

12.08.2026

קול קורא לקבלת הצעות לשכירות משנה של שטחים השייכים לחברת נגה ניהול מערכת החשמל בע"מ

• השטחים שימשו בעבר כמתחם חדר אוכל ומטבח המתאימים לכל שימוש עסקי מורשה.

חברת נגה – ניהול מערכת החשמל בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעות לשכירת שטחים במשרדי החברה בקניון קסטרא, רח' משה פלימן, חיפה.

ההתקשרות תיעשה בדרך של שכירות משנה, בכפוף לתנאי ההסכם הראשי של החברה מול בעל הנכס - חברת תדהר מניבים בע"מ, להלן: ("בעל הנכס"), קבלת הסכמת בעל הנכס, וכן כל אישור נדרש אחר על פי דין.

1. תיאור המתחם המושכר:

1.1. שטח חדר אוכל של כ- 393 מ"ר, שטח המטבח כ- 148 מ"ר, סה"כ 541 מ"ר, הכולל מטבח, אזור ישיבה, תשתיות מים, חשמל, גז ומיזוג. המתחם מתאים למגוון רחב של שימושים עסקיים ומסחריים - כל שינוי ייעוד באחריות שוכר המשנה וכל שימוש אחר יאושר מראש ובכתב על ידי החברה ובעל הנכס.

1.2. בשטח קיימות כיום תשתיות (חיבור חשמל תלת פאזי, מנדף ומפריד שומנים, מערכת כיבוי וגילוי אש), אשר השוכר יוכל לעשות בהן שימוש ככל שיבחר להפעיל במקום שירותי הסעדה, או לחילופין לבצע התאמות לצרכיו העסקיים האחרים.

2. תקופת ההתקשרות והשכירות:

2.1. תקופת השכירות המוצעת ומשכה ייקבעו בהתאם לבחירת השוכר ואישורה של החברה ובעל הנכס, ובלבד שתקופה זו (לרבות תקופות אופציה והארכה, ככל שיוסכם עליהן) תהיה מוגבלת ותסתיים לכל המאוחר במועד פקיעת ההסכם הראשי של החברה מול בעל הנכס, ב1 לחודש יולי בשנת 2031. ניתן בתיאום מול בעל הנכס לסכם על תקופת ההתקשרות ארוכה יותר.

3. תנאי סף ודרישות מהמציע:

3.1. המציע הוא עוסק מורשה או תאגיד הרשום כדין בישראל.
 3.2. המציע מתחייב לעמוד בכל דרישות הרישוי, התברואה, הבטיחות, הנגישות והביטוח החלות על הפעילות המוצעת על ידו במתחם.
 3.3. המציע ימציא את כל האישורים, הרישיונות, הביטוחים והביטחונות כנדרש, וזאת כתנאי מוקדם לחתימת הסכם ההתקשרות.

4. תנאי התשלום:

4.1. כל התשלומים בגין דמי השכירות וההוצאות הנלוות יבוצעו באמצעות הוראת קבע בנקאית (הרשאה לחיוב חשבון). חתימה על הסדר הוראת קבע מהווה תנאי יסודי להתקשרות.

5. המסמכים שיש לצרף להצעה:

5.1. פרטי המציע: שם מלא, מספר ח.פ.ע.מ, כתובת רשמית, שם איש קשר, טלפון וכתובת מייל.
 5.2. אופי הפעילות של המציע: תיאור הפעילות המוצעת על ידי המציע במתחם.
 5.3. הצעה כספית: גובה דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידי המציע (נקוב בש"ח, לפני מע"מ).
 5.4. הוצאות נלוות: מובהר כי בנוסף לדמי השכירות, השוכר יישא בכל ההוצאות הנלוות בגין השימוש במושכר (לרבות: חשמל, גז, ארנונה, דמי ניהול, תחזוקה וביטוח). התשלום בגין הוצאות אלו יבוצע בשיטת "גב אל גב" (BACK-TO-BACK), בהתאם לחלקו היחסי של השוכר בשטח או לפי צריכה בפועל, ובהתאם לחיובים שיתקבלו מאת בעל הנכס או הרשויות. לפיכך אין צורך לגלם ולפרט עלויות אלו במסגרת הצעת המחיר.
 5.5. אישורים משפטיים: אישור עוסק מורשה/ נסח תאגיד רשמי עדכני ואישור ניהול ספרים כדין.

נגה- ניהול מערכת החשמל בע"מ

מחלקת רכש

5.6. כל מסמך או אסמכתא נוספת שיש בהם כדי לתמוך בהצעה וביכולת המציע להפעיל את המתחם.

6. **בחירת ההצעות:**

6.1. החברה תבחן את ההצעות שיתקבלו על פי הבנתה ושיקול דעתה המקצועי, ובכלל זה (מבלי למצות את העניין): גובה התמורה הכספית המוצעת (דמי השכירות), יכולת עמידתו של המציע בדרישות השונות (לרבות התפעוליות) של האתר, משך תקופת השכירות המבוקשת והתאמת הפעילות לצרכי החברה וסביבתה.

6.2. החברה אינה מתחייבת לבחור בהצעה הגבוהה ביותר או בכל הצעה שהיא.

7. **סיור מציעים:**

7.1. סיור במתחם קסטרא חיפה, משה פלימן 8, לשם התרשמות ובחינת המקום **בתיאום מראש בלבד מול נציג החברה**, הגברת לורין בן דוד בפניה בדוא"ל lorin.ben-david@noga-iso.co.il **מובהר כי סיור המציעים יבוצע בטרם הגשת ההצעות, והגשת ההצעה תתאפשר רק לאחר קיומו של הסיור ובכפוף להתרשמות המציע מן המקום.**

8. **הגשת ההצעות:**

8.1. את ההצעות יש להגיש לאחר קיומו של סיור המציעים כמפורט בסעיף 7.

8.2. מציע המעוניין להגיש הצעה, נדרש למלא ולחתום על מסמכי הקול הקורא ונספחיו (נספח ב' ונספח ג'). את ההצעה יש לשלוח לא יאחר מיום 23.09.26 בשעה 16:00 באמצעות דוא"ל

Tenders-5064@noga-iso.co.il.

8.3. ניתן לפנות בשאלות הבהרה לגברת לורין בן דוד בפניה בדוא"ל lorin.ben-david@noga-iso.co.il iso.co.il לא יאחר מיום 02.09.26 בשעה 14:00.

8.4. מובהר כי אין בפנייה זו משום התחייבות של החברה להתקשר עם מי מהמציעים ו/או לנהל עימם מו"מ ו/או לחתום איתם על הסכם, ולחברה מסורה הזכות לבטל את ההליך או לשנות את תנאיו בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

נגה- ניהול מערכת החשמל בע"מ

מחלקת רכש

נספח ב' – מענה לפניה ותצהיר המציע

1. אני הח"מ, _____ מספר זהות _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:
 - 1.1. אני עושה תצהירי זה במסגרת הצעה לקול קורא לשכירות משנה של שטחים במשרדי חברת נגה בקניון קסטרא, חיפה.
 - 1.2. אני משמש כ- _____ -והוסמכתי כדין לעשות תצהיר זה מטעם המציע ובשמו.

נתונים הנדרשים לבדיקת הנכס המוצע:

מס'	הבקשה בקול קורא	מענה	הערות נוספת
1	הצעה כספית לדמי שכירות: גובה דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידי המציע עבור המתחם (בש"ח, ללא מע"מ)	_____ ש"ח.	
2	נשיאה בעלויות שוטפות: אישור והתחייבות המציע לתשלום הוצאות נלוות בשיטת 'גב אל גב' (חשמל, מים, גז, ארנונה, דמי ניהול, תחזוקה וביטוח), ככל שקיימים מונים נפרדים תבוצע העברת תשלום לשוכר.	מאשר / לא מאשר	לאחר עיון במסמכי ההתקשרות של נגה מול בעל הנכס, במעמד הסיור, בסעיפים הרלוונטים בלבד
3	אופי הפעילות המוצעת: פירוט מלא של סוג הפעילות העסקית/המסחרית המתוכננת במתחם. (שינוי ייעוד באחריות השוכר המשנה)		
4	רישום משפטי וניהול ספרים: המצאת נסח תאגיד רשמי עדכני / תעודת עוסק מורשה, וניהול ספרים כדין.	מצורף/לא מצורף	
5	תקופת השכירות המבוקשת: מועד תחילת השכירות המבוקש ומשך תקופת ההתקשרות המבוקשת (לפי בחירת המציע, ובלבד שלא יעלה על תום חודש יולי 2031), ניתן בתיאום מול בעל הנכס לסכם על תקופת התקשרות ארוכה יותר.		
6	שימוש בצידוד קיים (נספח ד'): אישור המציע כי בחן את רשימת הצידוד והאם בכוונתו לעשות בו שימוש (ללא תוספת עלות) או לוותר עליו.	מעוניין בצידוד/ לא מעוניין בצידוד	

2. זה שמי חתימתי ותוכן התצהירי דלעיל אמת.

חתימה וחותמת המציע _____ תאריך _____
 חתימה וחותמת עו"ד _____ תאריך _____
 הנני מאשר בחתימתי, כי מר/גב' _____ ת.ז. _____: החתום בשם המציע, מוסמך לחתום בשם המציע.

נגה- ניהול מערכת החשמל בע"מ

מחלקת רכש

נספח ג' – הצעת המחיר

אני/ו, מורשי החתימה החתומים מטה, מגישים בזאת הצעה מטעם המציע המפורט להלן, במסגרת הקול קורא לשכירות משנה של שטחים במשרדי חברת נגה בקניון קסטרא, חיפה:

פרטי המציע (למילוי על ידי מגיש ההצעה):

שם המציע (חברה בע"מ / עוסק מורשה): _____.

מספר תאגיד (ח.פ. / ע.מ.): _____.

שמות מורשי החתימה ומספרי ת.ז.: _____.

לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה ומלאה את כל מסמכי ההליך, ושקלנו את כל ההוראות המפורטות במסמכי ההליך ונספחיו, לרבות הדגשים, התנאים ומכלול ההיבטים הכרוכים בשכירת המתחם, הפעלתו השוטפת ונשיאה בעלויות התפעול, מגישים אנו את הצעתנו הכספית של המציע וכן מצהירים ומתחייבים, כדלקמן:

1. כי הבנו את כל האמור במסמכי ההליך, לרבות נספחיו, והגשנו את הצעתנו בהתאם להם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי ההליך ללא הסתייגות ולא נציג תביעות או דרישות, לרבות כאלו המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש, על הטענות כאמור.
2. כי ביצענו סיור מציעים במתחם עבור הצעה זו, בחנו את המקום, התשתיות והציוד הקיים בו (נספח ד'), והגשת הצעה זו מבוצעת רק לאחר קיומו של הסיור.
3. כי אנו בעלי הכישורים, היכולת המקצועית והסמכות המשפטית הנדרשים לצורך שכירת המתחם והפעלתו, וכי ביכולתנו להבטיח את הפעלת המתחם והפעילות המוצעת על ידינו ברמה נאותה ובהתאם לכל דרישות הדין והרישוי.

מס'	תיאור	התמורה * למלא מחיר בש"ח וללא מע"מ
1	דמי שכירות חודשיים קבועים (גלובלי): * דמי השכירות החודשיים אותם ישלם השוכר לחברת נגה עבור הזכות לשכור ולעשות שימוש במתחם.	ש"ח _____
2	נשיאה בעלויות שוטפות ודמי ניהול: * התחייבות השוכר לשאת ולשלם בשיטת 'גב אל גב' (back-to-back) את כל ההוצאות הנלוות בגין השימוש במושכר (חשמל, גז, מים, ארנונה, דמי ניהול, תחזוקה וביטוח).	מאשר ומתחייב (לאחר עיון במסמכי ההתקשרות של נגה מול בעל הנכס, במעמד הסיור, הסעיפים הרלוונטיים בלבד)
3	אופן התשלום (הוראת קבע): * התחייבות השוכר לבצע את כל התשלומים (דמי שכירות והוצאות נלוות) באמצעות הוראת קבע בנקאית/הרשאה לחיוב חשבון פעילה כתנאי להתקשרות.	מאשר ומתחייב
4	ערבויות ובטחונית: * התחייבות להמצאת ערבות בנקאית או פיקדון כספי להבטחת תנאי השכירות, ככל שיידרש על ידי החברה.	אישור והתחייבות המציע להמצאת הערבות ככל שיידרש (מוערך בדמי שכירות של 6 חודשים) מאשר ומתחייב

תאריך _____

חתימה וחותמת המציע _____

נגה- ניהול מערכת החשמל בע"מ

מחלקת רכש

נספח ד' – רשימת ציוד מטבח

הערות והנחיות לנספח זה:

1. הציוד המפורט בנספח זה יועמד לשימוש השוכר כפי שהוא (As-Is) וללא תוספת תשלום.
2. השוכר רשאי לבחור שלא לעשות שימוש בציוד זה ולהתקין ציוד משלו, ובלבד שלא יידרש החזר או זיכוי בגין אי- השימוש בציוד.
3. מובהר כי השימוש בציוד הנ"ל הינו באחריותו הבלעדית של השוכר.
4. השוכר יישא באחריות הבלעדית לכל שימוש שייעשה בציוד במהלך תקופת השכירות.
5. השוכר מתחייב לעשות שימוש סביר וזהיר בציוד, לשמור עליו במצב תקין, ולשאת בעלות תיקון כל נזק שייגרם לציוד עקב שימוש בו.

להלן רשימת הציוד המלאה:

<u>מס'</u>	<u>שם הפריט</u>	<u>כמות</u>
1	ארון חימום חד פאזי	2
2	מקרר מזון	1
3	מקרר מזון	4
4	מקרר מזון ירקות	6
5	מקפיא 2 דלתות	1
6	מקפיא 1 דלת	2
7	תנור קומבו	1
8	מדיח תעשייתי תלת פאזי	1
9	עמדת הגשה מחוממת	2
10	מרקייה למרק חד פאזי	2
11	מכשיר קוצץ ירקות	1
12	צ'יפסר כפול תלת פאזי	1
13	פלאנצ'ה תלת פאזית	1
14	מתקן שווארמה אינדוצקיה-תלת פאזי	1
15	מקפיא נירוסטה עם משטח נמוך 2 מגירות	1
16	מקרר נירוסטה 2 דלתות עם משטח עבודה	1
17	סלטייה קירור-חד פאזי	2
18	ויטרינת קירור לקינוחים	1
19	מתקן סודה כפול 2 ברזים	1
20	מתקן מיצים כפול 2 ברזים	1
21	עגלה משולבת הכוללת : 4- תאי סכום משטח מגשים	2
22	עגלה לפינוי מגשים	3
23	שולחן עבודה נירוסטה זוויתי כולל כיור 1.63 רוחב עומק 70	1
24	שולחן עבודה נירוסטה 90 רוחב 70 עומק	2
25	כיור כפול נירוסטה אורך 1.40 עומק 70	1
26	עמדת עבודה ניידת עם שקעים	1