



# חברה כלכלית בנימין בע"מ

## מכרז פומבי מקוון מס' 12/2024

להשכרת מבנים לצורך הפעלת מרפאות במועצה האזורית מטה  
בנימין

ספטמבר 2024

**מכרז פומבי מקוון מס' 12/2024 להשכרת מבנים לצורך הפעלת מרפאות במועצה האזורית מטה בנימין**

**תוכן עניינים**

**מסמכי המכרז**

המסמכים המפורטים מטה יקראו להלן יחדיו: "מסמכי המכרז":

1. **תנאים כללים למשתתפים במכרז -** מסמך א'
  - 1.1 פרטים אודות המציע
  - 1.2 הצהרת משתתף במכרז
  - 1.3 תצהיר להוכחת ניסיון ועמידה בתנאי סף לשם קביעת ציון האיכות של ההצעה
  - 1.4 תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
  - 1.5 תצהיר בדבר אי תיאום מכרז
  - 1.6 הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד מועצה אזורית מטה בנימין או תאגידיה העירוניים
  - 1.7 אישור עו"ד בדבר עסק בשליטת אישה
  - 1.8 תצהיר בדבר השתתפות במכרז מערכת דקל
  - 1.9 הצהרה על קריאת מסמכי המכרז והסכמה לתנאים
2. **טופס הצעת מחיר** מסמך ב'
3. **ערבות מכרז** מסמך ג'
4. **חוזה שכירות -** מסמך ד'
  - 4.1 נספח א' – תשריטים של המושכרים.
  - 4.2 נספח ב' - נספח ביטוחים.
  - 4.3 נספח ג' – ערבות שכירות
  - 4.4 נספח ד' – פרוטוקול החלטת דירקטוריון של השוכר
  - 4.5 נספח ה' – הצעת המפעיל למכרז זה

כל מסמך ו/או נספח שאוזכר באחד או יותר מהמסמכים והנספחים האמורים, וכן מסמכי הודעות והבהרות שיועלו לאתר האינטרנט של החברה (ככל שיהיו).

**מכרז פומבי מקוון מס' 12/2024 להשכרת מבנים לצורך הפעלת מרפאות במועצה האזורית מטה בנימין**

**מסמך א' - תנאים כלליים למשתתפים במכרז**

**1. כללי**

- 1.1 חברה כלכלית בנימין (להלן: "החברה"), היא תאגיד בבעלות המועצה האזורית מטה בנימין (להלן: "המועצה") והמשמשת כזרוע ביצועית של המועצה בתחומים שונים ובין היתר, בנושאי בניית מבני ציבור, פיתוח, תשתיות ועוד.
  - 1.2 החברה מעוניינת לקבל הצעות מגורמים המעוניינים להפעיל מרפאות באחד או יותר מן המבנים הבאים (להלן ביחד: "המבנים" או "המרפאות"):
    - 1.2.1 מבנה בשטח של 500 מ"ר ביישוב נעלה לפי תב"ע מס' 207/2 + תב"ע 200/2 חלק ממגרש 189 להלן: "מרפאת נעלה".
    - 1.2.2 מבנה בשטח של כ- 410 מ"ר ביישוב חשמונאים לפי תב"ע מס' 232/1 + תב"ע 200/2 חלק ממגרש 289 להלן: "מרפאת חשמונאים".
    - 1.2.3 מבנה בשטח של 256 מ"ר ביישוב עמיחי לפי תב"ע מס' 252/1 + תב"ע 200/2 מגרש 270/5 להלן: "מרפאת עמיחי".
  - תשריטי המרפאות מצורפים כנספח א' להסכם, ובהקשר זה מבקשת החברה להבהיר ולציין כמפורט להלן:
    - 1.2.4 התשריטים הנם להמחשה בלבד (ט.ל.ח), הם אינם סופיים, אינם מהווים מצג מחייב מטעם החברה, אין בהם כדי להגביל את החברה בדרך כלשהי.
    - 1.2.5 ייתכנו שינויים בתשריטים בהתאם להתקדמות התכנון, אישור והערות הגורמים הסטטוטוריים, והם כפופים לקבלת היתרים ואישורים על פי כל דין.
    - 1.2.6 חלוקת הפנים המופיעה בתשריטים הינה להמחשה בלבד, וכמפורט להלן המבנים יימסרו ללא מחיצות פנים.
    - 1.2.7 התשריטים אינם כוללים חלוקה בין השטחים המיועדים להשכרה לבין השטחים הציבוריים.
  - 1.3 הזוכה/ים מתחייב/ים להפעיל במבנים מרפאות שתיתנה שירותים רפואיים ללקוחותיו ו/או מבוטחיו.
  - 1.4 מציע רשאי להגיש הצעה להפעלה של **אחת או יותר** מהמרפאות המפורטות בסעיף 1.2 לעיל. על המציע לציין על גבי **נספח א(3)** לאיזו מרפאה או מרפאות מוגשת הצעתו.
  - 1.5 הערכת ההצעות תבוצע עבור כל מרפאה בנפרד, ואין זה מן הנמנע כי מציע יוכרז כזוכה לגבי מספר מרפאות.
  - 1.6 המציעים יידרשו להציג במסגרת הצעתם למכרז, מלבד הצעת המחיר כהגדרתה להלן, את מספר המ"ר שבכוונתם לשכור בכל אחד מן המבנים, כאשר היקף המ"ר **המינימאלי** (\*) הנו כמפורט להלן:
    - 1.6.1 מרפאת נעלה - 200 מ"ר מינימום.
    - 1.6.2 מרפאת חשמונאים - 200 מ"ר מינימום.
    - 1.6.3 מרפאת עמיחי - 150 מ"ר מינימום.
- (\*) מובהר כי היקף השטחים הינו עבור שטח עיקרי של שכירות, ואינו כולל את השטחים הציבוריים, ואלו יתווספו לכל מושכר באופן יחסי אל מול היקף המ"ר המושכר.

- כן מובהר כי החברה היא שתקבע את מיקום השטח המבוקש על ידי הזוכה בתוך השטח המקסימאלי.
- 1.7. החברה מבקשת להבהיר כי היא תהא רשאית להפעיל ו/או להשכיר את השטחים הנותרים שבכל אחד מן המבנים לצדדים שלישיים או להפעילם בעצמה, וזאת לכל מטרת שכירות העומדת בקנה אחד עם התב"ע, ולזוכים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור, ולא יהא בכך כדי לשנות את הצעתם ו/או לחזור בה.
- 1.8. המכרז יתנהל כמכרז מקוון באמצעות מערכת המכרזים האלקטרונית המתופעלת ומוחזקת בעל ידי חברת 'דקל' (להלן: "**המערכת המקוונת**"). הגשת הצעות תעשה באמצעות המערכת המקוונת והכל כמפורט בסעיף 4 להלן.
- 1.9. מובהר בזאת כי בהתאם לשיקול הדעת הבלעדי של המועצה והחברה, יכול והשכירות נשוא המכרז תבוצע על ידי המועצה ותוצאות מכרז זה יאומצו על ידה.
- 1.10. החברה מבקשת להבהיר כי היא תהא רשאית לבטל את המכרז מכל סיבה שהיא, לגבי מבנה אחד או יותר, ולמציעים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם ביטול המכרז.
- 1.11. להלן טבלת ריכוז מועדים רלוונטיים במכרז:

מועד	אבן דרך
27.09.2024	מועד פרסום המכרז
נעלה – 8/10/2024 בשעה 10:00. מקום מפגש : בכניסה ליישוב בסמוך לש.ג. חשמונאים – 8/10/2024 בשעה 12:00. מקום המפגש : רחוב ארבל פינת כרמל. עמיחי - 9/10/2024 שעה 10:00. מקום המפגש : בכניסה ליישוב.	מפגש מציעים (השתתפות חובה – כל מציע עבור המרפאה אליה מוגשת הצעתו). לבירורים בקשר עם המפגשים ניתן לפנות למר אחיה קליין בנייד 052-6321525.
עד ליום 10.10.2024 עד השעה 12:00 בצהריים	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה מטעם המציעים
03.11.2024 עד השעה 12:00 בצהריים	המועד האחרון להגשת הצעות

- 1.12. הטבלה לעיל מפרטת את המועדים הרלוונטיים לניהול המכרז ותקרא להלן "**טבלת המועדים**". החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות כל אחד מן המועדים המנויים לעיל בהודעה שתפורסם באתר האינטרנט של החברה, כאמור להלן, באחריות המציעים לעקוב אחר ההודעות, ולא תהא למי מהמציעים כל טענה או דרישה בקשר לכך.

## 2. מהות ההתקשרות

- 2.1. מהות ההתקשרות נשוא מכרז זה הינה קבלת רשות שימוש במבנים מאת החברה, על מנת שהזוכה יפעיל וינהל במבנים מרפאות (להלן: "**מטרת השימוש**"), והכל על חשבונו ואחריותו בלבד של הזוכה, כמפורט בהסכם ההתקשרות המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

2.2. מובהר כי המבנים ימסרו לזוכה כשהוא כולל ריצוף, אלומיניום בחלונות, מרחב מוגן לפי תקן, וכן חדרי שירותים הכוללים אביזרי קצה- אסלות וכיורים [להלן: "עבודות הפנים"], כשהם ריקים מכל חפץ, וללא מחיצות פנים, וכי באחריות הזוכה ועל חשבונו, להכין ולהשמיש את המבנים על מנת שהוא יוכל להפעילם לצורך מטרת השימוש כמרפאות.

2.3. בכל הנוגע לעבודות הפנים, הזוכה יהא רשאי לפעול בהתאם לאחת מן החלופות הבאות :

2.3.1. לבצע בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו, את עבודות הפנים במבנה לצורך התאמתו לצרכיו אשר יכללו שינויי פנים בלבד שאינם משפיעים על חזותו החיצונית של המבנה, ואשר אינם דורשים היתר בניה, וזאת בהתאם לתוכניות שיועברו לאישור מראש לידי החברה טרם תחילת ביצוען (להלן: "עבודות ההתאמה"). במקרה האמור, תבחן החברה, את ההפחתה שיש לבצע ממחיר השכירות שהוצע על ידי הזוכה נוכח העובדה שעבודות הפנים יתבצעו על ידו ועל חשבונו. ההפחתה תהיה בהתאם למחירון דקל לעבודות קבלניות בהפחתת 15% בעבור עבודות הפנים המפורטות בסעיף 2.2 לעיל (להלן: "סכום ההפחתה"). סכום ההפחתה יתפרס על פני 60 חודשי השכירות, כך שבכל חודש שכירות ינוכה החלק היחסי (1/60) מדמי השכירות המגיעים לחברה. החלטת החברה תהיה מכריעה וקובעת.

2.3.2. לפנות אל החברה לאחר הזכייה בבקשה לביצוע שינויים ו/או תוספות בתשתיות המים ו/או החשמל של פנים המבנה/ים או כל שינוי ו/או תוספת בניה אחר שאינו מחייב שינוי בהיתר הבנייה, וזאת לפני סיום ביצוע עבודות השלד של המבנה/ים, והחברה תבדוק את היתכנות ביצועם. ככל שהחברה תחליט כי ניתן לבצע את השינויים המבוקשים הם יתומחרו בהתאם למחירון דקל לעבודות קבלניות, והזוכה יבחר אם לבצעם באמצעות החברה, או בשלב מאוחר יותר לאחר שהמבנה/ים יימסרו לחזקתו, ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף 2.3.1 לעיל.

2.4. בחר הזוכה לבצע עבודות ההתאמה כהגדרתן לעיל, אלו יבוצעו אך ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מן החברה, כמפורט בהסכם המצורף כנספח ד' למסמכי המכרז, ובכפוף לכך שהזוכה ימציא אישור קיום ביטוחים לתקופת ההתאמה, ובהתאם להוראות כל דין.

2.5. נכון למועד פרסום מכרז זה, המבנים נמצאים בשלב התכנון שצפוי להסתיים ברבעון האחרון של שנת 2024, ועבודות הפיתוח צפויות להתחיל בתחילת שנת 2025. תאריכי המסירה הצפויים הם: מרפאת נעלה - סוף 2025, מרפאת עמיחי - במהלך הרבעון השני של שנת 2026 ומרפאת חשמונאים - במהלך הרבעון השני של שנת 2026 (להלן: "תאריך המסירה הצפוי").

2.6. מובהר כי תאריך המסירה הצפוי הנו בהערכה בלבד, כאשר מועד סיום הבנייה יעודכן באופן מדויק במהלך הרבעון הראשון של 2025 לאחר קבלת האישורים הרלוונטיים.

2.7. תקופת השכירות תחל במועד בו יקבל הזוכה את החזקה במבנה. מובהר כי החברה תודיע לזוכים את התאריך המשוער לקבלת תעודת גמר (טופס 4/טופס אכלוס/אישור מסירה - לפי העניין), והם יידרשו להיערך לקבלת החזקה במועד עליו תורה להם החברה, וזאת בהתראה של שבוע ימים לפחות (להלן: "מועד המסירה").

2.8. ככל ומועד המסירה של המבנה (או חלק ממנו, ככל שתחליט החברה שלא להשכיר את כולו למציע הזוכה) יידחה לתקופה העולה על שישה (6) חודשים מתאריך המסירה הצפוי או ממועד המסירה, יהא רשאי המציע הזוכה להודיע לחברה על ביטול ההתקשרות בין הצדדים, מבלי שתהא לחברה כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כנגדו.

2.9. החברה תהא רשאית לבטל את ההתקשרות עם הזוכה/ים מכל סיבה שהיא, וזאת אף אם הוכרזו/ כזוכה/ים, ועד למועד המסירה, ולזוכה/ים לא תהא כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה בקש רעם הביטול, והוא/הם לא יהיה/ו זכאי/ם לכל פיצוי ו/או תשלום מכל מין וסוג שהוא.

2.10. מלבד היקף המ"ר שעל המציע להציע במסגרת הצעתו כאמור בסעיף 1.6 לעיל, יידרשו המציעים להציע את סכום **התוספת** המוצע על ידם (בש"ח) למחירי המינימום ל-1 מ"ר עבור הפעלת המרפאה/ות, אשר עומדים על הסכומים הבאים :

2.10.1. מרפאת נעלה - 75 ₪.

2.10.2. מרפאת עמיחי - 70 ₪.

2.10.3. מרפאת חשמונאים - 85 ₪.

(להלן: "דמי השכירות המינימליים").

2.11. מובהר כי המחירים הנם לפני מע"מ, וכי אין להציע הפחתה למחירים אלה, אלא רק תוספת למחירי השכירות המינימליים. כל סימון/סימול בהצעת המחיר תפורש כתוספת בלבד, והצעה שתכלול הנחה/הפחתה יכול ותיפסל על ידי החברה.

2.12. דמי השכירות החודשיים שישולמו על ידי הזוכה/ים יהיו מחיר המינימום בתוספת הצעת הזוכה (התוספת) ובמכפלת היקף המ"ר שהוצע על ידי הזוכה/ים שאינו נמוך מהיקף המ"ר המינימאלי (להלן: "דמי השכירות החודשיים"). לדמי השכירות החודשיים יתווספו התשלומים הבאים :

2.12.1. כלל העלויות החלות על הפעלת המבנה, ובכלל זה עלות המים והביוב, תשלומי ארנונה, חשמל, פינוי אשפה, תחזוקה שוטפת, חיבור למוקד שמירה/אבטחה/כיבוי אש וכו', ביטוח, ניקיון, שכר עובדים וכן כל הוצאה אחרת אשר מוטלת על מפעלי מרפאה בהתאם להוראות הדין, להוראות ההסכם ולהוראות הגורמים הסטוטוריים הרלוונטיים או לתשלומים הנהוגים ביישוב. עלויות אלה ישולמו על ידי הזוכה/ים ישירות לספקים/רשויות. מובהר כי האחריות על ניקיון ותחזוקת השטחים אותם ישכור הזוכה, וכן בשטחים המשותפים הנה של הזוכה בלבד, ולחברה לא תהיה כל אחריות לניקיון ותחזוקה של השטחים המשותפים.

2.12.2. עבור השימוש בשטחים הציבוריים במבנה, ישא הזוכה בתשלום באופן יחסי להיקף המ"ר המושכרים על ידו, וזאת במכפלת המחיר ל-1 מ"ר שהוצע על ידו. עלות זו תיווסף לדמי השכירות החודשיים ותשולם לחברה. מובהר כי השימוש בשטחים הציבוריים במבנה יהיה של כלל השוכרים בו.

2.13. **הצמדה למדד** – החברה מבקשת להבהיר כי סכומי הזכייה של הזוכה, כמו גם דמי השכירות החודשיים שישולמו על ידו, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, **כך שמדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הגשת ההצעה למכרז**, ודמי השכירות יוצמדו מידי חודש בחודשו למדד הבסיס האמור.

2.14. הזוכה לא יהיה רשאי לדרוש כל שינוי או תיקון או עדכון בתכנון המבנה ו/או להתנגד לכל הליך תכנוני ו/או לכל הליך רישוי בין אם החברה ו/או המועצה יגישו בקשה לאישור תב"ע חדשה ו/או לשינוי התב"ע הקיימת ו/או אם יפעלו לקבלת הקלה ו/או תפעול, וכן הוא מתחייב שלא להגיש תביעה לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או להגיש תביעה על פי כל עילה אחרת לפי חוק התכנון והבניה ו/או בגין התב"ע ו/או בגין קלה ובשינויים שיתבקשו על ידי המועצה ו/או החברה.

3. **תקופת ההתקשרות**

3.1. תקופת ההתקשרות תחל במועד חתימת שני הצדדים על ההסכם המצורף למכרז זה, ותמשך חמש (5) שנים החל ממועד קבלת החזקה במבנה ולאחר שהזוכה ישלים את כל התחייבויותיו (להלן: "**תקופת השכירות**").

3.2. לחברה שמורה הזכות, להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת חמש (5) שנים בכפוף למילוי כל התחייבויות הזוכה על פי הוראות הסכם השכירות, ובכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים.

3.3. הפעלת המבנה למטרת השימוש תעשה בהתאם להוראות כל דין וכל רשות מוסמכת, ובכפוף לתקנים והוראות משרד הבריאות בתחומים השונים לרבות חוקי הנגישות, נהלי עבודה וכיוב', כמו גם בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז.

3.4. על הזוכה יהיה לקבל, בטרם הפעלת המבנה כמרפאה, את כל האישורים, ההיתרים, והרישיונות הנדרשים עפ"י דין בקשר עם ההפעלה, לרבות רישיון עסק, והחתימה על הסכם השכירות לא תהווה תחליף לאישורים, רישיונות והיתרים אלה, ככל שידרשו.

3.5. הזוכה יחויב בקבלת אישור מראש מאת החברה לגבי מקצועות הרפואה שיופעלו על ידו במבנה, והחברה תהא רשאית שלא לאשרם במקרה בו הפירוט לא יעלה בקנה אחד עם מיקום הפרויקט, אופיו או קהל היעד.

3.6. **שכירות משנה** – הזוכה במכרז יהא רשאי להשכיר חלקים מן המבנה בשכירות משנה לצדדים שלישיים אשר יפעילו בו שירותי רפואה נוספים, ובמקרה זה יחולו ההוראות הבאות:

3.6.1. לחברה תהא הסמכות הבלעדית לאישור מראש של שוכרי המשנה. בין שיקוליה תהא רשאית החברה לבחון את ניסיונם, וייעוד השטחים שיושכרו לשימושם וכול שיקול רלוונטי אחר לדעת החברה.

3.6.2. הסכם שכירות המשנה שייחתם בין המפעיל למפעילי המשנה יכלול את כל התחייבויות הזוכה כלפי החברה כמפורט בהסכם השכירות.

3.6.3. אין באישור שוכרי המשנה על ידי החברה כדי לגרוע מהתחייבויותיו של המפעיל כלפי החברה.

3.6.4. תקופת השכירות מול שוכרי המשנה לא תעלה על אורך תקופת השכירות בין החברה לזוכה.

#### 4. ניהול המכרז באמצעות מערכת המקוונת

4.1. ניתן לעיין ולהוריד את מסמכי המכרז, ללא עלות, באתר האינטרנט של החברה בכתובת <https://www.cbinyamin.org.il> תחת לשונית "מכרזים". יש להיכנס לדף המכרז ולהתחבר למערכת המקוונת של "דקל" דרך הקישור.

4.2. המכרז מתנהל באמצעות מערכת ניהול המכרזים המתופעלת ומתוחזקת על ידי חברת דקל. יובהר כי הצעות למכרז ו/או הגשת שאלות הבהרה למכרז יבוצעו אך ורק באמצעות מערכת המקוונת.

4.3. לצורך כך נדרשים המציעים להירשם למערכת המקוונת בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מ-48 שעות ממועד הגשת שאלות הבהרה ו/או הגשת הצעות למכרז. טענות בדבר תקלות שהתרחשו במסגרת זמנים זו לא יטופלו על ידי החברה.

4.4. יובהר כי ככל שהמשתתף נרשם בעבר למערכת הממוכנת אין צורך בביצוע רישום מחדש.

4.5. רישום למערכת המקוונת יעשה באמצעות הגשת פרטים נדרשים, באמצעות הלינק המפורסם באתר החברה בכתובת [www.cbinyamin.org.il](http://www.cbinyamin.org.il) תחת עמוד המכרז הרלוונטי. לאחר ביצוע הרישום למכרז

יקבל המציע, בהודעת דוא"ל, אישור מהמערכת על ביצוע הרישום עם פרטי כניסה למערכת. מומלץ למציעים לשמור אישור זה להמשך מעקב ובקרה.

4.6. ככל שלא התקבל אישור הרישום, על המציע ליצור קשר עם הגב' קטיה גולדוביץ' מחב' דקל בטלפון 04-8145400 שלוחה 1 או במייל: service@dekel.co.il ולוודא כי הבקשה לרישום למכרז בוצעה.

4.7. באחריותו הבלעדית של המציע לוודא מספיק זמן מראש כי הרישום למכרז בוצע כהלכה וכי ניתנה לו גישה למערכת המקוונת לשם השתתפותו בהליך, מאחר שרק מציע שביצע רישום מוקדם למכרז והצטייד באמצעי הזיהוי כנדרש יהא רשאי להגיש את שאלות הבהרה להליך/ הצעתו במכרז, לא תתקבל כל טענה לפיה נמנע מהמציע להגיש את שאלותיו/ הצעתו במועד בשל כל סיבה שהיא, לרבות בשל תקלה טכנית, העדר חיבור אינטרנטי מתאים או חוסר זמינות של הסיוע הטכני בביצוע הרישום.

## 5. תנאי הסף

רשאי להשתתף במכרז אך ורק מציעים העומדים בתנאי סף המצטברים המפורטים בסעיפים להלן:

5.1. המציע עונה על אחת מן החלופות הבאות:

5.1.1. המציע בעל ניסיון בהפעלה ו/או ניהול מרפאה במהלך חמש השנים שקדמו למועד להגשת ההצעות למכרז.

### לחילופין:

5.1.2. בחמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז המציע נתן שירותים בתחום הבריאות או ניהל פרויקטים בתחום הבריאות, שבמסגרתם העסיק המציע (ביחסי עובד-מעביד או כפרי-לנסרים) שני רופאים לפחות בהיקף של חצי משרה לפחות (כל אחד מהם בנפרד).

### לחילופין:

5.1.3. המציע הוא קופת חולים כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994.

5.2. המציע הוא תאגיד הרשום בישראל כדין או עוסק מורשה הרשום בישראל כדין, והוא אינו מצוי בהליכי חדלות פירעון.

5.3. המציע צירף להצעתו ערבות מכרז בהתאם להוראות בסעיף 13 להלן.

5.4. המציע השתתף בסיור מציעים לגבי המבנה אליו מוגשת הצעתו, כאמור בסעיף 8 להלן.

5.5. המציע שילם דמי השתתפות במכרז בסך 2,000 ₪ כולל מע"מ.

5.6. המציע בעל כל האישורים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.

מובהר בזה, כי לא ניתן יהיה להסתמך על התקיימותו של תנאי סף בגורם אחר, לרבות בכל אורגן או עובד או מועסק או בעלים של המציע או אדם או תאגיד הקשור עם המציע אלא אם כן נכתב במפורש אחרת במסמכי המכרז.

## 6. מסמכים שעל המציע לצרף להצעתו

המציע יאחד את כל המסמכים הנדרשים לצורך הגשת הצעתו, בהתאם למפורט בסעיף זה, יגיש אותם באמצעות הלשונית המתאימה במערכת המקוונת. על המציע לצרף להצעתו את ההוכחות לעמידתו בכל תנאי הסף בלא יוצא מן הכלל, ומבלי לגרוע מכלליות הדרישה האמורה גם:

6.1. אישור תקף מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד שהוא מנהל פנקסי חשבונות ורשומות שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף.



- 6.2. ככל והמציע הנו תאגיד, נסח פרטי חברה עדכני מרשם החברות.
- 6.3. תעודת התאגדות (ככל שהמציע הוא תאגיד) ותעודת עוסק מורשה.
- 6.4. להוכחת עמידתו של המציע בתנאי סף 5.1 לעיל על המציע לצרף את הטבלה המצורפת בנספח א(3) וכן לצרף אישורים המעידים על עמידתו בתנאי סף זה.
- 6.5. אישור רו"ח המעיד כי הדו"ח הכספי של המציע אינו כולל הערה לגבי הנחת "עסק חיי", וכי המציע אינו נמצא בהליכי כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל או פירוק ואין בקשות תלויות ועומדות נגדו מסוג זה והוא אינו עומד בפני חדלות פירעון וכן שלא הוטלו על נכסיו עיקולים מהותיים (נספח אי(6)).
- 6.6. קבלה בגין תשלום דמי השתתפות;
- 6.7. כל מסמכי המכרז על נספחיו כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד ומלאים בהתאם לדרישותיהם. הצעה שתוגש ללא כל המסמכים כאמור, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לפסול אותה מטעם זה בלבד. על המציע לוודא, כי המספר המזהה בכל המסמכים המוגשים, לרבות רישום במע"מ (תעודת עוסק מורשה) ובמס הכנסה (אישור על ניהול ספרים), יהיה זהה. אם וככל שאין התאמה במספר המזהה, יצרף אישור/הסבר מהרשויות המוסמכות לכך.

#### 7. הורדת מסמכי מכרז ותשלום דמי השתתפות

- 7.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של החברה בכתובת [www.cbinyamin.org.il](http://www.cbinyamin.org.il) תחת לשונית מכרזים. יש להיכנס לדף המכרז ולהתחבר למערכת המקוונת של "דקל" דרך הקישור.
- 7.2. תנאי להשתתפות במכרז הנו תשלום דמי השתתפות בסך 2,000 ש"ח. מציעים אשר מעוניינים להשתתף במכרז מחויבים בתשלום דמי ההשתתפות באמצעות המערכת המקוונת. מובהר כי תשלום דמי ההשתתפות מהווה תנאי להשתתפות במכרז ולהגשת הצעה.

#### 8. הבהרות ושינויים

- 8.1. על המציע לבדוק את מסמכי המכרז השונים ביסודיות. אם ימצא המציע אי בהירויות, סתירות או אי התאמות בין מסמכי המכרז השונים או הוראות שונות מהוראותיהם, או כל אי התאמה אחרת, עליו לפנות לחברה ולפרטם בכתב. מציע שלא יפנה לקבלת הבהרות כאמור ובמועד הנקוב לעיל, יהיה מנוע ומושתק מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר אי בהירויות, סתירות או אי התאמות כאמור.
- 8.2. שאלות הבהרה תוגשנה באמצעות המערכת המקוונת, בפורמט וורד ובציון הסעיף אליו מתייחס המציע כאמור בטבלה להלן, וזאת למועד הקבוע בסעיף 1.11 לעיל. יודגש כי לצורך הגשת שאלות הבהרה על המציעים להירשם למערכת המקוונת.

מס"ד	החלק במכרז אליו מתייחסת השאלה	העמוד והסעיף אליו מתייחסת השאלה	שאלת המציע

- 8.3. תשובות ו/או הבהרות ו/או כל שינוי או תיקון בתנאי המכרז, ככל שיוחלט עליהם, בין אם במענה לפניות המציעים, ובין אם ביוזמת החברה, יפורסמו באתר החברה תחת לשונית המכרז הרלוונטי, ויהו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. באחריות המציעים להתעדכן באתר החברה באופן שוטף עד למועד הגשת ההצעות, והמציעים יהיו מנועים מהעלאת כל טענה לגבי אי ידיעה אודות כל עדכון ו/או הבהרה ו/או תשובה שיפורסמו באתר החברה ובמערכת המקוונת כאמור.

8.4. היה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, שינוי או תיקון כאמור מחייבים מתן זמן היערכות נוסף למציעים, יידחה המועד להגשת ההצעות בהתאם לקביעת החברה.

8.5. להסרת ספק, במצב בו תימצא סתירה או אי בהירות בין מסמכי המכרז השונים ו/או בין הוראות שונות שבהם, תקבע החברה את הפרשנות המחייבת. למציע לא תהא כל טענה ו/או תביעה הנובעת מאי בהירות ו/או סתירה במסמכי המכרז ו/או כל אי התאמה ו/או בגין הפירוש ו/או הנוסח שבחרה החברה אלא אם כן פנה בטרם מועד הגשת ההצעות ובמועד שנקבע לשאלות הבהרה והתריע על סתירה או אי בהירות כאמור.

## 9. מפגש מציעים - חובה

9.1. אלא אם ייקבע אחרת בהודעה מאוחרת לפרסום מסמכי מכרז זה, החברה תקיים מפגשי מציעים בכל אחד מן האתרים בהם עתידים להיבנות המבנים מושאי המכרז, וזאת במועדים הקבועים בסעיף 1.11 לעיל.

9.2. מציע יחויב להשתתף במפגש עבור המבנה אליו מוגשת ההצעה מטעמו, שכן השתתפות במפגש הרלוונטי הינה תנאי להגשת ההצעה על ידו לאותו מבנה.

9.3. במהלך המפגש יסיירו המציעים באתר המיוחד להקמת המבנה, ותינתן סקירה בנוגע ללוחות זמנים נכון למועד הסיור.

9.4. המציע מצהיר בחתימתו על הגשת המכרז כי השיג את כל הנתונים הנחוצים לו לשם הגשת הצעה מדויקת ולמציע לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות בקשר למידע שהוצג לפניו ו/או בקשר לנכונותו במהלך הסיור, אלא אם מידע זה נמסר בכתב כתשובה, הבהרה או תיקון רשמיים למסמכי המכרז, ואם צוין כך במסמך האמור.

9.5. החברה תהיה רשאית לערוך סיור מציעים נוסף וזה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

## 10. הגשת הצעות

10.1. הצעות למכרז יוגשו באמצעות המערכת המקוונת, עד ליום 03.11.2024 עד השעה: 12:00 בצהריים (להלן: "המועד האחרון להגשת ההצעות"). לאחר מועד זה תיבת המכרזים המקוונת תנעל ולא יהא ניתן להגיש הצעות נוספות.

10.2. הצעה שלא תמצא, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים המקוונת עד המועד האחרון להגשת ההצעות כאמור לעיל, לא תמנה בין ההצעות המשתתפות במכרז.

10.3. מציעים יגישו הצעותיהם באמצעות סריקת מסמכי המכרז, על נספחיהם, כשהם חתומים על ידם כנדרש, בליווי כל המסמכים הנוספים הנדרשים לשם תמיכה בהצעה והוכחה בעמידה בתנאי הסף.

## 11. הוראות כלליות להגשת ההצעה

11.1. להסרת ספק, מודגש כי המציע לא יגיש ולא יהיה מעורב באופן כלשהו, במישרין ו/או בעקיפין, בהגשה של יותר מהצעה אחת לכל אתר.

11.2. במקומות בהם יועד מקום לחתימת המציע יחתמו בשם מלא ואישור עו"ד, אם נדרש, ובמקום ובנוסח שנדרש במסמכי המכרז. במקרה שהמציע הינו תאגיד, עליו לחתום בליווי חותמת המציע וחתימה מלאה ע"י מורשי החתימה של המציע, שחתימתם תאושר ע"י עו"ד או רו"ח, ואישור עו"ד אם נדרש ובמקום ובנוסח שנדרש במסמכי המכרז.

11.3. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז ובכלל זה אגרות, רישיונות, אישורים ו/או כל תשלום אחר אותו חייב לשלם המציע, בין בגין המכרז ובין בגין פעילותו הקשורה למכרז תחולנה על המציע.

11.4. המסמכים והאסמכתאות יוגשו בהתאם לדרישות המכרז, היה ויידרש המציע להמציא מסמך לשביעות רצונה של החברה ובתוך המועד שנקבע והיה ולא יעשה כן, מכל סיבה שהיא, רשאית חברה שלא לדון בהצעתו ו/או לראות באי צירוף הפרטים כתכסיסנות מצדו של המציע וכמי שאינו עומד אחר הצעתו על כל המשתמע מכך.

11.5. ההצעה תוגש ללא כל הסתייגות או תיקון שהוא. במקרה של אי צירוף מסמך או השמטה, או שינוי או תוספת או הסתייגות מנוסח תנאי המכרז, או סטיה אחרת מתנאי או מסמך כלשהו, תהא החברה רשאית לפנות למציע לקבלת השלמה ו/או לפסול את ההצעה ו/או לקבלה, עם או בלי הפגם האמור, או לאפשר תיקון כל פגם או חסר כאמור, והכל לפי שיקול דעתה המוחלט.

11.6. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, או שאינה ערוכה עפ"י מסמכי המכרז, או שתימצא בלתי סבירה, או בשל כל פגם או אי התאמה אחרת ביחס לדרישות המכרז, או למחול על הפגם, או לבקש תיקון ו/או הבהרה ו/או השלמה, וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. החליטה החברה להתעלם מן השינוי/ההסתייגות, תחייב ההצעה את המשתתף כאילו לא נכתבו השינוי או ההסתייגות.

11.7. מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לכל הוצאה שהוציא מציע או לנזק שייגרם למציע במידה והחברה תחליט על ביטולו של המכרז מכל סיבה שהיא, וזאת הן בשלב הגשת ההצעות והן לאחר מכן, ולרבות במקרה של שינוי בצרכי החברה או במצבה הכלכלי.

11.8. מובהר בזאת ולמען הסר ספק כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המציע בלבד.

11.9. הגשת הצעה על ידי המציע, תהווה ראייה חלוטה לכך, שהמציע בחן את מלוא מסמכי המכרז, ביקר ובדק את מקום ביצוע העבודות וסביבתו, מכיר, מבין ויודע את כל התנאים הנדרשים לביצוע העבודות ומסכים להם. המציע יהיה מנוע מלטעון כל טענה בקשר עם הגשת הצעתו, לרבות, אך לא רק, בגין חוסר ידיעה, הבנה מוטעית, ספק, טעות וכיו"ב.

11.10. מובהר כי הצעה שלא תעמוד בכל התנאים המפורטים בסעיף זה עלולה להיפסל.

## 12. בחינת ההצעות וניקודן ובחירה במציע הזוכה

12.1. הצעות אשר ימצאו כמקיימות את תנאי הסף, ינוקדו בהתאם לאיכות ההצעה והתאמתה לדרישות המכרז, עפ"י הקריטריונים המפורטים להלן. על אף האמור לעיל, במקרה בו הצעה אחת בלבד תעמוד בתנאי הסף, תהא רשאית החברה (אך לא חייבת) שלא לבצע בדיקת איכות, אלא לבחון את ההצעה על פי אמת מידה יחידה של מחיר בלבד ו/או לבטל את המכרז, והכל בהתאם לשיקול דעתה.

12.2. **מובהר כי בחינת ההצעות וניקודן ייעשו לכל מבנה מרפאה בנפרד !!**

12.3. רכיב האיכות – 20% מציון המשוקלל להצעה:

12.3.1. לכל קריטריון יינתן ניקוד נפרד, כאשר הניקוד המרבי לכל קריטריון מצוין בטבלה שלהלן.

12.3.2. למען הסר ספק, יובהר כי אם יתברר במהלך בחינת איכות ההצעה כי הצעתו של המציע אינה עומדת בתנאי הסף, תהיה החברה רשאית לפסול הצעה זו.

12.3.3. בטבלה שלהלן מפורטים הקריטריונים לדירוג האיכות והניקוד שיינתן לכל קריטריון. מובהר, כי קביעת הניקוד תיעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, והיא תהא רשאית להתחשב במידע המצוי בידה ו/או הגיע אליה מצד ג' אחר, ובכלל זאת, החברה תהא רשאית לערוך בירורים ולקבל המלצות ו/או התייחסויות הן ביחס לממליצים אותם ציין המציע במסגרת הצעתו והן ביחס לכל אדם או גוף אחר, ולא תהא מוטלת עליה כל חובה, בכל שלב שהוא, לגלות את תוכן הבירורים או התייחסויות או ההמלצות או את זהות מוסרי המידע למציע הרלבנטי, או לכל מציע אחר, וזאת, בין היתר, לאור הצורך לשמור על אמינות המידע המתקבל, ושמירות זכויות מוסרי המידע, והמציע מקבל על עצמו תנאים אלה.

12.3.4. ואלו הקריטריונים לקביעת הניקוד האיכות של ההצעות:

ניקוד מקסימאלי	מנגנון ניקוד	קריטריון
20	<p>המציע יוזמן להשתתף בראיון (באופן פרונטלי או בזום) במסגרתו ינוקד על פי הקריטריונים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התאמה למתן השירותים – 4 נקודות</li> <li>2. ניסיון רלוונטי – 4 נקודות</li> <li>3. צוות המציע למתן השירותים – 4 נקודות</li> <li>4. מגוון תחומים שמציע המציע במסגרת הפעלת המרפאה – 4 נקודות</li> <li>5. חזון והפעלה מותאמת אוכלוסייה – 4 נקודות</li> </ol>	ראיון עם המציע
20 נקודות		סך הכל

12.3.5. החברה תהא רשאית שלא לקבל את הצעתו של מציע אשר ניקוד האיכות שיקבל יהיה נמוך מ-14 נקודות מתוך 20 נקודות אפשריות על פי שיקול דעתה הבלעדי.

12.4. רכיב המחיר – 80% מציון המשוקלל להצעה:

- 12.4.1. המציע ימלא הצעתו הכספית על גבי המערכת המקוונת בלבד.
- 12.4.2. במסגרת הצעתו נדרש המציע למלא את טופס הצעת המציע המצורף כמסמך ב' להלן, ולנקוב בתוספת (בש"ח) לדמי השכירות החודשיים אשר לא יפחתו מן הסכומים המפורטים בסעיף 2.10 לעיל ולא יפחתו מהיקף המ"ר המינימאלי המפורט בסעיף 1.6 לעיל.
- 12.4.3. הצעת המחיר תהא צמודה למדד, בהתאם להוראות ההסכם.
- 12.4.4. החברה תהא רשאית לפסול כל הצעה אשר על פי שיקול דעתה הינה בלתי סבירה או תכסיסנית או נובעת מאי הבנת השירותים הנדרשים או בניגוד להוראות המכרז, או מכל סיבה מיוחדת אחרת.
- 12.4.5. מציע אשר יציע את דמי השכירות החודשיים הגבוהים ביותר (מכפלת סכום ל-1 מ"ר של שכירות חודשית בהיקף המ"ר המוצע על ידו לשכירות ינוקד ב-80 מקסימאליות, ויתר ההצעות ינוקדו בהתאמה אל ההצעה הזולה ביותר, כמפורט בנוסחה הבאה:

דמי השכירות של ההצעה הנבחנת	X	80	=	ההצעה	ניקוד הנבחנת
דמי השכירות הגבוהים ביותר שהוצעו					

12.5. ניקוד משוקלל – סכימת הניקוד:

12.5.1. הניקוד המצטבר שיינתן לכל אחת מההצעות, ולכל אחד מן המבנים, בהתאם לאמור לעיל, יקבע את דירוגה של כל ההצעה ביחס ליתר ההצעות שהוגשו במסגרת המכרז.

ציון מצרפי	=	ציון בפרמטר המחיר	+	ציון בפרמטר האיכותי
------------	---	-------------------	---	---------------------

12.5.2. מבין ההצעות שעמדו בתנאי הסף, תיבחר ההצעה שתקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר עבור כל מבנה מרפאה, וזאת מבלי לגרוע מכל סמכות או זכות של החברה או של ועדת המכרזים, לפי כל דין, לרבות מסמכותם שלא לקבל הצעה בלתי סבירה, או שלא לקבל כל הצעה שהיא.

### 13. הודעה על זכייה והתקשרות

13.1. הודעת הזכייה עבור כל מרפאה בנפרד תהיה בכתב, חתומה בידי המוסמך לכך מטעם החברה. מובהר כי רק לאחר חתימת מורשי החתימה מטעם החברה על ההסכם יחשב הסכם התקשרות על כל תנאיו ונספחיו כנכרת בין הצדדים. שום הודעה אחרת, בין בכתב ובין בעל פה, לא תיצור כל טענת השתק או מניעות כלפי החברה או הענקת זכות כלשהי למציע. סייגה החברה את הודעת הזכייה, תהיה הזכייה על תנאי ובכפוף לסייגים ו/או התנאים הקבועים במכתב הזכייה.

13.2. מציע שנקבע כזוכה ימציא לידי החברה תוך הזמן הנקוב במכתב הזכייה:

13.2.1. ערבות בנקאית מקורית בגובה 50,000 ₪ וזאת לתקופה שעד קבלת החזקה במבנה, ובנוסף המצורף להסכם.

13.3. לא מילא זוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף זה תוך התקופה האמורה במכתב הזכייה, ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים אשר עליו להמציא נוכח זכייתו ו/או חזר בו מהצעתו, תהא רשאית החברה לבטל את זכייתו במכרז, וכן למסור את ביצוע המכרז למי שייקבע על ידה ו/או לבצע כל פעולה אחרת אשר תממש את הזכות ו/או הסעד הנוספים העומדים לזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.

13.4. זכה מציע, ולאחר מכן התברר לחברה כי הוא נמנע מלמסור מידע נכון ו/או מסר מידע חלקי בלבד או מטעה, רשאית החברה לשלול את זכייתו מעיקרה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לקבל כל פיצוי או החזר הוצאות, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה, לפי העניין, כתוצאה מההפרה, לפי תנאי מסמכי מכרז זה או לפי כל דין.

13.5. הזוכה מנוע מלטעון טענות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרוטוקול, דיון או הצהרה שנעשו מחוץ למסמכי המכרז, בין בכתב ובין בעל-פה, בין לפני המכרז – לרבות במסגרת הליכי מכרז זה – ובין לאחריו.

13.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) לא לקבל הצעה של משתתף במכרז, או לבטל את ההכרזה על הצעה של משתתף כהצעה הזוכה במכרז, גם במקרים הבאים:

13.6.1. שיש בידי החברה הוכחות, להנחת דעתה, כי הזוכה או אדם אחר מטעמו נתן או הציע מענק או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז.

- 13.6.2. הוטלו/ עיקולים על נכסי הזוכה, כולם או חלקם, אשר לדעת החברה היה בו/הם כדי להשפיע על יכולתו של הזוכה לבצע את העבודות במסגרת המכרז, והעיקולים/ האמורים לא הוסרו/ לחלוטין תוך 30 ימים ממועד הטלתו/ם.
- 13.6.3. מונה לנכסי הזוכה, כולם או חלקם, נאמן או מנהל מיוחד או כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע והמינוי לא בוטל תוך 14 יום ממועד קביעתו.
- 13.7. בוטלה זכיית הזוכה כאמור בתנאי המכרז ו/או בוטל החוזה עימו, תהא החברה רשאית להכריז על הכשיר השני אשר הצעתו קיבלה את הציון המצרפי השני הגבוה ביותר כעל הזוכה. בוטלה גם זכיית הכשיר השני כאמור בתנאי המכרז, תהא החברה רשאית להכריז על הכשיר השלישי אשר הצעתו קיבלה את הציון המצרפי השלישי הגבוה ביותר כעל הזוכה.
- 13.8. במקרה שהמשתתף שנקבע כזוכה במכרז יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד באיזה מהתחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא החברה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, ובכלל זה לבטל את הצעתו של אותו משתתף ו/או להכריז על כל משתתף אחר ככל שתמצא לנכון כזוכה חילופי במכרז. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של החברה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

#### 14. ערבויות

- 14.1. המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית לפקודת החברה הכלכלית בנימין בע"מ על סך של 25,000 ₪, חתומה כדין, בנוסח המצורף במכרז זה כמסמך ג' להבטחת עמידתו אחר הצעתו במכרז (להלן: "ערבות השתתפות"). מובהר כי גם אם המציע יגיש הצעה למספר מבנים, עליו להגיש רק ערבות אחת בגובה 25,000 ₪, ואין צורך להגיש מספר ערבויות.
- 14.2. ערבות ההשתתפות תעמוד בתוקפה עד ליום 31.03.2025 במידת הצורך ועל פי דרישת החברה מתחייב המציע להאריך תוקפה ב-120 ימים.
- 14.3. ערבות ההשתתפות תהא בלתי מותנית וניתנת על פי תנאיה לחילוט על פי פנייה חד צדדית של החברה, כל אימת שהמציע לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי תנאי מכרז זה.
- 14.4. הצעה שלא תצורף אליה ערבות השתתפות העונה על כל הדרישות המפורטות לעיל, תיפסל.
- 14.5. מבלי לפגוע בחובת המציע כאמור לעיל מובהר כי החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לקבל הצעה, על אף פגם בנוסח הערבות, אם שוכנעה, לפי שיקול דעתה, כי התקיימו כל התנאים הבאים: א. לפגם אין משמעות כלכלית של ממש ב. הפגם אינו יוצר כל קושי ממשי בחילוט הערבות. ג. הפגם נגרם בשוגג ובתום לב. ועדת המכרזים של התאגיד תהא רשאית במקרה כזה, אם מצאה זאת לנחוץ, לאפשר קבלת הבהרה או השלמה או תיקון לרבות מהבנק הערב.
- 14.6. החברה תהיה רשאית לחלט את סכום הערבות או כל חלק ממנה כל אימת שהמציע לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או הוא:
- 14.6.1. נהג במהלך המכרז בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.
- 14.6.2. מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק.
- 14.6.3. חזר בו מההצעה שהגיש לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות.
- 14.6.4. אחרי שנבחר כזוכה לא פעל לפי ההוראות המהוות תנאי לחתימת ההסכם.

- 14.6.5. חילוט הערבות ייחשב כפיצוי מוסכם מינימאלי המוערך ע"י הצדדים מראש עבור הנזקים שייגרמו לחברה עקב האמור, וזאת ללא צורך בהוכחתו, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה לפיצויים במקרה שתוכיח נזקים בסכום גבוה יותר, ו/או לתבוע את אכיפת ביצוע הפרויקט על המציע ו/או לקבל הצעה אחרת ו/או לבטל את המכרז ו/או לנקוט בכל צעד אחר.
- 14.7. ערבות ההשתתפות תוחזר למציע שהצעתו לא התקבלה, לאחר שייחתם חוזה עם מי שייקבע על ידי החברה כזוכה/ים, במסירה ידנית במשרדי התאגיד או שתישלח אליו בדואר.
- 14.8. מציע שהצעתו תוכרז כזוכה, ימציא לחברה ערבות בגובה 50,000 ₪ בנוסח המצורף להסכם, כאשר תוקפה יהא עד ליום 31.03.2026 (להלן: "הערבות עד למסירת החזקה"). ערבות זו נועדה להבטיח את התחייבויות הזוכה בתקופה שעד למסירת החזקה במבנה. במידת הצורך ועל פי דרישת החברה מתחייב המציע להאריך את תוקפה של ערבות זו ב-120 ימים. מובהר כי מציע אשר הוכרז כזוכה לגבי מספר מבנים, יידרש להמציא ערבות זו עבור כל מבנה בנפרד (לדוגמא: זכה המציע בשני מבנים, יידרש להמציא שתי ערבויות שכל אחת מהן בגובה 50,000 ₪). המצאת ערבות זו הנה תנאי לחתימת החברה על ההסכם עם המציע הזוכה.
- 14.9. עם הודעה על מועד מסירת החזקה, ימציא הזוכה ערבות להבטחת התחייבויותיו בתקופת השכירות שגובהה בגובה דמי השכירות החודשיים (כולל השטחים המשותפים) עבור שלושה (3) חודשי שכירות (להלן: "ערבות השימוש"). תוקף הערבות יהיה ל-60 חודשים. על אף האמור, החברה תהא רשאית להורות לזוכה להעמיד ערבות זו שתהא בתוקף ל-24 חודשים, והיא תוארך על ידי הזוכה על פי הוראות ההסכם. נוסח ערבות השימוש יהא בהתאם לנוסח המצורף להסכם.
- 14.10. הערבויות תהיינה בלתי מותנות וניתנות על פי תנאיהן לחילוט בפנייה חד צדדית של החברה.
- 14.11. המציע יישא בכל ההוצאות הכרוכות במתן הערבויות.

## 15. ביטוחים

- 15.1. מבלי לגרוע מאחריותו החוקית של המציע שהצעתו תוכרז כזוכה על פי כל דין ו/או חוזה, מתחייב הזוכה להחזיק ביטוחים בתוקף עפ"י דרישות המכרז, בהיקף שלא יהיה מצומצם מהמפורט בדרישות כפי שמופיעות בנספח הביטוח המצורף כנספח ב' לחוזה ההתקשרות שלהלן.
- 15.2. מובהר כי אישור קיום הביטוחים המתייחס לעבודות ההקמה יימסר על ידי הזוכה רק במקרה בו הוא יבצע במבנה עבודות מטעמו, וכתנאי להסכמת החברה לביצוע עבודות אלה, ואישור קיום הביטוחים לתקופת השכירות יימסר על ידי הזוכה כתנאי לקבלת החזקה במושכר.
- 15.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בשלב הגשת ההצעות אין צורך לצרף למסמכי ההצעה את אישור קיום הביטוחים כשהוא חתום על ידי חברות ביטוח, אלא על ידי המציע לחתום עליהם בעצמו.
- 15.4. ככל שלמציע דרושות הבהרות ו/או בקשות לשינויים בנספח הביטוח, עליו לעשות זאת בטרם מועד הגשת ההצעות, במועד הקבוע במכרז לעיל. הצעה הכוללת תיקונים ומחיקות במסמכי הביטוח שהוגשו על ידי המציע ללא אישור החברה מראש לכל המשתתפים לעשות כן, עלולה להיפסל.
- 15.5. מובהר בזה, כי לא יתקבלו בקשות שינויים מטעם הזוכה לאחר הזכייה (שלו או של חברת הביטוח עמה התקשר ו/או יתקשר לצורך זכייתו).

## 16. תוקף ההצעה

- הצעת המציע תעמוד בתוקפה לאורך 180 ימים מיום הגשת ההצעה. החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 90 ימים נוספים או עד מועד מאוחר יותר בהסכמת המציע.



- 17.1. החברה רשאית, על פי שיקול דעתה, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא בכל שלב משלבי המכרז על מנת לבחון את המציע והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור.
- 17.2. מבלי לפגוע באמור, ומבלי להטיל עליה את החובה לעשות כן, החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל מציע – לאחר הגשת הצעה – כל הוכחה שתראה לנכון, בדבר ניסיונו, מומחיותו, מיומנותו וכישוריו, וכן תהא רשאית לדרוש ראיות בדבר הרמה המקצועית של המציע, והמציע יהיה חייב לספק לחברה את מלוא המידע להנחת דעתה.
- 17.3. החברה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מהותה ותנאיה, או בשל חוסר התאמה לדרישות המכרז או בשל חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת החברה מונע הערכת ההצעה כדבעי.
- 17.4. במסגרת בחינת ההצעות תהא החברה ראשית לשקול כל שיקול רלוונטי לרבות ניסיון המציע בביצוע העבודות מושא המכרז, איתנותו הפיננסית, ניסיון רע שיש לו עם המועצה או רשות מקומית או גוף ציבורי אחר וכיוצ"ב. החברה תהא רשאית לשקול שיקולים אלה גם מצב בו תהינה מספר הצעות עם ניקוד מצרפי זהה.
- 17.5. לחברה שמורה הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לאפשר למציע להוכיח את עמידתו בתנאי הסף באמצעות נתונים אשר לא הוצגו על ידו בהצעה ו/או הוצגו לצורך אחר ו/או שהינם בידעת החברה, ובלבד שיש בהם כדי להעיד על התקיימות תנאי סף עובר למועד הגשת ההצעות, ובמקרה זה תהא רשאית הוועדה לפנות אל המציע בבקשה לקבלת מידע נוסף ו/או מסמכים נוספים.
- 17.6. אי מילוי במקומות המיועדים לכך ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 17.7. מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לבחור את ההצעה המטיבה ביותר, או הצעה כלשהי.
- 17.8. פסילת הצעות עקב ניסיון שלילי קודם – החברה שומרת על זכותה לפסול כל הצעה אשר היה לה ו/או למועצה ניסיון שלילי עמה, וזאת בכפוף למתן זכות שימוע למציע. בקבלת ההחלטה תבחן החברה את תקופת השירותים הקודמים, מידת חוסר שביעות הרצון, מידת המעורבים במתן השירותים הקודמים במסגרת הסכם זה וכל שיקול רלוונטי אחר. הגשת ההצעה מהווה הסכמה לאפשרות פסילת ההצעה האמורה, והמציע יהא מנוע מהעלאת כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה במקרה של פסילה כאמור.
- 17.9. בחירת כשירים נוספים - ועדת המכרזים תהא רשאית, אך לא חייבת, לבחור במציע אשר הצעתו דורגה במקום השני כ"זוכה חלופי" (להלן גם "ספק חלופי") ו/או להתקשר עם המציע שדורג במקום השני, בכל מקרה שבו ההצעה הזוכה תיפסל או שלא יחתם הסכם עם המציע הזוכה, או אם ההסכם עימו יבוטל בטרם התחיל את מתן השירותים, כן תהא הוועדה רשאית לחזור ולפעול כך לגבי המציע שדורג במקום השלישי וכן הלאה. כן מובהר כי הוועדה תהא רשאית אך לא חייבת להתקשר עם המציע השני או השלישי כאמור בכל מקרה בו לא סיים המציע הזוכה את השירותים, וזאת אם טרם עברו 12 חודשים מיום ההודעה על הכרזת הזוכה בכפוף להסכמתם ובתנאים שיסוכמו.



- 18.1. הגשת הצעה מהווה ראייה חלוטה לכך שהמציע קרא את כל האמור במסמכי ההליך וההסכם המצורף על נספחיו, הבין אותם והוא מסכים להם ללא כל סייג, והמציע יהא מנוע מכל תביעה עתירה או טענה בהקשר זה אלא אם כן הוגשה כדין לבית המשפט זמן סביר לפני תום המועד להגשת הצעות.
- 18.2. החברה אינה נושאת בכל אחריות להוצאות או נזקים שייגרמו למציע בקשר עם הצעתו במסגרת ו/או בקשר למכרז זה, ובפרט בשל אי קבלת הצעתו.
- 18.3. מובהר במפורש, כי בכל מקרה לא יהיה המציע זכאי לפיצוי כלשהו או להחזר הוצאות כלשהן בקשר עם השתתפותו במכרז זה, לרבות במקרה של ביטול המכרז על ידי החברה.
- 18.4. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה והמסמכים מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. אין המציע רשאי להעתיק מסמכים אלה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. לא הגיש המציע הצעה, או קיבל הודעה מהחברה כי לא זכה במכרז, יחזיר המציע מיד את מסמכי המכרז, אם נדרש לעשות כן על ידי החברה.

## 19. ביטול המכרז

- 19.1. בנוסף לכל מקרה אחר בו רשאית החברה לבטל את המכרז על פי כל דין, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לבטל את המכרז, גם בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 19.1.1. לא הוגשה כל הצעה למכרז או הוגשה הצעה אחת בלבד. "הצעה אחת" - בסעיף זה, משמעה, קיומה של הצעה כשרה אחת בלבד, לאחר שכל ההצעות האחרות שהוגשו למכרז נפסלו או במידה ולא הוגשו הצעות אחרות.
- 19.1.2. החברה מצאה שהתקיים פגם בהליך המכרז ו/או בניהולו ו/או בבחירת ההצעה הזוכה.
- 19.1.3. חל שינוי נסיבות מהותי ו/או השתנו צרכי החברה באופן מהותי המצדיק, לדעת החברה את ביטול הליך המכרז.
- 19.1.4. יש בסיס סביר להניח שהמציעים, או חלקם, תיאמו הצעות ו/או מחירים ו/או פעלו באופן המהווה הגבל עסקי ו/או עבירה על חוק כלשהו.
- 19.1.5. באם הגופים המממנים את הפרויקט לא יאשרו את מימון הפרויקט כולו/ מקצתו/ חלקו ו/או מכל סיבה שהיא.
- 19.2. בוטל המכרז כאמור, לא יהא מי מן המשתתפים זכאי לתשלום כלשהו, לרבות לא בדרך של פיצוי ו/או דמי נזק, בגין ביטול זה, ולא תחול על החברה כל חובה לתשלום כאמור, למעט זאת שבמקרה של ביטול המכרז על ידי החברה כאמור בסעיפים 19.1.1-19.1.3 לעיל, תשיב החברה למציעים שהצעתם הוכרז על ידי וועדת המכרזים כהצעה כשרה, את דמי ההשתתפות במכרז.

## 20. עיון במסמכים

- 20.1. החברה מודיעה בזה במפורש כי אינה רואה במידע הנדרש על ידה על פי מכרז זה משום סוד מסחרי או סוד מקצועי של משתתפי המכרז, ולפיכך תעמיד לעיון המשתתפים במכרז, אם תידרש לכך בכתב, וזאת במהלך תקופה שלא תעלה על 30 (שלושים) יום ממועד ההודעה על תוצאות המכרז, את החלטת המוסדות המוסמכים בחברה שהחליטו על בחירת הזוכה וכן את ההצעה הזוכה במכרז.
- 20.2. משתתף הסבור שהצעתו כוללת נושאים שיש בהם סוד מסחרי ו/או מקצועי רשאי לציין את אותם הנושאים במפורש בהצעתו וינמק את טענתו במפורט. החברה תשקול את עמדתו אם וכאשר יתעורר הצורך בכך.

20.3. העיון במסמכים יתבצע במקום ובמועדים שתורה החברה.

## 21. הודעות ונציגות

- 21.1. כל מציע במכרז יציין בנספחי המכרז את כתובתו לצורך קבלת הודעות בכל הקשור במכרז ואת שמו, מספר הטלפון, מספר הפקסימיליה וכתובת דואר האלקטרוני של נציג מטעמו המוסמך לחייב את המציע על פי דין לעניין מכרז זה.
- 21.2. עם הנציג שיצוין כאמור ינוהלו המגעים של החברה בקשר למכרז זה והוא יהיה מוסמך לייצג את המציע ולהתחייב בשמו. על נציג זה להיות תושב ישראל, וכתובתו בישראל.
- 21.3. הודעות למציעים יכול שתשלחנה בדואר, בדואר אלקטרוני או בפקסימיליה לפי הכתובות ומספרי הפקסימיליה שסיפקו המציעים במעמד קבלת חוברת המכרז. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה ליעדה תוך 72 שעות ממועד המשלוח. הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני תחשב כאילו הגיעה ליעדה תוך 24 שעות ממועד המשלוח ובלבד שהתקבל אישור אלקטרוני על שליחת הפקסימיליה או לא התקבלה הודעה אלקטרונית כי הדואר האלקטרוני לא נשלח. לא תתקבל כל טענה בנוגע לאי-קבלת הודעה אשר נשלחה על ידי החברה לכתובת ו/או למספר הפקס ו/או לתיבת הדואר האלקטרוני של מי מהמציעים אם זו נשלחה בהתאם לפרטים שסופקו על ידו.

**בכבוד רב,**

**חברה כלכלית בנימין בע"מ**

נספח א(1)

מידע ארגוני

לבקשתכם, הרינו למלא את הפרטים ולמסור את המידע על המציע במכרז, כדלקמן:

1. שם המציע: \_\_\_\_\_
2. מספר עוסק/תאגיד ברשם הרלוונטי: \_\_\_\_\_
3. כתובת המשרד הרשום: \_\_\_\_\_
4. איש הקשר מטעמנו למכרז הוא גב'מר \_\_\_\_\_,
5. מספר טלפון קווי: \_\_\_\_\_ טלפון סלולארי: \_\_\_\_\_
6. מספר פקסימיליה: \_\_\_\_\_
7. כתובת דואר אלקטרוני (E-MAIL): \_\_\_\_\_

המידע שיימסר מאיש הקשר, פניות, ככל שתהיינה, בכל הנוגע למכרז, ותשובות שתימסרנה לו ועל ידו תחייבנה את המציע לכל דבר ועניין.

8. מורשי החתימה מטעם התאגיד:
  - 8.1 שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_
  - 8.2 שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חותמת וחתימת המציע

נספח א(2)

**הצהרת משתתף**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה את מסמכי המכרז, ועיינתי במסמכים האחרים אשר צורפו למכרז, מגיש את הצעתי בשם: \_\_\_\_\_ ע.מ/ח.פ. \_\_\_\_\_ כמפורט להלן וזאת מבלי לגרוע מאיזו מהתחייבויותי כמפורט בשאר מסמכי המכרז:

1. הריני מאשר (לעניין תאגיד, באמצעות מורשי חתימה מטעמי) כי הבנתי את כל האמור במסמכי המכרז וכן בדקתי את כל הגורמים הקשורים בביצוע השירותים ו/או העלולים להשפיע עליהם, והנני מצהיר כי אני בעלי הידע, המומחיות והניסיון הדרושים למתן השירותים נשוא מכרז זה.
2. הנני מצהיר כי בידי כל האישורים הנדרשים על פי כל דין לביצוע כל התחייבויותי על פי הסכם ההתקשרות המצורף כמסמך ד' למסמכי המכרז, והריני מכיר את כל הדינים המתייחסים למתן השירותים ומתחייב לפעול על פיהם.
3. הנני מצהיר כי אני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז וכי הצעתי זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז.
4. אני מתחייב לתת את השירותים בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז על נספחיהם ולרבות בהסכם ההתקשרות המהווה חלק בלתי נפרד מהם, לפי המחיר בו אנקוב, והנני מקבל על עצמי לבצע את השירותים האמורים לשביעות רצונה המלא של החברה.
5. בחתימתי על מסמכי המכרז, אני מצהיר כי כל העובדות והמצגים שנתתי לחברה במהלך המכרז הינם נכונים ומדויקים, וכך יישארו במהלך תקופת ההסכם.
6. אני מצהיר כי ידוע לי שההצהרה האמורה בסעיף 5 לעיל הינה ביסוד הסכמת החברה להשתתפותי ו/או לזכייתי וכי החברה שומרת לעצמה את הזכות לבדוק את כל המצגים האמורים בכל שלב. ידוע לי כי במקרה של אי התאמה מכל מין וסוג, תהא החברה זכאית לפסול את הצעתי ו/או לבטל את ההסכם שיחתם עמי, אם אזכה במכרז, ולא תהא לי כל טענה בקשר לעניין זה.
7. הריני מתחייב כי תוך המועד שנקבע במסמכי המכרז אחתום ואפקיד בידי החברה את כל המסמכים הנדרשים כאמור במסמכי המכרז.
8. הנני מודע לכך כי אם לא אמלא אחר התחייבויותי הכרוכות בזכייה במכרז, כולן או מקצתן, תהא החברה פטורה מכל התחייבות כלפני ותהא זכאית להתקשר עם מציע אחר, וזאת מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי דין.
9. הנני מצהיר כי הצעתי זו מוגשת בתום לב, ללא הסכם, תיאום או קשר עם אנשים או גופים אחרים המגישים הצעות במכרז, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתי על הצעה זו.
10. אני מוותר על הצורך במשלוח התראה בכתב או כל הודעה אחרת על ידי החברה בקשר עם אי מילוי או הפרת הוראה כלשהי הכלולה בהצעה זו ו/או שהתחייבתי לה במסגרת מסמכי המכרז, ועצם חלוף הזמן או אי מילוי או הפרה של הוראה כלשהי מההוראות הנ"ל תשמש במקום התראה כנ"ל.

**הצהרת מורשי חתימה:**

שם מורשה החתימה: \_\_\_\_\_ מס' זיהוי: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
 שם מורשה החתימה: \_\_\_\_\_ מס' זיהוי: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד/רו"ח**

אני הח"מ עו"ד/רו"ח \_\_\_\_\_ מ.ר. \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ההחלטה להשתתף במכרז התקבלה כדין בתאגיד, וכי על פי מסמכי התאגיד מר/גב' \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ הינם מורשי חתימה מטעם התאגיד ומוסמכים לחייב את התאגיד לכל דבר ועניין, חתימתם כל אחד מהם/שניהם יחד (יש למחוק את המיותר) תחייב את התאגיד לכל דבר ועניין.

עו"ד/רו"ח  
 חתימה +חותמת

נספח א(3)

**תצהיר להוכחת ניסיון עמידה בתנאי הסף ומבחני האיכות**

1. אני מגיש את הצעתי עבור [יש לסמן איקס]:

- הפעלת **מרפאת נעלה** ומתן של השירותים מושא מכרז זה.
- הפעלת **מרפאת חשמונאים** ומתן של השירותים מושא מכרז זה.
- הפעלת **מרפאת עמיחי** ומתן של השירותים מושא מכרז זה.

2. פרטים ואסמכתאות לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף ו/או ניקוד האיכות:

2.1 יש לצרף את המסמכים הבאים:

1.1.1 פרופיל המציע;

1.2 הוכחת ניסיון על פי תנאי סף שגיאיה! מקור ההפניה לא נמצא. 1. במסמך א':

המציע בעל ניסיון בהפעלה ו/או ניהול מרפאה במהלך חמש השנים שקדמו למועד להגשת ההצעות למכרז:

מיקום המרפאה	השירותים שניתנו במרפאה זו	תקופת תחילת הפעלת המרפאה וסיומה	פרטי איש קשר מטעם המזמין (שם מלא, תפקיד, דוא"ל ומספר טלפון)

לחילופין:

1.3 הוכחת ניסיון על פי תנאי סף 5.1.2 במסמך א':

בחמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז המציע נתן שירותים בתחום הבריאות או ניהל פרויקטים בתחום הבריאות, שבמסגרתם העסיק המציע (ביחסי עובד-מעביד או כפרי-לנסרים) שני רופאים לפחות בהיקף של חצי משרה לפחות (כל אחד מהם בנפרד) :

מיקום המרפאה/הפרויקט	השירותים שניתנו במרפאה/במסגרת הפרויקט	מספר הרופאים שהועסקו על ידי המציע	תקופת תחילת הפעלת המרפאה וסיומה	פרטי איש קשר מטעם המזמין (שם מלא, תפקיד, דוא"ל ומספר טלפון)

לחילופין :

1.4. הוכחת ניסיון על פי תנאי סף 5.1.3 במסמך א' :

המציע הוא קופת חולים כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994 – יש לצרף אישור.

- \* מובהר כי החברה תבחן את הנתונים לצורך קביעת עמידה בתנאי הסף ולצורך ניקוד האיכות של ההצעה.
- \* ניתן להוסיף פרויקטים נוספים, ובלבד שהפרויקטים הנוספים יוצגו במסגרת טבלה זהה.
- \* יש לצרף אסמכתאות והמלצות שונות על מנת להוכיח את ניסיון המציע כמפורט לעיל.

הצהרה והתחייבות :

הריני מצהיר כי כל הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים. הריני מתחייב להודיע לחברה כלכלית בנימין בע"מ באופן מידי על כל שינוי באחד או יותר מהפרטים שמסרתי.

על החתום :

תאריך \_\_\_\_\_

שם המציע \_\_\_\_\_ חותמת המציע (במידה ומדובר בתאגיד) : \_\_\_\_\_

שם המצהיר \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, המוכר לי באופן אישי / אשר זיהה עצמו בפני באמצעות ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, והמוסמך לתת תצהיר זה בשם המציע, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימת עוה"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

נספח א(4)

**תצהיר בדבר קיום התנאים לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") שהוא הגוף המבקש להתקשר עם החברה כלכלית בנימין בע"מ. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
  2. הריני נותן תצהיר זה בהתאם לדרישות חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976 (להלן: "החוק").
  3. הנני מצהיר בזאת כי עד למועד האחרון להגשת ההצעות, המציע ו/או בעל זיקה אליו (כהגדרתו בחוק) לא הורשע ביותר משתי עבירות (עבירה לעניין זה - עבירה עפ"י חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), תשנ"א-1991, או לפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987), או לחלופין, המציע ו/או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (כהגדרתן לעיל), אולם במועד האחרון להגשת הצעות במכרז, חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
  4. כמו כן אני מצהיר, כי הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות"), בדבר ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות, לא חלות על המציע. לחילופין, ככל שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע – הרי שהנני מצהיר כי הוא מקיים אותן, בין היתר כמפורט להלן:
    - א. אם המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, המציע מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן;
    - ב. אם המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים כאמור לעיל, ונעשתה אתו התקשרות שלגביה התחייב כאמור לעיל, המציע מצהיר בזאת, כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן;
    - ג. המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי סעיף זה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות, ככל שתהיה.
- זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

**אישור עו"ד**

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, שכתובתו \_\_\_\_\_ המוכר לי באופן אישי / אשר זיהה עצמו בפני באמצעות ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, והמוסמך לתת תצהיר זה בשם המציע, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימת עוה"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך



נספח א(5)

**תצהיר בדבר אי תיאום מכרז**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מתחייב/ת בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ ח.פ/ע.מ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") הגוף המבקש להתקשר עם החברה כלכלית בנימין בע"מ (להלן: "החברה"). במידה והמציע הינו תאגיד - אני נושא המשרה במציע אשר אחראי להצעה המוגשת מטעם המציע במכרז זה, ואני מוסמך/ת לחתום על תצהיר זה בשם המציע ומנהליו.
2. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
3. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
4. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
5. הצעה זו של המציע מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.
6. אני מתחייב להודיע לעורך המכרז על כל שינוי באחד הפרטים לעיל מעת החתימה על התצהיר ועד מועד הגשת ההצעות.
7. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

תאריך \_\_\_\_\_ שם המציע \_\_\_\_\_ חותמת המציע (במידה ומדובר בתאגיד): חברה \_\_\_\_\_

שם המצהיר \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, המוכר לי באופן אישי / אשר זיהה עצמו בפני באמצעות ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, והמוסמך לתת תצהיר זה בשם המציע, ולאחר שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימת עוה"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

נספח א(6)

**הצהרה בדבר היעדר קרבה משפחתית לעובד מועצה אזורית מטה בנימין או לעובדי תאגידה העירוניים**

- חברה כלכלית בנימין בע"מ מביאה בזאת לידיעת כל מציע את הוראות הסעיפים הבאים:
1. סעיף 89ב' (א) לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) - תשי"ח-1958 כדלקמן:
 

"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהון או ברווחיו, או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם המועצה; לענין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".

הוראה זוהי קיימת גם בכלל 12 של הכללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות (י.פ. תשמ"ד עמ' 3114).
  2. סעיף 59 לצו האמור לעיל קובע כי:
 

"לא יהיה לעובד מועצה, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בעצמו ולא על ידי בן-זוגו, סוכנו או שותפו, כל חלק או טובת הנאה בכל חוזה או עסק שנעשה עם המועצה, למענה או בשמה, פרט לענין שיש לעובד בהסכם העבודה שלו או בהסכם הכללי של עובדי המועצה ופרט לחוזה בדבר קבלת שירות מהשירותים שהמועצה מספקת לתושבים; אין לראות עובד כאילו יש לו חלק או טובת הנאה כאמור, אם זיקתו לעסקי המועצה היא כאמור בסעיף 89א(ב) לגבי חברי המועצה".
  3. בהתאם לכך הנך מתבקש להודיע בהצהרה מטה אם יש או אין לך קרבה משפחתית, לפי ההגדרות דלעיל, עם חבר כלשהו במועצת מועצה אזורית בנימין (להלן: "המועצה"), או עם עובד המועצה.
  4. הצהרה זו הינה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך.

**הצהרה**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

הנני נותן התחייבות זו בשם \_\_\_\_\_ ח.פ/ע.מ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") הגוף המבקש להתקשר עם חברה כלכלית בנימין בע"מ. במידה והמציע הינו תאגיד - אני מצהיר/ה גם כי הנני מוסמך/ת להתחייב בשם המציע.

קראתי את האמור לעיל והנני מצהיר/ה:

1. במידה והמציע הינו עוסק מורשה - בין חברי מועצת המועצה או בין דירקטורים או חברי ועד מנהל בתאגידים עירוניים בבעלות המועצה, אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף. אין לי בן-זוג, שותף או סוכן העובד במועצה או בתאגיד עירוני בבעלות המועצה.
2. במידה והמציע הינו תאגיד - אין לאחד מאלה הכלולים בהגדרת המונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים של המציע, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן במציע כמנהל או כעובד אחראי.
3. ידוע לי כי המועצה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
4. אני מתחייב להודיע למועצה על כל שינוי שיחול בקשר עם האמור.
5. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

ולראיה באתי על החתום:

תאריך \_\_\_\_\_ שם המציע \_\_\_\_\_ חותמת המציע (במידה ומדובר בתאגיד): חברה \_\_\_\_\_  
 שם המצהיר \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, המוכר לי באופן אישי / אשר זיהה עצמו בפני באמצעות ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, והמוסמך לתת תצהיר זה בשם המציע, ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
 חותמת + חתימת עוה"ד

\_\_\_\_\_  
 תאריך

נספח א(7)

**אישור עורך דין כי העסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה**

(למילוי במידה ורלבנטי)

אני עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי העסק הינו בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 22 (ה1) לתוספת השנייה לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח-1958.

המחזיקה בשליטה בחברת \_\_\_\_\_, הינה גב' \_\_\_\_\_ מספר זהות \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ שם מלא  
\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

אני גב' \_\_\_\_\_ מספר זהות \_\_\_\_\_, שם התאגיד \_\_\_\_\_, מצהירה בזאת כי העסק נמצא בשליטתי בהתאם לסעיף 22 (ה1) לתוספת השניה לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח-1958.

\_\_\_\_\_ שם מלא  
\_\_\_\_\_ חתימה

נספח א(8)

**תנאי השתתפות במכרז במערכת המקוונת - "דקל מכרז"**

1. אני מאשר/ת כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז לעיל וכי ידוע לי שכל מסמכי המכרז לרבות נספח זה, ללא יוצא מהכלל, מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז על כל המשתמע מכך.
2. מכרז זה מנוהל באמצעות אתר אינטרנטי מקוון בשם "דקל מכרז" (לינק לאתר יופיע תחת שם המכרז באתר החברה).
3. להלן שלבי המכרז, כפי שאלה מנוהלים באמצעות האתר, כדלקמן:
  - 3.1 רישום לאתר "דקל מכרז" והנפקת שם משתמש וסיסמה אישית למשתתף. יודגש כי כניסת המציעים תבוצע באמצעות שם המשתמש והסיסמה האישית בלבד.
  - 3.2 עיון במסמכי המכרז, צפייה בתנאי הסף.
  - 3.3 רישום למכרז באמצעות האתר וקבלת אסמכתה (בחוזר) המאשרת כי המשתתף נרשם למכרז.
  - 3.4 ניהול צרופות: את כל מסמכי המכרז לרבות הנספחים והאסמכתאות יש להוריד בלשונית הייעודית לכך. על המציעים להדפיס ולמלא את כל מסמכי המכרז על פי ההנחיות המפורטות בחוברת תנאי המכרז. לאחר מלוי וחתימת המסמכים וצירוף כלל המסמכים הנדרשים, יש לסרוק את המסמכים באיכות שמאפשרת קריאה נוחה ולהגישם בלשוניות הייעודיות במערכת. מובהר כי יש לצרף את כל מסמכי המכרז על כל חלקיו ולרבות את המפרטים, ותכניות ככל ואלו פורסמו במסגרת המכרז.
  - 3.5 הצעת המחיר תוגש בלשונית הייעודית לכך בכתובת האתר בלבד, ולאחר שהמציע יאשר בלחיצה על כפתור אישור שליחת הצעת המחיר. המערכת תחתום, תצפין ותשלח את הצעת המציע באופן מוצפן שאינו ניתן לצפייה ע"י אף גורם טרם הגיע מועד פתיחת התיבה ע"י ועדת המכרזים ו/או מורשי הפתיחה מטעמה.
  - 3.6 שליחת הצעה בודדת. יובהר ויודגש למשתתפים כי לא תתאפשר הגשת מספר הצעות על ידי אותו משתתף וכי לאחר הגשת הצעת המציע באמצעות המערכת הממוכנת, המערכת תנעל בפני הגשת מסמכים נוספים על ידי המציע.
4. יובהר ויודגש כי המערכת המקוונת אינה בודקת את תוכן המסמך אשר הוגש או את התאמתו לדרישות המכרז, ועל המציע בלבד מוטלת האחריות לעשות כן.

לכל שאלה ניתן לפנות לגב' קטיה גולדוביץ מחב' דקל בטלפון 04-8145400 שלוחה 1 או בדוא"ל [service@dekel.co.il](mailto:service@dekel.co.il)

שם המשתתף: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

טל: \_\_\_\_\_

איש הקשר: \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

נספח א(9)

**אישור על קריאת מסמכי המכרז והסכמה לתנאיהם**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מורשה חתימה ב \_\_\_\_\_ (המציע) מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

1. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי הגשת הצעתנו במסגרת מכרז פומבי מס' 12/2024 להשכרת מבנים לצורך הפעלת מרפאות במועצה האזורית מטה בנימין, מהווה הסכמה לכל המצוין במסמכי המכרז לרבות התנאים הכלליים, החוזה על נספחיו, ולא תישמע כל טענה בקשר עם כך. חתימה על מסמך זה מהווה הסכמה לכל תנאי המכרז על מסמכיו ונספחיו בין אם מצורפים להצעתנו ובין אם לא.
2. בחתימתי זאת אני מאשר את האמור לעיל ויש לראות בחתימה על מסמך זה כאילו המציע חתם על כל מסמכי המכרז על מסמכיו ונספחיו, בחתימה ובחותמת ולא תישמע כל טענה בקשר עם כך.
3. ידוע לי כי ככל שהצעתנו תוכרז כזוכה במכרז יהיה עלינו להמציא את כל מסמכי המכרז חתומים בחתימה ובחותמת (ולעמוד בכל התנאים הנוספים הנדרשים מהזוכה כגון ביטוחים) הן כקובץ סרוק על דיסק און קי והן מודפסים ידנית והכל תוך המועד שיקבע בהודעת הזכייה.

חתימת המורשה וחותמת והמציע: \_\_\_\_\_

**טופס הצעת המציע**

**יש למלא על גבי המערכת המקוונת את הצעת המחיר**

\_\_\_\_\_ (שם המציע) מתכבד להגיש בזאת את הצעתי במסגרת מכרז פומבי מס' 12/2024 להשכרת מבנים לצורך הפעלת מרפאות במועצה האזורית מטה בנימין. נספח זה חתום על ידי וחתומתי מהווה את התחייבותי לקבלת כלל התנאים של ההליך בשלמותם.

1. אני מאשר כי קראתי היטב את כל תנאי ההליך, לרבות השירותים הנדרשים ממני וכי המחיר המוצע על ידי משקף את התשלום אותו אשלם לחברה על פי הוראות ההסכם.
2. ידוע לי כי עליו לשאת בכלל העלויות הקשורות בהפעלת וניהול המרפאה לרבות דמי שכירות של השטחים המשותפים, וכן עלות המים והביוב, תשלומי ארנונה, חשמל, פינוי אשפה, תחזוקה שוטפת, חיבור למוקד שמירה/אבטחה/כיבוי אש וכו', ביטוח, ניקיון, תשלומים לחברת הניהול, שכר עובדים וכן כל הוצאה אחרת אשר מוטלת על מפעילי ומנהלי שטחי מסחר בהתאם להוראות הדין, להוראות ההסכם ולהוראות הגורמים הסטטוטוריים הרלוונטיים.
3. הצעתי הכספית אינה עומדת לבדה והיא תיבחן על סמך מדד מחיר בשקלול עם מדדי איכות, כמפורט בתנאי המכרז לעיל.
4. החברה אינה מתחייבת לבחור את הצעתי גם אם תהיה הזולה ביותר, או לבחור הצעה כלשהי.
5. ידוע לי כי הצעתי זו הינה אישית ולא אוכל להמחות אותה באופן מלא או חלקי וכן לא לשעבד או להעביר אותה בכל דרך.
6. אני מצהיר כי אעמוד בכל התנאים הנדרשים על פי כל דין לצורך קיום הדרוש על פי תנאי הליך זה ככל שאדרש לכך.
7. היקף המ"ר אותו אני מבקש לשכור אשר אינו נמוך מן ההיקף המינימאלי הקבוע בסעיף 1.6 לתנאי המכרז הנו : [יש למלא רק עבור המבנה הרלוונטי אליו מוגשת ההצעה] :
  - מרפאת נעלה - \_\_\_\_\_ מ"ר [אין להציע פחות מ-200 מ"ר מינימום]
  - מרפאת חשמונאים - \_\_\_\_\_ מ"ר [אין להציע פחות מ-200 מ"ר מינימום]
  - מרפאת עמיחי - \_\_\_\_\_ מ"ר [אין להציע פחות מ-150 מ"ר מינימום]
8. דמי השכירות עבור 1 מ"ר הנם כמפורט להלן [יש למלא רק עבור המבנה הרלוונטי אליו מוגשת ההצעה] :
  - הצעת המציע עבור כל מ"ר להפעלת מרפאת נעלה ומתן של השירותים מושא מכרז זה היא בסך \_\_\_\_\_ ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ כדין [אין להציע פחות מ-75 ₪ לפני מע"מ ל-1 מ"ר].
  - הצעת המציע עבור כל מ"ר להפעלת מרפאת חשמונאים ומתן של השירותים מושא מכרז זה היא בסך \_\_\_\_\_ ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ כדין [אין להציע פחות מ-85 ₪ לפני מע"מ ל-1 מ"ר].
  - הצעת המציע עבור כל מ"ר להפעלת מרפאת עמיחי ומתן של השירותים מושא מכרז זה היא בסך \_\_\_\_\_ ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ כדין [אין להציע פחות מ-70 ₪ לפני מע"מ ל-1 מ"ר].

תאריך \_\_\_\_\_ שם המציע \_\_\_\_\_ חותמת המציע (במידה ומדובר בתאגיד) : חברה \_\_\_\_\_

שם המצהיר \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, המוכר לי באופן אישי / אשר זיהה עצמו בפני באמצעות ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, והמוסמך לתת תצהיר זה בשם המציע, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימת עוה"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

מסמך ג'

**נוסח הערבות המכרז**

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה כלכלית בנימין בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: כתב ערבות מס'**

הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של 25,00 ₪ (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) כולל מע"מ ("סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ ("המציע") להבטחת מילוי נכון ומדויק של תנאי מכרז מס' 12/2024 ולמילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם ע"י \_\_\_\_\_ (שם המציע).

אנו נשלם לכם, תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת המציע.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 31.03.2025 ועד בכלל.

ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.

כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניפנו על פי הכתובת הבאה: \_\_\_\_\_, וצריכה להגיע לסניף זה עד 31.03.2025 בשעה 12:00.

התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק:



מסמך ד'

## חוזה להשכרת מבנים לצורך הפעלת מרפאות במועצה האזורית מטה בנימין

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2024

בין: \_\_\_\_\_ החברה כלכלית בנימין בע"מ

(להלן: "החברה" או "המזמין").

מצד אחד;

לבין: \_\_\_\_\_ ח.פ.

מרח' \_\_\_\_\_

(להלן: "המפעיל" או "השוכר").

מצד שני;

והמועצה האזורית מטה בנימין (להלן: "המועצה") הינה בעלת הזכויות במקרקעין עליו ייבנה מבנה בשטח של 500 מ"ר ביישוב נעלה תב"ע מס' 207/2 + תב"ע 200/2 מגרש 189, וכן במקרקעין עליו ייבנה מבנה בשטח של כ- 410 מ"ר ביישוב חשמונאים לפי תב"ע מס' 232/1 + תב"ע 200/2 מגרש 289 וכן במקרקעין עליו ייבנה מבנה בשטח של 256 מ"ר ביישוב עמיחי לפי תב"ע מס' 251/1 + תב"ע 200/2 מגרש 270/5 (להלן: "המקרקעין").

והחברה היא חברה עירונית המוחזקת במלואה על ידי המועצה ומשמשת כזרוע הביצועית שלה; והחברה פרסמה מכרז מס' 12/2024 לקבל הצעות להשכרת חלקים מהמבנים שייבנו על המקרקעין כמפורט לעיל לצורך הפעלת מרפאות במועצה האזורית מטה בנימין;

והמפעיל המצהיר כי הוא בעל יכולת כספית ומיומנות מקצועית לביצוע התחייבויותיו נשוא הסכם זה והוא מתחייב לבצען ברמה גבוהה, וכי ברשותו כל האישורים והרישיונות הנדרשים עפ"י כל דין לביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם;

והמפעיל הגיש הצעה להפעלת המבנה ביישוב \_\_\_\_\_, והצעת המפעיל אושרה על ידי ועדת המכרזים של החברה כזוכה;

והצדדים מעוניינים להסדיר את היחסים בניהם כמפורט בהסכם זה;

### לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
- 1.2. כותרות סעיפי החוזה הינן לצורך נוחות ההתמצאות בלבד ולא תשמשנה לצרכי פרשנותו של החוזה.
- 1.3. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי המכרז לחוזה, או בין המסמכים לבין עצמם או כל סתירה שהיא במכרז זה על נספחיו, תפורשנה ההוראות באופן המיטיב עם החברה ולאחר שניתנה למפעיל זכות טיעון בעניין.
- 1.4. להלן רשימה של נספחי החוזה:

- 1.4.1. נספח א' - תשריט המבנים.
- 1.4.2. נספח ב' – אישור קיום ביטוחים.
- 1.4.3. נספח ג' - נוסח ערבויות בנקאיות.
- 1.4.4. נספח ד' - פרוטוקול דירקטוריון המפעיל.
- 1.4.5. נספח ה' – הצעת המפעיל למכרז.

2.

### הגדרות

בחווה זה יהיו למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצדם כדלקמן :

- 2.1. "המכרז" - מכרז מס' 12/2024 להשכרת מבנים לצורך הפעלת מרפאות במועצה האזורית מטה בנימין, על נספחיו והמהווה חלק בלתי נפרד מחווה שכירות זה ;
- 2.2. "המקרקעין" - מבנה בשטח של 500 מ"ר ביישוב נעלה תב"ע מס' 207/2 + תב"ע 200/2 חלק ממגרש 189, מבנה בשטח של כ- 410 מ"ר ביישוב חשמונאים לפי תב"ע מס' 232/1 + תב"ע 200/2 חלק ממגרש 289 ובמבנה בשטח של 256 מ"ר ביישוב עמיחי לפי תב"ע מס' 252/1 + תב"ע 200/2 חלק ממגרש 270/5 – בהתאם לתשריטים המצורפים כנספח א'.
- 2.3. "המושכר"/"המבנה" – שטח בגודל \_\_\_\_\_ מ"ר שנבנה על המקרקעין כהגדרתו לעיל שביישוב \_\_\_\_\_ לגביו הוכרז המפעיל כזוכה.
- 2.4. "מטרת השכירות" - הפעלת מרפאה בהתאם למגבלות הקבועות בתב"ע, ועל פי הנקוב בכללים הנקובים בצו רישוי עסקים.
- 2.5. "מדד" - מדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, לרבות אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה מבוסס על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לא. אם יבוא מדד אחר, ייקבע היחס בין המדד האחר לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 2.6. "מדד הבסיס" - המדד הידוע במועד הגשת ההצעות למכרז.
- 2.7. "המדד הקובע" - המדד האחרון הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום מהמפעיל לחברה על פי חוזה זה, או ביום בו נועד התשלום לביצוע על פי חוזה זה (לפי הגבוה מביניהם), ובכל מקרה, לא פחות ממדד הבסיס.
- 2.8. "הפרשי הצמדה למדד" - הסכום הרלבנטי לתשלום כשהוא מוכפל במדד הקובע ומחולק במדד הבסיס.
- 2.9. "ריבית פיגורים" - ריבית בשיעור הגבוה ביותר שיהיה נהוג בבנק הפועלים בע"מ בתקופת הפיגור בגין על חריגות בלתי מאושרות בחשבונות עו"ש דביטורי.

3.

### מהות ההתקשרות

- 3.1. המפעיל מעוניין לשכור מאת החברה את המושכר, וזאת בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.2. מובהר באשר לתשריט המושכר כי :
  - 3.2.1. התשריטים הנם להמחשה בלבד (ט.ל.ח), הם אינם סופיים, אינם מהווים מצג מחייב מטעם החברה, אין בהם כדי להגביל את החברה בדרך כלשהי.
  - 3.2.2. ייתכנו שינויים בתשריטים בהתאם להתקדמות התכנון, אישור והערות הגורמים הסטטוטוריים, והם כפופים לקבלת היתרים ואישורים על פי כל דין.

- 3.2.3. חלוקת הפנים המופיעה בתשריטים הינה להמחשה בלבד, וכמפורט להלן המבנים יימסרו ללא מחיצות פנים.
- 3.2.4. התשריטים אינם כוללים חלוקה בין השטחים המיועדים להשכרה לבין השטחים הציבוריים.
- 3.3. מוסכם בין הצדדים כי המושכר ימסר למפעיל הכולל ריצוף, אלומיניום בחלונות, מרחב מוגן לפי תקן וכן חדרי שירותים הכוללים אביזרי קצה- אסלות וכיורים [להלן: "עבודות הפנים"], כשהם ריקים מכל חפץ וללא מחיצות פנים, וכי באחריותו ועל חשבונו, להכין ולהשמיש את המבנים על מנת שהוא יוכל להפעילו לצורך מטרת השימוש כמרפאה.
- 3.4. בכל הנוגע לעבודות הפנים, המפעיל יהא רשאי לפעול בהתאם לאחת מן החלופות הבאות:
- 3.4.1. לבצע בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו, את עבודות הפנים במבנה לצורך התאמתו לצרכיו אשר יכללו שינויי פנים בלבד שאינם משפיעים על חזונו החיצוני של המבנה, ואשר אינם דורשים היתר בניה, וזאת בהתאם לתוכניות שיועברו לאישור מראש לידי החברה טרם תחילת ביצוען ולהמצאת אישור קיום ביטוחים לתקופת עבודות ההתאמה (להלן: "עבודות ההתאמה"). במקרה האמור, תבחן החברה, את ההפחתה שיש לבצע ממחיר השכירות שהוצע על ידי המפעיל נוכח העובדה שעבודות הפנים יתבצעו על ידו ועל חשבונו, והפחתה זו תתפרס על פני כל תקופת השכירות כך שבכל חודש שכירות יפחתו דמי השכירות באופן יחסי. ההפחתה תהיה בהתאם למחירון דקל לעבודות קבלניות בהפחתה של 15% בעבור עבודות הפנים המפורטות בסעיף 3.2 לעיל. החלטת החברה תהיה מכריעה וקובעת.
- 3.4.2. לפנות אל החברה לאחר הזכייה בבקשה לביצוע שינויים ו/או תוספות בתשתיות המים ו/או החשמל של פנים המבנה/ים או כל שינוי ו/או תוספת בניה אחר שאינו מחייב שינוי בהיתר הבנייה, וזאת לפני סיום ביצוע עבודות השלד של המבנה/ים, והחברה תבדוק את היתכנות ביצועם. ככל שהחברה תחליט כי ניתן לבצע את השינויים המבוקשים הם יתומחרו בהתאם למחירון דקל לעבודות קבלניות, והזוכה יבחר אם לבצעם באמצעות החברה, או בשלב מאוחר יותר לאחר שהמבנה/ים יימסרו לחזקתו, ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף 3.3.1 לעיל.
- 3.5. בחר המפעיל לבצע עבודות ההתאמה כהגדרתן לעיל, אלו יבוצעו אך ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מן החברה, ובהתאם להוראות כל דין.
- 3.6. נכון למועד פרסום המכרז, המבנים נמצאים בשלב התכנון שצפוי להסתיים ברבעון האחרון של שנת 2024, ועבודות הפיתוח צפויות להתחיל בתחילת שנת 2025. תאריכי המסירה הצפויים הם: מרפאת נעלה - סוף 2025, מרפאת עמיחי - במהלך הרבעון השני של שנת 2026 ומרפאת חשמונאים - במהלך הרבעון השני של שנת 2026 (להלן: "תאריך המסירה הצפוי").
- 3.7. מוסכם על הצדדים כי תאריך המסירה הצפוי הנו בהערכה בלבד, כאשר מועד סיום הבנייה יעודכן באופן מדויק במהלך הרבעון הראשון של 2025 לאחר קבלת האישורים הרלוונטיים.
- 3.8. תקופת השכירות תחל במועד בו יקבל המפעיל את החזקה במבנה. מובהר כי החברה תודיע למפעיל את התאריך המשוער לקבלת תעודת גמר (טופס 4/טופס אכלוס), והוא יידרש להיערך לקבלת החזקה במועד עליו תורה לו החברה, וזאת בהתראה של שבוע ימים לפחות (להלן: "מועד המסירה").
- 3.9. ככל ובמועד המסירה של המבנה (או חלק ממנו, ככל שתחליט החברה שלא להשכיר את כולו למציע הזוכה) יידחה לתקופה העולה על שישה (6) חודשים מתאריך המסירה הצפוי או ממועד המסירה, יהא רשאי המפעיל להודיע לחברה על ביטול ההתקשרות בין הצדדים, מבלי שתהא לחברה כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כנגדו.

3.10. המפעיל לא יהיה רשאי לדרוש כל שינוי או תיקון או עדכון בתכנון המבנה ו/או להתנגד לכל הליך תכנוני ו/או לכל הליך רישוי בין אם החברה ו/או המועצה יגישו בקשה לאישור תב"ע חדשה ו/או לשינוי התב"ע הקיימת ו/או אם יפעלו לקבלת הקלה ו/או תפעול, וכן הוא מתחייב שלא להגיש תביעה לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או להגיש תביעה על פי כל עילה אחרת לפי חוק התכנון והבניה ו/או בגין התב"ע ו/או בגין קלה ובשינויים שיתבקשו על ידי המועצה ו/או החברה.

#### 4. אי תחולת דיני הגנת הדייר

4.1. מוסכם במפורש כי לא יחולו לגבי המושכר ו/או חוזה זה הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, על כל תיקונו שהיו ושיהיו בעתיד, ו/או כל חוק אחר קיים ו/או שייחקק בעתיד המגן על שוכרים ו/או דיירים בכל דרך שהיא, על תיקוניו, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו ו/או שיותקנו על פיהם, וכי המפעיל אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו זכות שהיא של דייר מוגן כלפי החברה, לרבות אם תוקנה לו זכות כזו עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

4.2. כן מצהיר המפעיל שידוע לו שביום עריכת חוזה זה היה המושכר משוחרר מחוקי הגנת הדייר, ועל כן לא יחולו על המושכר ו/או בקשר אליו ו/או ביחס אליו ו/או או בקשר עם חוזה זה חוקי הגנת הדייר או חוקים אחרים שיבואו במקומם.

4.3. המפעיל מצהיר בזה שלא שילם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו או כל תמורה או תשלום אחרים היכולים להיחשב כדמי מפתח בקשר עם חוזה זה, וכי הוא לא יהיה זכאי לדמי מפתח או כל תמורה אחרת בעת פינוי המושכר. כן מצהיר המפעיל כי הוא לא השקיע, לא שילם ולא התחייב לשלם סכום כסף כלשהו בקשר עם המושכר, אשר מקנה לו כלפי החברה זכויות כלשהן על פי חוקי הגנת הדייר.

4.4. הצדדים מצהירים במפורש, כי לא היה בכוונת הצדדים ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר, וכי הצהרתם זו הינה תנאי מוקדם לקבלת הסכמת החברה להתקשר עם המפעיל בחוזה זה.

#### 5. הצהרות והתחייבויות הצדדים

המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

5.1. כי ראה ובדק את תוכניות המושכר, את מיקומו, ואת סביבתו, מצבו התכנוני ואת הזכויות הקשורות בו, את דרכי הגישה אליו, ומצא את המושכר מתאים לצרכיו מכל הבחינות, עונה על דרישותיו ולשביעות רצונו המלאה.

**המפעיל מצהיר ומתחייב כי החברה ו/או המועצה ו/או מי מטעמם לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא להסתמכות המפעיל על המידע שבמסמכי המכרז והוא מתקשר בחוזה זה על סמך בדיקותיו העצמאיות בלבד ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שהיא כלפי החברה ו/או המועצה ו/או מי מטעמם.**

5.2. כי יקבל את החזקה במושכר במועד מסירת החזקה במצבו AS IS כפי שיימסר לידי. מוסכם, כי אי קבלת החזקה במושכר על ידי המפעיל במועד מסירת החזקה, מכל סיבה שהיא, לא תפטור את המפעיל מחובתו לקיום מלוא התחייבויותיו על פי חוזה זה החל ממועד מסירת החזקה, גם אם זו לא נמסרה לידו בפועל כאמור, והחברה יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר הסעדים העומדים לו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, להתייחס למושכר כאילו נמסר לידי המפעיל, והמפעיל יהא חייב בנוסף לפצות את החברה, מיד לפי דרישתה הראשונה, על כל ההוצאות, ההפסדים והנזקים שייגרמו לה בקשר לכך.

- 5.3. הוא מתחייב להפעיל את המרפאה תוך עמידה בכל הוראות הדין, לרבות, אך לא רק, בצו רישוי עסקים (רישיון העסק), הוראות משרד הבריאות, חוקי התכנון והבנייה, חוקי הנגישות והבטיחות וכיוצב'.
- 5.4. כי ידוע לו כי חוזה זה מעניק לו זכויות שכירות במושכר בלבד, וכי אין ולא תהיינה לו זכויות כלשהן בחלקים אחרים של המקרקעין.
- 5.5. כי לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא בקשר לעבודות ככל ויבוצעו על ידי החברה ו/או המועצה ו/או אחרים במבנה או בסביבת המושכר, ו/או לשימושים בהם, וכן לא יתנגד, לא יפריע ולא יעכב כל בקשה שהיא שתוגש על ידי החברה ו/או מי מטעמה בקשר למבנה לרבות ככל ויידרשו על ידי החברה שינויים בתכניות בניין העיר ו/או שינויים תכנוניים כלשהם, לרבות לעניין ייעוד ושימוש, בקשות להיתר בניה ו/או תוספות בנייה וכיוב', ובלבד שלא יימנע השימוש הסביר של המפעיל במושכר למטרת השכירות ו/או הגישה למושכר.
- 5.6. כי אין כל מניעה שהיא, עובדתית, משפטית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום מלוא התחייבויותיו על פיו במועדן.
- 5.7. כי אם המפעיל הינו תאגיד, נתקבלו כל ההחלטות והאישורים הדרושים על ידי האורגנים של המפעיל לשם התקשרותו בחוזה זה, כמפורט בפרוטוקול דירקטוריון המפעיל המצורף כנספח ד' לחוזה זה.
- 5.8. המפעיל מצהיר, כי לא ירשום הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, או כל הערה אחרת, לגבי הזכויות על פי חוזה זה.
- 5.9. המפעיל מתחייב להפעיל את המושכר לרבות ניהולו ותחזוקתו, במשך כל תקופת השכירות בהתאם לכל דין לרבות חוקי העזר המקומיים, מחלקת רישוי עסקים וכן בהתאם לכל דין ו/או חיקוק וכן בכפוף להוראות הרשויות המוסמכות.
- 5.10. המפעיל מצהיר, כי ממועד מסירת החזקה במושכר ועד לתום תקופת ההתקשרות הוא יהיה האחראי הבלעדי לפיקוח על המושכר ובכלל זה מניעת מפגעים על ידו או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי צדדים שלישיים, מניעה של מסיגי גבול ו/או פורעים. המפעיל מתחייב לנקוט בכל הליך משפטי נדרש, נגד כל פורע ו/או מסיג על חשבונו הבלעדי.
- 5.11. כי ידוע לו שעליו לשאת בכל העלויות שיחולו על הפעלת המושכר, ובכלל זה עלות המים והביוב, תשלומי ארנונה, חשמל, פינוי אשפה, תחזוקה שוטפת, חיבור למוקד שמירה/אבטחה/כיבוי אש וכו', ביטוח, ניקיון, תשלומים לחברת הניהול, שכר עובדים וכן כל הוצאה אחרת אשר מוטלת על מפעילי ומנהלי שטחי מסחר בהתאם להוראות הדין, להוראות ההסכם ולהוראות הגורמים הסטטוטוריים הרלוונטיים.
- 5.12. כי הוא מתחייב להעסיק במרפאה, על חשבונו, כח אדם מיומן, מנוסה ומקצועי המורשים על פי דין להפעיל את הציוד וליתן את השירות הרפואי ויכולים ומוסמכים לעשות כן.

#### החברה מצהירה בזאת כדלקמן:

- 5.13. כי היא חברה עירונית המוחזקת במלואה על ידי המועצה ומשמשת כזרוע הביצועית שלה.
- 5.14. כי למיטב ידיעתה אין מניעה על פי חוזה ו/או הדין להתקשרותו בחוזה זה, ולמיטב ידיעתה אין בהתקשרותו בחוזה זה משום הפרת התחייבות כלפי צד ג' כלשהו.
- 5.15. כי למיטב ידיעתה לא הוטלו צווי הריסה ו/או צווי סגירה מכל מין וסוג שהוא ביחס למושכר או חלק ממנו ו/או צווים האוסרים השימוש במושכר למטרת השכירות והיא לא קיבלה כל התראה בכתב על כוונה להטיל צווים כאמור.

- 5.16. כי למיטב ידיעתה לא מתקיימים נגדה הליכים משפטיים תלויים ועומדים בנוגע למושכר והיא לא קיבל כל התראה בכתב על כוונה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים כאמור.
- 5.17. כי במועד מסירת החזקה המושכר יהיה פנוי מכל אדם ו/או חפץ.

## 6. מטרת השכירות

- 6.1. מטרת השכירות על פי חוזה זה הינה להפעלת **מרפאות למתן שירותים רפואיים** ובהתאם לנקוב בכללים שבצו רישוי עסקים בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**").
- 6.2. המפעיל מתחייב בזאת להשתמש במושכר למטרת השכירות בלבד, וידוע לו כי הוא אינו רשאי לעשות שימוש במושכר לכל מטרה אחרת ו/או נוספת, בכל אופן וצורה שהם, והוא מתחייב שלא לשנות את מטרת השכירות ושלא להשתמש או להתיר שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, אף לא לפרק זמן כלשהו, לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות.
- 6.3. המפעיל מתחייב בזאת להשיג את הרשיונות וההיתרים הנדרשים ו/או אשר יידרשו על ידי הרשויות המוסמכות לשם פתיחת וניהול העסק במושכר, ו/או כדי שיוכל לעשות שימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות, ומתחייב לשאת בכל תשלום הכרוך בכך. ככל ובמידה שידרש תשלום היטל, מס או אגרה כלשהם בקשר עם השגת רשיונות ו/או היתרים כאמור, כי אז ישא בהם המפעיל לבדו. לא הושג רשיון או היתר כלשהו אשר המפעיל מחוייב בהשגתו, או שבוטל, או הותלה תוקפו של רשיון או היתר כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי המפעיל.
- 6.4. לא יהיה באי קבלת הרשיונות ו/או ההיתרים משום הטלת חבות כל שהיא על החברה, ולא יהיה בכך כדי לשחרר את המפעיל מכל התחייבויותיו על פי חוזה זה לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי החוזה.
- 6.5. המפעיל ימלא את כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על השימוש בו, על העסק אשר ינהל המפעיל במושכר, ועל הפעולות שתתבצענה בו, ויקיים כל הוראה שברשיונות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.
- 6.6. ידוע למפעיל כי אי עמידה בתנאי סעיף זה מהווה הפרה יסודית של חוזה זה המזכה את החברה בכל הסעדים המוקנים לו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות, אך לא רק, ביטולו של חוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכך שהמפעיל הינו האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרמו עקב השימוש במושכר שלא למטרת השכירות בניגוד להוראות חוזה זה (ומבלי שיהיה באמור כדי להוות הרשאה למפעיל לעשות כן).

## 7. שכירות משנה

- 7.1. המפעיל יהא רשאי להשכיר חלקים מן המבנה בשכירות משנה לצדדים שלישיים אשר יפעילו בו שירותי רפואה נוספים, ובמקרה זה יחולו ההוראות הבאות:
- 7.1.1. לחברה תהא הסמכות הבלעדית לאישור מראש של שוכרי המשנה. בין שיקוליה תהא רשאית החברה לבחון את ניסיונם, וייעוד השטחים שיושכרו לשימושם וכול שיקול רלוונטי אחר לדעת החברה.
- 7.1.2. הסכם שכירות המשנה שייחתם בין המפעיל למפעילי המשנה יכלול את כל התחייבויות המפעיל כלפי החברה כמפורט בהסכם השכירות.
- 7.1.3. אין באישור שוכרי המשנה על ידי החברה כדי לגרוע מהתחייבויותיו של המפעיל כלפי החברה.

7.1.4. תקופת השכירות מול שוכרי המשנה לא תעלה על אורך תקופת השכירות בין החברה לזוכה.

## 8. תקופת השכירות

- 8.1. תקופת השכירות הינה ל- 5 שנים החל ממועד מסירת החזקה, כהגדרתו לעיל (להלן: "**תקופת השכירות**"), ובלבד שהשוכר המציא לחברה את אישור קיום הביטוחים לתקופת השכירות.
- 8.2. על אף האמור בכל מקום, מובהר בזאת כי החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם לפני קבלת החזקה על ידי המפעיל מכל סיבה שהיא בהתראה מראש בת 30 ימים. מבלי לגרוע מן האמור, החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם לאחר קבלת החזקה על ידי המפעיל מכל סיבה שהיא בהתראה מראש בת 90 ימים. סיום מוקדם של תקופת השכירות כמפורט בסעיף זה לא תקנה למפעיל זכות לכל תשלום ו/או פיצוי מכל מין וסוג שהוא.
- 8.3. לחברה נתונה האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה אחת נוספת בלבד בת 5 שנים, שתחילתה מתום תקופת השכירות (להלן: "**תקופת האופציה**"), וזאת בכפוף לקיום מלוא התנאים המצטברים שלהלן:
- 8.3.1. התקבל אישור משרד הפנים להארכת תקופת השכירות לפי תקופת האופציה.
- 8.3.2. המפעיל קיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה לרבות שילם את כל התשלומים החלים עליו במלואם ובזמן.
- 8.3.3. המפעיל המציא לחברה לא יאוחר מ- 90 ימים לפני תחילת תקופת האופציה המחאות מעותדות לכל תקופת האופציה, או חידש את המס"ב.
- 8.3.4. המפעיל המציא לחברה לא יאוחר מ- 90 ימים לפני תחילת תקופת האופציה כתב הארכה והגדלה של הערבות כאמור בסעיף 21.1 להלן עבור תקופת האופציה, כך שהערבות תהא בסך של שלושה (3) חודשי דמי שכירות בתוספת מע"מ בתקופת האופציה ובתוקף עד לחלוף 90 ימים מתום תקופת האופציה, וכן אישורי ביטוחים כנדרש על פי חוזה זה מוארכים לתקופת האופציה.
- 8.3.5. לא קיימים בין הצדדים הליכים משפטיים ו/או הליכי בוררות כלשהם בנוגע לקיום התחייבויותיו של המפעיל על פי חוזה זה.
- 8.3.6. לא קיימים כל חובות שוטפים של המפעיל לחברה ו/או למועצה/ חברת חשמל / תאגיד המים.
- 8.3.7. הוארך תוקף כל הערבויות, הביטחונות והביטוחים, באופן שיהיו בתוקף משך כל תקופת האופציה, או לחילופין, הומצאו ערבויות או ביטחונות אחרים, במקום אלה שפג תוקפם, לגבי תקופת האופציה בהתאם להוראות חוזה זה.
- 8.4. ככל ונתן המפעיל לחברה הודעה בדבר אי רצונו במימוש האופציה כאמור, ו/או ככל ולא התקיימו מלוא התנאים למימושה של האופציה כאמור לעיל, תסתיים תקופת השכירות במועד הקבוע בסעיף 8.1 לעיל והמפעיל יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות, ללא כל זכות למפעיל להאריך את תקופת השכירות.
- 8.5. היה והוארכה תקופת השכירות לתקופת האופציה בהתאם לתנאים דלעיל, יחולו כל הוראות חוזה זה גם לגבי תקופת האופציה, למעט ככל שנקבע מפורשות אחרת ולמעט זכות המפעיל להאריך את חוזה השכירות מעבר לתקופת האופציה.
- 8.6. מובהר, כי המפעיל לא יהיה זכאי להביא את השכירות על פי חוזה זה לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ומומשה), וכי גם אם יפסיק המפעיל את השימוש במושכר ו/או



יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ומומשה), לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי מלוא התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות, אך לא רק, תשלום דמי השכירות ויתר התשלומים בהם הוא חב על פי חוזה זה במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ומומשה), וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.

## 9. דמי השכירות

בגין שכירות המושכר ישלם המפעיל לחברה במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש) דמי שכירות חודשיים כדלקמן:

9.1. בתקופת השכירות יעמדו דמי השכירות החודשיים בגין המושכר על סך של \_\_\_\_\_ ₪ ל-1 מ"ר בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד, ובסך הכל סך חודשי של \_\_\_\_\_ ש"ח לפני מע"מ עבור \_\_\_\_\_ מ"ר שטח עיקרי. כמו כן, לדמי השכירות תיווסף עלות בגין שימוש בשטחים המשותפים בגובה \_\_\_\_\_ ₪ ל-1 מ"ר בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד, ובסך הכל סך חודשי של \_\_\_\_\_ ש"ח לפני מע"מ עבור \_\_\_\_\_ מ"ר שטח משותף (דמי השכירות ועלות עבור השימוש בשטחים המשותפים ייקראו להלן: "דמי השכירות"). מובהר כי האחריות על ניקיון ותחזוקת השטחים אותם ישכור השוכר, וכן בשטחים המשותפים הנה של הזוכה בלבד, ולחברה לא תהיה כל אחריות לניקיון ותחזוקה של השטחים המשותפים.

9.2. מובהר כי כלל העלויות החלות על הפעלת המבנה, ובכלל זה עלות המים והביוב, תשלומי ארנונה, חשמל, פינוי אשפה, תחזוקה שוטפת, חיבור למוקד שמירה/אבטחה/כיבוי אש וכו', ביטוח, ניקיון, שכר עובדים וכן כל הוצאה אחרת אשר מוטלת על מפעילי מרפאה בהתאם להוראות הדין, להוראות ההסכם ולהוראות הגורמים הסטטוטוריים הרלוונטיים או לתשלומים הנהוגים ביישוב – יחולו וישולמו על ידי המפעיל.

9.3. הצמדה למדד – מוסכם כי סכומי הזכייה של המפעיל, כמו גם דמי השכירות החודשיים שישולמו על ידו, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, **כך שמדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הגשת ההצעה למכרז**, ודמי השכירות יוצמדו מידי חודש בחודשו למדד הבסיס האמור.

9.4. בתקופת האופציה יעלו דמי השכירות החודשיים בשיעור ריאלי של 15% ביחס לדמי השכירות החודשיים ששולמו בחודש האחרון לתקופת השכירות (בסכומם הריאלי, לאחר תוספת הפרשי הצמדה למדד), ואלו יישאו הפרשי הצמדה למדד בהתאם להוראות חוזה זה וכן יתווסף להם מע"מ כדין.

9.5. דמי השכירות כאמור ישולמו על ידי המפעיל לחברה בגין כל שלושה חודשי שכירות (להלן: "רבעון") מראש ב-1 לכל רבעון (וככל ואין זהו יום עסקים, ביום העסקים הראשון שאחריו).

9.6. כתנאי למסירת החזקה במושכר (וכן 90 ימים לפני תום תקופת השכירות ככל שתמומש האופציה), יפקיד המפעיל בידי החברה 20 המחאות מעותדות לפקודות החברה, בגובה שלושה חודשי שכירות כל המחאה, שזמן פירעון ל-1 לכל רבעון מחודשי השכירות.

9.7. רק פירעון כל המחאות במועדן ייחשב כפירעון דמי השכירות, ואין לראות במסירתן בלבד של המחאות כביצוע תשלום.

9.8. על אף האמור, המפעיל יהא רשאי לשלם את דמי השכירות באמצעות מס"ב, ובמקרה זה תנאי למסירת החזקה אליו יהא אישור על הקמת המס"ב בסכומים האמורים כך שהתשלום יתבצע כל רבעון.

9.9. בתום כל שנת שכירות תערך התחשבות בין הצדדים ביחס לסכום הפרשי הצמדה בהם חייב המפעיל באותה שנת שכירות והמפעיל מתחייב לשלם את הפרשי הצמדה כאמור לחברה בתוך 3 ימי עסקים מדרשת החברה.



9.10. המפעיל יהא חייב בתשלום דמי השכירות לכל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש), אף אם הפסיק להשתמש בפועל במושכר ו/או פינה אותו לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה מכל סיבה שהיא.

## 10. תשלומים, מסים והוצאות

10.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות, מתחייב המפעיל לשלם במשך כל תקופת השכירות, גם את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, האגרות, המסים ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא, עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים החלים ו/או שיחולו על המושכר ו/או הנוגעים למושכר ו/או להפעלתו ו/או החזקתו ו/או השימוש בו על ידי המפעיל, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ארנונה, מים, חשמל, גז (ככל וקיים), טלפון, מס/אגרת שילוט, מס עסקים, אגרות היתרים ורישיונות למושכר ולניהולו וכיוב', וכן כל תשלום אחר החל ו/או שיחול על פי מהותו ו/או על פי כל דין על שוכר ו/או מחזיק ו/או משתמש בנכס ו/או על העסק שינהל המפעיל במושכר, לרבות ככל ודרישת התשלום בגינם הופנתה לחברה, וזאת במועד שיידרש לשלם לרשויות ו/או לגופים כאמור.

10.2. המפעיל יתקין, בתיאום עם המשכיר, מונה חשמל ומונה מים במושכר, באחריותו ועל חשבונו, ויוודא כי אלו רשומים על שמו לצורך ביצוע תשלומי הצריכה.

10.3. ככל שיהיו במבנה מונה חשמל ומונה מים משותפים למספר מושכרים, מתחייב המפעיל להתקין על חשבונו מוני חשמל ומים נפרדים למושכר, בתיאום עם המשכיר, לצורך ביצוע התשלומים בגין צריכת החשמל והמים במושכר וזאת בתוך 14 ימים ממסירת החזקה למפעיל.

10.4. יובהר למען הסר ספק, כי תשלומי הארנונה יחולו בכל מקרה על המפעיל, אף אם ישתנה הדין ויחיל תשלומים אלה על בעלים של נכס ולא על המחזיק בו. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המפעיל לא יהא רשאי בכל מקרה, בין אם יעשה שימוש במושכר ובין אם לאו, לבקש פטור ו/או הנחה מארנונה בגין נכס ריק. מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב שלא יפנה למועצה בבקשה לקבלת הנחה או פטור מתשלום ארנונה או כל היטל או אגרה אחרים, מכל סיבה שהיא, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב (ולפי שיקול דעתו הבלעדי של החברה), למעט בקשה לקבלת פטור בגין נכס בשיפוץ המוענק למפעילים ככל ומוענק על פי דין, ובלבד שלא יהיה בו כדי לפגוע בפטור מנכס ריק המוענק לבעלים.

10.5. המפעיל מתחייב להירשם אצל המועצה ושאר הרשויות המוסמכות הנוגעות לעניין בתוך 7 ימים ממועד קבלת החזקה במושכר כמחזיק של המושכר ביחס לתקופת השכירות (ו/או תקופת האופציה, ככל ותמומש), לצורך חיובו הישיר בתשלומים השונים כאמור. בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש), יחזיר המפעיל את אותם חשבונות לשם החברה או לכל שם אחר שהחברה יורה לו. המפעיל מתחייב להעביר לחברה העתק מכל הודעה שימסור בעניין זה לרשויות המוסמכות כאמור.

10.6. המפעיל מתחייב להמציא לחברה בתוך 3 ימים מדרישתו את כל האישורים והקבלות המעידים על תשלומם של כל התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.

10.7. למען הסר ספק יובהר, כי כל תשלום החל מטבעו וטיבו על בעלים של נכס מקרקעין להבדיל ממחזיקיו (היטל השבחה בגין פעולות שביצע החברה שלא עבור המפעיל ושלא בגין שימושים ו/או פעולות של המפעיל החורגים ממטרת השכירות ו/או מהוראות חוזה זה ו/או אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית בגין כבישים, מדרכות, ביוב, מס רכוש אם יחול) יחול על החברה.

10.8. מס ערך מוסף בגין כל תשלום אותו נדרש המפעיל לשלם לחברה על פי חוזה זה, בשיעורים כפי שיהיו מפעם לפעם בהתאם לחוק ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אחר אשר על פי הדין יחול על תשלום

כלשהו אשר על המפעיל לשלם לחברה בהתאם להוראות חוזה זה, יחול על המפעיל וישולם על ידו במועד ביצוע התשלום בגינו הוא נדרש ובנוסף לאותו תשלום.

## 11. ביצוע תשלומים במקום המפעיל

11.1. המזמין יהא רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום המפעיל כל סכום שעל המפעיל לשלם על פי חוזה זה לצד ג' כלשהו, ובלבד שמסר למפעיל הודעה של 7 ימים מראש ובכתב במהלכם לא בוצע על ידי המפעיל התשלום כאמור, ובמקרה כאמור ישיב המפעיל למזמין, מיד עם דרישתו הראשונה ולא יאוחר מ- 7 ימים מדרישתו הראשונה, כל סכום ששולם על ידו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בגין התקופה שמיום ביצוע התשלום על ידי החברה ועד להשבתו על ידי המפעיל בפועל במלואו. חשבונות המזמין לעניין התשלום כאמור יהוו הוכחה מכרעת לנכונותם.

11.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מכל סעד ו/או תרופה להם זכאי המזמין על פי חוזה זה ו/או כל דין, המפעיל יחויב בפיצוי ו/או שיפוי המזמין בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או קנס ו/או שכ"ט עו"ד ו/או כל הוצאה כספית אחרת מכל מין וסוג שהוא, אשר ייגרמו למזמין עקב כך שהמפעיל לא פרע איזה מהתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במועדם או אם ינותקו ו/או יופסקו השירותים שבגינם משולמים התשלומים הנ"ל ו/או חלק מהם, לרבות הוצאות חיבורם מחדש ו/או חידושם. המזמין ייתן למפעיל הודעה בכתב בסמוך לאחר היוודע לחברה אודות תביעה כאמור וייתן לו הזדמנות להתגונן מפניה.

## 12. פיגורים בתשלומים

12.1. פיגר המפעיל בתשלום כלשהו שעליו לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, יישא הסכום שבפיגור הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים, כהגדרת מונחים אלו בחוזה זה, החל מהמועד שבו היה על המפעיל לשלם את הסכום שבפיגור כאמור לפי חוזה זה ועד ליום תשלומו בפועל, זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין בגין הפיגור בתשלום כאמור. מובהר, כי קבלת ריבית הפיגורים כאמור לא תתפרש כוויתור מצד החברה על כל סעד ו/או זכות אחרים המוקנים לה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

12.2. שילמה החברה לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור המפעיל בתשלום כאמור, יחשבו הריבית ו/או קנס הפיגורים כחלק מקרן החוב שעל המפעיל להחזיר לחברה.

12.3. פיגר המפעיל בתשלום כאמור, ייזקף כל תשלום שיבוצע על ידי המפעיל לחברה ראשית על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה למדד ולבסוף על חשבון הקרן. היתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם החברה, ייזקף כל סכום שישולם כאמור תחילה על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת העו"ד כאמור, ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

## 13. התחייבויות המפעיל בנוגע למושכר

13.1. המפעיל מתחייב בזאת לשמור על המושכר, מתקניו ותשתיותיו במשך כל תקופת השכירות במצב טוב ותקין להנחת דעת החברה. כן מתחייב המפעיל להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה ולהימנע מכל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או למתקניו ו/או למערכותיו ו/או לתשתיותיו. מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב לתחזק את המושכר, מערכותיו, תשתיותיו ומתקניו ולהחזיקו במצב טוב ותקין, ברמה ואיכות גבוהים להנחת דעת החברה.

13.2. בנוסף מתחייב המפעיל לשמור ולהקפיד על ניקיון וסדר המושכר, וכן שלא ללכלך את סביבתו. המפעיל מתחייב לשמור באופן קפדני על ניקיון וסדר בשטחים הציבוריים, ולא להעמיד מחוץ למושכר סחורה

- ו/או ציוד ו/או מתקנים ו/או אשפה ו/או גרוטאות ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או פסולת. מובהר כי הצבת פחים תעשה במסתורי אשפה ראויים בלבד ובתיאום מלא עם החברה. ידוע למפעיל כי זכות השימוש בשטחים הציבוריים הנו משותפת לכלל שוכרי המבנה.
- 13.3. המפעיל מתחייב לתקן ללא דיחוי ועל חשבונו כל נזק ו/או קלקול ו/או פגם שייגרמו למושכר ו/או למערכותיו ו/או למתקניו ו/או לתשתיותיו, לרבות עקב שימוש המפעיל במושכר ו/או החזקתו את המושכר ו/או הפעלת עסקו במושכר, ולרבות ככל וייגרם על ידי מי מטעמו ו/או אורחיו ו/או מבקריו ו/או בשל מעשה ו/או מחדל של המפעיל ו/או כל מי מטעמו. המפעיל יודיע לחברה בכתב מיד עם היווצרות כל קלקול ו/או נזק במושכר.
- 13.4. לא תיקן המפעיל נזק שבאחריותו על פי חוזה זה, הרי שבנוסף לכל סעד אחר שיהיה למזמין במקרה כזה לפי החוזה או לפי כל דין, יהיה המזמין רשאי, לאחר שנתן למפעיל הודעה של 7 ימים מראש ובכתב במהלכם לא בוצע על ידי המפעיל התיקון כנדרש, להיכנס למושכר ולבצע כל תיקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניו לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו, וזאת על חשבון המפעיל, והמפעיל ישיב לו את ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר לכך בתוספת 15%, בתוך 7 ימים מדרישתו הראשונה. האמור לעיל ביחס להתראה מראש לא יחול במקרה של קלקול ו/או נזק ו/או פגם הטעונים תיקון דחוף. למפעיל לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המזמין ו/או מי מטעמו בקשר לביצוע התיקונים הנ"ל במושכר, לרבות בקשר לעלותם ו/או לאופן ביצועם.
- 13.5. המפעיל יאפשר למזמין ו/או למי מטעמו, להיכנס למושכר לאחר תאום מראש, ובמקרי חירום בכל עת, כדי לבדוק את מצבו של המושכר ו/או לבצע תיקונים במושכר ו/או במבנה ו/או לבדוק את עמידת המפעיל בתנאי חוזה זה ו/או לשם הצגת המושכר לקראת תום תקופת השכירות למפעילים פוטנציאליים.
- 13.6. המפעיל מתחייב לאפשר למזמין לבצע כל תיקון שידרש על ידו במושכר ו/או במבנה בו הוא מצוי וכן פעולות אחזקה ואחרות במושכר ומחוץ למושכר, בכל עת שימצא לנכון, וככל והתיקון נדרש במושכר - בתאום מראש מול המפעיל (למעט במקרים דחופים בהם לא ניתן לתאם מראש).
- 13.7. המפעיל מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם להוראות כל דין, להוראות החברה, ומבלי להפריע ו/או לגרום למטרד ו/או מפגע ו/או אי נוחות ו/או נזק לרבות, אך לא רק, רעש, ריחות, זיהום, למבקרים במבנה המעטפת בדרך כלשהי. המפעיל ידאג לכך שלקוחותיו, עובדיו וכל מי מטעמו ינהגו בצורה תרבותית, נאותה, שקטה ומסודרת.
- 13.8. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 13.7 לעיל, המפעיל יפעל לפי דרישת החברה ו/או כל מי מטעמו להפסקת כל פעילות הגורמת לרעש ו/או לכלוך ו/או ריחות ו/או מפגע אחר.
- 13.9. המפעיל ישתמש לשם גישה למושכר רק בדרכי הגישה הקיימות למושכר.
- 13.10. המפעיל מתחייב שלא לתלות שלטים ו/או מודעות במושכר ו/או בסביבתו ו/או חזיתו ו/או קירותיו החיצוניים ו/או בכל מיקום אחר בתחומי המבנה בו מצוי המושכר. הצבת שילוט על ידי המפעיל, ככל ותותר על ידי החברה, תיעשה אך ורק באישור המזמין מראש ובכתב ובהתאם להנחיותיו.
- 13.11. המפעיל מתחייב לטפל בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדיים, בכל נושאי בטיחות המושכר על פי כל דין, ובכלל זה לדאוג להתקין מערכות גילוי וכיבוי האש בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות על פי רישיון העסק. המפעיל מתחייב לבצע בדיקות תקופתיות כנדרש למערכות הכיבוי וגילוי האש כאמור, ולמלא אחר כל הוראות רשויות כיבוי אש, כפי שיהיו מעת לעת, ולהחזיק בכל משך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש) אישור כיבוי אש ואישור מכון התקנים בתוקף לגבי

המושכר ומערכותיו, והכל על חשבונו ואחריותו הבלעדיים. אם לא ימלא המפעיל אחר איזה מהתחייבויותיו כאמור, יהיה המזמין רשאי, אך לא חייב, בכפוף להתראה בכתב 14 יום מראש (אלא אם דרישת הרשויות לא מאפשרת שהות למתן התראה כאמור), לבצע במקום המפעיל, על חשבון המפעיל, ובמקרה כאמור המפעיל מתחייב לשפות את המזמין מיד עם דרישתו הראשונה ולא יאוחר מ-7 ימים מדרישתו הראשונה, בגין כל ההוצאות שנגרמו לו בקשר לכך.

#### 14. העדר יחסי עבודה

- 14.1. המפעיל יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אבדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה או במהלך התקופה המוארכת.
- 14.2. מוסכם בין הצדדים כי עובדי המפעיל ימצאו תחת פיקוחו, השגחתו, ביקורתו ואחריותו של המפעיל בלבד. המפעיל בלבד ישא בכל ההוצאות הכרוכות והקשורות במתן השירותים על-פי מסמכי ההסכם על-ידי עובדיו ו/או קבלני המשנה שיועסקו על-ידו (לאחר קבלת הסכמת החברה בכתב ומראש) וכל מי שבא מטעמו, לרבות תשלום שכרם, זכויות סוציאליות ותשלומים והפרשות אחרים כנדרש על-פי דין וכמקובל לעובדים מסוגם של העובדים המועסקים על ידי המפעיל.
- 14.3. המפעיל מתחייב כי לעובדים שיועסקו על-ידו ישולם לפחות שכר המינימום שייקבע, מפעם לפעם בחוק, וכי לדרישת החברה ימצא לה אישור רו"ח בעניין.
- 14.4. מוסכם על הצדדים כי בכל מקרה לחברה תהא זכות סופית בדבר סירוב להעסקת עובד/ת זה או אחר/ת. למען הסר ספק אין באמור לעיל כדי ליצור יחסי עובד מעביד בין הצוות הרפואי מטעם המפעיל לבין החברה.
- 14.5. הצדדים מצהירים ומאשרים כי המפעיל מבצע את התחייבויותיו שבהסכם כקבלן עצמאי, וכי אין בהתקשרות על-פי הסכם זה ו/או מכוחו משום יצירת יחסי עבודה בין החברה לבין המפעיל ו/או מי מעובדיו ו/או מי מהמועסקים על-ידו ו/או הפועלים בשמו ו/או עבורו ו/או בשליחותו, על כל הכרוך בכך.
- 14.6. היה וחרף האמור לעיל יתבע המפעיל ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו את החברה ו/או המועצה, בין אם באמצעות מכתב דרישה ובין אם הגשת תביעה, מתחייב המפעיל לשפות ולפצות את החברה ו/או המועצה מיד עם קבלת דרישתה הראשונה, בגין כל סכום בו תחויב לשלם לנוותן השירות ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד הקשורות לתביעה משפטית שתוגש כאמור.

#### 15. רישיונות והיתרים

- 15.1. המפעיל מצהיר כי לפני החתימה על חוזה זה, בדק את האפשרות לקבל רישיונות, היתרים ואישורים הדרושים להפעלת המושכר למטרת השכירות, וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא כלפי החברה בקשר לכך.
- 15.2. המפעיל מתחייב להשיג על אחריותו ועל חשבונו את כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים שיידרשו לצורך הפעלת ו/או ניהול עסקו במושכר, מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת, וזאת כתנאי לתחילת פעילותו במושכר, וידוע לו כי המזמין אינו אחראי כלפיו לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור, ובהתאם אי השגת היתר ו/או רישיון ו/או אישור כאמור, לא יהווה צידוק לדחייה

ו/או אי קיום התחייבויותיו של המפעיל על פי החוזה, והמזמין יהא זכאי, אך לא חייב, במקרה של אי עמידה כזו, לבטל את החוזה ולדרוש מהמפעיל, בנוסף לכל סעד אחר, תשלום כל הנזקים שנגרמו לו כתוצאה מההפרה. המזמין מתחייב לחתום, לבקשת המפעיל, על כל מסמך ו/או בקשה פורמאליים שידרשו על פי דין ו/או רשות מוסמכת מהחברה כבעלים לצורך קבלת רישיון העסק ו/או היתר אחר הנדרש להפעלת העסק למטרת השכירות, ללא תמורה, ובלבד שלא יהיה באמור כדי להטיל עליו כל אחריות ו/או מחויבות כספית ו/או אחרת.

15.3. במקרה והרשות המוסמכת תתנה את הוצאת הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים כאמור בביצוע שינויים במושכר, יהיה על המפעיל לבקש את הסכמת המזמין לביצועם, ורק אחרי קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב, אם תינתן, יהיה המפעיל רשאי לבצעם, על חשבונו הוא. המזמין לא יסרב לתת אישורו כאמור אלא מנימוקים סבירים בלבד ובכפוף לאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 12 לעיל לעניין שינויים שהמזמין רשאי לסרב לביצועם.

15.4. המפעיל מתחייב למלא את כל ההוראות, החוקים, חוקי העזר, התקנות, הצווים, ותוכניות בנין העיר החלים לגבי כל עניין הקשור להחזקת המושכר, לשימוש בו ולניהולו בכלל ולמטרת השכירות בפרט, וזאת על חשבונו ובאחריותו הבלעדית.

15.5. במידה ויוטלו קנסות ו/או חיובים כספיים כלשהם על המזמין עקב מעשי המפעיל ו/או שימוש במושכר, ישפה המפעיל את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרמו לו בקשר לכך, מיד עם דרישתו הראשונה. החברה ייתן למפעיל הודעה בכתב בסמוך לאחר קבלתם וייתן לו הזדמנות להתגונן מפניהם.

## 16. העברת זכויות

16.1. זכות השכירות וההפעלה של המושכר בהתאם למטרת השכירות הנה אישית ומוענקת למפעיל בלבד למעט כאמור לגבי שוכר המשנה. המפעיל מתחייב שלא להסב ו/או להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה באופן ישיר או עקיף, כולן או חלקן, לצד ג' כלשהו, בכל צורה שהיא, ושלא למסור או להעביר את המושכר, או כל חלק ממנו, לצד ג' כלשהו בצורה כלשהי, ושלא להשכיר את המושכר, או כל חלק ממנו, בשכירות משנה, ושלא להרשות את השימוש במושכר, או בכל חלק הימנו, לתקופה כלשהי באופן כלשהו לאחר או לאחרים, ושלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת המושכר, או בכל חלק הימנו, ו/או שלא להעניק לכל צד שלישי שהוא זכות במושכר כולו או חלקו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין באופן ישיר או עקיף, ללא קבלת אישורו של החברה לכך מראש ובכתב.

16.2. אם המפעיל גוף מאוגד, הסכמת החברה כאמור לעיל תידרש גם לצורך העברת מניות של המפעיל ו/או מי מבעלי מניותיו בהיקף מצטבר השווה או עולה על 25% מהון המניות במפעיל כפי שהן במועד חתימת חוזה זה ו/או כל העברת מניות אשר תביא לשינוי בעלי המניות במפעיל במועד חתימת חוזה זה.

16.3. מובהר, כי החברה רשאית להעביר את זכויותיה במושכר, כולן או מקצתן, ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיה ו/או התחייבויותיה על פי חוזה זה, כולן או חלקן, כראות עיניה ועל פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, בכל צורה ואופן כפי שהחברה תמצא לנכון מפעם לפעם, מבלי להיזקק להסכמת המפעיל, ובלבד שזכויות המפעיל על פי חוזה זה לא תיפגענה. המפעיל מתחייב לקבל על עצמו את קיום כל הוראות חוזה זה כלפי כל מי שיבוא במקום החברה וכן לחתום על כל מסמך שיידרש ממנו לצורך ביצוע האמור לעיל, וכן יפעל מיד עם דרישת החברה להסבת הבטוחות שנמסרו על ידו על פי חוזה זה לטובת הנעבר מטעם החברה.

16.4. הפר המפעיל התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי סעיף 16 זה לעיל, היא החברה רשאי וזכאי להביא חוזה זה לידי סיום ולפנות את המפעיל מהמושכר, וזאת מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים העומדים לו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

## 17. אחריות ושיפוי

17.1. המפעיל בלבד יהא האחראי הבלעדי לשמירת המושכר ולתכולתו ו/או לכל נזק, אובדן, הפסד או פגיעה כלשהם, ישירים ו/או עקיפים, לגוף ו/או לרכוש, שייגרמו למושכר ו/או למבנה ו/או לכל אדם ו/או גוף ו/או למי מטעמו ו/או למבקריו, ו/או בסביבת המושכר בקשר עם השימוש במושכר ו/או ניהול עסקו במושכר ו/או עשיית שימוש אחר כלשהו במושכר (הן במושכר והן מחוצה לו), וכן לכל נזק שייגרם בקשר עם החזקה במושכר ו/או עם השימוש בו ו/או עקב מעשה או מחדל של המפעיל ו/או כל מי מטעמו - כל אלה בין אם בוצעו על ידי המפעיל, ובין אם על ידי כל מי מטעמו, לרבות עובדיו, שליחיו, קבלניו, ספקיו, לקוחותיו, מבקריו ו/או כל מי מטעמו ו/או בהרשאתו (להלן בסעיף 17 זה, לרבות סעיפי המשנה שלו: "נזק"), והוא פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזק כאמור למעט נזק שיגרם בשל מעשה זדון ו/או רשלנות של החברה.

17.2. מוסכם ומוצהר במפורש, כי המזמין לא יישא בכל אחריות שהיא מכל מין וסוג שהוא או בחבות כלשהי לגבי כל נזק גוף ו/או נזק רכוש ו/או אובדן ו/או נזק ו/או הפסד ו/או פגיעה מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למפעיל ו/או לעסקו ו/או לרכושו, לעובדיו, סוכניו, לקוחותיו, מבקריו וכל מי מטעמו, וכן בשל כל נזק למושכר ו/או בסביבתו ו/או לצדדים שלישיים למעט באם נגרמו בשל מעשה זדון ו/או רשלנות של החברה.

17.3. כל פעילות שתתקיים ו/או תבוצע במושכר, תעשה באחריותו הבלעדית של המפעיל, ולמזמין לא יהא כל קשר ו/או אחריות לפעילות כלשהי כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפעיל יהא אחראי לכל נזק וכן יישא בכל אחריות אחרת עקב הפרתו ו/או אי קיומו במלואן של הוראות כל דין ו/או רישיון ו/או היתר בקשר עם השימוש במושכר על ידו ו/או על ידי כל מי מטעמו, לרבות עובדיו, שליחיו, קבלניו, ספקיו, מבקריו, לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו ו/או בהרשאתו.

17.4. מבלי לגרוע מזכויות המזמין על פי החוזה ו/או על פי כל דין, המפעיל מתחייב לפצות ולשפות את המזמין ו/או את כל מי מטעמו, מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל נזק ו/או עוולה ו/או תביעה ו/או חיוב ו/או הוצאה ו/או הפסד שנגרמו לו ו/או למי מטעמו עקב מעשה או מחדל של המפעיל ו/או כל מי מטעמו ו/או עקב נזק שהמפעיל אחראי בגינו כאמור לעיל ו/או בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות אך לא רק, הוצאות משפטיות. המזמין ייתן למפעיל הודעה בכתב בסמוך לאחר היוודע לו אודותיהם וייתן לו הזדמנות להתגונן מפניהם.

17.5. המפעיל מצהיר, כי ידוע לו, כי החברה אינו מתחייב לקיים שמירה ו/או הגנה כלשהי על המבנה ו/או המושכר וכי ידוע לו כי אין למזמין ואחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי המפעיל בכל הקשור לשמירה ו/או הגנה של מבנה המעטפת ו/או המושכר, ולמען הסר ספק, לא תחול על המזמין אחריות כלשהי לפי חוק השומרים, התשכ"ז - 1967.

## 18. ביטוח

18.1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מתחייב המפעיל לקיים את מלוא הוראות נספח הביטוח המצורף כנספח ב' לחוזה זה.



18.2. מובהר כי אישור קיום הביטוחים לתקופת ההקמה (נספח ב(1)) יימסר על ידי המפעיל לחברה רק במקרה בו יבצע המפעיל עבודות התאמה במושכר, וכתנאי לאישור החברה לביצועם.

18.3. אישור קיום הביטוחים לתקופת השכירות (נספח ב(2)) יימסר על ידי המפעיל מיד עם קבלת הודעה על תאריך מסירת החזקה במושכר, וכתנאי למסירת החזקה במושכר.

#### 19. פינוי המושכר

19.1. בתום תקופת השכירות או עם ביטולו של חוזה זה כדין מכל סיבה שהיא (להלן: "מועד הפינוי"), מתחייב המפעיל לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לידי החברה, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים למפעיל ובמצב טוב, תקין ומסודר, בכפוף לבלאי סביר, וכשהוא כולל את כל המחוברים למושכר וכן את השינויים שהגדרתם בחוזה זה המחויבים למושכר בחיבור של קבע, לרבות כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן שהוספו למושכר באישור החברה, אף אם אלה הוספו למושכר על ידי המפעיל ועל חשבונו, וזאת ללא קבלת כל תשלום שהוא מהחברה עבורם, למעט אם החברה ידרוש מהמפעיל את הסרתם (שאז מתחייב המפעיל להסירם על אחריותו וחשבונו עד למועד הפינוי כאמור לעיל).

19.2. המפעיל מתחייב לשלם לחברה את כל ההוצאות והתיקונים בגין נזקים שנגרמו למושכר בכל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה ככל ולא תוקנו על ידי המפעיל לשביעות רצון החברה, לרבות כל אלו שיידרשו לצורך השבת המושכר כנדרש בסעיף 19.1 לעיל, וזאת בין אם החברה יבצע התיקונים כאמור בפועל ובין אם לאו.

19.3. לא פינה המפעיל את המושכר במועד ובאופן כנדרש לעיל, בנוסף לזכותו של המזמין לתבוע את פינוי המושכר ובנוסף לכל סעד או זכות אחרים שיהיו למזמין על פי חוזה זה או לפי כל דין, ישלם המפעיל למזמין עבור כל יום פיגור בפינוי המושכר ממועד הפינוי הקבוע לעיל ועד לפינוי בפועל כנדרש על פי חוזה זה סכום קבוע ומוסכם מראש בסך השווה לפי 3 (שלושה) מדמי השכירות היומיים בגין החודש האחרון לתקופת השכירות ו/או לתקופת האופציה (ככל ותמומש) בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כדין.

19.4. הצדדים מצהירים כי סכום הפיצוי הנ"ל נקבע והוסכם ביניהם כדמי נזק מוסכמים ומוערכים מראש אותם העריכו הצדדים הערכה מחושבת מראש כסכום הנזק הסביר שייגרם לחברה עקב אי פינוי המושכר במועד ובאופן כנדרש, וכל זאת מבלי לגרוע מזכות המזמין לכל סעד אחר ו/או לפיצוי ו/או שיפוי בשיעור גבוה יותר, לרבות בקשר עם הוצאות שנגרמו לו כתוצאה מאי פינוי המושכר במועד, סילוק ידו של המפעיל מהמושכר ו/או בקשר עם הטיפול המשפטי הנדרש בקשר לכך. מובהר, כי אין בתשלום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל כדי להקנות למפעיל זכות שכירות כלשהי במושכר ו/או כדי לשחרר את המפעיל מחובתו לפנות את המושכר.

19.5. לא פינה המפעיל את המושכר במועד הפינוי כאמור לעיל, יהיה המפעיל חייב בנוסף לתשלום הפיצוי המוסכם הנ"ל, גם בתשלום כל הסכומים, המסים, התשלומים, ההתחייבויות, הוצאות תיקונים, דמי נזק, הפסדים, לרבות אובדן רווח, וכל התשלומים האחרים החלים עליו לפי חוזה זה בגין המושכר, בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד למועד פינויו בפועל, וזאת מבלי לפגוע בחובתו לפנות את המושכר ומבלי לפגוע בכל סעד אחר לפי כל דין או לפי חוזה זה העומד לזכות המזמין.

19.6. קבלת התשלומים האמורים לעיל לא תיצור יחסי שכירות בין המפעיל לבין המזמין לגבי התקופה שלאחר מועד הפינוי.

19.7. מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בחוזה זה ובזכויותיו האחרות של המזמין על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, הרי שבמידה ולא פינה המפעיל את המושכר במועד ובאופן כנדרש לעיל, יהא זכאי המזמין וכל מי מטעמו לנקוט בכל הסעדים העומדים לו על פי דין בקשר לכך, וכל ההוצאות ו/או הנזקים ו/או ההפסדים שייגרמו לו בקשר לכך, לרבות בגין פינוי המפעיל וחפציו, אחסון חפציו וכיוב', יחולו על המפעיל. כמו כן, יהיה המזמין במקרה כאמור רשאי למנוע גישתו של המפעיל וכל מי מטעמו למושכר ו/או למבנה המעטפת, ולמפעיל לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא כלפי המזמין בקשר לכך.

19.8. למפעיל לא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגד המזמין בגין שימוש באיזה מן הסעדים העומדים לו לפי החוזה ו/או לפי כל דין וכן מצהיר המפעיל כי המזמין ו/או כל מי מטעמו לא יהיו אחראים כלפיו בכל צורה שהיא לכל נזק מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למפעיל בשל כל פעולה שתינקט על ידם לפינוי של המפעיל מהמושכר, לרבות פינוי חפציו ואחסונם ו/או מכירתם, עקב אי פינוי המושכר על ידי המפעיל במועד הפינוי.

### **הפרות ותרופות**

19.9. על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.

19.10. למרות האמור לעיל, המפעיל מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המזמין בכל הקשור לפינוי המבנה בתום תקופת השכירות כמפורט בסעיף זה. כמו כן, המפעיל מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד החברה בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למזמין על פי חוזה זה.

19.11. בכל מקרה בו יפר המפעיל חוזה זה בהפרה יסודית ישלם המפעיל לחברה סך השווה לדמי השכירות המשולמים עבור שנת שכירות, כפיצוי מוסכם בגין ההפרה היסודית בצירוף הפרשי הצמדה למדד ("סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה היסודית"). המזמין יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית, מכל סכום שייגיע למפעיל מהמזמין בכל זמן שהוא. כן יהא המזמין רשאי לגבותם מהמפעיל, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית כשלעצמם, או בניכויים מהמפעיל, משום שחרור המפעיל מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

19.12. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המזמין לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו עקב הפרת החוזה על ידי המפעיל, לרבות הוצאות בגין הפסד דמי שכירות.

19.13. הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

### **ביטול החוזה** .20

20.1. במקרה והמפעיל לא ישלם במועד את דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר החל עליו לפי חוזה זה, ולא יתקן ההפרה כאמור בתוך 7 ימים מדרישת החברה, יהיה המזמין רשאי מבלי לפגוע בזכויותיו ו/או בכל סעד אחר העומד לו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, להביא חוזה זה לקצו לאלתר, על ידי הודעה בכתב למפעיל.



20.2. מבלי לפגוע באמור לעיל, במקרה והמפעיל יפר את החוזה בהפרה אחרת כלשהי שלא תוקנה על ידו בתוך 14 ימים מדרישת המזמין, יהיה המזמין רשאי להביא חוזה זה לקצו לאלתר, על ידי הודעה בכתב למפעיל. מובהר, כי אין בהבאת החוזה לקצו כאמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לחברה על פי החוזה או על פי דין.

20.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי בקרות אחד מהמקרים הבאים יהא המזמין רשאי לבטל חוזה זה, להביא את השכירות לידי גמר ולתבוע מהמפעיל פינוי מידי מהמושכר, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לו לפי חוזה זה ו/או לפי דין:

20.3.1. הוגשה בקשה לפירוק של המפעיל, למנות לו נאמן, כונס נכסים, מפרק או מנהל, זמני או קבוע, ו/או ננקטו נגדו הליכי פשיטת רגל ו/או הקפאת הליכים ו/או הוטל עיקול על חלק מהותי מנכסיו של המפעיל, ואלו לא בוטלו תוך 30 ימים מהטלתם.

20.3.2. ניתן כנגד המפעיל צו כינוס נכסים ו/או שמונה לו כונס נכסים או מפרק או מנהל, זמני או קבוע, או אם המפעיל ביצע הסדר נושים עם נושיו, או במקרה של פירוקו של המפעיל (לרבות פירוקו מרצון).

20.3.3. איזה מהבטחונות שנמסרו על ידי המפעיל לפי חוזה זה, לא הוארכו מכל סיבה שהיא, או בוטלו או הוכרזו כבטלים וחסרי תוקף מכל סיבה שהיא, והמפעיל לא המציא בטחונות למזמין כנדרש על פי חוזה זה תוך 7 ימים מדרישת המזמין.

20.3.4. לא הוארכו או בוטלו הביטוחים בהתאם להוראות חוזה זה.

20.4. מובהר, כי אין בביטול החוזה ו/או בפינוי המפעיל מהמושכר בכדי לפגוע בכל טענה ו/או זכות ו/או סעד מכל סוג שהם העומדים למזמין על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

20.5. ביטל המזמין את החוזה כאמור, יפנה המפעיל את המושכר לאלתר ויחולו על הפינוי כאמור כל הוראות סעיף 2219 לחוזה זה.

20.6. בוטל החוזה על ידי המזמין כאמור, יהא המזמין רשאי למנוע מהמפעיל ו/או מי מטעמו גישה וכניסה למושכר ולמבנה, על כל חלקיו, להחליף את מנעולי המושכר, לתפוס ולעכב בידו את תכולת המושכר וכל ציוד ו/או מיטלטלין של המפעיל, לרבות לפנותם ולאחסנם במקום אחר, ו/או למכרם, והכל על חשבון המפעיל, ולמפעיל לא תהיה כל זכות להתנגד באיזו דרך שהיא ו/או לנסות לעכב ו/או למנוע כל התקשרות שהיא בין המזמין לבין כל מפעיל אחר ו/או חלופי כלשהו, והמפעיל מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא בקשר לכך.

## 21. ערבויות

21.1. להבטחת קיום מלוא התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה עד למסירת החזקה במושכר לידי, ימסור המפעיל למזמין במעמד חתימת חוזה זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לטובת המזמין, בגובה 50,000 ₪ צמודה למדד, שתוקפה עד ליום 31.03.2026, בנוסח המצורף כנספח ג' לחוזה זה (להלן: "**הערבות לתקופה עד המסירה**").

21.2. להבטחת קיום מלוא התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה החל ממועד מסירת החזקה במושכר לידי, ימסור המפעיל למזמין כתנאי למסירת החזקה לידי, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לטובת המזמין, בגובה שלושה (3) חודשי שכירת שתוקפה לחמש שנים, בנוסח המצורף כנספח ג' לחוזה זה (להלן: "**ערבות השימוש**"). על אף האמור, החברה תהא רשאית לאשר למפעיל להמציא ערבות לתקופה קצרה יותר של 24 חודשים, והמפעיל יתחייב להאריכה בהתאם להוראות סעיף 21.4 להלן.

- 21.3. הערבות לתקופה עד המסירה וערבות השימוש ייקראו להלן: "הערבות".
- 21.4. המפעיל מתחייב להאריך את תוקפה של הערבות ולהמציא למזמין אישור מקורי על כך לא יאוחר מ- 30 ימים לפני המועד בו פג תוקפה, אחרת יהא המזמין רשאי לחלט את הערבות, אף מבלי שהמפעיל הפר התחייבות אחרת כלשהי על פי חוזה זה.
- 21.5. המזמין יהיה זכאי לממש את הערבות, כולה או חלקה, בכפוף להתראה בכתב 7 ימים מראש במהלכם לא תוקנה על ידי המפעיל ההפרה, על מנת לגבות ממנה כל סכום בו חב המפעיל על פי חוזה זה ו/או בגין כל נזק שייגרם למזמין בשל הפרת חוזה זה על ידי המפעיל ו/או בכל מקרה של הפרת חוזה זה על ידי המפעיל.
- 21.6. למען הסר ספק, מותר יהיה למזמין להיפרע מתוך הערבות לפי בחירתו ושיקול דעתו, באופן מלא או חלקי, ולשם ביצוע כל תשלום שהמפעיל התחייב לשלם על פי חוזה זה (לרבות לצדדים שלישיים) ו/או לגביית פיצויים המגיעים מהמפעיל ו/או לגביית כל אבדן, הפסד, נזק או הוצאות שייגרמו למזמין בגין הפרת החוזה, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד, מבלי לפגוע בכל סעד המוקנה למזמין על פי חוזה זה ו/או על פי דין, ומבלי שהדבר יהווה ויתור ו/או הודאה מצד המזמין. העדר יכולת של המזמין לממש חלק מן הערבות, במקרים שבה יידרש מימוש חלקי שלה, וזאת מכל סיבה שהיא, לא ימנע מן המזמין לממש את מלוא הערבות, ולנכות את יתרת סכומה מן התשלומים המגיעים למזמין מאת המפעיל.
- 21.7. מימש המזמין את הערבות, יהא רשאי לגבות מהסכום שמומש כל סכום ולהחזיק ביתרת הסכום כפיקדון להבטחת מילוי התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה, עד שהמפעיל יעמיד למזמין ערבות חלופית בסכום המלא הנדרש. במקרה של גביית סכומים מתוך סכום הערבות, יהיה על המפעיל להשלים את סכום הערבות עד לסכום המקורי של הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור, או להמציא למזמין ערבות בנקאית חדשה בסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור כנגד קבלת יתרת סכום הערבות שמומשה, והכל בתוך שבעה (7) ימים מיום המימוש כאמור.
- 21.8. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שאין במתן הערבות או במימושה על ידי המזמין משום ויתור או פגיעה בכל זכות שהיא של המזמין, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי חוזה זה או על פי הדין.
- 21.9. מובהר, כי המפעיל יישא בכל העלויות הכרוכות בהנפקת הערבות ו/או הארכתה ו/או הגדלת סכומה, כנדרש בחוזה זה.
- 21.10. מילא המפעיל את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה והציג בפני המזמין קבלות ואישורים על ביצוע מלוא התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במלואם, לרבות בגין ביצוע תיקונים שבאחריותו על פי חוזה זה, וכל זאת לשביעות רצון המזמין, יחזיר לו המזמין את הערבות.

## 22. העדר בלעדיות

מובהר בזאת כי אין בחתימת חוזה על ידי החברה בכדי ליתן בלעדיות למפעיל וכי החברה תוכל לבצע בעצמה או להתקשר עם גורמים נוספים להפעלת מרפאות נוספות.

## 23. כללי

23.1. האמור בחוזה זה משקף את כל המוסכם ביניהם ללא סייג וכי אין הם קשורים בכל הבטחות, הצהרות, מצגים והתחייבויות, בעל פה ו/או בכתב, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם בכלל, טרם מועד חתימת חוזה זה.

23.2. שום ויתור ו/או שתיקה ו/או ארכה ו/או הנחה ו/או השהייה ו/או הימנעות מפעולה מצד כלשהו כלפי הצד השני, לא יהא בר תוקף אלא אם כן נעשה במפורש ובכתב, וכן לא יחשבו כויתור של אותו צד על זכויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לא ילמדו מהם גזירה שווה ולא ישמשו מניעה ו/או השתק כלפיו.

23.3. כל שינוי או תוספת לחוזה זה ייעשו בכתב וייחתמו על ידי שני הצדדים.

23.4. המפעיל אינו רשאי לרשום את השכירות על פי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין, וכן לא יהיה המפעיל רשאי לרשום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי חוזה זה. כל פעולה של המפעיל בניגוד להוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

23.5. חוזה זה לא יהווה חוזה לטובת צד שלישי.

23.6. הוראות חוק השכירות והשאילה, תשל"א - 1971, וכל חיקוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף אליו, לא יחולו על יחסי הצדדים על פי חוזה זה, למעט הוראותיו הקוגנטיות של החוק הנ"ל שנקבע לגביהן באופן חלוט כי הן אינן ניתנות להתנאה.

23.7. לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו.

23.8. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כמופיע במבוא לחוזה זה (וביחס למפעיל – החל ממועד מסירת החזקה – במושכר) וכל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 3 ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום. כל הודעה שתימסר ביד תחשב כאילו נתקבלה בעת שנמסרה בפועל, וכל הודעה שתישלח בפקסימיליה תיחשב כאילו נתקבלה באותו יום בו שולחה ובלבד שהתקבל אישור בדבר משלוח תקין של הפקס.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

המפעיל

---

החברה

**נספח א' – תשריטי המקרקעין (מצורפים בנפרד)**

התשריטים הנם להמחשה בלבד (ט.ל.ח), הם אינם סופיים, אינם מהווים מצג מחייב מטעם החברה, אין בהם כדי להגביל את החברה בדרך כלשהי.

ייתכנו שינויים בתשריטים בהתאם להתקדמות התכנון, אישור והערות הגורמים הסטטוטוריים, והם כפופים לקבלת היתרים ואישורים על פי כל דין.

חלוקת הפנים המופיעה בתשריטים הינה להמחשה בלבד, וכמפורט להלן המבנים יימסרו ללא מחיצות פנים.

התשריטים אינם כוללים חלוקה בין השטחים המיועדים להשכרה לבין השטחים הציבוריים.

**נספח ב' – נספח ביטוח**

**לצורך הסעיפים להלן יהא:**

**"המזמין" – היישויות המשפטיות כפי המופיע באישור הביטוחים בתא "מבקש האישור" ובתא "גורמים נוספים הקשורים במבקש האישור" באישור קיום הביטוחים נספחים ב(1) וב(2)**

**"השוכר" – \_\_\_\_\_**

**ביטוח השוכר**

בכל הנוגע לקיום ביטוחים ביחס למושכר מוסכם בזאת כדלקמן:

1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה מתחייב השוכר ומצהיר כי במשך כל תקופת ההסכם ו/או פעילות הקשורה עם המושכר – על פי התקופה הארוכה, השוכר יחזיק ביטוחים תקפים בהיקף ובטיב שלא יפחת מהאמור באישור על קיום ביטוחים כאמור בנספח ב'(2), לרבות הרחבות ו/או ביטול חריגים כמפורט באישור הביטוחים ביחס לכל פוליסה.
2. על השוכר נאסר לבצע עבודות התאמה במושכר, אלא אם המציא לטובת המשכירה אישור ביטוחים בתוקף ביחס לעבודות הקמה, כפי שיוכתב על ידי יועץ הביטוח מטעם המשכירה, טרם ביצוע העבודות. הפרה של סעיף זה הינה הפרה יסודית של החוזה בעטיה רשאית המשכירה לדרוש את הפסקת העבודות לאלתר ו/או לעשות כל פעולה לעצירתן בפועל מבלי שתקום טענה בעניין זה לשוכר ואין בה בכדי לגרוע מכל תרופה ו/או סעד המגיעים למשכירה עקב הפרה כאמור.
3. השוכר ימציא למשכיר את אישורי הביטוח כשהם חתומים על ידי חברת הביטוח מטעמו טרם תפיסת חזקה במושכר ו/או תחילת עבודות במושכר ואף יאריך ו/או יחדש את האישור מדי תום תקופת ביטוח לפני תום תקופת הביטוח. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת ו/או עדכון אישור עריכת ביטוחי השוכר הוא תנאי מתלה ומקדמי לפתיחת העסק במושכר ו/או הכנסת נכסים וציוד למושכר והמשכיר יהיה זכאי למנוע מן השוכר את פתיחת עסקו במושכר ו/או הכנסת נכסים וציוד בהעדר אישור עריכת ביטוחי שוכר.
4. בביטוחי השוכר (קבע ועבודות הקמה, במידה ויבוצעו), בין היתר, יכללו ההרחבות הבאות: המשכיר יופיע כמבוטח נוסף; זכות השיבוב ו/או התביעה של המבטחים כנגד המשכיר תבוטל ולמעט למי שהזיק מתוך כוונת זדון; ביטוחי חבויות יוכפפו לסעיף אחריות צולבת (למעט בביטוח חבות מעבידים) וכן לביטול סייג רשלנות רבתי; יחול סעיף התרעת ביטול ביטוח, מכל סיבה, של 60 יום מראש בדואר רשום למשכיר.
5. כל סעיף בפוליסות (במידה שקיים), המפקיע או מקטין או מגביל באופן כלשהו את אחריות השוכר כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המשכיר ו/או מבטחיו. למען הבהר, לגביהם הביטוחים על פי הפוליסות הנ"ל הם בחזקת "ביטוח ראשוני" המזכה במלוא הזכויות לפי תנאי הפוליסות, ללא זכות השתתפות או תביעה ממבטחי המשכיר לשאת בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981 והשוכר ומבטחיו מוותרים על כל טענה של שיתוף או ביטוח כפל.
6. למען הסר ספק, אין במעקב בדיקה ו/או ביקורת על ידי המשכיר כדי לפטור את השוכר מהחזקת אישור הביטוחים בתוקף והמצאתו כאמור לעיל לידי המשכיר במשך כל תקופת ההתקשרות.
7. המשכיר רשאי לבדוק את אישור הביטוח של השוכר, והשוכר מתחייב לפעול לביצוע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימו להתחייבויותיו לפי סעיף זה; מוצהר ומוסכם בזה כי עריכת אישור הביטוח לרבות זכות הבדיקה והביקורת ע"י המשכיר ו/או מי מטעמו אינן מטילות על המשכיר ו/או מי מטעמו כל חובה ו/או אחריות שהיא ביחס לאישור הביטוח כאמור, הפוליסות, טיבם, היקפם, התאמתם לנשוא הביטוח, תוקפם או העדרם, ואין בהם בכדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
8. כמו כן, אין במעקב בדיקה ו/או ביקורת על ידי המשכיר אחר תוקף אישור הביטוח כדי לפטור את השוכר מהחזקת אישור הביטוחים בתוקף והמצאתו בעת חידוש לידי המשכיר במשך כל תקופת ההתקשרות ולא יהא במתן אישור כלשהו מאת המשכיר בכדי לגרוע מזכויות המשכיר ו/או מאחריות השוכר לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי דין.
9. השוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן ישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח והוא מתחייב למלא בקפדנות אחר כל תנאי פוליסות הביטוח שלו, ולשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם.

10. השוכר לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של השוכר ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים ו/או ספקים ו/או מבצעי עבודות, קבלני ו/או ספקי משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
11. השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח ולדרישת המשכיר לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
12. הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המשכיר, לרבות כל הוראה מהוראות סקר מיגונים, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי המשכיר על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
13. השוכר מצהיר ומתחייב כי לא תהיה למי מיחידיו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכירה ו/או הבאים מטעמה בגין נזק שהשוכר ו/או מי מטעמו זכאים לשיפוי עבורו, או שהיו זכאים לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או אלמלא תנאי ביטוח חסר ו/או אלמלא הפרת תנאי הפוליסה, על פי ביטוחי השוכרת כאמור לעיל, והיא פוטרת בזאת בשמה ובשם מי מטעמה את המשכירה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק כאמור ובלבד שהפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

**נספח ב(1) – אישור קיום ביטוחים לתקופת עבודת ההתאמה**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		<b>אישור קיום ביטוחים/ ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</b>			
<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 מיטיב עם מבקש האישור.</p>					
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*	
שם	שם	שם	יש למלא כתובת העבודות	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: מזמין העבודה	
חברה כלכלית בנימין בע"מ ומי מטעמה (להלן: "התאגיד")	ו/או מוא"ז בנימין (להלן: "הרשות") תאגידים קשורים	ת.ז.ח.פ.			ת.ז.ח.פ.
מען	מען	מען			תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: <b>קשורות לרשות</b>

כיסויים							
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	ה***	ת***	ניתן להזין תאריך (בי)	ניתן להזין תאריך (בי)	למקרה* לתקופה		

כיסויים								
309 ויתור תחלוף, 312 נזק צמה, 313 טבע, 314 גניבה, 316 רעש, 318 המבקש מבוטח, 324 המבקש מוטב 328 "ראשוניות",			לפי מלוא שווי החוזה	לפי מלוא שווי החוזה				כל הסיכונים עבודות קבלניות
				כלול				גניבה ופריצה
				כלול				רכוש עליו עובדים
				כלול				רכוש סמוך
				כלול				רכוש בהעברה
				כלול				פינוי הריסות
302 אח' צולבת, 304 הרחב שיפוי, 305 יריה, 307 קבלני, 309 ויתור תחלוף למבקש, 312 נזק צמה, 315 מל"ל, 318 המבקש מבוטח, 321 מבוטח נוסף בגין המבקש, 322 המבקש כצד ג, 328 "ראשוניות", 329 רכוש המבקש צד ג, 336 ביטול סייג א. מקצועית גוף ו/או רכוש			4,000,000	4,000,000				צד ג'



כיסויים

337 ביטול סייג חבות המוצר גוף ו/או רכוש								
340 הרחבת רעידות והחלשת משען								
341 הרחבת נזק עקיף פגיעה במתקנים								
344 עבודות בגובה								
348 רכוש עליו פעלו								
349 רכוש בשליטה בחזקה ובפיקוח								
ביטול סייג "רשלנות רבתי"								
309 ויתור תחלוף, 302 אחי צולבת, 307 קבלני, 312 נזק צמ"ה 313 טבע, 314 גניבה, 315 מל"ל, 316 רעש, 318 המבקש מבוטח, 321 מבוטח נוסף בגין המבקש, 322 המבקש צד ג', 324 המבקש מוטב		כלול	כלול					צמ"ה נדרש רק אם נעשה שימוש בצמ"ה

כיסויים								
328 "ראשוניות" 329 רכוש המבקש צד ג,								
309 ויתור תחלוף 315 מ"ל 319 מבוטח נוסף כמעביד 328 "ראשוניות" 350 קבלני משנה		15,000,000	15,000,000					אחריות מעבידים
302 אח' צולבת, 304 הרחב שיפוי, 309 ויתור תחלוף למבקש, 321 מבוטח נוסף בגין המבקש, 322 המבקש כצד ג, 325 מרמה, 326 פרטיות, 327 עיכוב/שיהוי 328 "ראשוניות", 332 גילוי 12 ח', 347 הרחבת שם המבוטח בביטוח מוצר ביטול סייג רשלנות רבתי ;		2,000,000	2,000,000					חבות המוצר משולבת אחריות מקצועית

<p><b>פירוט השירותים</b> (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. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)* :</p>
<p align="center"><b>062 חשמל/אינסטלציה/איטום, 074 שיפוצים, 086 פיקוח תכנון ובקרה</b>  <b>נשוא הביטוח כולל עבודות כמפורט בחוזה – עבודות שיפוצים והתאמות במושכר</b></p>
<p align="right">ביטול/שינוי הפוליסה*</p>
<p>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.</p>

<p><b>חתימת האישור</b></p>
<p><b>המבטח :</b></p>

**נספח ב(2) – אישור קיום ביטוחים לתקופת השכירות**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
<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 גבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם	שם	שם	אופי העסקה : <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר : <b>שכירות, תפעול עסקי</b>	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר : <b>ניהול ותפעול נדל"ן</b>
חברה כלכלית בנימין ומי מטעמה (להלן : "התאגיד")	ו/או מוא"ז בנימין ו/או קשורים	ת.ז.ח.פ.	העיסוק המבוטח :	
מען	מען	מען		
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי : <b>קשורות לתאגיד</b>				

כיסויים								
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מ
					למקרה*	לתקופה		
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח			(ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	(ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)				
רכוש - "אש מורחב" : השקעות,								

כיסויים								
308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בכפוף לפטור הדדי,								תוספות וצמודות
309 - ויתור תחלוף, 313 - טבע, 314 - פריצה, 316 - רעש, 318 - המבקש מבוטח, 324 מוטב לתגמולים "מבקש האישור" 328 - "ראשוניות" 335 - 12 חי 338 - כינון 346 - חשמל			"נוק ראשון"	"נוק ראשון"				הרחבות יכללו: "כה"ס" כולל בהעברה, ושכירות 12 חי
302 אחי צולבת, 304 הרחב שיפוי, 307 קבלני, 309 ויתור תחלוף, 315 מל"ל, 318 המבקש מבוטח, 321 מבוטח נוסף בגין המבקש, 322 המבקש כצד ג, 328 "ראשוניות", 329 רכוש המבקש צד ג, ביטול סייג רשלנות רבתי		4,000,000	4,000,000					צד ג'
305 הרחבת חבות 309 - ויתור תחלוף, 315 - מל"ל,		6,000,000	20,000,000					אחריות מעבידים

כיסויים								
319	מבוטח נוסף							
	היה וייחשב מבקש האישור מעביד							
321	- בגין המבוטח							
328	- "ראשוניות",							
333	ג.א לטובת מבקש האישור בלבד							
342	כלי ירייה							
344	עבודות בגובה							
350	קבלנים וקבלני משנה							

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

074, 096, נשוא הביטוח כולל: שכירות/העמדת שטח – תפעול עיסקי

**ביטול/שינוי הפוליסה \***

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

חתימת האישור

המבטח:

**נוסח ערבות בנקאית לתקופה עד מסירת החזקה**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

חברה כלכלית בנימין

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשת"), הננו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום כל סכום עד לסך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף) שקלים חדשים (להלן: "סכום הקרן"), בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה") (סכום הקרן והפרשי ההצמדה ייקראו להלן: "סכום הערבות"), בקשר להבטחת עמידת המבקשת בכל התחייבויותיה עד למסירת החזקה במושכר לפי חוזה השכירות שנחתם ביניכם לבינה.

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 3 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת המבקשת.

"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש \_\_\_\_\_ 2024, שהתפרסם ב\_\_\_\_\_, בשיעור \_\_\_\_\_ נקודות.

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - סכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי, בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי.

אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את סכום הקרן.

בערבות זו "מדד" משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל ירקות ופירות), וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יורכב עפ"י אותם נתונים ובין אם לא.

הנכם יכולים לממש ערבות זו בפעם אחת או מידי פעם בפעם במספר פעמים, על כל סכום שייראה לכם, ובלבד שסך כל הסכומים שנשלם לכם בגין ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות האמור לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום 31.03.2026 ועד בכלל, וכל הודעה מכם אלינו חייבת להימסר לנו עד מועד זה. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.

ערבות זו ניתנת להסבה ו/או להעברה.

**נוסח ערבות בנקאית – ערבות השימוש**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

חברה כלכלית בנימין

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשת"), הננו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) שקלים חדשים (להלן: "סכום הקרן"), בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה") (סכום הקרן והפרשי הצמדה ייקראו להלן: "סכום הערבות"), בקשר להבטחת עמידת המבקשת בכל התחייבויותיה לפי חוזה השכירות שנחתם ביניכם לבינה.

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 3 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת המבקשת.

"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש \_\_\_\_\_ 2024, שהתפרסם ב\_\_\_\_\_, בשיעור \_\_\_\_\_ נקודות.

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי הצמדה - סכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי, בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי.

אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את סכום הקרן.

בערבות זו "מדד" משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל ירקות ופירות), וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יורכב עפ"י אותם נתונים ובין אם לא.

הנכם יכולים לממש ערבות זו בפעם אחת או מידי פעם בפעם במספר פעמים, על כל סכום שייראה לכם, ובלבד שסך כל הסכומים שנשלם לכם בגין ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות האמור לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל, וכל הודעה מכם אלינו חייבת להימסר לנו עד מועד זה. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.

ערבות זו ניתנת להסבה ו/או להעברה.





נספח ד'

**פרוטוקול דירקטוריון המפעיל**

\_\_\_\_\_

ח.פ. \_\_\_\_\_

(להלן: "החברה")

פרוטוקול משיבת דירקטוריון החברה מיום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2024

נוכחים: מניין חוקי.

ליו"ר נבחר: \_\_\_\_\_

על סדר היום:

אישור התקשרות החברה בחוזה שכירות בלתי מוגנת מחודש \_\_\_\_\_ עם החברה הכלכלית בנימין, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה") בקשר לשכירת שטח של \_\_\_\_\_ מ"ר במבנה המצוי ב- \_\_\_\_\_ (להלן: "המבנה"), המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כתתי חלקות \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ (להלן: "חוזה השכירות").

הסמכת מורשה חתימה מטעם החברה לחתום על חוזה השכירות, על נספחיו, וכן על כל מסמך נוסף שיידרש לצורך הוצאתו אל הפועל של חוזה השכירות וביצועו.

הוחלט פה אחד כדלקמן:

לאשר את התקשרות החברה בחוזה השכירות ואת קיום מלוא התחייבויותיה על פיו.

להסמיק את \_\_\_\_\_, לחתום בשם החברה על חוזה השכירות, על נספחיו, וכן על כל מסמך שיידרש בקשר עם חוזה השכירות ו/או לצורך הוצאתו אל הפועל ו/או ביצועו, כאשר חתימת הנ"ל לבדו בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין, לביצוע כל האמור לעיל והמתחייב ממנו.

\_\_\_\_\_

יו"ר, \_\_\_\_\_

אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מ.ר. \_\_\_\_\_, המשמשת/ת כעו"ד של \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה"), מאשר/ת בזאת כדלהלן:

החברה רשומה כדין, קיימת ופועלת.

בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה כפי שהם כיום רשאית החברה לבצע את ההתקשרות בחוזה השכירות הנזכר בפרוטוקול דלעיל.

המשתתפים בדירקטוריון כמפורט בפרוטוקול דלעיל הם מנהלי החברה ומוסמכים כיום לפעול את פעולות החברה ולקבל את ההחלטות הנ"ל.

הריני לאמת בזה את חתימת יו"ר הדירקטוריון, \_\_\_\_\_, אשר חתם על הפרוטוקול דלעיל.

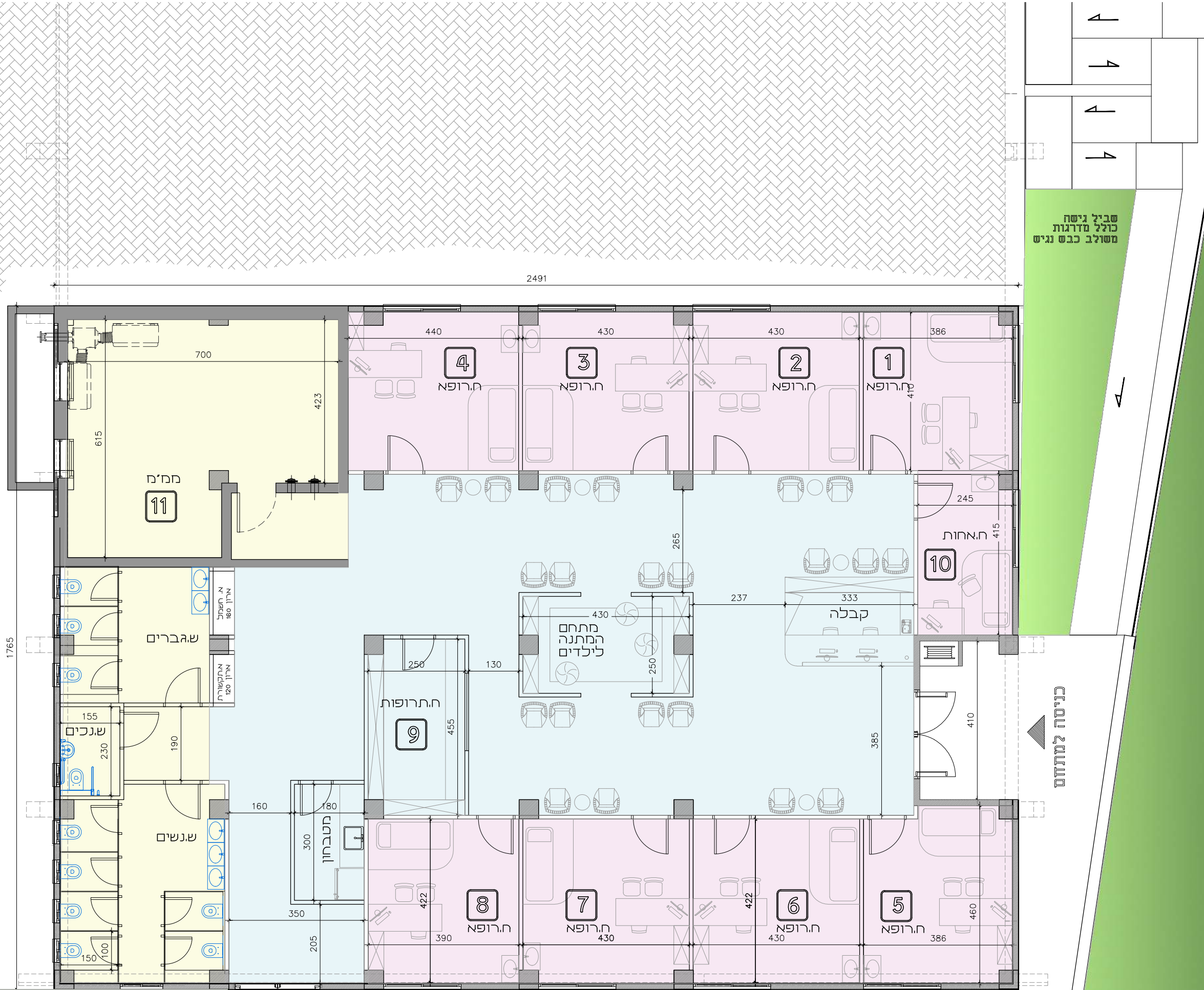
הריני לאשר כי חתימת \_\_\_\_\_, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את החברה לכל דבר ועניין בקשר עם ביצוע ההחלטות דלעיל.

עו"ד \_\_\_\_\_,

תאריך: \_\_\_\_\_

נספח ה'

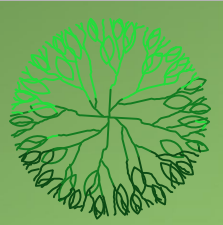
מסמכי הצעת הזוכה (יצורף בהמשך)



שביל גישה  
כולל מדרגות  
משולב כבש נגיש

כניסה למתחם

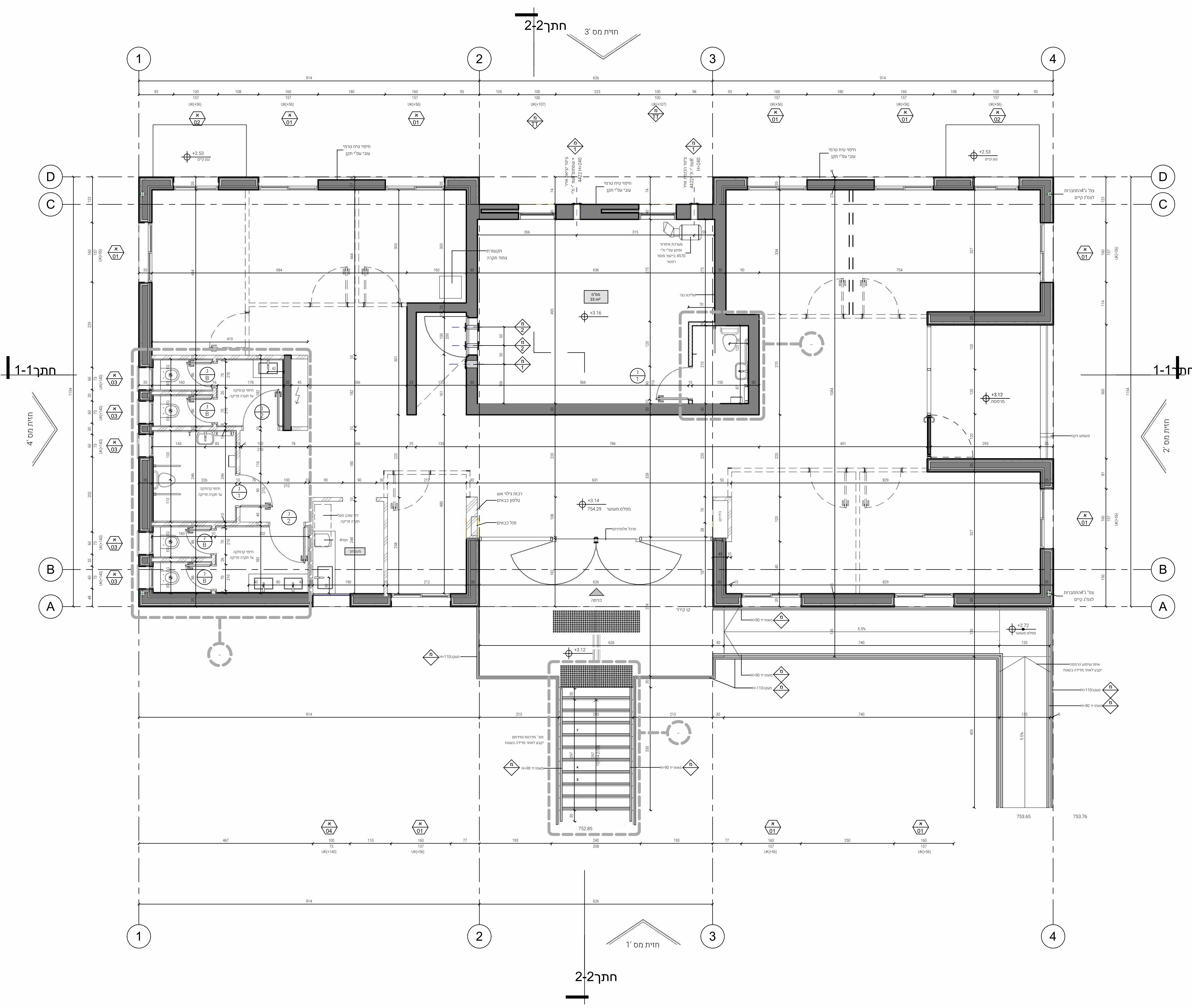
יציאת חירום











תפקיד	שם חברה	טלפון	מייל
מזמין עבודה	עדיית ירושלים גלית קאלה	0504690696	KLALIT@jerusalem.muni.il
ניהול ופיקוח ניהול תכנון			
תכנון	בתי רוט	052-6652515	batiroth@gmail.com
קונסטרוקציה			
חשמל			
אינסטלציה			
מיון אויר			
תנועה			
בטיחות			
כמויות ומפרטים			

**מקרא קירות:**  
 הריסה  
 קיר קיים  
 קיר בגבס דו קומי  
 +צמר סלעים

**הערות:**  
 חומרי בנייה נמרו בהתאם לתי" 931, 921, 755.  
 באחריות הקבלן לוודא שאיכות החומר יעמוד בדרישות חוק המכר לנושא התמקות, התקלפות או התפוררות של חיפויי חוץ.  
 הקבלן אחראי לבדיקת התכניות והתאמתן במקום. על המבצע לבקר את כל המידות ולהשוות בין התכניות השונות, על כל סעות או אי התאמה עליו להודיע למתכנן ולקבל החיית מפורטות לביצוע. לא ביצע הקבלן הגהיה זו-תחול האחריות לטעויות בשטח על הקבלן.  
 אין לקבוע מידות ע"י מדידה מהשרטוט.  
 אין לבעב אלא עפ"י שריון בניה בתוקף.  
 מהנדס ו/ או יועץ ששמו רשום תחת שם האדריכל בתכנית זו נושא לבדו באחריות המקצועית והחוקית לתוחמו.  
 אין לעשות כל שימוש בתכנית זו או ברעיונות הגלומים בה ללא אישור בכתב מהמתכנן.

**פריקט**  
**עמיחי**  
 גליון  
**מפלוס+1**

**תאריך**  
**24/09/2024**  
**קנ"מ**  
**1 : 50**

מספר גליון	מחזור	סטטוס
<b>A1</b>	<b>1</b>	<b>לעיון</b>

תכנון ועיצוב מבני ציבור ומגורים  
 Batiroth@gmail.com 052.6652515



תפקיד	שם חברה	טלפון	מיל
מזכיר עבודה	עיריית ירושלים נלית קאלה	0504690696	ELGALIT@jerusalem.muni.il
יועץ תוכנית יועץ תכנון			
תכנון	בתי רוט	052.6652515	batiroth@gmail.com
קונסטרוקציה			
חשמל			
אינסטלציה			
חיתוך אדרי			
חונטה			
בניית			
כספיות ומפרטים			

**מקרא קירות:**  
 הריסה  
 קיר קיים  
 קיר נבדל קומי  
 ייצור סרטיים

**הערות:**  
 חומרי בנייה נגמרי בהתאם לח"י 931, 921, 755.  
 באחריות הקבלן לזרוא שאיכות החומר עומד בדרישות חוק הבטיח לנשוא התקנות, התקנות או התפורות של חסידי חוק.  
 הקבלן אחראי לבדיקה הנכונה והתאמתן במסגרת על התבצע לבקר את כל המידות ולהשוות בין התכנית השטוחה, על כל גובה או אי התאמה עליו להודיע למתכנן ולקבל הוראות מפורטות לביצוע.  
 אין לנקוט מידות ע"י סודרה מהשרטוט.  
 אין לבצע אלא ע"י רשיון בניה בתוקף.  
 מהדסה 11 או חנין ששמו רשום תחת שם האדריכל בהכנית זו נושא לכדו באחריות המקצועית והחוקית לתכנון.  
 אין לעשות כל שימוש בהכנית זו או ברעיונות הולמים בה ללא אישור בכינוס המלכתן.

**פריקט עמיהי**

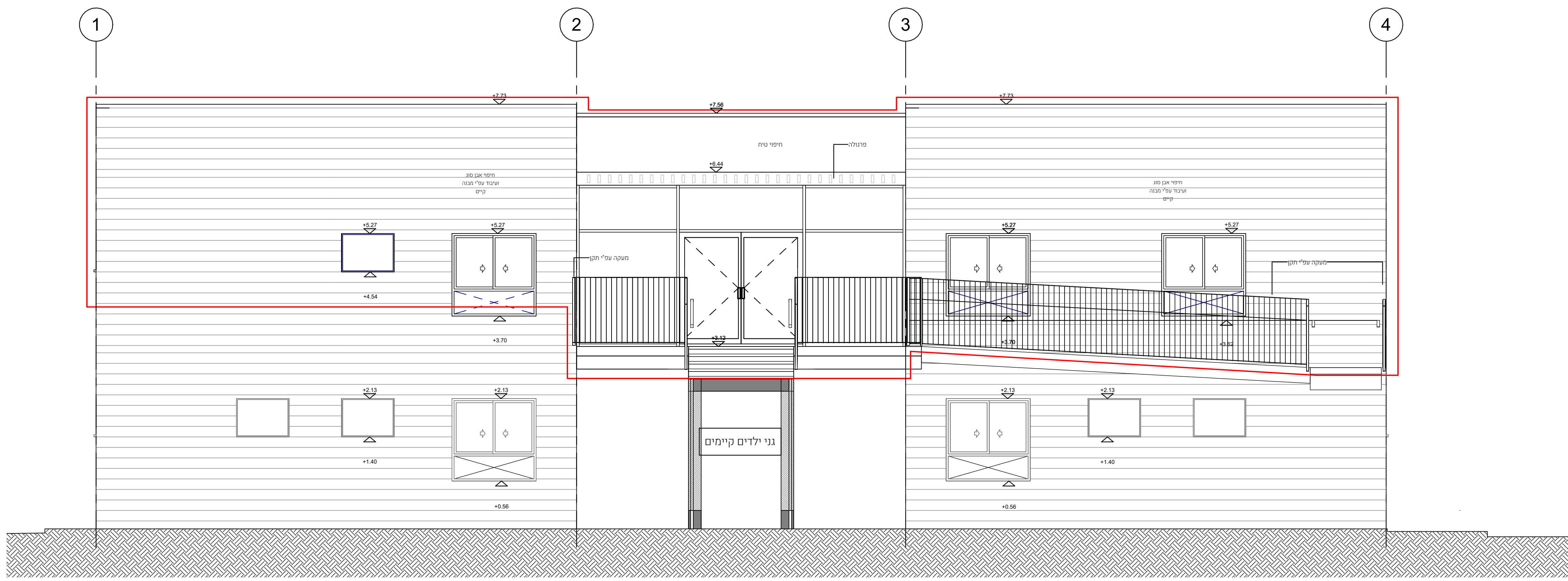
**גליון חזיתות**

**תאריך**  
 24/09/2024

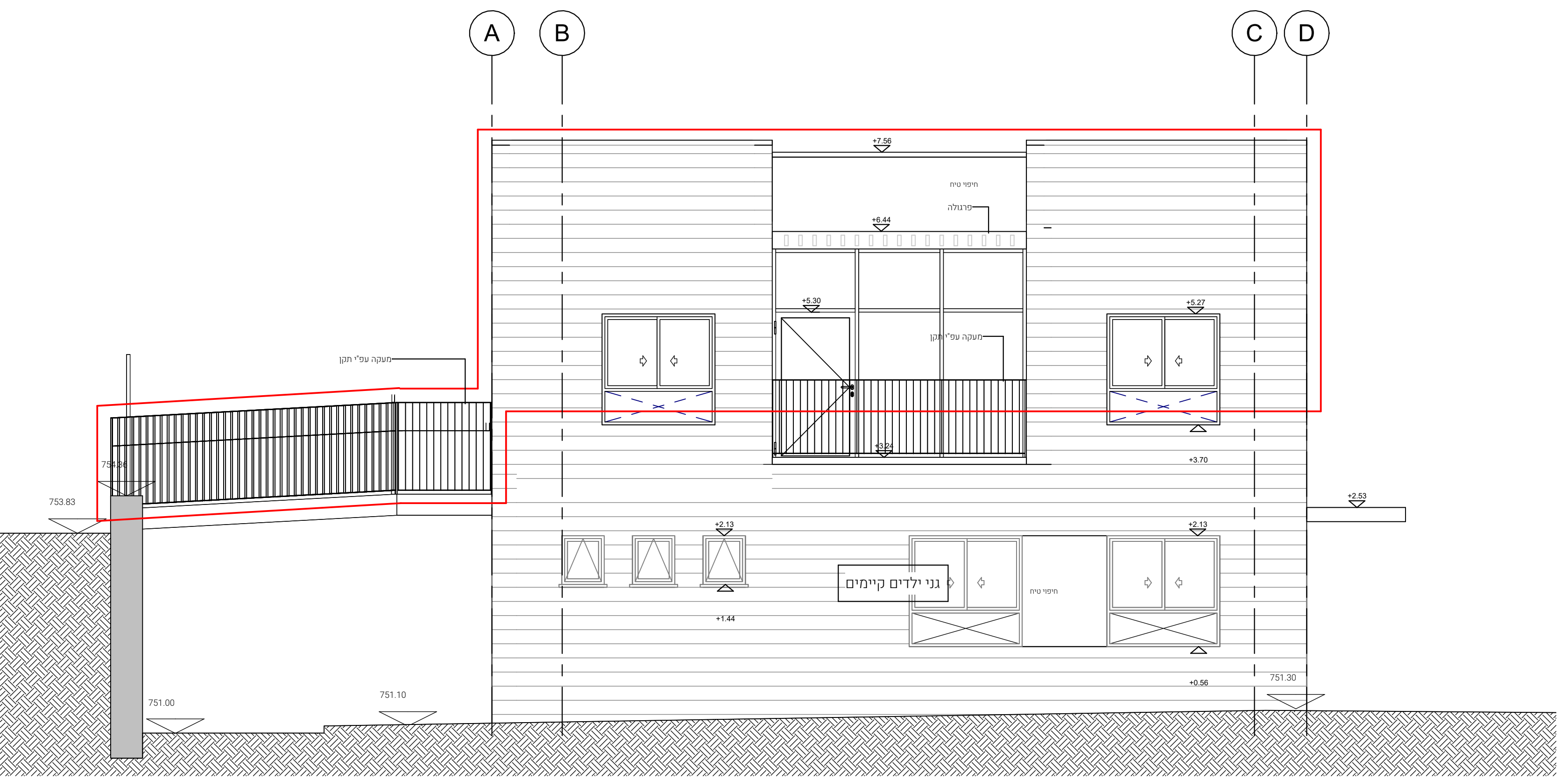
**ק"מ**  
 1 : 50

מספר גליון	מחזור	סטוס
A2	1	לעיון

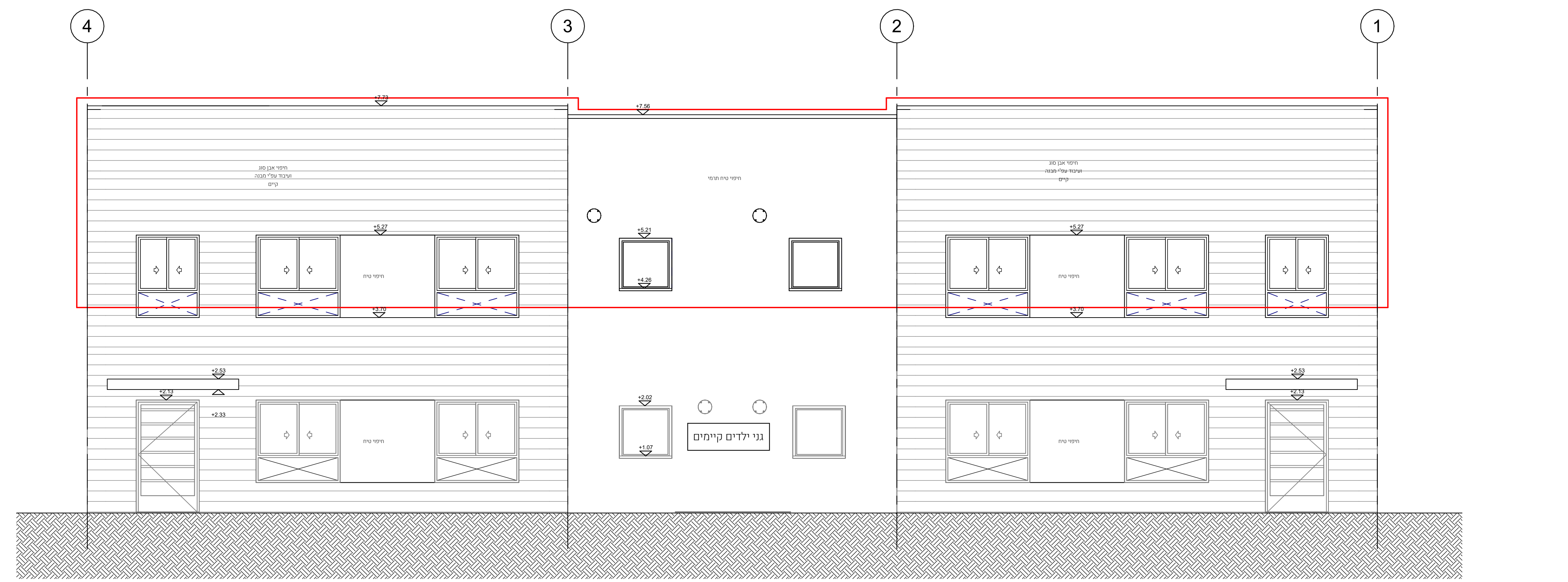
**בתי רוט**  
 תכנון ועיצוב מבני ציבור ומגורים  
 Batiroth@gmail.com 052.6652515



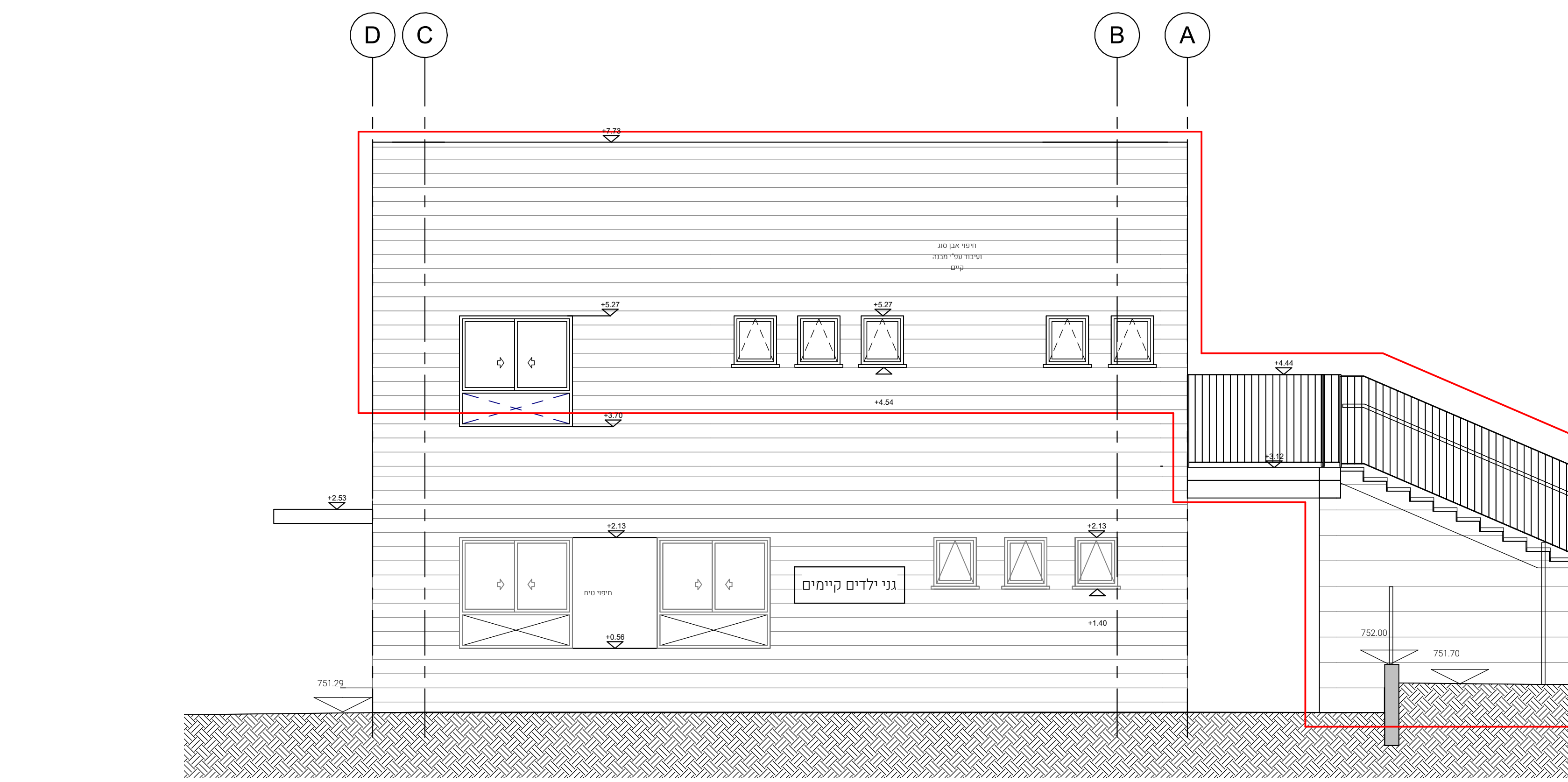
חזית מס' 1



חזית מס' 2

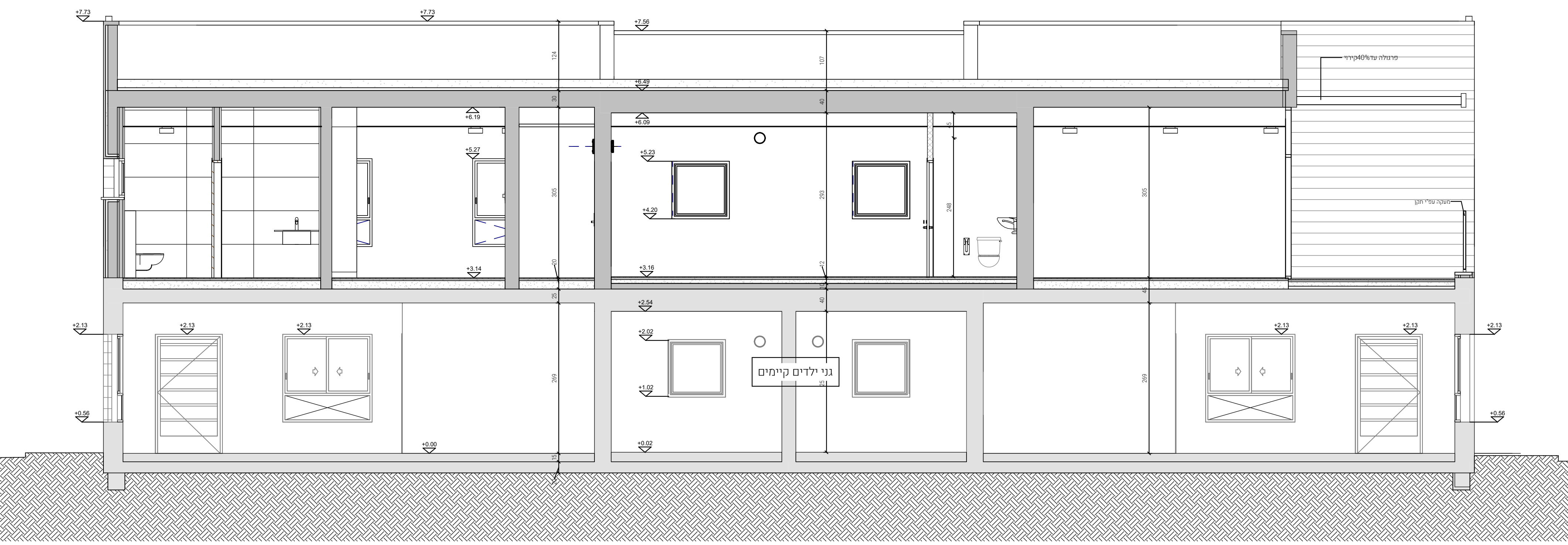


חזית מס' 3

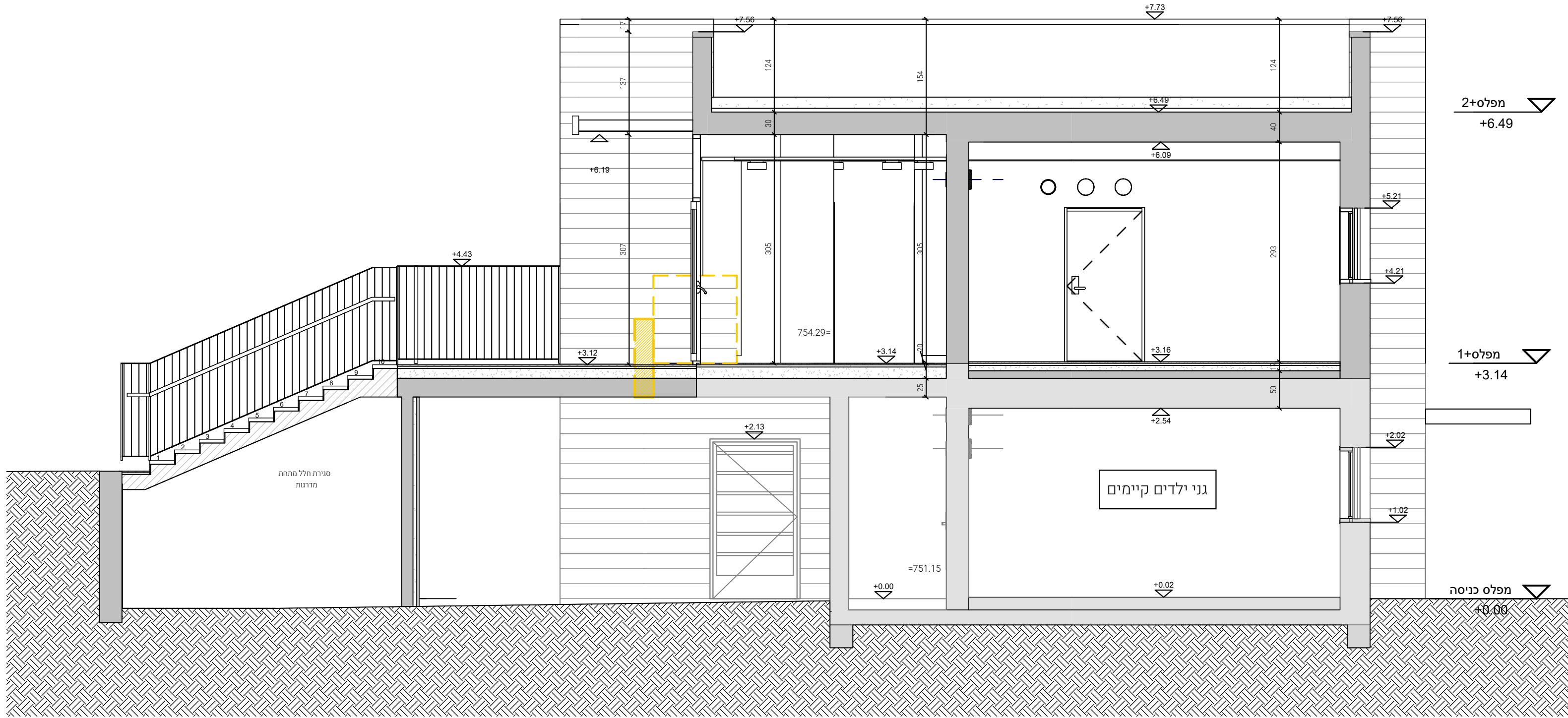


חזית מס' 3

תפקיד	שם חברה	טלפון	מייל
מזמין עבודה	עיריית ירושלים גלית קאלה	0504690696	KL.GALIT@jerusalem.muni.il
ניהול ופיקוח ניהול תכנון	-	-	-
תכנון	בתי רוט	052-6652515	batiroth@gmail.com
קונסטרוקציה	-	-	-
חשמל	-	-	-
אינסטלציה	-	-	-
מיזוג אוויר	-	-	-
תעוה	-	-	-
בטיחות	-	-	-
כמויות ומפרטים	-	-	-
<b>מקרא קירות:</b>	<p>הריסה</p> <p>קיר קיים</p> <p>קיר גבס דו קומי</p> <p>+צמר סלעים</p>		
<b>הערות:</b>	<p>חומרי בנייה וגמר בהתאם לתי" 931, 921, 755.</p> <p>באחריות הקבלן לנורא שאיכות הגומר יעמוד בדרישות חוק המכר לנושא התנתקות, התקלפות או הפגרות של חיפויי חוץ.</p> <p>הקבלן אחראי לבדיקת התכניות והתאמתן במקום על המבצע לבקר את כל המידות ולהשוות בין התכניות השונות, על כל טעות או אי התאמה עליו להודיע למתכנן ולקבל הנחיות מפורטות לביצוע. לא ביצע הקבלן הנחיה זו-תחול האחריות לטעות בשטח על הקבלן.</p> <p>אין לקבוע מידות ע"י מדידה מהשרטוט.</p> <p>אין לבצע אלא עפ"י רישיון בניה בתוקף.</p> <p>מהנדס ו/ או יועץ ששמו רשום תחת שם האדריכל בתכנית זו נושא לבדו באחריות המקצועית והחוקית לתחומו.</p> <p>אין לעשות כל שימוש בתכנית זו או ברשימות הגלומים בה ללא אישור בכתב מהמתכנן.</p>		
<b>פרויקט עמיחי</b>			
<b>גליון חתכים</b>			
<b>תאריך</b>	24/09/2024		
<b>קנ"מ</b>	1 : 50		
<b>מספר גליון</b>	<b>מחזור</b>	<b>סטוס</b>	
A3	1	לעיון	



חתך 1-1



חתך 2-2