטח והתנאותיהם ו/או אי עמידה בתנאי הביטוחים בתום לב על ידי המבוטח לא תגרע מזכויות מבקש האישור ו/או המפקח/מנהל הפרויקט לקבלת פיצוי או שיפוי על פי הביטוחים כאמור.
- 3.8. היקף הכיסוי (למעט ביטוח אחריות מקצועית) לא יפחת מתנאי ביט. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.
- 3.9. היה וקיים סעיף המפקיע ו/או מצמצם בדרך כלשהי את אחריות המבטח מכל סיבה, לרבות תנאים מוקדמים לכיסוי ו/או אמצעי מיגון ו/או ביטוח חסר ו/או מידע חיתומי שגוי ו/או מטעה, סעיף זה לא יופעל כלפי מבקש האישור ו/או הבאים מטעם מבקש האישור וכן כלפי המפקח/מנהל הפרויקט.
- 3.10. המבטח מוותר על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור וכלפי הבאים מטעמו, כלפי המפקח/מנהל הפרויקט וכן כלפי הקבלנים, היועצים והגורמים הקשורים לביצוע העבודות (ובלבד שבהסכמיהם של הקבלנים, היועצים והגורמים הקשורים לביצוע העבודות כאמור לעיל נכלל ויתור על זכות התחלוף מקביל לטובת המבוטח), אולם הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 3.11. על המבוטח מוטלת האחריות לשאת בתשלום דמי הביטוח ולנשיאה בהשתתפויות העצמיות החלות על פיהן.
4. על המבוטח להודיע למבקש האישור מיד על כל אירוע העלול להוות עילה לתביעה ולשתף פעולה עם מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור, ככל שיידרש לשם מימוש תביעת ביטוח אשר יוחלט על-ידי מבקש האישור להגישה למבטחים.
5. מוסכם בזאת, כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת קביעת גבולות האחריות כאמור בנספח ביטוח זה, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המבוטח, שאינה פוטרת את המבוטח ממלוא החבות על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין. למבוטח לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מהבאים מטעם מבקש האישור בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידי המבוטח.
6. מבלי לגרוע מהתחייבויות המבוטח לעריכת ביטוחי המבוטח כאמור לעיל, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור 7 ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה כתנאי מקדים לתחילת

ביצוע העבודות, ולעניין ביטוחי התפעול, לפני מועד תחילת תקופת התפעול, לכל הפחות אישורי קיום ביטוח, חתומים בידי מבטח המבוטח, בהתאם להוראות המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון 6-1-2019 בנוסח המצ"ב כנספחים לנספח זה והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "אישורי ביטוחי המבוטח"), וזאת ללא כל דרישה מצד מבקש האישור וכך למשך כל תקופת העבודות ו/או תקופת התפעול וכל עוד מוטלת על המבוטח החובה לעשות כן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

לבקשת מבקש האישור, יעביר המבוטח עותק של הפוליסה לביטוח העבודות הקבלניות לידי ב"כ מבקש האישור.

בכל פעם שמבטח המבוטח יודיע למבקש האישור כי מי מביטוחי המבוטח עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המבוטח לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד ביטול הביטוח או השינוי לרעה בביטוח.

מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בהוראות המפקח על הביטוח כאמור, מבקש האישור רשאי להחליף את דוגמת נוסח אישורי ביטוחי המבוטח בנוסח אישורי ביטוח חלופי, וזאת בכפוף להתייבויות הביטוח של המבוטח כמפורט בנספח ביטוח זה ובאישורי ביטוחי המבוטח המצ"ב.

7. מובהר כי אי המצאת אישור על קיום ביטוחי המבוטח במועד או בהתאם להוראות נספח ביטוח זה, לא תגרע מהתייבויות המבוטח על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות התייבויות בדבר לוחות זמנים. מוסכם כי מבקש האישור רשאי שלא לאפשר למבוטח להתחיל ו/או להתקדם בעבודות ו/או לעכב כל תשלום של המבוטח על פי שיקול דעת מבקש האישור בלבד, אם לא יומצאו אישורי ביטוחי המבוטח במועד והמבוטח יהיה מנוע מלעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי הבאים מטעם מבקש האישור עקב כך.

8. מבקש האישור רשאי לבדוק את אישורי ביטוחי המבוטח ו/או העתק הפוליסה לביטוח העבודות הקבלניות שיומצאו כאמור לעיל, ועל המבוטח לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתייבויות המבוטח כאמור בנספח ביטוח זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המבוטח, בהמצאת אישורי ביטוחי המבוטח ו/או בהעתק הפוליסה לביטוח העבודות הקבלניות ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי המבוטח למוסכם ואין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על מבקש האישור ו/או על מי מטעם מבקש האישור ו/או לצמצם את אחריות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.

9. המבוטח פוטר את מבקש האישור ו/או את הבאים מטעמים, את המפקח/מנהל הפרויקט, וכן את הקבלנים, היועצים והגורמים הקשורים לביצוע העבודות (ובלבד שבהסכמיהם של הקבלנים, היועצים והגורמים הקשורים לביצוע העבודות כאמור לעיל נכלל פטור מקביל לטובת המבוטח), מאחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשהו שיובא על-ידי המבוטח ו/או מי מטעם ו/או עבור המבוטח לאתר העבודות ו/או לסביבתו ו/או אשר ישמש את המבוטח לצורך ביצוע העבודות (ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות משאיות, כלי רכב, צמ"ה, נגררים וכלי שינוע כלשהם) וכן מאחריות לאבדן או נזק אשר המבוטח זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש שהתחייב המבוטח לערוך כאמור בנספח ביטוח זה, בין אם נערכו על-ידי המבוטח ובין אם לאו, או שהמבוטח זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות, אולם הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

בכפוף לפטור המפורט בסעיף זה לעיל, רשאי המבוטח שלא לערוך ביטוח כל הסיכונים (סעיף 3.4.3.4 לעיל), ביטוח אבדן תוצאתי (סעיף 3.5), ביטוח מקיף (סעיף 3.6.2.3.6 לעיל) וביטוח ציוד מכני הנדסי (סעיף 3.6.3 לעיל), במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף זה לעיל יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

10. המבוטח מתחייב לקיים שמירה נאותה בהתאם לתנאי הפוליסות הנערכות על-ידי המבוטח. ידוע למבוטח כי במידה ובאתר העבודות ו/או באתר הפרויקט לעניין תקופת התפעול מועסקת חברת שמירה מטעם מבקש האישור ו/או מטעם מי מהפועלים מטעמים, לא מוטלת על חברת השמירה כאמור כל חובה לשמור על רכוש המבוטח ו/או מי מטעם המבוטח. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על הסכם זה ועל נספחיו.

11. הוראות נספח הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלים, עובדים וקבלנים מטעם המבוטח. כמו כן, ככל שיועסקו על ידי המבוטח קבלני משנה מטעם המבוטח, על המבוטח לוודא כי הינם מקיימים את הביטוחים המפורטים בנספח ביטוח זה, בשינויים המחויבים בהתאם לאופי והיקף ההתקשרות או לחילופין לכלול אותם בביטוחי המבוטח, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם המבוטח או לתקופה מאוחרת יותר על פי המוגדר בנספח ביטוח זה.

12. על המבוטח והבאים מטעם המבוטח לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע העבודות ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום.
- ידוע למבוטח שתנאי ההרחבה בפוליסה לביטוח עבודות קבלניות פרק צד שלישי, לכיסוי נזקים כתוצאה מרעד ו/או הסרת תמך ו/או משען, כוללים התנאה מפורשת לביצוע סקר הנדסי מקדים לתיעוד מצב המבנים הסמוכים לפרויקט. המבוטח מתחייב ללמוד את תנאי ההרחבה ולבצע על חשבון המבוטח סקר הנדסי כאמור, טרם תחילת העבודות.
13. לא ערך המבוטח את ביטוחי המבוטח כמתחייב בנספח ביטוח זה ו/או לא חידשם ו/או לא קיימם במלואם או במועדם, תהא לרשות מבקש האישור הזכות, לאחר מתן הודעה למבוטח 14 יום מראש על כוונת מבקש האישור לעשות כן, לערוך את ביטוחי המבוטח ולשלם את דמי הביטוח וכל ההוצאות הנלוות לכך (במפורש לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה וריבית).
- כל ההוצאות בגין התשלומים וההוצאות של מבקש האישור עקב הפרת התחייבות המבוטח לערוך את ביטוחי המבוטח, יחולו על המבוטח בלבד, ולמבקש האישור תהא הזכות לנכות את הוצאות הביטוח מכל סכום שיגיע למבוטח, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין.
- אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהתחייבות המבוטח ו/או כדי להטיל על מבקש האישור אחריות כלשהי.
14. מוסכם כי המבוטח יהא חייב בפיצוי ו/או בשיפוי מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור בגין נזק ו/או תשלום שהיה אמור להיות משולם על-ידי מבטח המבוטח בכל מקרה שבו המבטח כאמור דחה תביעה מכל סיבה שהיא, בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בשל טענה שאין בידי מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור אישורי ביטוחי המבוטח בתוקף ו/או בגין נזקים שבאחריות המבוטח לפי דין או לפי הסכם זה, וזאת מיד עם דרישת מבקש האישור הראשונה בכתב.
15. הפרה של איזה מהוראות נספח ביטוח זה תהווה הפרה יסודית.

**נספח 1'X - אישור ביטוח עבודות**

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
<p>המבוטח/המועמד לביטוח / המבוטח/המועמד לביטוח / המבוטח/המועמד לביטוח / המבוטח/המועמד לביטוח / המבוטח/המועמד לביטוח</p>				
<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>	<p>שם:</p>	<p>שם:</p>	<p>שם:</p>	<p>שם:</p>
<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>	<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>	<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>	<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>	<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>
<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>	<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>	<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>	<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>	<p>מספר ת.ז.ח.פ.:</p>

כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מטבע	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		ת.סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת.תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	ליסה אחריות או עבודות
		לתקופה	למקרה					
<p>309, 313, 314, 316, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 318, 324, 328 - תקופת תחזוקה (חודשים) 345</p>	₪					ביט		עבודות
	₪	20% מסכום הביטוח, מיני 1,000,000						
	₪	20% מסכום הביטוח, מיני 1,000,000						
	₪	20% מסכום הביטוח, מיני 1,000,000						
	₪	15% מהנוק, מיני 500,000						
	₪	15% מהנוק, מיני 500,000						
	₪	10% מסכום הביטוח, מיני 1,000,000						
	₪	עד 20% מסכום הביטוח						
	₪	מלוא סכום הביטוח						
	₪	עד 10% מהנוק						
<p>302, 309, 312, 315, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 318, 322, 328, 329, 340</p>	₪	20,000,000	20,000,000			ביט		קנינים תת
	₪	מלוא גבול האחריות						
<p>309, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 318, 328, 344</p>	₪	20,000,000	20,000,000			ביט		דיים

301, 302, 303, 304, 309, 321, 325, 326, 327, 328 332 (6 חודשים)	₪	4,000,000	4,000,000		ת. רטרו			עית
302, 304, 309, 321, 328 332 (12 חודשים)	₪	4,000,000	4,000,000		ת. רטרו	ביט		

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

הפוליסה  
מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר  
ביטול.

יור

**נספח 2'X - ביטוחי התפעול**

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור:	
<p>זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי גינה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
ישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח
מקומית קרני	שם: _____ שם: _____ שם: _____ תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשתיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או וועדי היישובים ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם: _____	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: _____
50023640	ת.ז.ח.פ.: _____	ת.ז.ח.פ.: _____	העיסוק המבוטח: להקמת והפעלת מבנים להשכרה לתעשייה באזור תעשייה קרני שומרן
	מען: _____	מען: _____	
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו/או חלק מקבוצה.			

ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה		
		ביט					₪	309, 313, 314, 316, 328, 338, 346
		ביט					₪	309, 313, 316, 328, 335 - תקופת שיפוי 24 חודשים, 338
		ביט			20,000,000	20,000,000	₪	302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 328, 329, 343, 348
		ביט			20,000,000	20,000,000	₪	309, 319, 328, 344, 350
			ת. רטרו		2,000,000	2,000,000		301, 302, 304, 309, 321, 325, 327, 328, 332 (6 חודשים)
		ביט	ת. רטרו		4,000,000	4,000,000	₪	302, 304, 309, 321, 328, 332 (12 חודשים)

ותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח עם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה) וקת מערכות 088

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

שור

