

המועצה המקומית גדרה

מכרז פומבי מס' 07/2023

**להשכרת שטחים למטרת הפעלת מוקד
רפואה דחופה בקאנטרי גדרה**

מרץ 2023

המועצה המקומית גדרה

מכרז מס' 07/2023

תוכן עניינים

מסמך א' – הזמנה להציע הצעות

- מסמך א(1) – פרטי המשתתף ופירוט ניסיונו הקודם.
- מסמך א(2) – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- מסמך א(3) – תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית.
- מסמך א(4) – נוסח ערבות מכרז.
- מסמך א(5) – תצהיר היעדר פשיטת רגל והיעדר תביעות.
- מסמך א(6) – מפת המתחמים ופירוט אודות השימוש במתחמים.
- מסמך א(7) – תצהיר היעדר קרבה.

מסמך ב' – הצעת והצהרת המשתתף

מסמך ב'(1) – ההצעה

מסמך ג' – הסכם שכירות

- נספח א' - תשריט כללי של המושכר
- נספח ב' - תכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי – יצורף להסכם לאחר אישור המועצה לתוכניות השוכר).
- נספח ג' - תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הבינוי, שיפוץ והתאמה.
- נספח ד' - נוסח כתב ערבות ביצוע.
- נספח ה' - נספח ביטוח
- נספח ה'1 - נספח ביטוח - אישור ביטוח עבודות השוכר
- נספח ה'2 - נספח ביטוח – נוסח אישור על קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה
- נספח ו' - כלל מסמכי המכרז והצעת השוכר במכרז

הזמנה להציע הצעות – מכרז מס' 07/2023

המועצה המקומית גדרה (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת גופים המעוניינים בכך ואשר עומדים בתנאי הסף המפורטים להלן להציע הצעות להשכרת שטחים המיועדים להפעלת מוקד רפואה דחופה בשטח של כ-250 מ"ר בגוש 4586 חלקה 461, יחידה 4, המצויה בקומת הקרקע ובתוספת מרחב מוגן תת קרקעי (בשטח של 35 מ"ר) בקרן הרחובות שדרות בן גוריון ושדרות מנחם בגין, שכונת צמרת, במזרח גדרה (להלן: "המוקד") הכל כמפורט במסמכי מכרז ובהסכמים המצורפים לו על נספחיהם להלן.

1. מידע כללי

הפרטים המובאים בסעיף זה להלן הינם כלליים בלבד והוראות הסעיף תחייבנה את הצדדים רק במקרים אשר בהם אין התייחסות אחרת מפורטת ומפורשת באיזה ממסמכי המכרז. הייתה התייחסות אחרת כאמור באיזה ממסמכי המכרז, תחייב ההוראה האחרת והמפורטת.

1.1. המבנה נשוא מכרז זה הינו מבנה קאנטרי העתיד לשלב בתוכו מספר שימושים, כאשר היחידה נשוא מכרז זה עתידה לשמש כמוקד רפואה דחופה, בין היתר יכלול המבנה חנויות בעלות זיקה לספורט, במפלס הקרקע יוקם מרכז ספורט (קאנטרי) אשר יכלול בין היתר בריכה מקורה, ג'קוזי, חדר כושר, חדר טיפולים, מנהלה, חדר שירות, מחסנים, ומסחר נלווה. **מובהר כי המכרז הינו עבור שכירות והפעלת מוקד רפואה דחופה במבנה הקאנטרי.** הכל כמפורט בתשריט המצורף המצ"ב **כנספח א' למסמך ג'** (להלן: "התשריט").

1.2. כאמור, במבנה יפעלו עסקים נלווים לפרוייקט הקאנטרי, ויהיו עבור תושבי השכונה מוקד מסחר בתחום הספורט והכושר דוגמת חנויות ספורט, מחנאות, ביגוד והנעלה וכיו"ב. המבנה מצוי בשלבי בניה מתקדמים ואכלוסו יבוצע לאחר פרסום הזוכה/ים במכרז. על אף האמור לעיל, ביחס למועד מסירת המבנה, מבהירה המועצה כי המועד למסירת המבנה עשוי להיות מוקדם יותר ו/או מאוחר יותר מן המועד המפורט לעיל ובכל מקרה הקדמת ו/או עיכוב המועד כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם, ולא תקנה לזוכה כל זכות לטענה, תביעה או דרישה אחרת ביחס לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהקדמה ו/או מאיחור כאמור.

1.3. להלן מידע ופרטים אודות המבנה המיועד בין היתר להפעלת מוקד רפואה דחופה:

1.3.1. השטח המיועד להפעלת המוקד הינו בשטח כולל של כ-274 מ"ר המחולק באופן הבא: החלל הראשי להפעלת המוקד הממוקם בקומת הקרקע בשטח של 239 מ"ר מתוכן 13 מ"ר ממ"מ (להלן: "הממ"מ המוצמד") + 35 מ"ר ממ"מ בקומת המרתף (להלן: "הממ"מ התת קרקעי"), ראה המסומן **בתשריט א(6)** המצ"ב – תכנית קומת הקרקע ותוכנית קומת המרתף.

1.3.2. מובהר כי הממ"מ המוצמד יכול לשמש בעת שגרה כמשרד, בהתאם להגדרת השטח בתב"ע ואילו בעת חירום, נועד הממ"מ המוצמד לשמש כמרחב מוגן מרחבי או קומתי ו/או כמקלט ואסור להשתמש בו למטרה אחרת מאשר לחסות בה בשעת התקפה, אלא על פי רשיון מאת הרשויות המוסמכות והנחיות והוראות פיקוד העורף, ובהתאם להוראות כל דין, לרבות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 (להלן: "חוק ההתגוננות האזרחית").

1.3.3. עוד יובהר בקשר עם הממ"מ המוצמד כי הינו משויך בפועל לצורך הפעלת המוקד הרפואי, אך בשעת חירום הממ"מ המוצמד יהיה משותף גם ליחידות המסחריות בקומת הקרקע, קרי בעיתות חירום מתחייב השוכר לפנות את הממ"מ המוצמד לאלתר לשימוש שוכרי שטחי המסחר האחרים במבנה ומשתמשיהם, ולקיים כל הוראה מטעם כל רשות מוסמכת. השוכר ימשיך לשלם, גם לאורך כל התקופה בה הממ"מ המוצמד יועמד לרשות הציבור, כל תשלום הנוגע לממ"מ המוצמד והקבוע בהסכם זה על נספחיו והסכם הניהול.

- 1.3.4. באשר ליחידת הממ"מ התת קרקעי (ע"ס 35 מ"ר) – השטח יכול לשמש בשגרה כשטח רגיל ו/או לאחסון בהתאם להוראות התב"ע ובעת חרום מהווה השטח עתודה לתפעול המוקד הרפואי במתכונת מצומצמת ולמטרה זו בלבד אלא על פי רשיון מאת הרשויות המוסמכות והנחיות והוראות פיקוד העורף, ובהתאם להוראות כל דין, לרבות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 (להלן: "**חוק ההתגוננות האזרחית**").
- 1.3.5. על הזוכה במכרז להפעיל את מוקד הרפואה הדחופה לצורכי מתן שירותי רפואה דחופה **וכן** שירותי בריאות כלליים בתחומים כהגדרתם בסעיף 2 חוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994, דוגמת בתי רופאים, מרפאות, קופת חולים, טיפת חלב וכיו"ב.
- 1.3.6. שטח המוקד מוצע לשכירות כיחידה אחת בנויה **ברמת מעטפת**. מובא לידיעת המשתתפים כי השטח אינו ראוי לשימוש כיום במצבו הנוכחי ובכל מקרה מתוכנן כמעטפת בלבד.
- 1.3.7. על הזוכה במכרז יהא לבצע עבודות שיפוצים והתאמות, לרבות קבלת כלל אישורי הרשויות המתאימות (טרם ואחרי ביצוע השיפוצים) לצורך השמשת השטח לשימוש. המועצה מוכנה לפעול בשיתוף פעולה עם המציעים אשר יזכה/ו במכרז בביצוע התאמות במתחמים במהלך עבודות הקמת המבנה ואולם מובהר כי הזוכה/ים ישאו/ו בעלויות העבודות שתבצע המועצה לפיתוח המתחמים כאמור מעבר לעבודת הקמת המעטפת כאמור.
- 1.3.8. בשטח יותקנו (על חשבון הזוכה במכרז) מונים נפרדים של מים וחשמל והזוכה במכרז ישלם ישירות את חשבון המים והחשמל לרשויות המתאימות. לחלופין, לפי קביעת המועצה, יותקנו מונים פנימיים (על חשבון הזוכה) והזוכה במכרז ישלם למועצה את חלקו היחסי בשימוש במים וחשמל כאמור.
- 1.3.9. לא יותר לזוכה במכרז להשכיר את השטח בשכירות משנה, אלא באישור המועצה מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידה.
- 1.3.10. על הזוכה במכרז לבדוק ולברר על חשבונו את כלל המידע התכנוני והטכני הדרוש לו לרבות מידע בדבר התוכניות החלות, אפשרויות ניצול זכויות הבניה וכיו"ב, הכל על חשבונו ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המועצה ביחס לאפשרויות השימוש בשטח.
- 1.3.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר חובתם של המשתתפים לבצע את כלל הבדיקות בעצמם.
- 1.4. מטרת השכירות תהא בהתאם להוראות הדין (לרבות תוכניות) החלות על השטח ובהתאם לאישור המועצה.
- 1.5. הזוכה במכרז יפעל לקבלת רישיונות עסק למרפאה אשר תופעל בשטח וכן את כל ההיתרים הדרושים, ככל שידרשו, על חשבונו ובאחריותו בלבד.
- 1.6. תקופת ההתקשרות הינה לחמש (5) שנים מהמועד שבו חתמה המועצה על הסכם השכירות/ במועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר (להלן: "**תקופת ההתקשרות**").
- 1.7. לזוכה תינתן האופציה לבקש את הארכת תקופת ההתקשרות ל-3 תקופות נוספות, כאשר שתי התקופות הראשונות בנות 24 חודשים ואילו התקופה האחרונה בת 12 חודשים (להלן: "**התקופות הנוספות**"). הכל באופן המפורט **במסמך ג'** להסכם, כאשר תקופת ההתקשרות הכוללת לא תעלה על עשר (10) שנים. למועצה תינתן האופציה לסרב להארכת ההסכם מטעמים סבירים, לרבות היעדר רווחיות, שינויים באופי המתחם ו/או בצרכי המועצה, אי התאמת השוכר ו/או פעילותו למתחם ו/או ביחס לשוכרים האחרים, ו/או אי מילוי אחר הוראות ההסכם וכיו"ב. מובהר כי הארכת ההסכם תהא בכפוף לאישור מועצת הרשות המקומית גדרה ובכפוף להוראות כל דין, ויכול אף שתצטרך את אישורו של משרד הפנים. לא התקבל אישור כאמור תסתיים תקופת השכירות בתום 5 שנים ו/או במועד עליו תודיע המועצה ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה בשל כך.

2. תנאי סף להשתתפות במכרז

רשאים להשתתף במכרז זה מציעים העומדים במועד הגשת ההצעות במכרז בכל התנאים המצטברים המפורטים להלן:

- 2.1. המציע רשום כ"עוסק" אצל רשויות מע"מ ומס הכנסה ומנהל ספריו כדין.
- 2.2. המציע הינו בעל ניסיון מוכח של שנתיים לפחות בהפעלת 2 מרפאות המשמשות כמוקד לרפואה דחופה במהלך חמש השנים הקודמות למועד פרסום המכרז.
- 2.3. הקים ו/או היה שותף פעיל בהקמת מרפאה הפועלת כמוקד רפואה דחופה בגודל של 185 מ"ר לכל הפחות (לאחר קבלת מעטפת בנויה ו/או הקמת מבנה).
- "שותף פעיל" בתנאי סף זה – בעל סמכות לקבלת החלטות בנוגע לאופן ההקמה, קונספט עיצובי, הוראות לקבלנים המבצעים וכיו'.

לצורך הוכחת עמידתו של המציע בתנאי הסף בסעיפים 2.2-2.3 לעיל, על המשתתף לפרט על ניסיונו במסגרת מסמך א'(1). כמו כן, על המציע לצרף רשיון עסק לכל אחת מהמרפאות כאמור.

2.4. הוא, ו/או מי מבעליו ו/או מנהליו, לא הורשע בפלילים או שחלפו לפחות 10 שנים מיום מתן גזר הדין, בעבירות על פי חוק העונשין תשל"ז – 1977, כנגד גופו של אדם ו/או בעבירות רכוש ו/או בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק מהסוג שהצעתו במכרז מתייחסת אליו, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי בגין העסק.

להוכחת עמידתו של המציע בתנאי הסף, על המשתתף לצרף תצהיר חתום בנוסח מסמך א'(3).

2.5. לא עומדות כנגדו ו/או מי מבעלי מניותיו תביעות משפטיות או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל או כינוס נכסים.

להוכחת עמידתו של המציע בתנאי הסף, על המשתתף לצרף תצהיר חתום בנוסח מסמך א'(5).

2.6. המציע הגיש ערבות בנקאית ע"ס 30,000 ₪ להבטחת הצעתו, כאמור בסעיף 3.9.

2.7. רכש את מסמכי המכרז בסך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

2.8. המציע השתתף במפגש המציעים, כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

3. מסמכי ההצעה

כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים להלן:

3.1. כל מסמכי המכרז, בצירוף פרוטוקול סיור מציעים וההודעות למציעים (ככל שנשלחו ע"י המועצה), כשהם חתומים על-ידו.

3.2. כל האישורים והתצהירים להוכחת עמידתו בתנאי הסף בפרק 2 לעיל.

3.3. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים - התשל"ו 1976, דהיינו:

3.3.1. אישור תקף מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז 1976 (להלן - חוק מע"מ), או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.

3.3.2. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, בנוסח **מסמך א(2)**.

3.4. אישור עדכני משלטונות המס על היותו עוסק מורשה (במקרה של משתתף המדווח בתיק איחוד – יצורף גם אישור מאת רשויות המס בדבר היותו של המשתתף נכלל בתיק המאוחד של העוסק, אשר לגביו הוצא וצורף להצעה האישור).

3.5. אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור, על שם המשתתף.

3.6. הוגשה הצעה ע"י תאגיד יצרף המשתתף, בנוסף לכלל המסמכים שלעיל את המסמכים הבאים:

3.6.1. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת ההתאגדות של המשתתף.

3.6.2. תדפיס נתונים עדכני של המשתתף בספרי רשם התאגידים הרלוונטי לסוג ההתאגדות של המשתתף (אין צורך בפירוט שעבודים).

3.6.3. אישור עו"ד או רו"ח המאשר כי המשתתף הינו תאגיד רשום וכי החתימות על גבי מסמכי המכרז הן של מורשי חתימה מטעם המשתתף ומחייבות את המשתתף לכל דבר וענין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המשתתף ולחתום בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).

3.7. הוגשה הצעה ע"י אדם / גוף פרטי / שאינו תאגיד יצרף המשתתף, בנוסף לכלל המסמכים שלעיל את המסמכים הבאים:

3.7.1. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המשתתף.

3.7.2. אישור עו"ד או רו"ח כי החתימות ע"ג מסמכי ההצעה הן של המשתתף (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).

3.8. העתק קבלה על רכישת מסמכי המכרז, על שם המשתתף.

3.9. ערבות בנקאית אוטונומית מקור לטובת המועצה, בת פרעון עם דרישה ראשונה, בנוסח **מסמך א(4) בסך של 30,000 ₪** (ובמילים: שלושים אלף שקלים חדשים) ובתוקף עד ליום **24.07.2023** בדיוק, שהוצאה על ידי בנק ישראלי או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון עסק לעסוק בישראל בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח התשמ"א-1981 לבקשת המשתתף במכרז בלבד, לפקודת המועצה, בנוסח הערבות המצורף למסמכי המכרז בדיוק, וזאת להבטחת הצעתו במכרז.

מובהר כי:

וועדת המכרזים תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות לתקופה נוספת והמציע יאריך את תוקף הערבות עפ"י הדרישה. אי-הארכת הערבות כנדרש תהווה, כשלעצמה, עילה לפסילת הצעת המשתתף.

וועדת המכרזים ו/או המועצה יהיו רשאיות להגיש את הערבות לפירעון, כולה או חלקה, במקרים הבאים:

3.9.1. כל אימת שהמשתתף יחזור בו מהצעתו לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות, בכל דרך שהיא.

- 3.9.2. כל אימת שהמשתתף נהג במהלך המכרז בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.
- 3.9.3. כל אימת שהמשתתף מסר לוועדת המכרזים מידע מוטעה או מידע מהותי לא מדויק.
- 3.9.4. כל אימת שלאחר שנבחר המשתתף כזוכה במכרז, הוא לא פעל על פי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם להתקשרות.

והכל מבלי לגרוע מזכותה של המועצה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה עקב מעשים כאמור לעיל. למען הסר ספק יודגש כי לא תתקבל כערבות המחאה אישית ו/או המחאת עסק ערב.

משתתף שהצעתו לא זכתה, ערבותו תוחזר לו לאחר ההתקשרות עם הזוכה במכרז, בדואר רשום לכתובת שיציין המציע בשולי הצעתו.

4. אופן ומועד הגשת הצעה:

4.1. הצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד וכל המסמכים הנדרשים במכרז כולל הערבות הבנקאית (ומסמכים נוספים אם יצורפו), יהיו על שם המשתתף במכרז בלבד אלא אם נאמר אחרת במפורש.

4.2. המציע יגיש הצעתו בשני עותקים אשר יכללו את כל מסמכי המכרז ויתר המסמכים הנדרשים ממנו המפורטים בסעיף 3 לעיל (חתומים על ידו), כולל הערבות הבנקאית, לרבות הצעת המחיר (מסמך ב'1).

4.2.1. מובהר בזאת כי במסגרת מכרז זה נכלל מחיר מינימום למ"ר שכירות כמפורט במסמך ב'1 למכרז (להלן: "מחיר מינימום"). משתתף אשר יציע דמי שכירות הנמוכים ממחיר המינימום, הצעתו תיפסל.

4.2.2. מודגש בזה, כי הצעות המחיר לא תכלול מע"מ. מע"מ, בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד הרלוונטי, יתווסף (ככל שיחול) וישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין.

4.2.3. מובהר ומודגש בזאת כי הצעת המציע כוללת את כל ההוצאות של המציע, בין המיוחדות ובין הרגילות, מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע העבודות והשירותים על פי תנאי המכרז, לרבות כוח אדם, קבלני משנה, כלי רכב, חומרים, הובלות, כלי עבודה, ביטוחים, ההתאמות המתחייבות לצורך התחלת ביצוע עבודה כלשהי מבין העבודות, אחריות ושירות מלאים בהתאם לאמור בהסכם וכיו"ב.

4.2.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל ההיטלים הממשלתיים, מכס, בלו, מס קניה וכיו"ב וכן שינויים בשיעורי המדד ו/או התשומות ו/או כל עלות אחרת שהיא הקשורה בעבודה ייחשבו ככלולים במחירי הצעה.

4.3. **מעטפת הצעה תוגש כשהיא סגורה וחתומה ועליה יירשם מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי אחרים.**

4.4. מעטפת המכרז תופקד בתיבת המכרזים במשרדי המועצה שברחוב פינס 4, גדרה, לידי הגב' רותי רביד עד ליום ב', ה- 24.04.2023 בשעה 12:00 בדיוק. הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון כאמור לא תפתח (למעט לשם זיהוי המשתתף לשם השבת המעטפה אליו) ולא תידון כלל.

4.5. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים שעליו לצרף כאמור לעיל.

ערך המציע שינוי, תיקון או הסתייגות מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת

הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה המועצה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמזיע לתקן את הצעתו. בכל מקרה (גם אם המועצה לא העירה לשינויים כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן ע"י המועצה וכפי שנמסר למזיעים.

4.6. משלוח ההצעה בדואר או הגשתה בכל דרך אחרת שאינה שלשול מעטפת ההצעה בתיבת המכרזים, אינם עונים על דרישות המכרז, והצעה שלא תמצא, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים בעת פתיחתה, לא תמנה בין ההצעות המשתתפות במכרז.

4.7. בהגשת הצעתו מביע המשתתף הסכמתו לכל תנאי המכרז ולכל האמור במסמכי המכרז, ובכלל זאת לכל תנאי הסכם ההתקשרות.

4.8. על מורשי החתימה של המשתתף לחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות הצעת המשתתף, הסכם ההתקשרות, נספחיו והתוכניות, במקום המיועד לכך וכן חתימה בראשי תיבות בשולי כל דף.

4.9. כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. המועצה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים והמזיע מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.

4.10. המועצה רשאית להאריך את המועד להגשת הצעות בהודעה בכתב למשתתפים.

לא הגיש המזיע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה וועדת המכרזים, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או, לחילופין ולפי שיקול דעתה לדרוש כי המזיע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או, לחילופין, להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המזיע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

5. הוצאות המכרז

5.1. את חוברת מסמכי המכרז ניתן לרכוש, בתמורה לסך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין במשרדי המועצה ו/או באמצעות אתר האינטרנט של המועצה. סכום זה לא יוחזר בכל מקרה. מובהר כי רכישת מסמכי המכרז על ידי המזיע הינה תנאי להגשת הצעת המזיע במסגרתו. כמו כן, לא ניתן להעביר זכות זו לתאגיד אחר.

5.2. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף במכרז באופן בלעדי ולא תוחזרנה לו בשום מקרה ולמזיעים לא תהא כל טענה ו/או דרישה בהקשר זה.

6. סיור מציעים, הבהרות ושינויים

6.1. פגישה לצרכי הבהרות תתקיים ביום **ב'** ה- **27.03.2023** בשעה **12:00** במשרדי המועצה, יובהר כי הנוכחות בפגישה **הינה חובה** ומשכך מהווה תנאי להצעת הגשה.

6.2. עד יום ב' ה- **03.04.2023** בשעה **12:00** יהיה רשאי כל אחד מהמציעים להפנות למועצה בדוא"ל ruth.ravid@gedera.muni.il **שאלות הבהרה בכתב** במסמך Word בלבד, במבנה שלהלן. מענה המועצה לשאלות הבהרה יינתן עד ליום ב' ה- **17.04.2023** בשעה **12:00**, ככל שהמועצה תחליט על ביצוע שינויים יועבר מסמך שינויים והבהרות לכל רוכשי המכרז וכן יצורף הנוסח לחוברת המכרז.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה
1			
2			

6.3. כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב - תחייבנה את המועצה.

6.4. המועצה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. לא יהיה תוקף לשינויים, הבהרות ותיקונים, כאמור, אלא אם נמסרו למשתתפים בכתב ובמקרה כאמור, יהיו השינויים, ההבהרות והתיקונים חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז. שינויים, הבהרות ותיקונים ימסרו למשתתפים באמצעות פקסימיליה או בדוא"ל, לפי הפרטים שימסרו על ידם.

7. שמירת זכויות

7.1. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות למועצה והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.

7.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של המועצה לביצוע ההתקשרות.

7.3. המועצה תהא רשאית לאכוף על המציעים שהצעת/ם תיקבע כזוכה את קיום תנאי הצעת/ם במכרז בהתאם לתנאי ההסכם.

7.4. המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז וההסכם וכל מידע רלבנטי הקשור אליהם ובכלל זה על המציע לערוך את כל הבדיקות האפשריות ברשויות המוסמכות, לרבות השימושים המאושרים במקום בידי מועצת גדרה, וכן לבדוק את השטח המושכר, מצבו ותכולתו, לרבות תנאי הגישה אליו, את שטחי החניה במבנה, וכל פרט נוסף הדרוש לצורך קיום השתתפותו במכרז זה והתחייבויותיו על פיו.

8. בדיקת ההצעות

8.1. בדיקת ההצעות תיערך בשלושה שלבים כמפורט להלן:

8.1.1. **שלב א'** – בדיקת שלמות הצעת המציע ועמידתו של המציע בתנאי הסף מציעים אשר הצעתם תימצא שלמה ואשר יעמדו בתנאי הסף (בכפוף לבדיקת אפשרויות השימוש כאמור לעיל) יעברו לשלב ב' ו-ג' של המכרז.

8.1.2. **שלב ב'** – בשלב זה תבחן המועצה את כל ההצעות שהתקבלו בידיה בהתאם למרכיבי האיכות ולאמות המידה המפורטות לעיל, ותוכל על פי שיקול דעתה הבלעדי להזמין את המציעים

לראיון בפני וועדת המכרזים ו/או כל גורם מקצוע שיוסמך על ידה לצורך בחינת התאמת ההצעות למטרות המכרז, לדרישות וצרכי המועצה.

8.1.3.8. שלב ג' – בשלב זה תנוקד הצעת המחיר של המשתתף - בכפוף לאישור וועדת המכרזים, בהתחשב באומדן ובסבירות ההצעה הכספית, תנוקד ההצעה באופן המפורט **במסמך ב'1**.

סעיף הדירוג	אופן בחינת הניקוד	הניקוד המרבי לקריטריון
הצעת מחיר	המציע שהצעתו תהיה הגבוהה ביותר יקבל את הניקוד המירבי, שאר המציעים יקבלו ניקוד יחסי בהתאם לפער בין הצעתם להצעה הגבוהה ביותר.	50 נקודות
ניסיון מקצועי נוסף בהפעלת מרפאות המשמשות כמוקד רפואה דחופה	בגין הפעלת כל מרפאה נוספת המשתמשת כמוקד רפואה דחופה <u>מעבר</u> לתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.2, יזכה המציע ב-5 נקודות עד לסך מירבי של 15 נקודות.	15 נקודות
ותק בהפעלת מרפאות המשמשות כמוקד רפואה דחופה	בגין כל שנת ניסיון בהפעלת מרפאה המשמשת כמוקד רפואה דחופה <u>מעבר</u> לשנתיים (2) כמפורט בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.2, יזכה המציע ב-5 נקודות עד לסך מירבי של 15 נקודות.	15 נקודות
התרשמות כללית של הוועדה	במסגרת רכיב זה, תהא המועצה <u>רשאית</u> לנקד את המציע בהתאם לפרמטרים להלן, כולם או חלקם: 1. לזמן כל משתתף במכרז, שהצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2 לעיל, בכדי לאפשר למשתתף במכרז להציג בפניה את נסיונו בתחום, התאמתו לצרכי המועצה, יכולתיו המקצועיו, כושרו הפיננסי, התאמתו לשטח המושכר וכל מידע אחר שידרש על ידי המועצה, לרבות באמצעות ראיון פיזי. 2. לבצע שיחות עם משכירים מהם שוכרים המציעים. 3. לבקר מרפאות אותן ציין המשתתף בהצעתו. בנוסף, לברר אצל גורמים אחרים עימם התקשר המשתתף בהפעלת מרפאותיו, פרטים לרבות בדבר טיב השירות של המשתתף ו/או בדבר נסיונו ו/או כושרו לביצוע התחייבויותיו כנדרש על פי מכרז זה וההסכם, במיומנות ובאיכות גבוהים. הניקוד נשוא סעיף זה ינתן לפי שיקול דעת הוועדה.	20 נקודות
סה"כ		100 נקודות

8.1.4.8. וועדת המכרזים תהא רשאית לפעול כדלקמן:

8.1.4.1.1. לזמן כל משתתף במכרז, שהצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2 לעיל, בכדי לאפשר למשתתף במכרז להציג בפניה כל מידע שידרש על ידי הוועדה.

- 8.1.4.2 לבצע שיחות עם משכירים מהם שוכרים המציעים שטחי מסחר.
- 8.1.4.3 לבקר בבית העסק של המשתתף או בעסק אותו ציין המשתתף במסגרת הצעתו. בנוסף, לברר אצל גורמים אחרים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסק, פרטים לרבות בדבר טיב השירות של המשתתף ו/או בדבר נסיונו ו/או כושרו לביצוע התחייבויותיו כנדרש על פי מכרז זה וההסכם, במימונות ובאיכות גבוהים.
- 8.1.4.4 לדרוש מן המשתתף במכרז, כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון ולדרג את הצעתו (להלן: "ההבהרות וההשלמות").
- 8.1.4.5 ההבהרות וההשלמות, יהוו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.
- 8.1.4.6 ההבהרות וההשלמות תימסרנה על ידי המשתתף במכרז למועצה, תוך פרק הזמן שייקבע על ידה.
- 8.2 כחלק משיקוליה לבחירת ההצעה הזוכה במכרז, תהא המועצה רשאית, אך לא חייבת, לשקול בין היתר שיקולים כגון: מטרת השכירות, הידע המקצועי, היכולת הכספית, נסיונו המקצועי של המשתתף, כח האדם הניהולי המוצע על ידי המשתתף, המלצות מגורמים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסק מסוג העסק נשוא הצעתו במכרז או כל עסק אחר, אמינות המשתתף, יכולתו של המשתתף לבצע את ההסכם המוצע, את ניסיונה של המועצה עם המשתתף בעבר וכן את ניסיונו הקודם של המשתתף ו/או כל פעילות אחרת וכן לשקול שיקולים הנובעים מההתרשמות האישית מהמשתתף.
- 8.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הרשימה המפורטת לעיל מובאת כדוגמא לשיקולים אפשריים בלבד, ואינה מהווה רשימה סגורה. אין באמור ברשימה זו כדי לפגוע בשיקולים אחרים ו/או נוספים שהמועצה תהא רשאית להתחשב בהם.
- 8.4 המשתתפים מתחייבים בהגשת הצעותיהם לסייע ולשתף פעולה באופן מלא עם המועצה ו/או עם מי מטעמה שיבצע את הבדיקות המצוינות לעיל. מבלי לפגוע מהאמור לעיל, המועצה תהא רשאית שלא לבחור הצעה אם לדעתה המשתתף אינו משתף עמה פעולה באופן מלא.
- 8.5 אי הגשת מסמך או מסמכים, אשר יש להגישם לפי דרישות מכרז זה, עלול לגרום לפסילת ההצעה או לדרישה להשלמתם ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שייקבע ע"י ועדת המכרזים.
- 8.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא רשאית המועצה לבקש ולקבל מהמציעים כל מידע, אסמכתא ומסמך הנוגעים לדבר והמציעים מתחייבים לשתף פעולה עם המועצה, ככל שיידרש. במקרה בו המציע יסרב לשתף פעולה כאמור, רשאית המועצה להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול את ההצעה.
- המועצה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסות לדרישות או לנתונים שבמסמכי המכרז, באופן שלדעת המועצה מונע הערכת ההצעה כנדרש.
- 8.7 למרות כל האמור לעיל, ועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבוע את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא כזוכה, כן רשאית ועדת המכרזים להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה.
- 8.8 המועצה רשאית לדרוש מהמציעים פרטים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות. כמו כן, רשאית המועצה ו/או מי מטעמה לערוך ביקורים במשרדי המציעים לצורך בחינת ההצעות.
- 8.9 המועצה שומרת לעצמה את הזכות להכין אומדן מוקדם של שווי ההתקשרות נשוא מכרז זה. המועצה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי לדחות הצעת מחיר אשר חורגת מהאומדן כאמור בשיעור ניכר, אם הסטייה אינה סבירה לדעתה. כמו כן, המועצה רשאית לבטל את המכרז כולו

היה והצעות המחיר אשר נתקבלו במסגרתו (או מרביתן) תחרוגנה בשיעור ניכר מן האומדן כאמור.

8.10. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית שלא לדון בהצעת משתתף או לפוסלה אם יש לה יסוד סביר לחשוש שפעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי מכרז, או שכוונתו היתה להוליך שולל את הועדה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא המכרז או על הנחות בלתי נכונות או אם המחירים שצוינו בהצעה אינם סבירים.

8.11. ועדת המכרזים של המועצה אינה מתחייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

8.12. למען הסר ספק, מובהר כי במידה והוגשה למכרז הצעה יחידה או שנותרה הצעה יחידה לדיון לפני ועדת המכרזים, זו תהא רשאית להחליט על בחירת ההצעה או על ביטול המכרז. יודגש כי החלטה על ביטול מכרז תהא אפשרית גם אם ההצעה היחידה אינה במחיר המרע עם המועצה לעומת אומדן שווי ההתקשרות ומבלי שניתנה למגיש ההצעה האפשרות להגיש הצעת מחיר בתנאים המיטיבים עם המציע, והכל אם ועדת המכרזים תסבור כי ביטול המכרז ועריכת מכרז חדש תחתיו או קיום משא ומתן בהתאם להוראות כל דין, יאפשרו תחרות בין מספר מציעים על נשוא המכרז ו/או יעניקו את מירב היתרונות למציע.

8.13. וועדת המכרזים תהא רשאית להביא בחשבון שיקוליה בבחירת ההצעות את אמינותו, ניסיונו, כישוריו, יכולתו הפיננסית של המציע, ואת ניסיונה של המועצה ושל רשויות מקומיות וגופים אחרים עם המציע בעבר. לצורך כך, תהא רשאית המועצה לבקש ולקבל מהמציעים כל אסמכתא ומסמך הנוגעים לדבר והמציעים מתחייבים לשאת פעולה עם המועצה, ככל שיידרש.

8.14. בוטל המכרז או הוקטן היקפו או הוגדל היקפו או נדחה ביצועו ו/או חלק ממנו או פוצלה הזכייה מכוחו או לא פוצלה הזכייה מכוחו, מכל סיבה שהיא, לא תהא למציע ו/או לזוכה כל תביעה ו/או זכות תביעה בגין כל פיצוי אף אם יגרם לו נזק כאמור, והמציע ו/או הזוכה לא יהיה זכאי לפיצוי מכל מין וסוג.

8.15. ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדון עם המשתתפים בפרטי הצעתם, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור.

9. הודעה על הזכייה וההתקשרות

9.1. עם קביעת הזוכה במכרז תימסר לו על כך הודעה בכתב.

9.2. המציע שייקבע כזוכה במכרז מתחייב להעמיד תוך 7 ימים את ערבות הביצוע כמפורט בהסכם ולהחתים את חברת הביטוח על הנספח הביטוחי המצורף להסכם ככתבו וכלשונו.

9.3. מציע אשר הצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב והערבות הבנקאית שהוצאה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז תוחזר אליו.

9.4. לא מילא הזוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, תוך התקופה האמורה שם ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים, אשר עליו להמציא נוכח זכייתו ו/או חזר בו מהצעתו, תהא רשאית המועצה לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז, ולחלט את הערבות, אשר הוגשה ע"י המשתתף במצורף להצעתו וזאת כפיצוי קבוע ומוסכם מראש ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים ליזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה. כן תהא רשאית המועצה במקרה זה להתקשר עם כל מציע אחר ככל שתמצא לנכון, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית המועצה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.

9.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה שהזוכה לא קיים איזו מהתחייבויותיו בעקבות הזכיה כאמור והמועצה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, החליטה שלא לבטל את הזכיה, תהא המועצה זכאית לסך של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועד הנקוב בסעיף 9.2 לעיל ועד למועד קיום התחייבויותיו של הזוכה או מועד המצאת כל האישורים.

10. ביטול המכרז

10.1. המועצה רשאית לצמצם את היקף המכרז או לבטלו או לבטל חלקים ממנו, או לצאת למכרז חדש מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה שההצעות המתקבלות יהיו בלתי סבירות, או שלא יעמדו בדרישות הסף, או כתוצאה משיבוש בלתי צפוי בלוחות הזמנים, בעיות תקציב וכיוצא באלה.

10.2. בנוסף לאמור לעיל ולאמור עפ"י כל דין, מובהר בזאת, כי המועצה תהא רשאית – אך לא חייבת – לבטל את המכרז גם בכל אחד מהמקרים האלה:

10.2.1. ההצעות שהוגשו הן במחיר נמוך או גבוה באופן מהותי או בלתי סביר מהאומדן המקצועי שנערך ו/או מהמחיר שנראה למועצה כמחיר הוגן וסביר לטובין, וזאת בהסתמך על המחיר אותו נוהגת המועצה לשלם עבור ביצוע השירותים נשוא מכרז זה ו/או המסגרת התקציבית שאושרה לביצוע השירותים.

10.2.2. התברר לעורך המכרז, לאחר פרסום מסמכי המכרז ו/או לאור שאלות ההבהרה ו/או לאחר פתיחת ההצעות, שנפלה טעות במפרט או בדרישות המפורטות במסמכים, או שהושמטו נתונים / דרישות מהותיים מהמפרט, או שאלה בוססו על נתונים שגויים, או בלתי שלמים.

10.2.3. יש בסיס סביר להניח שהמציעים, כולם או חלקם, תיאמו הצעות מחיר ו/או פעלו בניסיון ליצור הסדר כובל.

10.3. החליטה המועצה על ביטול המכרז, לא תהא למי מהמציעים במכרז ו/או למי מרוכשי מסמכי המכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי המועצה ו/או כלפי מי מטעמה.

11. הוראות כלליות

11.1. התברר למועצה, בין באמצעות המציע ובין בדרך אחרת, כי הצהרה מהצהרות המציע או מצג אחר שהציג המציע כלפי המועצה במסגרת הצעתו, אינם נכונים, מלאים או מדויקים, רשאית המועצה לפסול את ההצעה, ואם בחר בהצעה כהצעה הזוכה – לבטל את הזכיה.

11.2. מסמכי המכרז הן קניינה הרוחני של המועצה, אשר מועבר למציעים לצורך הגשת ההצעות בלבד. אין לעשות במסמכי המכרז שימוש שאינו לצורך הכנת ו/או הגשת ההצעות.

11.3. סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים או הקשורים למכרז זה תהא לבתי המשפט המוסמכים במחוז מרכז.

יואל גמליאל
ראש המועצה המקומית גדרה

מסמכי הערכה ובדיקת תנאי סף

1. פרטים על המשתתף

- 1.1 שם המשתתף: _____
- 1.2 מס' הזיהוי: _____
- 1.3 מען המשתתף (כולל מיקוד): _____
- 1.4 שם איש הקשר אצל המשתתף: _____
- 1.5 תפקיד איש הקשר: _____
- 1.6 טלפונים: _____
- 1.7 פקסימיליה: _____
- 1.8 דואר אלקטרוני: _____

2. ניסיון המשתתף להוכחת תנאי הסף שבסעיפים 2.2-2.3

- 2.1 המציע הינו בעל ניסיון מוכח של שנתיים לפחות בהפעלת 2 מרפאות המשמשות כמוקד רפואה דחופה במהלך חמש השנים הקודמות למועד פרסום המכרז.
- 2.2 הקים ו/או היה שותף פעיל בהקמת מרפאה הפועלת כמוקד רפואה דחופה בגודל של 185 מ"ר לכל הפחות (לאחר קבלת מעטפת בנויה ו/או הקמת מבנה).
 "שותף פעיל" בתנאי סף זה – בעל סמכות לקבלת החלטות בנוגע לאופן ההקמה, קונספט עיצובי, הוראות לקבלנים המבצעים וכיו"ב.

מס'	שם המרפאה	כתובת המרפאה	שטח המרפאה במ"ר	מועדי הפעלת המרפאה	האם הוקמה על ידי המציע? נא פרט
1					
2					
3					
4					
5					

- מובהר כי הטבלה לעיל תשמש גם לצורך ניקוד האיכות לפי סעיף 8.1.3 למסמכי המכרז.
- יש לצרף אסמכתאות להקמת והפעלת המרפאות כאמור על ידי המשתתף.
- על המציע לצרף תשריט ברור ו/או תלוש ארנונה ו/או נסח של המרפאות בהם מופיע פירוט המטרז' של המרפאות כאמור.

הריני מצהיר בשם המציע כי כל המידע שנמסר על ידי לעיל הינו מידע מלא ביחס למציע ונסיונו.
הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן הצהרתי אמת.

שם המשתתף: _____

חתימת וחותמת המשתתף: _____

תאריך: _____

אישור עו"ד – תצהיר

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפני, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי
ברחוב _____, מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו
להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל
וחתם עליו בפני.

עורך דין

תאריך

אישור עו"ד – זכויות חתימה

אני מאשר כי החתימות דלעיל הינן חתימותיהם של _____, אשר רשאים לחתום
ולחתייב על פי דין בשמו של _____ [המשתתף] וכי חתימותיהם בצירוף חותמת החברה
מחייבות את המשתתף לכל דבר ועניין.

עו"ד

תאריך

נוסח תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

- אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהירה/ה בזאת כדלקמן:
- הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע _____ (להלן: "המציע").
 - יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**
 - המציע או בעל זיקה *אליו לא הורשעו **ביותר משתי עבירות***;
 - המציע או בעל זיקה *אליו הורשעו **ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
 - * "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
 - ** "הורשעו" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02
 - *** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.
 - יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:**
 - חלופה א- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.
 - חלופה ב – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
 - למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 3 לעיל - יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:**
 - חלופה - (1) המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
 - חלופה - (2) המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) – הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
 - למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם המזמינה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
 - הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה:

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____) מאשר כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חתימה וחותמת:

תצהיר

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 – "המשתתף") שהוא הגוף המבקש להתקשר עם המועצה המקומית גדרה. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המשתתף.
2. הנני מצהיר בזאת כי המשתתף ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון וזאת בעשר (10) השנים שקדמו להכנתו של תצהירי זה.
3. כמו כן, הנני מצהיר כי המשתתף ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק בתחום המדובר במכרז, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי.
4. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפני, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

עורך דין

תאריך

נוסח הערבות הבנקאית

תאריך _____

לכבוד
המועצה המקומית גדרה

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המשתתף") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **30,000** ש"ח (שלושים אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") וזאת להבטחת הצעתו במכרז מס' 07/2023 שפורסם על ידכם.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך סכום הערבות תוך 14 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המשתתף בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתף בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי ששך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הנה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול ותישאר בתוקפה עד **24.07.2023** ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני ו/או במברק לא תחשב כדרישה לענין כתב ערבות זה.

בנק / חברת ביטוח: _____

תאריך: _____

תצהיר היעדר פשיטת רגל והיעדר תביעות

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

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____, שהוא הגוף המבקש להתקשר עם המזמינה במסגרת מכרז זה (להלן: "המציע"). אני מכהן כ- _____, והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
2. הריני להצהיר, כי נכון ליום תצהירי זה לא מתנהלות תביעות נגד המציע אשר עלולות לפגוע בהתחייבויותיו עפ"י מכרז זה והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז.
3. זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

המצהיר

אישור עו"ד

הנני מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע בפני עורך דין _____ מר/גב' _____ במשרדי ברחוב _____ בעיר _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה ע"י תעודת זיהוי מס' _____ /המוכר/ת לי באופן אישי ואחרי שהוזהרתי כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

עורך - דין

חותמת

מפת המתחמים ופירוט אודות השימוש במתחמים

יחידה	שטח המתחם	ייעוד מועדף	הערות
יחידה 4	250 מ"ר	מרכז רפואי	ליחידה זו מוצמד ממ"ק רב תכליתי המשוך לשטחי המסחר (ומהווה מרחב מוגן יעודי לשטחי המסחר – ממ"ק) בשטח של 30 מ"ר ברוטו. הממ"ק אינו משווק במסגרת המכרז והינו מסופח למרכז הרפואי אשר יוקם במתחם מקביל במבנה . הממ"מ כאמור ישמש גם את המתחמים נשוא מכרז זה בעת חירום.
יחידה 1	115 מ"ר	עסקים נלווים לפרוייקט הקאנטרי שיהוו מוקד מסחר בתחום הספורט והכושר, עבור תושבי השכונה, <u>דוגמת</u> חנויות ספורט, מחנאות, ביגוד והנעלה.	היחידה אינה משווקת במסגרת מכרז זה.
יחידה 2	116 מ"ר	עסקים נלווים לפרוייקט הקאנטרי שיהוו מוקד מסחר בתחום הספורט והכושר, עבור תושבי השכונה, <u>דוגמת</u> חנויות ספורט, מחנאות, ביגוד והנעלה.	היחידה אינה משווקת במסגרת מכרז זה.
יחידה 3	116 מ"ר	עסקים נלווים לפרוייקט הקאנטרי שיהוו מוקד מסחר בתחום הספורט והכושר, עבור תושבי השכונה, <u>דוגמת</u> חנויות ספורט, מחנאות, ביגוד והנעלה. ספורט, מחנאות, ביגוד והנעלה.	היחידה אינה משווקת במסגרת מכרז זה.

תשריט קומת קרקע

תשריט קומת המרתף

סקיצת חניה תפעולית לפריקה וטעינה

הנדון : הצהרה והתחייבות - היעדר קרבה

הנני מצהיר כלהלן :

א. המציע ו/או מי ממנהליו ו/או מי מבעליו אינו נמנה על אחד מאלה :

(1). קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות, אחיין או אחיינית) של חברה/ מועצת גדרה.

(2). סוכנו או שותפו של חבר מועצת גדרה.

(3). בן זוגו, שותפו או סוכנו של עובד מועצת גדרה.

(4). תאגיד שבו יש לאחד מהמנויים בסעיף משנה (1) - (2) לעיל חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו. ואף אחד מהמנויים בסעיפי משנה (1) ו - (2) לעיל מנהל או עובד אחראי בתאגיד.

ב. הנני מצהיר כי ידועים לי הוראות החוק האוסרות התקשרות בחוזה או בעסקה בין המציע לבין חבר מועצת הרשות בגדרה כאמור בסעיף א' לעיל וכן את ההוראות הקבועות לגבי איסור על התקשרות בחוזה שבין המציע לבין אחד המנויים בסעיף א' לעיל, וכן ידוע לי כי בנוסף לסנקציה הפלילית הצפויה למי שעובר על הוראות הפקודה, במקרה של כריתת חוזה בניגוד להוראות החוק כאמור לעיל, ניתן החוזה לביטול על ידי המועצה על פי החלטתה ומשבוטל לא תהיה המועצה חייבת להחזיר את מה שקיבלה על פי החוזה ולא לשלם את שווייו של מה שקיבלה.

ג. כמו כן הנני מצהיר ומתחייב כי אם יחול שינוי כלשהו בכל הקשור להצהרתי כאמור בסעיף א' לעיל, הנני מתחייב להודיע על כך למועצה מיד עם קרות השינוי.

חתימה וחותמת המציע

תאריך

לכבוד
המועצה המקומית גדרה (להלן: "המועצה")

ג.א.נ.,

הצעה והצהרת המשתתף - מכרז מס' 07/2023

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. קראנו בעיון, בחנו בקפידה והננו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז.
2. בחנו את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע מלוא התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז, את החוקים, הדרישות והנהלים של כל הרשויות המוסמכות, וכל גורם אחר שאישורו נדרש לצורך קיום התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז וכן את כל הגורמים, אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתנו. כן הננו מאשרים כי קביעת התמורה בהצעתנו זו נעשתה בהתחשב בכל הנתונים שלעיל וכי אין ולא תהיה לנו כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם האמור לעיל ו/או עם הצעתנו.
3. הגשנו את הצעתנו בהתאם לאמור במסמכי המכרז ובהסתמך על הבדיקות שערכנו. בידינו כל המידע הדרוש לנו ואנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
4. הננו מתחייבים כי במשך כל תקופת ההתקשרות, נקיים אחר הוראות כל דין ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת, ללא כל תמורה נוספת שהיא.
5. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים עפ"י מסמכי המכרז ואנו מקבלים על עצמנו לבצע את העבודות והשירותים, נשוא המכרז.
6. הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
7. יש לנו את כל האמצעים הטכניים, המקצועיים, כוח האדם וכל הציוד הנדרש והמתאים על מנת לבצע ולהשלים את העבודות ולבצע את השירותים במועדים הנקובים במסמכי המכרז, ואנו מתחייבים לעשות כן אם נזכה במכרז.
8. אנו מכירים את כל הדינים המתייחסים לעבודות ולשירותים נשוא ההסכם.
9. **בהסתמך על כל האמור לעיל ולהלן בכל מסמכי המכרז, הננו מציעים לשלם לכם את הסכומים המפורטים במסמך ב'1.**
10. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. ידוע לנו, כי המועצה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשינדרש תיפסל הצעתנו והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית המועצה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.

11. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה בלתי-חוזרת כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ובקבלתה על ידכם ייכרת הסכם מחייב בינינו לביניכם.
12. להבטחת קיום הצעתנו והתחייבויותינו אנו מוסרים ערבות כנדרש במסמכי המכרז.
13. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים כי תוך המועד שייקבע בהודעת המועצה על הזכייה, נחתום על כל המסמכים ונפקיד בידי המועצה כתב ערבות ואישור על עריכת פוליסות ביטוח הכל כנדרש במסמכי המכרז וכן נתחיל בביצוע העבודות ביום שהמועצה תורה לנו.
14. היה ומסיבה כלשהי לא נעמוד בהתחייבויותינו אנו מסכימים כי הערבות שנמסרה על ידינו עם הצעתנו במכרז תוגש לגבייה על ידי המועצה, וסכום הערבות יחולט על ידה כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
15. הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המשתתף בשמו מוגשת ההצעה, אנו זכאים לחתום בשם המשתתף על הצעה זו, חתימתנו מחייבת את המשתתף ואין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

חתימת המשתתף

תאריך

אימות

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצעה זו דלעיל ועל כל יתר מסמכי המכרז וההצעה ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ בשם המשתתף, כי המשתתף הינו תאגיד קיים ותקף וכי התקבלו אצל המשתתף כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על הצעה למכרז וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

עו"ד,

ההצעה הכספית

בהמשך להצהרותינו דלעיל ולמסמכים אשר צורפו על ידינו בקשר עם הצעתנו למכרז שבכותרת, תמורת זכויות השכירות במושכר, כהגדרתו בהסכם השכירות, אנו נשלם לכם דמי שכירות חודשיים, בסך של _____ ₪, ובמילים: _____ שקלים חדשים, לא כולל מע"מ.

דמי השכירות החודשיים לא יפחתו מ- 22,000 ₪ (עשרים ושניים אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ (להלן: "מחיר המינימום"). משתתף אשר יציע דמי שכירות חודשיים הנמוכים ממחיר המינימום, הצעתו תיפסל.

מובהר בזאת כדלקמן:

1. במשך החודשיים (2) הראשונים לתקופת השכירות (לרבות במהלך תקופת השיפוצים וההתאמות) לא ישולם שכ"ד למועצה (להלן: "תקופת הגרייס"). יודגש כי במידה וסיים השוכר את תקופת השיפוצים לפני תום תקופת הגרייס, ישלם את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם מהיום בו הסתיימו השיפוצים במושכר, לפי קביעת המועצה.
2. בתום תקופת הגרייס ישלם הזוכה במכרז את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם.
3. דמי השכירות ודמי הניהול (כמפורט בהסכם) אינם כוללים מע"מ. לכל סכום שישולם למועצה יתווסף מע"מ על פי דין.
4. דמי השכירות יעודכנו בתום כל שנת שכירות ויועלו ב-2.5% מידי שנה ו/או בהתאם לעלית המדד - הגבוה מביניהם, לרבות במהלך תקופת האופציה, ככל ותמומש – והכל כמפורט בהסכם להלן.
5. מלבד עליית דמי השכירות מידי שנה כמפורט לעיל, בתקופה הנוספת הראשונה יעלו דמי שכירות ב-6% נוספים.
6. דמי השכירות משולמים בגין קבלת זכות שכירות במושכר. לפיכך, סכום דמי השכירות ישולם על ידי משתתף שהצעתו תזכה במכרז, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר.
7. מובהר כי עבודות התאמה כהגדרתן בהסכם השכירות, ככל שתבוצענה במושכר, הינן בנוסף לתשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל ולכל תשלום החל עלינו על פי הסכם השכירות ונספחיו לרבות הסכם הניהול ודמי הניהול וללא כל תמורה מצד המועצה.

להלן מפורטת נוסחת הציון המשוקלל של ההצעות במכרז:

נוסחת הציון המשוקלל של ההצעות במכרז:

$$\frac{A}{B} \times 100\%$$

כאשר:

- A - דמי השכירות החודשיים כמפורט בהצעה הכספית של המשתתף במכרז כמפורט לעיל;
B - הצעת דמי השכירות הגבוהה ביותר מבין ההצעות שהוגשו על ידי משתתפי המכרז ביחס למתחם המבוקש;

חתימת המשתתף

תאריך

הסכם שכירות

שנערך ונחתם בגדרה מיום _____ חודש _____ שנת 2023

בין:
המועצה המקומית גדרה
רח' _____, גדרה
(להלן: "המועצה")

מצד אחד

לבין:

ח.פ./ע.מ. _____
מרחוב _____
טל' _____; פקס _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והמועצה פרסמה את מכרז 07/2023 להשכרת שטחים למטרת הפעלת מוקד רפואה דחופה בשכונת צמרת, מזרח גדרה (להלן: "המכרז");

והואיל והשוכר הגיש את הצעתו למכרז, וועדת המכרזים של המועצה על בסיס הצהרותיו של השוכר והצעתו במכרז החליטה לבחור בהצעת השוכר כהצעה הזוכה;

והואיל והשוכר מעונין לשכור את המושכר כהגדרתו להלן לצורך ניהול והפעלת מוקד רפואה דחופה בשטח המושכר;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם שכירות המושכר, הכל כמפורט בהסכם שכירות זה להלן;

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ובחזקת תנאיו.
- 1.3. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושים של המונחים שלהלן כרשום בצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

- "המבנה"** - קאנטרי גדרה - מבנה רב תכליתי בגוש 4586, חלקה 4 קומת הקרקע, בקרן הרחובות שדרות בן גוריון ושדרות מנחם בגין, בשכונת צמרת, במזרח גדרה.
- "המכרז"** - מכרז מס' 07/2023 להפעלת מוקד רפואה דחופה בקאנטרי גדרה.
- "מסמכי המכרז"** - כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את המכרז והמצורפים אליו או שנמסרו לרוכשי מסמכי המכרז בקשר עם המכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסרה או תמסור המועצה לרוכשי מסמכי המכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה במכרז.
- "הנכס", "המושכר"** - שטח להפעלת מוקד רפואה דחופה כהגדרתו במתחם המבוקש בנספח הצעת המחיר המצ"ב כנספח א', להסכם זה בשטח כולל של 274 מ"ר המחולק באופן הבא: החלל הראשי להפעלת המוקד הממוקם בקומת הקרקע בשטח של 239 מ"ר מתוכן 13 מ"ר ממ"מ ובנוסף 35 מ"ר ממ"מ בקומת המרתף, המושכר לשוכר על פי הסכם זה ובהתאם להוראותיו;
- "מתקנים לשימוש משותף"** - המערכות ו/או המתקנים במבנה המשמשים את המועצה ומשתמשים אחרים במבנה לרבות מערכות וצנרת האינסטלציה, תאורה, ביוב ותיעול, ציוד לגילוי וכיבוי אש, מתקני אשפה, מערכות מחשוב וכו' המשמשים את כלל השוכרים במבנה, למעט מתקנים וציוד הנמצאים ביחידות והמשמשים ומשרתים את השוכר או המתמשש של אותה יחידה בלבד;
- "שטחים ציבוריים"** - כל השטחים בתחום המבנה, לרבות כל המבנים, התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, קירות חוץ, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות, רחובות פנימיים, פרוזדורי מדרגות, כל שטח אחר בתחומי המבנה המיועד לשמש את הקהל הרחב, לרבות כל השטחים הציבוריים במבנה, הכל למעט שטחים במבנה המוחזקים על ידי מחזיקים והכל כפי שיקבע ויוגדר על פי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה;
- "המנהל"** - מנכ"ל המועצה ו/או מי מטעמו אשר ימונה מעת לעת;
- 1.4. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות המעיין ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.5. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם וייקראו יחד עימו:
- נספח א'** - תשריט כללי של המושכר + מפרט שירותים.
- נספח ב'** - תכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי) – יצורף להסכם לאחר אישור המועצה לתוכניות השוכר).
- נספח ג'** - תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הבינוי, שיפוץ והתאמה.
- נספח ד'** - נוסח כתב ערבות הסכם.
- נספח ה'** - נספח ביטוח

- נספח ה'1 - נספח ביטוח - אישור ביטוח עבודות השוכר
- נספח ה'2 - נספח ביטוח – נוסח אישור על קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה
- נספח ו' - הצעת המחיר שצורפה להצעת המציע (יצורף להסכם לאחר הזכייה במכרז)

2. השכרת המושכר:

- 2.1. המועצה משכירה בזאת לשוכר את המושכר, והשוכר שוכר את המושכר מאת המועצה למשך תקופת השכירות ולמטרת השכירות כמפורט בהסכם זה. מובהר ומוסכם בזאת כי פרט לשכירות המושכר, לא תהיינה לשוכר כל זכות, לרבות זכויות שימוש, ניצול וכד', בכל חלקים ו/או שטחים אחרים במבנה.
- 2.2. מבלי לפגוע בסעיף 6 להלן, מודגש ומותנה בזה במפורש כי שכירות המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות מוגנת ו/או אינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.
- 2.3. השכירות על פי הסכם זה מותנית במילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים בגין המושכר בתקופת השכירות.

3. הצהרת השוכר:

השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

- 3.1. כי ראה ובדק את המבנה, את המושכר ואת סביבתם, פיזית ומשפטית, את תוכניות המבנה והמושכר, את התב"ע, את כל הנספחים המצורפים להסכם זה, וכן בדק לרבות אצל רשויות התכנון, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים אליהם, את המצב התכנוני של המבנה והמושכר מכל בחינה שהיא, ומאשר כי מצא את המבנה, המושכר, ואת כל המסמכים המצורפים כנספחי ההסכם כמפורט בסעיף 1.5 לעיל, לרבות מסמכי המכרז ומצא את אלו מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה וכי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך, למעט פגם או מום נסתרים.
- 3.2. כי ידוע לו שמועצת גדרה (להלן: "המועצה") תהיינה רשאית להכניס שינויים בתב"ע, בתוכניות המבנה ובמושכר לפי שיקול דעתה, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים, או מהוראות הרשויות המוסמכות. השוכר מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור, לא תפגע בהצהרותיו והסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלה לא יגרעו מיכולתו של השוכר לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בסעיף 4 להלן.
- 3.3. כי לא יתנגד לכל עבודת בניה ו/או הרחבה ו/או הריסה במבנה או בסביבתו למעט במקרה ובו פעולה כאמור תפגע באופן בלתי סביר בשימוש במושכר ומטרתו.
- 3.4. כי הוא זכאי להתקשר בהסכם זה, ואין כל מניעה חוזית ו/או חוקית ו/או אחרת מצידו להתקשרותו בהסכם זה ולשכירות במושכר מהמועצה.
- 3.5. כי הוא בעל ידע, ניסיון, יכולת כספית ויכולת הפעלת וניהול עסקו במושכר, כמפורט במטרת השכירות, כי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן ומתאים.
- 3.6. כי ידוע לו כי אין בהסכם זה כדי להקנות לו בלעדיות מכל סוג ומין שהוא, וכי המועצה תהיה רשאית להעניק זכויות ו/או לבצע כל עסקה ו/או פעולה במבנה ו/או בשטחי המבנה וסביבתו מעת לעת, לרבות השכרת ו/או הענקת הרשאה לצדדים שלישיים ו/או קיום

פעילות ו/או ארועים בשטחי המבנה במטרה דומה ו/או זהה למטרת השכירות של הסכם זה.

3.7. כי ידוע לו שהמבנה יכלול עסקים מסוגים שונים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה ומתוך כוונה ליצור תמהיל נכון של עסקים, כפי שיעודכן מעת לעת. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה בקשר לסוג העסקים שיתנהלו על ידי מחזיקי שטחים במבנה, אופיים, היקף פעילותם, וכל טענה אחרת הקשורה לכך.

3.8. כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הינו מתחייב בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר. לנקוט הליכים משפטיים על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למועצה מיידיית על כל מקרה של השגת גבול כזו.

3.9. כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט 1969 או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי הסכם זה, לרבות בדבר שכירות.

סעיף 3 על תתי סעיפיו מהווה סעיף יסודי בהסכם זה והפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

4. המושכר:

4.1. שטחו של המושכר לצורך הסכם זה הינו כמפורט בהגדרת "נכס" בסעיף 1.3 לעיל וכמצויין בתשריט, נספח א'.

4.2. ידוע לשוכר כי במסגרת המושכר האמור בסעיף 3 לעיל ובו בלבד, עליו ליתן פתרונות לכל שטחי השירות שידרשו לו במסגרת פעילותו במושכר ובהתאם הוא מתחייב להקצות עבורם מקום בגבולות המושכר ובתיאום עם האדריכל, לרבות עבור מערכות מיזוג והוא לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למושכר לצרכים אלה ו/או אחרים. שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא, לרבות התקנת מתקני שירות שונים, בשטחים מחוץ לשטח המושכר, יהוו הפרה יסודית של ההסכם ובנוסף יקנה למועצה זכות לסלק כל מתקן ו/או בנייה מחוץ לשטח המושכר ולחייב את השוכר בהוצאות הפינוי, דמי שימוש וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י ההסכם והדין.

4.3. בנוסף, ידוע לשוכר כי במסגרת המושכר האמור בסעיף 3 לעיל ובו בלבד, עליו ליתן פתרונות לכל התשתיות שידרשו לו לצורך פעילותו במושכר והוא מתחייב למקם אותם במקום שיועד להם והוא לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למושכר לצרכים אלה ו/או אחרים. שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא, לרבות התקנת תשתיות, בשטחים מחוץ לשטח המושכר, יהוו הפרה יסודית של ההסכם ובנוסף יקנה למועצה זכות לסלק כל מתקן ו/או בנייה מחוץ לשטח המושכר ולחייב את השוכר בהוצאות הפינוי, דמי שימוש וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י ההסכם והדין.

4.4. השוכר מתחייב לאפשר למועצה, למי מטעמה, או למי משוכרי המבנה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות תחזוקה, תפעול, תיקון וכדומה לתשתיות כאמור על כל הכרוך בכך, לאחר תיאום מראש, תוך הפרעה מינימלית לפעילות השוכר במושכר והשבת מצב המושכר לקדמותו בתום העבודות על חשבון המועצה.

5. מטרת השכירות והתחייבויות השוכר:

- 5.1. השכירות במושכר ניתנת אך ורק למטרה נשוא מכרז והסכם זה. חל איסור מוחלט לעשות שימוש במושכר, או בחלק ממנו, לכל מטרה אחרת, לרבות עיסוק בכל עסק אחר או מכירת מוצרים, סחורות או שירותים, מכל מין וסוג שהוא, שאינם מנויים במטרת השכירות, אלא אם קיבלו את אישור המועצה בכתב ומראש.
- 5.2. השוכר יהא חייב לקבל כל היתר ו/או רישיון הנדרש עפ"י כל דין לצורך הפעלת המושכר כאמור בסכם זה. כן יהא חייב למלא אחר הוראות כל חוק, חוק עזק ותקנה וכן למלא אחר הוראות משרד הבריאות.
- 5.3. השוכר יהא חייב לספק ולהתקין, על חשבונו, ציוד וריהוט באופן מלא וכנדרש להפעלת המוקד הרפואי.
- 5.4. השוכר מתחייב כי לא ישנה את מטרת השכירות כפי שנקבעה בהסכם זה ולא יפעל בחריגה לה, ללא הסכמת המועצה מראש בכתב.
- 5.5. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי במבנה ובסביבתו, פועלים ו/או יכול שיפעלו, בין היתר, גני ילדים, בית כנסת ועסקים אחרים, והוא מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה בקשר לכך, לרבות בקשר לתחום הפעילות בהם, לשעות ההפעלה שלהם, לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, דוחק, ריחות או לכל מטרד אחר הנגרם בשל פעילותם וכן מתחייב לשתף פעולה עם המועצה בקשר לכך ככל שיהיה בכך צורך.
- 5.6. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ככל שיתקיימו אירועים במבנה מכל סוג ומין שהוא, לרבות בשטחים הציבוריים של המבנה, השוכר מתחייב להמשיך את הפעילות הרגילה במושכר, בהתאם לשעות הפעילות הנהוגות במרפאות השוכר.
- מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לחייב את המועצה ו/או כדי להוות התחייבות כלשהי של המועצה בנוגע לפעילות עסקית ו/או מסחרית ו/או תרבותית כלשהי במבנה ו/או בסביבתו, והן יתקיימו ככל שיתאפשר ו/או לפי שיקול דעתה של המועצה.
- 5.7. סעיף 5 זה על תתי סעיפיו, מהווה סעיף יסודי של הסכם זה והפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6. תקופת השכירות:

- 6.1. תקופת השכירות לפי הסכם זה הנה למשך חמש (5) שנים המתחילה במועד שבו חתמה המועצה על הסכם השכירות / במועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר, לפי קביעת המועצה כאשר צפי מסירת החזקה הינו 01.08.2023 (להלן: "**תקופת השכירות**"). בסמוך לחתימת הסכם זה, תמסור המועצה לשוכר את המושכר לצורך ביצוע עבודות התאמה ו/או אכלוסו (להלן: "**מועד המסירה**"), זאת בהודעה של 7 ימים מראש ובכתב לשוכר. על אף האמור לעיל, ביחס למועד מסירת המושכר, מבהירה המועצה כי המועד למסירת המושכר עשוי להיות מוקדם יותר ו/או מאוחר יותר מן המועד המפורט לעיל ובכל מקרה הקדמת ו/או עיכוב המועד כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם, ולא תקנה לשוכר כל זכות לטענה, תביעה או דרישה אחרת ביחס לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהקדמה ו/או מאיחור כאמור.
- 6.2. בכפוף לסעיף 6.3 להלן, עם סיום תקופת השכירות תינתן לזוכה האופציה לבקש את הארכת תקופת ההתקשרות ב-3 תקופות נוספות, כאשר שתי התקופות הראשונות בנות 24 חודשים ואילו התקופה האחרונה בת 12 חודשים (להלן: "**התקופות הנוספות**"). יוער כי במידה והשוכר יפר את ההסכם הפרה יסודית, תהיה המועצה רשאית לסיים את ההתקשרות בטרם תקופת

השכירות ו/או התקופות הנוספות. למועצה תינתן האופציה לסרב להארכת ההסכם מטעמים סבירים, לרבות היעדר רווחיות, שינויים באופי המתחם ו/או בצרכי המועצה, אי התאמת השוכר ו/או פעילותו למתחם ו/או ביחס לשוכרים האחרים, ו/או אי מילוי אחר הוראות ההסכם וכיו"ב. מובהר בזאת כי האמור בסעיף זה לעיל כפוף לסעיף 6.3 להלן, ובלבד שבשום מקרה לא תעלה תקופת השכירות הכוללת על פי הסכם זה, כולל התקופות הנוספות, על עשר (10) שנים. הארכת תקופת ההתקשרות תהא בכפוף לאישור מועצת הרשות המקומית גדרה ובכפוף להוראות כל דין, ויכול אף שתצטרך את אישורו של משרד הפנים. לא התקבל אישור כאמור תסתיים תקופת השכירות בתום 5 שנים ו/או במועד עליו תודיע המועצה ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה בשל כך.

6.3. הארכת תקופת השכירות כאמור ובכפוף לסעיף 6.2 לעיל, מותנית בקיום כל התנאים הבאים, במצטבר:

6.3.1. עד לתום תקופת השכירות, עמד השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה ולא היתה מצדו כל הפרה יסודית שלא תוקנה ו/או הפרה חוזרת.

6.3.2. השוכר ימציא למועצה 30 יום לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את כל האישורים והמסמכים הדרושים על פי הסכם זה לרבות בדבר הארכת תוקף כל הבטוחות אשר ניתנו על ידו למועצה.

6.3.3. אין בעת תקופת הארכת השכירות ו/או בתקופה שקדמה לה, הליכים משפטיים כלשהם, לרבות בוררות, בין השוכר לבין המועצה.

6.4. לא נתקיימו כל התנאים להארכת תקופת השכירות למשך תקופת השכירות הנוספת, יסתיים ההסכם עם תום תקופת השכירות והשוכר יפנה את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה בדבר פינוי המושכר עד לתום תקופת השכירות.

6.5. הוארך ההסכם למשך תקופת שכירות נוספת, יחולו על השכירות בתקופת השכירות הנוספת כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים.

6.6. השוכר לא יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת שכירות נוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה, למעט כאמור בסעיף 6.2 לעיל. אם על אף האמור לעיל, יפנה השוכר את המושכר, מכל סיבה שהיא, קודם לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה, ימשיכו לחול על השוכר ההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הכל עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה. אין באמור לעיל, כדי לפגוע בזכויותיה של המועצה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין להורות לשוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות.

7. דמי השכירות

7.1. השוכר ישלם למועצה בגין השכירות, החל ממועד המסירה ובמהלך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪ למ"ר (ברוטו) כמפורט בהצעתו, בתוספת מע"מ כדין. בסה"כ, ישלם השוכר למועצה דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪, בתוספת מע"מ כדין. דמי השכירות החודשיים יעודכנו ויעלו מידי שנה ב-2.5% או בהתאם לשיעור עליית המדד השנתי, לפי הגבוה מביניהם, לרבות בתקופת האופציה, ככל ותמומש. מובהר כי ככל ומדד המחירים לצרכן יעלה ביותר מ-2.5% בשנה המדוברת ו/או יעלה באופן מצטבר מעבר לשיעור העליה בדמי השכירות כאמור לעיל לאורך תקופת השכירות, רשאית המועצה לעדכן ולהעלות את

שיעור דמי השכירות בהתאם לעליית המדד כאמור והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של למועצה.

7.2. יובהר כי המועצה שומרת על זכותה, לערוך שינויים טכנוניים במבנה ובכך לבצע הקטנה של עד 15% (ובמילים חמישה עשר אחוזים) בהיקף המושכר. במידה והמושכר אכן יוקטן, אזי תבוצע הפחתה בגובה דמי השכירות בהתאם לשיעור ההקטנה בהיקף המושכר.

7.3. במשך החודשיים הראשונים לתקופת השכירות (לרבות במהלך תקופת השיפוצים וההתאמות) לא ישולם שכ"ד למועצה (להלן: "תקופת הגרייס"). יודגש כי במידה וסיים השוכר את תקופת השיפוצים לפני תום תקופת הגרייס, ישלם את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם מהיום בו סיים את השיפוצים במושכר.

7.4. בתום תקופת הגרייס ישלם הזוכה במכרז את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם.

7.5. בנוסף ישלם השוכר למועצה ו/או מי מטעמה לרבות חברת ניהול דמי ניהול חודשיים בסכום קבוע של 800 ₪ (ובמילים שמונה מאות שקלים חדשים) ובתוספת מע"מ כדין. מובהר כי במקרה של שינוי בהוצאות המועצה בניהול המבנה רשאית המועצה לעדכן את דמי הניהול לפי שיקול דעתה הבלעדי. דמי הניהול ישולמו בגין המתחם/ים ששוכר השוכר וכן בגין חלקו היחסי של השוכר בשטחים הציבוריים (לרבות החלק היחסי של השוכר במחסן-ממ"מ), כפי שיקבע על ידי המועצה. למען הסר ספק מובהר כי דמי הניהול ישולמו החל ממועד המסירה לשוכר לרבות בתקופת הגרייס. דמי הניהול החודשיים יעודכנו ויעלו בהתאם לשיעור עליית המדד השנתי לרבות בתקופת האופציה, ככל ותמומש.

7.6. במועד חתימת הסכם זה ימציא השוכר למועצה 4 שיקים עבור 4 חודשי שכירות בעלות דמי שכירות מלאים, אשר מועד פרעונם הינו ליום הראשון של כל חודש שכירות, זאת כתשלום דמי השכירות לששת החודשים הראשונים לתקופת השכירות.

כן יעביר השוכר במעמד החתימה 2 שיקים נוספים כתשלומים רבעוניים ליתרת השנה הראשונה לתקופת השכירות.

7.7. ככלל ישלם השוכר את דמי השכירות בגין כל שנה ב-4 שיקים כתשלומים רבעוניים אשר יתוארכו לראשית כל רבעון. המועצה תהא רשאית לשנות את הוראות אופן ביצוע התשלום מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הוראה ככל שיתבקש בהתאם לאמור לעיל וכן למלא אחר כל דרישה כזו על פי כל פרטיה בתוך שבעה (7) ימים ממועד קבלתה.

7.8. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים במשך כל תקופת השכירות בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו.

7.9. למען הסר ספק מובהר בזאת כי קבלת כל אמצעי תשלום על ידי המועצה וכל שימוש בהם לא יחשבו כפירעון בפועל ורק פירעון אמצעי התשלום בפועל במלואו ובמועדו יחשב כביצוע תשלום על ידי השוכר.

7.10. סעיף זה על תתי סעיפיו מהווה סעיף יסודי של הסכם זה והפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו מהווה הפרה יסודית של ההסכם

8. מסים ותשלומים נוספים

8.1. החל ממועד מסירת החזקה בנכס, לרבות בתקופת הגרייס ובמשך כל תקופת השכירות (לרבות תקופות האופציה ככל ומומשו) ישלם השוכר את כל התשלומים, המסים, האגרות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, קיימים או שיוטלו בעתיד, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורשיונות מכל סוג שהוא לרבות התשלומים השוטפים בגין ארנונה, אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, כבלים או כל הוצאה אחרת - הכל בגין השימוש במושכר, הפעלתו והחזקתו, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המועצה, במלואם ובמועד, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו, מלבד תשלומים החלים מטבעם על הבעלים בהם תישא המועצה. מובהר כי השוכר ישא בתשלומי ארנונה ו/או כל מיסוי עירוני ו/או ממשלתי בגין חלקו בשטחים המשותפים במבנה, כפי שיקבע על ידי המועצה ולפי שיקול דעתה הבלעדי.

8.2. לפי דרישת המועצה, השוכר מתחייב להודיע בכתב לחברת החשמל, לחברות התקשורת, וכן, לכל ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על הסכם זה, ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יופקו על שם השוכר. בתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יודיע השוכר בכתב לכל הגופים הנ"ל על סיום תקופת השכירות ויעביר את כל החשבונות הנ"ל על שם הגורם שתורה לו המועצה. לצורך ביצוע האמור בס"ק זה, מתחייבים השוכר ו/או המועצה לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.

8.3. השוכר ישלם מס ערך מוסף כדון, כנגד חשבונית מס כדון, בגין כל אחד מהתשלומים, אשר על השוכר לשלם למועצה בהתאם להוראות הסכם זה ביחד עם ביצוע התשלום נשוא מס הערך המוסף, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה.

8.4. השוכר מתחייב להציג בפני המועצה מפעם לפעם על פי דרישתה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת תוך ארבע עשר (14) ימי עסקים מקבלת דרישתה כאמור.

8.5. במקרה והשוכר לא ישלם איזה מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, רשאית המועצה, אך לא חייבת לשלם במקום השוכר את התשלום האמור ועל השוכר יהיה להחזיר למועצה כל סכום שישולם על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה, ובלבד שהמועצה נתנה לשוכר התראה שבעה (7) ימים מראש על כוונתה לעשות כן והשוכר לא שילם את התשלום נשוא ההודעה.

9. עבודות והתאמות במושכר:

9.1. לא יאוחר משלושים (30) ימי עבודה ממועד חתימת הסכם זה, ימסור השוכר לבדיקת המועצה ולאישורה, מפרטים טכניים ותוכניות מותאמות לביצוע חתומות על ידי השוכר של כל עבודות השוכר וכן סדר ביצוע העבודות ולו"ז משוער לביצוע העבודות. כמו כן, השוכר יעביר לידי המועצה כל שינוי שיעשה בתוכנית שאושרה על ידי המועצה.

9.2. ככל שיש צורך להוצאת היתר בניה ו/או אישור התוכניות ברשויות המוסמכות, ייעשה הדבר על ידי השוכר ועל חשבונו (לרבות תשלומים ליועצים, תשלומי אגרות והטלים, מיסים וכיו"ו) המועצה תחתום על כל מסמך בו תדרש חתימתה בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שלא יהא באמור כדי להטיל כל חבות על המועצה ו/או מי מטעמה לרבות חבות כספית.

- 9.3. המועצה תהיה רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לא לאשרם מנימוקים אשר יוצגו לשוכר.
- 9.4. לא אושרו המפרטים והתכניות או נתבקשו ע"י המועצה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר למועצה מפרטים טכניים ותכניות חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של המועצה וזאת תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיקבל את הערות המועצה. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי המועצה, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידה, הכל כאמור לעיל, יצורפו **בנספח ג'** להסכם זה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
- 9.5. מבלי לפגוע בסעיף 9.1 לעיל, לצורך תכנון עבודות השוכר לרבות ההתאמות של המושכר, ככל שידרשו לשוכר, בנוגע למערכות, האינסטלציה, התברואה, מניעת אש במושכר, ועמידה בדרישות הבטיחות המחייבות במושכר, למועצה אין התנגדות כי השוכר ישכור, על חשבונו, את שירותיהם של יועצים שונים.
- 9.6. ידוע לשוכר כי במקביל לעבודות השוכר במושכר תבצע המועצה באמצעות קבלניה עבודות במבנה והוא מתחייב להישמע להנחיות המועצה בכל הקשור לאופר ביצוע העבודות.
- 9.7. השוכר מתחייב להעסיק, מבלי לגרוע מהוראות כל דין ואחריותו, לרבות אחריותו כ"תופס" במובנו בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 וכמבצע בניה, מעביד וקבלן מנהל עבודה מטעמו, ראשי, לפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד - 1954, ותקנות הבטיחות בעבודות בנייה ובנייה הנדסית, בעל ניסיון בסוג העבודות המבוצעות לפי הסכם זה ומורשה כ"אחראי בטיחות", אשר ישהה במקום ביצוע עבודות השוכר, בכל שעות העבודה ובמהלך הביצוע. השוכר לא יעביר את מנהל העבודה ממקום ביצוע עבודות השוכר בלי אישור המועצה מראש.
- 9.8. השוכר יישא, באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח - 1988, גם לגבי קבלנים אחרים המבצעים עבודות במושכר.
- 9.9. חתימתו על הסכם זה, מהווה אישור בכתב מאת השוכר, כי הינו מקבל על עצמו, ללא כל תמורה, את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, ומצהיר כי ישלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2, לתקנות הנ"ל למפקח העבודה האזורי, ככל שהדבר נדרש על פי הדין.
- 9.10. השוכר יהיה רשאי להתחיל לבצע את עבודות השוכר במושכר במועד אישור התוכניות על ידי המועצה.
- 9.11. במועד המסירה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול של המושכר ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר לצורך קיום עבודות השוכר וקיימת התאמה מלאה למצב המושכר בעת מועד המסירה, בכפוף להתחייבויות המועצה לבצע במושכר את ההשלמות והתיקונים המפורטים בפרוטוקול המסירה - אם יהיו.
- 9.12. כמו כן, השוכר יהיה חייב לבצע ולהשלים חלק מעבודות השוכר במועדים מסויימים כפי שתורה לו המועצה בהתחשב בצרכיה, על מנת לאפשר לה לבצע עבודות, במבנה ו/או במושכר אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר. המועצה תהא רשאית להפסיק מידי פעם לאחר הודעה מראש, את מתן ההרשאה לשוכר לתקופות מסוימות בחלקים שונים של המושכר ככל שהדבר יידרש לצורך ביצוע והשלמת עבודות במבנה ו/או במושכר אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר. מובהר בזאת כי השוכר יתאם את ביצוע עבודות השוכר

כאמור לעיל, כאשר המועצה תעשה ככל שביכולתה לצמצם את הפגיעה ברצף עבודות השוכר ככל שניתן.

9.13 מעמדו של השוכר במושכר ובמבנה במהלך תקופת עבודות השוכר יהיה מעמד של בר רשות מטעם המועצה לביצוע עבודות השוכר במושכר לצורך הכשרת והתאמת המושכר בלבד. רשות שהייה זו של השוכר ניתנת לביטול מיידי על ידי המועצה בכל עת או להפסקה מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה.

9.14 המועצה לא תהיה אחראית לכל עיכוב או איחור בהשלמת המושכר שיגרמו עקב איחור מצד השוכר במסירת התוכניות והמפרטים שעליו למסור לאישור המועצה כאמור לעיל או איחור בהתאמתם לדרישות המועצה. מובהר בזאת כי אין באיחור ו/או עיכוב מסירת התוכניות ו/או המפרטים כדי לדחות את מועד המסירה.

9.15 על עבודות השוכר יחולו ההוראות הבאות :

9.15.1 אם ידרש היתר בניה או כל רשיון או היתר אחר על פי כל דין או נוהג לביצוע עבודות כלשהן במסגרת עבודות השוכר, תחול על השוכר החובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע העבודות ועל חשבונו הבלעדי וכן תחולנה עליו כל ההוצאות הקשורות בכך. המועצה תשתף פעולה ותחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת אישורים כאמור, בכפוף לכך שהעבודות אושרו על ידה כאמור בהסכם זה ובלבד שאין בחתימה כדי להטיל על המועצה כל אחריות ו/או חבות, לרבות כספית.

9.15.2 לפי בקשת השוכר ולאחר תאום עם המנהל יסופקו מים וחשמל והשוכר ישא בתשלום בגין השימוש במים ובחשמל.

9.15.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במהלך תקופת עבודות השוכר, יחולו על השוכר כל הוראות הסכם זה, ותשלום כל התשלומים החלים על המושכר ו/או השוכר לפי ההסכם ו/או הדין, לרבות חשמל ומים, למעט תשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל.

9.16 השוכר מתחייב בזאת כי במהלך תקופת ביצוע העבודות יגרום לסילוק עודפי החומרים והאשפה ופסולת בניה בתום כל יום עבודה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מיד עם כל דרישה לכך מאת המנהל ו/או המפקח. מיד עם גמר מלוא עבודות השוכר, ינקה השוכר את מקום העבודות ואזור המושכר ויסלק ממנו את כל מתקני העבודות, החומרים המיותרים, האשפה והמבנים הארעיים מכל סוג שהוא לשביעות רצון המנהל. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי מכולות הפינוי ימוקמו על פי הנחיות המנהל. קביעת המנהל ו/או המפקח לגבי פינוי פסולת ואשפה תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת המנהל ו/או המפקח לשביעות רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 22.6 להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית המנהל ו/או המפקח כאמור.

9.17 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי סילוק ופינוי אשפה ופסולת, אל מחוץ לשטחי המבנה יבוצע על פי הוראות המנהל ו/או המפקח ו/או המועצה, לרבות בהתאם לנהליהם, למקום שיאושר על ידי הרשויות, לרבות המועצה ויבוצע על חשבון השוכר, לכל מרחק שיידרש, כולל תשלום האגרות המתחייבות מכך. על השוכר לוודא אצל הרשות המוסמכת, את מקומות השפיכה המותרים וכן להציג למנהל ו/או למפקח אישורים בדבר קבלת הפסולת באתר השפיכה, לגבי כל סילוק פסולת כאמור לעיל.

9.18 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ככל וקיימות הוראות מיוחדות בנוגע על פי כל דין לסילוק הפסולת, לרבות הוראות המשרד להגנת הסביבה, מתחייב הקבלן לסלק את הפסולת בהתאם להנחיות הללו ובהתאם להנחיות המועצה כפי שתינתנה מעת לעת.

9.19. השוכר מתחייב לסיים את ביצוע כל עבודות השוכר לכל המאוחר במועד המסירה. מוסכם כי איחור השוכר בהשלמת עבודות השוכר שלא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של המועצה, לא ידחה את מועד המסירה או תחילת השכירות על כך המשתמע מכך.

9.20. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי במושכר קיימים מוני מים, חשמל וגז. השוכר, בתאום עם המפקח, יפעל להעברת המונים כאמור על שמו לאחר מועד המסירה. מובהר כי העלויות בגין העברת המונים כאמור על שם השוכר, ככל שיהיו, יחולו על השוכר העברת המונים תתבצע לאחר קבלת אישור המפקח כי הושלם ביצוע העבודות.

9.21. השוכר, והוא בלבד, יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לו ו/או למועצה במקרה והשוכר לא ישלים את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל עד למועד המסירה, ובלבד שהעיקוב לא נובע ישירות ממעשה או מחדל של המועצה.

9.22. השוכר, והוא בלבד, נושא במלוא האחריות, מכל סוג שהוא, לטיב עבודות השוכר, לרבות בדק ותחזוקה של עבודות השוכר.

9.23. על אף האמור לעיל, ומבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר לפי ההסכם, השוכר מתחייב לקבל את כל האישורים הדרושים של כיבוי אש על אחריותו ועל חשבונו כדלקמן:

9.23.1. לתוכניות השוכר לפני תחילת ביצוע עבודות השוכר, וכתנאי להתחלתן.

9.23.2. לפני פתיחת בית העסק במושכר לקהל הרחב וכתנאי לפתיחתו.

מובהר בזאת כי אין באי עמידה של השוכר בהתחייבות/יו כאמור בסעיף זה לעיל כדי לדחות את ו/או לעכב את המועדים הקבועים בהסכם זה ויהווה הפרה יסודית של הוראות ההסכם זה.

9.24. **בנוסף על האמור לעיל, מוסכם כי המועצה רשאית, אך לא חייבת, לבצע בעצמה חלק מעבודות ההתאמה במושכר, במסגרת עבודות הקמת והתאמת המבנה המבוצעות על ידה. במקרה כאמור, מתחייב השוכר לפעול בשיתוף פעולה מלא עם המועצה במסגרת תכנון המושכר ובהתאם מתחייב השוכר לשפות את המועצה בכלל הוצאותיה עבור תכנון וביצוע עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידה בתוספת 15% תקורה למועצה. מובהר כי במקרה בו בוצעו עבודות התאמה על ידי המועצה, רשאית המועצה לפי שיקול דעתה הבלעדי לקצר את משך הזמן בו פטור השוכר מתשלום דמי שכירות כאמור בסעיף 7.2 לעיל. מובהר כי המועצה אינה מתחייבת כי עבודות ההתאמה יבוצעו טרם קבלת תעודת גמר ובכל מקרה לא יעכבו העבודות כאמור אישור אכלוס למבנה.**

9.25. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לפגוע בכל התשלומים ובמועדים שעל השוכר לשלם בהתאם לאמור בהסכם זה.

10. מסירת המושכר:

10.1. מסירת המושכר תבוצע במועד המסירה כמפורט בסעיף 6 לעיל ובהתאם למפרט המצ"ב כנספח א'.

10.2. השוכר מתחייב בזאת להופיע במושכר במועד המסירה ולקבל את החזקה במושכר. היה ולא יגיע השוכר לקבל את החזקה במושכר ביום מסירת המושכר תדחה המסירה בשני ימי עסקים ולאחר דחייה זו תתקיים המסירה בין אם הופיע השוכר ובין אם לאו.

מובהר ומוסכם עוד בזה, כי במועד מסירת המושכר ואף לאחר סיום עבודות השוכר ותחילת הפעילות במושכר, עשויות להתבצע במבנה עבודות ביחידות אחרות במבנה ו/או בסביבתו של המבנה, כולל עבודות פיתוח, ועובדה זו לא תמנע את מסירת וקבלת המושכר כאמור לעיל, בתנאי שלא ימנע מהשוכר שימוש סביר במושכר, המתקנים לשימוש משותף הנדרשים לצורך שימוש סביר במושכר פועלים באופן סדיר, ותתאפשר גישה נגישה ובטוחה על פי כל דין למבנה.

10.3. בכפוף לסעיף 10.7 להלן, מסירת החזקה במושכר לשוכר מותנת במילוי כל התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה לרבות תשלום דמי שכירות החודשיים, המצאת בטחונות, המצאת אישורי ביטוח וכיו"ב.

10.4. במועד המסירה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול מסירה ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה, בכפוף להתחייבויות המועצה לבצע במושכר את ההשלמות והתיקונים המפורטים בפרוטוקול המסירה - אם יהיו.

10.5. קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תהווה אישור מצידו כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה ולשביעות רצונו, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות בכל הנוגע למושכר ולהסכם זה, בכפוף למפורט בפרוטוקול המסירה ולמילוי התחייבויות המועצה על פי הסכם זה.

10.6. למען הסר ספק מובהר כי הימנעותו של השוכר מלקבל את המושכר כאמור או להופיע במועד המסירה או מלשתף פעולה עם המועצה בעריכת הפרוטוקול כאמור ו/או קיומם של ליקויים כלשהם ו/או הצורך בהשלמת עבודות במושכר על ידי המועצה, לא ישמשו כמניעה לקבלת החזקה במושכר, ובכל מקרה כאמור יחשב כאילו נמסרה החזקה במושכר במועד והשוכר יהיה חייב לקבל החזקה במושכר.

10.7. השוכר מתחייב לקבל את החזקה במועד המסירה ומאשר כי בכל מקרה שלא יבוא לקבל את החזקה במועד המסירה, חרף מתן הודעה בדבר מועד המסירה על ידי המועצה ודחית המועד פעם אחת כאמור בסעיף 10.2 לעיל או החזקה לא תימסר לשוכר כתוצאה מאי קיום אחת או יותר מהתחייבויות השוכר, יראו אותו כאילו קיבל החזקה במושכר במועד ללא כל הסתייגות לגבי מצבו, ותחולנה כל הוראות הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות החודשיים וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה החל ממועד זה שיחשב מועד המסירה לצרכי הסכם זה.

11. היתרים ורשימות וקיום חוקים:

11.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6 לעיל, השוכר והוא בלבד יהיה אחראי לקבלת מלוא ההיתרים והרישיונות הדרושים לפי כל דין לניהול עסקו במושכר ולקיומם בתוקף במשך כל תקופת ההתקשרות עפ"י הסכם זה, הכל על חשבונו ועל אחריותו הבלעדיים.

11.2. השוכר בדק ומכיר את דרישות המועצה, מחלקת התברואה, מינהל הנדסה, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכל רשות מוסמכת רלוונטית אחרת והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת ההסכם ולצורך תכנון ההתאמות במושכר ופירוט עבודות השוכר.

11.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר מתחייב לנהל את עסקו ו/או לבצע את התחייבויותיו מכוח הסכם זה בהתאם להוראות כל דין, לרבות למלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח – 1968, לקבל כל רשיון והיתר הדרוש על פי חוק לצורך ניהול עסקו של השוכר

במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה או מידי כל תקופה אחרת כנדרש על פי כל דין ולפעול בהתאם להוראות כל דין בניהול המושכר ו/או השכירות לפי הסכם זה.

11.4. במקרה שתוגש תביעה ו/או דרישה נגד המועצה ו/או שהיא תחויב לשלם תשלום כלשהו, עקב אי קיום ו/או הפרה של האמור בסעיף 11 זה, מתחייב השוכר לשפות ולפצות את המועצה על כל הוצאה, הפסד או נזק שיגרם להן כתוצאה מכך, וכן הוא מתחייב להחזיר ולשלם למועצה כל סכום שחוייבה לשלם בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ממועד התשלום ועד להחזרתו בפועל למועצה, ובלבד ותאפשר לשוכר להתגונן נגד תביעה ו/או דרישה כזו על חשבונו ועל אחריותו של השוכר בלבד. שהמועצה תודיע לשוכר על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדה כאמור בפסקה זו.

11.5. השוכר ישא בעצמו בכל תשלום, היטל, היטל השבחה בגין שימוש חורג או הקלה, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לתב"ע, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המועצה ובין אם יוטל על השוכר.

11.6. מוסכם כי אי השגת רשיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רשיון כאמור לא ישחררו את השוכר מהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות ו/או במהלך תקופת השכירות עקב אי השגת כל רשיון, אישור או היתר, או שלילתם ו/או ביטולם על ידי השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם למועצה את דמי השכירות וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק, או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רשיון או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה שאי השגת הרשיון ו/או ביטולו נובע ממעשה או מחדל של המועצה.

סעיף 11 על תתי סעיפיו, מהווה סעיף יסודי של הסכם זה, והפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. אחזקת המושכר :

12.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובמערכותיו במשנה זהירות, לא להעמיס על רצפותיו העמסת יתר מעבר למותר (500 ק"ג למ"ר). השוכר מתחייב שלא להפריע ולא לפגוע בסדר הטוב, בניקיון וביחסי השכנות הטובה במבנה.

12.2. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהמועצה וכן לבצע בו על חשבונו ועל אחריותו תיקונים ותחזוקה שוטפת, לרבות בהתאם להנחיות שיועברו על ידי המועצה מעת לעת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו או לקוחותיו, יתוקן באופן מיידי על ידי השוכר, על חשבונו **ולאחר** שדיווח על כל קלקול או נזק מהותי למועצה **וקיבל את אישורה** לצעדים שבכוונתו לנקוט, בטרם ביצועם. החזקת המושכר וביצוע כל התיקונים בו יבוצעו ע"י השוכר באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים ובפיקוח צמוד. במקרה של קלקול או נזק שתיקונם אינו סובל דיחוי עד מסירת הדיווח למועצה וקבלת אישורה, יתקן השוכר את הטעון תיקון וידווח למועצה מיד ובהקדם האפשרי, למעט נזקים/ליקויים במעטפת ותשתיות המושכר וכן בשטחים המשותפים/ציבוריים אשר לא נגרמו במעשה או מחדל ע"י השוכר.

12.3. אם השוכר לא יתקן באופן מיידי כל נזק או קלקול כאמור ו/או לא יבצע את הנחיות המועצה בנוגע לתחזוקה ואחזקה שוטפת כאמור לעיל, תהא המועצה רשאית אך לא חייבת, לתקנם והשוכר ישא בכל הוצאות התיקונים שתבצע המועצה בתוספת תקורה של 15%, וישלם למועצה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל, וזאת מבלי לפגוע ובנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים על ידי השוכר כאמור בסעיף 22.6 להלן.

12.4. השוכר מתחייב לאפשר למועצה ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר בכל עת וזמן סבירים בתאום מראש, כדי לבדוק את המושכר ו/או אם השוכר מקיים תנאי הסכם זה ו/או הנובע ממנו ו/או כדי לבצע בו או דרכו עבודות, בדיקות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, לרבות בדיקה ותיקון של שטחי מושכרים סמוכים ו/או של המערכות והתשתיות הקיימות/המונחות במושכר ו/או בצמוד לו כולל בידי אנשי מקצוע מטעמה, ו/או על מנת להציגו בפני שוכרים פוטנציאליים. מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המועצה חובה לבצע כל פעולה שהיא, מלבד השבת המצב לקדמותו בסיום עבודות אותן ביצעה. כניסה כאמור תעשה באופן שיקטין ככל האפשר כל הפרעה או מטרד לשוכר או לעסקו.

12.5. השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על ההוראות התפעוליות ועל כל הנהלים וההוראות שיקבעו על ידי המנהל מעת לעת.

12.6. השוכר ידאג על חשבונו ובאחריותו המלאה לניקיון שוטף של המושכר וסביבתו במהלך תקופת השכירות. קביעת המועצה ו/או מי מטעמה לגבי ניקיון המושכר וסביבתו תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור.

12.7. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת המועצה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 22.6 להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית המועצה ו/או מי מטעמה כאמור.

12.8. השוכר ישא בתשלום כל הקנסות שיוטלו על ידי הרשויות, אם יוטלו, בגין הפרה מצידו של הוראות הסכם זה על נספחיו, לרבות ההוראות התפעוליות ו/או הפרת כל דין. הוטלו קנסות כאמור בגין מעשי או מחדלי השוכר על המועצה, ישפה השוכר את המועצה במלוא סכום הקנסות כאמור לעיל, עם דרישתן הראשונה.

13. מרחבים מוגנים :

13.1. שטח המושכר כולל גם שני מרחבים מוגנים : יחידה מוצמדת אחת בשטח של 13 מ"ר בקומת הקרקע (להלן : "הממ"מ המוצמד") יחידה נוספת בשטח של 35 מ"ר בתת הקרקע (להלן : "הממ"מ התת קרקעי") (ויחדיו : "הממ"מים") השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי הממ"מ המוצמד נועד לשמש כמרחב מוגן מרחבי או קומתי ו/או כמקלט ואסור להשתמש בו למטרה אחרת מאשר לחסות בה בשעת התקפה, אלא על פי רשיון מאת הרשויות המוסמכות והנחיות והוראות פיקוד העורף, ובהתאם להוראות כל דין, לרבות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 (להלן : "חוק ההתגוננות האזרחית").

13.2. השוכר לא יעשה שימוש בממ"מים בלא שיהיו בידי רשויות הנדרשים לפי כל דין, לרבות לפי חוק ההתגוננות האזרחית וכי האחריות להשגת הרשויות הנדרשים על פי כל דין לשם שימוש השוכר בממ"מים היא על השוכר באופן בלעדי. לשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה אם לא ישיג את הרשויות כאמור מכל סיבה שהיא.

- 13.3. השוכר מתחייב לתחזק את הממ"מים ולהשתמש בו בהתאם להוראות כל דין, להוראות פיקוד העורף, להוראות חברת הניהול החברה ו/או מי מטעמה, כפי שיהיו מעת לעת.
- 13.4. הממ"מ המוצמד משויך בפועל לצורך הפעלת המוקד הרפואי, אך בשעת חירום הממ"מ המוצמד יהיה משותף גם ליחידות המסחריות בקומת הקרקע, קרי בעיתות חירום מתחייב השוכר לפנות את הממ"מ המוצמד לאלתר לשימוש לשוכרי שטחי המסחר האחרים במבנה ומשתמשיהם, ולקיים כל הוראה מטעם כל רשות מוסמכת. השוכר ימשיך לשלם, גם לאורך כל התקופה בה הממ"מ המוצמד יועמד לרשות הציבור, כל תשלום הנוגע לממ"מ המוצמד והקבוע בהסכם זה על נספחיו והסכם הניהול.
- 13.5. באשר לממ"מ התת קרקעי, בימי שגרה יכול לשמש כשטח רגיל ו/או לאחסון ובעת חרום מהווה השטח עתודה לתפעול המוקד הרפואי במתכונת מצומצמת ולמטרה זו בלבד אלא על פי רשיון מאת הרשויות המוסמכות והנחיות והוראות פיקוד העורף, ובהתאם להוראות כל דין, לרבות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 (להלן: "חוק ההתגוננות האזרחית").
- 13.6. ככל שהדבר מותר בהתאם להוראות כל דין, השוכר יהא רשאי לנעול את הממ"מים, על פי שיקול דעתו, ובלבד שבמקרה כאמור תשאיר בידי חברת הניהול מפתח אשר יאפשר כניסה לממ"מים בעתות חירום או לצורך עריכת ביקורות וכיוצ"ב.
- 13.7. השוכר מתחייב להתקין על חשבונו קו טלפון בממ"מים לשימוש בעיתות חירום.
- 13.8. ככל שקיימים מחוץ לשטח המושכר שטחים מוגנים מכל מין וסוג שהם, רשאית החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להקנות לצדדים שלישיים זכויות בהם ולשוכר לא תהא בשל כך כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה.
- 13.9. למען הסר ספק, השוכר ימשיך לשאת בכל התשלומים החלים על ממ"מ לרבות דמי שכירות ו/או דמי ניהול ו/או כל תשלום אחר החל עליו מכח הסכם זה ו/או ע"פ כל דין במשך כל תקופת השכירות.
- 13.10. ככל שקיימים מחוץ לשטח המושכר שטחים מוגנים, המשכירה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, להקנות לצדדים שלישיים זכויות בהם ולשוכרת לא תהא בשל כך כל טענה ו/או תביעה כלפיה ו/או מי מטעמה.

14. שילוט:

- 14.1. מבלי לפגוע בהנחיות השונות אשר יחולו על השוכר ויתר השוכרים במבנה, כאמור בהסכם זה ו/או כפי שתורה המועצה ובכפוף לאלו, השוכר זכאי להתקין שלט במושכר ובמבנה באופן, במקום ובגודל כפי שיקבעו על ידי המועצה או מי מטעמה. השוכר לא יתקין כל שילוט על המושכר ו/או על גגותיו ו/או בתחומי המבנה ו/או המקרקעין ובסביבתם ללא אישורה המוקדם ובכתב של המועצה. על השוכר להגיש לאישורה המוקדם בכתב של המועצה, כל בקשה לשילוט הנושא את שמו המסחרי ו/או כל שלט אחר מטעמו או הקשור בו. אישור המועצה והשגת כל רשיון דרוש לשם כך, לרבות תשלום אגרות בקשר לכך, מהווים תנאי מוקדם להתקנת השילוט. אושרה לשוכר התקנת שילוט כאמור, יתקין השוכר את השילוט במיומנות ובמקצועיות על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית והוא יהיה אחראי להחזקתו בצורה תקינה ורציפה במשך כל תקופת השכירות וכן יהיה אחראי לתשלום כל אגרה, מס, היטל ו/או כל תשלום אחר בגינו.

- 14.2. התבלה השילוט שהותקן על ידי השוכר כאמור, או שנוצר הצורך לבצע בו תיקון, שינוי, או תחזוקה לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה, רשאית המועצה להורות לשוכר לבצע כל פעולה כאמור והשוכר מתחייב לעשות כן בתוך 30 ימים מיום דרישת המועצה, ואם לא עשה כן השוכר, רשאית המועצה, אך לא חייבת, לבצע התיקונים כאמור על חשבון השוכר וכל ההוצאות שיגרמו למועצה כאמור בתוספת תקורה של 15% יצטרפו לחשבון דמי השכירות החודשיים המגיעים מהשוכר למועצה בגין החודש בו בוצעו התיקונים ולגבי תשלומים אלו יחולו כל ההוראות לעניין גביית דמי השכירות החודשיים על פי הסכם זה.
- 14.3. למרות האמור לעיל המועצה רשאית להחליט כי הטיפול בהתקנת ובתחזוקת השילוט במבנה יבוצע במרוכז על ידי המועצה. במקרה כזה ביצוע והתקנת כל השלטים במבנה לרבות שלטי השוכר יבוצעו על ידי המועצה בתאום עם אדריכל המועצה והשוכר מתחייב לשלם למועצה את הוצאות ביצוע השלטים הנוגעים לו והוצאות התחזוקה השוטפת של השלטים ישולמו במסגרת הוצאות הניהול. מובהר בזאת כי אין בכך כדי לפטור את השוכר מחובת תשלום אגרות שילוט ו/או כל אגרה ו/או היטל אחר הנוגעים להצבת השילוט כאמור.
- 14.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המועצה תהיה רשאית להורות לשוכר לסלק ולהסיר באופן מיידי ועל חשבון השוכר כל שלט ו/או כרזה ו/או מייצג שהוצבו או ניתלו במבנה, לרבות בשטחים הציבוריים, על קירות המושכר וחלונותיו ו/או בשטחי המבנה מבלי לקבל את אישורה מראש ובכתב של המועצה, והשוכר מותר בזה על כל תביעה או טענה בקשר עם הסרתם או בקשר לכל נזק שיגרם לו עקב כך.

15. תוספות ושינויים במושכר:

- 15.1. בכפוף לאמור בסעיף 9 לעיל, השוכר לא יהיה רשאי לערוך במושכר, במתקניו ובמערכותיו, שינויים או תוספות כלשהם, בין שינויי פנים ובין שינויי חוץ, לרבות שינויים פנימיים שאינם נוגעים לשלד המבנה, קירות חיצוניים, מחיצות פנימיות, והמערכות שבמבנה (כגון מיזוג אויר, חשמל, אינסטלציה וכדומה), בלא קבלת הסכמת המועצה מראש ובכתב (להלן: "שינויים ותוספות").
- 15.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם וכאשר השוכר יערוך ו/או יבצע במושכר שינויים ותוספות, לרבות למצבו הפיזי כפי שהיה במועד המסירה וללא השינויים והתוספות. תוספת יחידות רשת חשמל תהיה למועצה זכות והברירה לדרוש את הסרתם והחזרת המושכר. היה והמועצה לא תדרוש הסרת השינויים והתוספות, יהפכו אלו לקניין המועצה ללא כל תמורה, ולשוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישה כנגד המועצה בגין השינויים והתוספות ו/או בגין השקעתו בהם.
- 15.3. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לא לבצע כל שינוי או תוספת במבנה ו/או בשטחים הציבוריים, הן במבנה והן מחוצה לו, וכן לא לעשות שינויים כלשהם במושכר העלולים להשפיע על החזות החיצונית של המבנה, לא להתקין סורגים או סוככים בחלונות או בפתחים מראש ובכתב ובהתאם להוראות הסכם זה. החיצוניים ולא לעשות בחלונות או בפתחים אלו כל שינוי אחר, ללא קבלת הסכמת המועצה לכך.
- 15.4. מוסכם כי במקרה והמועצה תתיר לשוכר ביצוע שינויים ותוספות כלשהם במושכר אין בכך כדי לשחרר את השוכר מקבלת ההיתרים מהרשויות המוסמכות בהתאם לדרישות הדין וכי על ביצוע השינויים ו/או התוספות יחולו הוראות סעיף 9 להסכם זה בקשר עם עבודות והתאמות במושכר על ידי השוכר בשינויים המחויבים.

- 16.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו כי במקביל לביצוע עבודות השוכר ו/או במקביל לתקופת השכירות לרבות תקופת השכירות הנוספת על פי הסכם זה, מתבצעות ויתבצעו במבנה לרבות ביחידות במבנה אשר סמוכות למושכר על פי הסכם זה עבודות בניה ושיפוץ אשר לא יושלמו במועד המסירה והמועצה ו/או כל גורם אחר בעל זכויות במבנה, לרבות שוכרים אחרים ו/או יזמים פרטיים רשאים לבצעם ולהשלים בכל עת, ובכל תקופה ועל פי שיקול דעתם הבלעדי, והשוכר יהיה מנוע להעלות טענה בענין זה.
- 16.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי בתקופת השכירות, מבוצעות בשטחי המבנה עבודות שונות בקשר לשיפוץ המבנה, הכוללות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל עבודות בניה, הריסה, מערכות, מלאכות, קידוחים, יציקות, חפירות, ציוד ואספקת חומרים וזאת בכל צורה ואופן שיראו למועצה ו/או למנהל ו/או לגורמים אחרים בעלי זכויות במבנה. השוכר מתחייב לאפשר ביצוע העבודות במבנה ולקיים את כל ההוראות אשר המועצה תורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות במבנה. מובהר בזאת כי במהלך העבודות כאמור לעיל, תדאג המועצה לגישה נוחה לשטח הנכס.
- 16.3. השוכר מתחייב בזאת שלא להפריע ולא להתנגד לכל שינוי, שיפוץ, בניה, או תוספת במבנה לרבות ביחידות הסמוכות למושכר על פי הסכם זה ו/או בפרוייקט ובסביבתם ו/או עבודות השיפוץ במבנה כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא והוא מוותר בזאת על כל טענות ותביעות כלפי המועצה בגין כל רעש, מטרד, הפרעה, אי נוחות וכיוצא באלה אשר יגרמו לו או לעסק שינהל במושכר כתוצאה מביצוען של עבודות בניה או הקמת והתקנת מערכות ומתקנים כלשהם מכל סוג שהוא במבנה ו/או בפרוייקט ובסביבתם. המועצה ו/או מי מטעמה לא יכירו בכל תביעה ו/או דרישה מצד השוכר בקשר עם, או עבור, העבודות המבוצעות במבנה כאמור לעיל.
- 16.4. ידוע לשוכר והוא מסכים לכך שהמועצה תהיה רשאית לבצע כל שינוי או תוספת במבנה מעת לעת, לבנות שטחים נוספים, לשפץ, ליצור הצמדות מכל מין וסוג, להעניק לאחרים זכויות מכל מין וסוג שהוא בשטחים אחרים ובשטחים הציבוריים לכל אדם ולכל מטרה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות קיום פעילויות או אירועים ו/או ירידים במבנה.
- 16.5. המועצה תהא רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת במבנה, למעט במושכר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השכירות והן לאחר מכן במהלכה, לרבות אך לא רק, תוספת או הפחתת שטחים או אגפים במבנה, הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים ובמעברים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי אחר במבנה או בתוכניות במבנה, ובלבד שלא יהיה בכך משום הפרעה מהותית לניהול ושימוש במושכר על פי מטרת השכירות.
- 16.6. המועצה תהיה רשאית ללא כל צורך בהסכמת השוכר להעביר דרך המושכר ולהתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה ככל שידרש, את כל סוגי הצנרת, לרבות תעלות מיזוג אויר, צינורות מים, כבלים וחוטי חשמל, כבלים לתקשורת וטלוויזיה וכיו"ב בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ו/או את המבנה ובין אם לא, והשוכר מתחייב לאפשר למועצה או לכל מי מטעמה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות כאמור על כל הכרוך בכך ובלבד שהעבודות יעשו בתאום של 24 שעות מראש ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה מתמשכת לשוכר ובתום ביצוע העבודות על ידי המועצה תחזיר את המצב לקדמותו ותתקן כל נזק שנגרם למושכר במהלך ביצוע העבודות, ובלבד שעבודות אלו לא ימנעו או יפגעו בשימוש במושכר למטרת השכירות.
- 16.7. האמור בסעיפי המשנה שלעיל כפופים לכך שלא יהיה בעבודות כדי להפריע לאפשרות השימוש במושכר למטרת השכירות, לרבות לדרכי הגישה, זאת בכפוף לזכויות השוכר לפי הסכם זה.

- 17.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (בהסכם זה: "מועד פינוי המושכר"), יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי המועצה, בכפוף לאמור להלן, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר כפי שקיבל אותו מהמועצה או במצבו לאחר השלמת עבודות השוכר, בהתאם להנחיות המועצה על פי שיקול דעתה הבלעדי, למעט בלאי סביר וכן חופשי מכל זכות חזקה ו/או שכירות ו/או הרשאה ו/או אחרת של צדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, מתקן המחובר למושכר באופן קבוע אם הותקן על ידי המועצה ו/או השוכר, אלא אם דרשה המועצה את פינויה או סילוקה של התוספות הנ"ל או חלק מהם.
- 17.2. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי המחוברים במושכר, לרבות יציקות רצפה ו/או תקרות, ו/או מחיצות ו/או קירות גבס ו/או התשתיות (חשמל, ביוב, מים ותקשורת) ו/או היציע (על שטחיו השונים) ו/או מערכת המיזוג במושכר (להלן: "המחוברים במושכר"), הינם חלק בלתי נפרד מהמושכר מרגע בנייתם ו/או התקנתם על ידי השוכר במושכר והמושכר יימסר חזרה למועצה כאמור לעיל כשהוא כולל את המחוברים במושכר כאמור לעיל בשלמותם, ללא הסרתם ו/או חלקים מהם אלא אם דרשה החברת מהשוכר לסלקם, זאת מבלי שהמועצה תשלם לשוכר כל תשלום ו/או תמורה ו/או פיצוי בגין המחוברים במושכר.
- 17.3. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש המועצה על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש המועצה עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם. לחלופין, המועצה תהיה רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון סבירים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 17.4. לפחות 30 יום לפני המועד להחזרת המושכר על יד השוכר למועצה, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המנהל בנוכחות נציג השוכר. המנהל יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות הסכם זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר 7 ימים מראש ואם יעדר נציג השוכר באותו מועד תדחה הבדיקה בשני ימי עסקים. נעדר נציג השוכר גם מהמועד השני, ולא נכח בעת בדיקת המושכר ע"י המנהל כאמור, לא יהא בכך כדי לגרוע מתוקף הבדיקה והממצאים שיכללו ברשימת התיקונים ומהתחייבות השוכר לתקנם כמפורט להלן.
- 17.5. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום תקופת השכירות, תהא המועצה רשאית לתקן את המושכר על חשבון השוכר בתוספת תקורה של 15%. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות כפי שיקבע ע"י המנהל, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. מבלי לפגוע מכל זכות או סעד אחר על פי ההסכם ו/או הדין, השוכר ישלם למועצה, עם דרישתה הראשונה של המועצה, את מחיר התיקונים בפועל בתוספת תקורה של 15% וכן את דמי השכירות המוכפלים בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור בהתאם לאמור בסעיף 17.6 להלן.
- 17.6. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר עם סיום תקופת השכירות כאמור לעיל, לרבות אי ביצוע התיקונים כאמור בסעיף 18.2 ו-18.3 לעיל, ישלם למועצה, בגין התקופה שבין המועד הקבוע בהסכם זה לפינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למועצה בגין החודש שקדם למועד הקבוע לפינוי המושכר כשהם מוכפלים בשלוש לכל חודש איחור, או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש וזאת ללא הוכחת נזק. וזאת בנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף 22.6 להלן ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומד למועצה על פי ההסכם או על פי כל דין.

- 17.7. בנוסף לאמור בסעיף 17.6 לעיל, השוכר מצהיר ומתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הוא יישא, בנוסף לדמי שימוש ראויים, בכל הסכומים, התשלומים, המסים, הוצאות, וכל תשלום אחר הנובעים מאי פינוי המושכר במועד ו/או מפינוי על ידי המועצה כאמור בסעיף 17.9 להלן ואשר הוצאו בפועל, בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הסכם זה לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות. המועצה תהיה זכאית לממש את הביטחונות לגרוע מכל סעד אחר העומד למועצה על פי הסכם זה או על פי כל דין. שניתנו למועצה על פי הסכם זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד.
- 17.8. למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ו/או קבלת דמי שימוש ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.
- 17.9. השוכר מצהיר ומסכים כי בכל מקרה שלא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר על פי הסכם זה או עם ביטולו, יהיו המועצה ו/או כל מי שבא מטעמה זכאים לנקוט בכל האמצעים העומדים למועצה על פי דין, לרבות מינוי כונס נכסים לפינוי המושכר.
- 17.10. כל ההוצאות שיגרמו למועצה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב כל האמצעים שתנקוט השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של המועצה לפינוי השוכר כאמור לעיל, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר, והמועצה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים למועצה.

18. העברת זכויות:

- 18.1. המועצה רשאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה כולן או מקצתן על פי הסכם זה, ו/או את זכויותיה במבנה ו/או בכל חלק ממנו, כולן או מקצתן, וכן לשתף כל גורם או גוף בניהול ו/או בבעלות ו/או בכל דרך אחרת במבנה כראות עיניה, בכפוף לזכויות השוכר על פי הסכם זה, והכל באופן שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.
- 18.2. השוכר מתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד במישרין או בעקיפין את זכויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהם בכל צורה ודרך שהיא לכל גורם שהוא, וכן לא להעביר לאחר להשתמש או להחזיק במושכר או כל חלק ממנו, כשוכר משנה או בכל דרך אחרת שהיא, במישרין או בעקיפין, בין אם השימוש, הרשות או ההנאה מוגדרים ובין אם לאו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב של המועצה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי, ויפעל בהתאם לתנאיה ואישוריה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 18.3. השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או בהפעלת ו/או בניהול המושכר, שלא להעניק לכל אדם ו/או חברה ו/או גוף אחר חזקה ו/או שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב של המועצה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי ויפעל בהתאם לתנאיה ואישוריה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 18.4. באם השוכר מאוגד כשותפות רשומה, כל החלפת שותף או הוספת שותף שלא בהסכמת המועצה מראש ובכתב יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. המועצה רשאית להתנות את הסכמתה לפי שיקול דעתה הבלעדי. באם השוכר הינו תאגיד המאוגד בחברה, כל שינוי בשליטה בתאגיד ללא הסכמת המועצה מראש ובכתב תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה. שליטה בסעיף זה משמעותה החזקה במישרין של לפחות 50% מהון המניות המונפק של החברה וכן הזכות למנות במישרין לפחות 50% ממנהלי החברה.

18.5. הועברו זכויות השוכר בניגוד לאמור לעיל, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.

19. שלילת תחולת חוקי הגנת הדייר:

19.1. מודגש ומותנה בזה במפורש כי השכרת המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות ואינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

19.2. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת, כי לא שולמו או נתקבלו בקשר למושכר או ליחסי השכירות הנוצרים על פי הסכם זה במישרין או בעקיפין דמי מפתח כלשהם. כל תיקון ו/או שינוי או תוספת או השקעה אשר יבוצעו במושכר, אם יבוצעו, ע"י השוכר או מי מטעמו לא יהווה ולא יחשב כתשלום דמי מפתח וכי לא יחולו על הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

19.3. בשום מקרה לא יחשב השוכר כדייר מוגן ולא יהא זכאי לתשלום דמי מפתח או תשלום אחר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל כמפורט בהסכם זה. בפנותו את המושכר והוא יהיה חייב לפנות את המושכר במועד הפינני ולהחזירו לידי המועצה.

19.4. מוסכם ומוצהר כי האמור בסעיף זה הינו תנאי מקדמי ויסודי להתקשרות הצדדים בהסכם זה וכל טענה סותרת שיעלה השוכר או מי מטעמו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

20. אחריות ושיפוי:

20.1. המועצה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה לא יהיו אחראים לכל נזק גוף ו/או רכוש ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שייגרמו לשוכר ו/או למושכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת המועצה ו/או מי מטעמה למושכר למטרה או למטרות המפורטות בחוזה זה.

20.2. מובהר כי המועצה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה לא ישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהיא לגבי נזקי רכוש ו/או גוף מכל סוג שהוא שייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו, ו/או לצד ג' כלשהו לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר.

20.3. השוכר לבדו ישא באחריות לכל אבדן ו/או נזק גוף ו/או רכוש שייגרמו למושכר ו/או למבנה ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו ו/או למועצה ו/או למי מטעמו ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים במבנה ו/או לכל צד ג' אחר, אשר ינבעו מניהול עסקיו במושכר ו/או מהחזקה ו/או השימוש במושכר ו/או מביצוע עבודות השוכר ו/או מי מטעמו במושכר, ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר וכל הפועלים מטעמו, בין במעשה ובין במחדל.

20.4. השוכר מתחייב לשפות את המועצה ו/או את מי מטעמה בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה שהן עלולות להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או ששילמו בגין כל נזק גוף ו/או רכוש הקשור במושכר או באחזקתו על ידי השוכר ו/או השימוש בו ו/או ביצוע העבודות בו כאמור, לרבות בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו להן בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדן, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה ו/או דרישה כאמור, ככל שתביעה ו/או דרישה זו נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבות של השוכר ו/או מי מטעמו או מאחריותו על פי הסכם זה ובתנאי

שלשוכר ניתנה הודעה על כל תביעה ו/או דרישה כאמור וכן ניתנה לו האפשרות להתגונן מפני התביעה ו/או הדרישה הנ"ל.

21. ביטוח:

מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח שיחולו על השוכר הינן כמפורט בנספח ה' המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

22. בטחונות:

22.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, ימציא השוכר למועצה במועד חתימת הסכם זה, **ערבות בנקאית** בלתי מותנית בגובה דמי השכירות החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה לעניין עליית המדד ובתוספת מע"מ כדין עבור 3 חודשי שכירות, זאת בהתאם לנוסח המצורף בנספח ד' להסכם זה.

22.2. תוקף הערבות יהיה עד תום שלושה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. ככל שהוארכה תקופת השכירות, בהתאם להוראות חוזה זה, יאריך השוכר את תוקף הערבות כאמור לעיל לא יאוחר מ- 30 יום לפני מועד תחילת תקופת השכירות הנוספת ו/או יעדכן את שיעורה כמתחייב מתנאי הארכת השכירות.

22.3. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות יחולו על השוכר בלבד.

22.4. הערבות תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדויקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינוי במועד, והשארת המבנה במצב טוב, על כל מתקניו המחוברים חיבור של קבע.

22.5. הערבות תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן כשהמדד הקובע הוא המדד ביום מתן הודעת הזכייה לשוכר. מובהר כי בכל מקרה לא ירד סכום הערבות המוצמדת מתחת לסכום הערבות ביום הוצאתה.

22.6. ככל ותראה המועצה כי השוכר אינו עומד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ומבלי שתידרש להוכחת נזק, זאת לאחר שניתנה התראה בכתב על ידי המועצה והשוכר לא תיקן את ההפרה וזאת בתוך 7 ימים.

22.7. עם סיום ההתקשרות ופינוי המבנה על ידי השוכר, תהיה המועצה רשאית לנכות מהערבות סכומים בגין נזקים או חריגות שבוצעו על ידי השוכר.

22.8. על השוכר מוטלת החובה לחדש את הערבות, להאריך את תוקפה ו/או לחדשה, כך שתותאם למשך כל ההתקשרות, לרבות הארכותיה. יובהר כי פקיעת תוקף של הערבות מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

22.9. בכל מקרה כאמור תהא המועצה רשאית לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.

22.10. חולטה ערבות, ימציא השוכר, לאלתר, ערבות בנקאית חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי המועצה ערבות במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.

22.11. אי המצאת הביטחונות או חלק מהם כמפורט בסעיף זה, לרבות פקיעת תוקף של אילו מהבטחונות ו/או אי השלמת בטחונות שמומשו תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למועצה זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את מועד המסירה לתשלום דמי השכירות החודשיים הכוללים וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, עד להמצאת כל הביטחונות מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

23. הפרות וסעדים:

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

23.2. למרות האמור לעיל השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המועצה בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות ו/או בעקבות ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא הקבועה בהסכם. כמו כן השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המועצה בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למועצה על פי הסכם זה.

23.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המועצה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, המועצה תהיה זכאית לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המועצה ולהחזיר את החזקה במושכר למועצה כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

23.3.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית.

23.3.2. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי המועצה.

23.3.3. השוכר הפר את הסכם זה בהפרה חוזרת.

23.3.4. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, לעיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפיה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 30 יום מהגשתה לבית המשפט.

23.3.5. כשהשוכר עושה סידור עם או לטובת נושיו.

23.3.6. במקרה של מתן צו להקפאת הליכים כנגד השוכר.

23.3.7. כשהשוכר מסתלק מביצוע ההסכם.

23.4. בוטל ההסכם על ידי המועצה כאמור בסעיף 24.3 לעיל, בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למועצה כאמור בהסכם זה ו/או על פי דין, לרבות האמור בסעיף 18 לעיל, השוכר ישלם למועצה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בסכום של פי שלושה מדמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למועצה על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה וזאת ללא צורך בהוכחת נזק וזאת בנוסף לאמור בסעיף 18.6 לעיל ובנוסף לפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף 23.6 להלן ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת למועצה על פי דין ו/או ההסכם.

23.5. בכל מקרה בו השוכר ישלם בפיגור כל סכום שעליו לשלם על פי הסכם זה למועצה ישא תשלום זה ריבית פיגורים כמפורט להלן:

23.5.1. השוכר ישלם למועצה לפי העניין, ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור של פריים + 8%, הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.

23.5.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם ע"י המועצה לצד שלישי תחת השוכר ואשר על השוכר היה לשלמו לאותו צד שלישי, תחושב הריבית עבור תקופה מיום שהמועצה שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי ועד להחזרתו ע"י השוכר. שילמה המועצה לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו הריבית ו/או קנס הפיגורים כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למועצה, לפי העניין.

23.5.3. פיגר השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם למועצה בהתאם להסכם זה, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הקרן. היתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המועצה, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

23.5.4. אין בתשלום הריבית בהתאם לסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המועצה לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין. קבלת ריבית כאמור לא תתפרש כויתור מצד המועצה על כל סעד אחר ו/או על פגיעה בכל זכות שהיא המוקנית להן על פי ההסכם ו/או על פי דין.

23.5.5. פיגור חוזר, העולה על שבעה (7) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם למועצה על פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למועצה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

23.6. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המועצה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות תשלום פיצויים ספציפיים כדוגמת סעיף 17.6 וסעיף 23.4 לעיל שישולמו על ידי השוכר בנוסף לפיצויים כאמור בסעיף זה, לא פעל השוכר בהתאם לקביעת המועצה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונם, בקשר להתחייבויותיו על פי הסכם זה, ישלם השוכר 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית המועצה ו/או מי מטעמה כאמור.

24. שינוי ההסכם:

אין לשנות איזו מההוראות של הסכם זה אלא במסמך בכתב, בחתימת שני הצדדים.

25. הודעות:

הודעות הצדדים יהיו בכתב וימסרו לנמען במסירה אישית, או שישלחו בדואר רשום לפי הכתובות שבמבוא להסכם, שאז תחשב ההודעה כאילו הגיעה ליעדה בתוך 72 שעות משעת מסירתה למשלוח או שתועבר בפקסימיליה, עם אישור קבלה ואישור טלפוני על קבלתה, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר מועד ההעברה.

26. סמכות שיפוט מקומית:

הצדדים מסכימים ביניהם כי כל מחלוקת הנוגעת לביצועו של הסכם זה, פרשנותו וכל ענין הנובע ממנו תתברר אך ורק בבתי המשפט המוסמכים במחוז מרכז.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המועצה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של השוכר מאשר בזאת כי
_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר חתמו
על הסכם זה בשם השוכר הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר בהתאם
למסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בהסכם זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הסכם ונספחיו.

עו"ד, _____

נספח א' – תשריט



נספח ב'

תוכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי – יצורף להסכם לאחר אישור המועצה לתוכניות השוכר)

נספח ג'

תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הבינוי, השיפוץ וההתאמה

נספח ד' – נוסח כתב ערבות להסכם

לכבוד
המועצה המקומית גדרה

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתו של מונח זה להלן, וזאת בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של המבקש עפ"י הסכם להשכרת שטחים למטרת הפעלת מוקד לרפואה דחופה בשכונת _____ בגדרה.

במכתבנו זה: _____
"מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי.

הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן: _____
אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד של חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "המדד היסודי"), יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין כדרישתכם הנ"ל, מחולק במדד היסודי.

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

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל, כולל הפרשי הצמדה.

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

ערבות זו תישאר בתוקפה לפחות עד ליום _____ ועד בכלל. דרישה שתימסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

_____ בנק:

_____ תאריך:

נספח ה' – נספח ביטוח

1. אחריות ושיפוי בניזקין

- 1.1. השוכר לבדו יהיה אחראי כלפי המועצה לכל נזק גוף ו/או נזק רכוש ו/או אובדן ו/או הפסד העלולים להיגרם למועצה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לעובדיו ו/או לקבלני משנה מטעמו ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם בכל הנוגע ו/או קשור לפעילות מטעם השוכר ו/או למושכר ו/או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או עובדיו ו/או כל מי מטעמו ו/או בקשר לפעילות מטעם השוכר ו/או לפעילותו במושכר ו/או במבנה ובסביבתם.
- 1.2. השוכר יהיה האחראי הבלעדי כלפי המועצה לפעילותו במושכר ולכל נזק הנובע מפעילותו ו/או מהשירותים במושכר המבוצעות על ידו ו/או ע"י מי מטעמו ולכל אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו במישרין ו/או בעקיפין כתוצאה מפעילותו ו/או מהשירותים.
- 1.3. השוכר לבדו יהיה אחראי כלפי המועצה לאבדן, נזק או קלקול לציוד ו/או רכוש מכל סוג הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו למושכר ו/או לפרויקט ו/או שבאחריותו ו/או בשליטתו בקשר לשכירות ו/או לפעילותו של השוכר במושכר ו/או בפרויקט ו/או בסביבתם.
- 1.4. השוכר פוטר בזאת את המועצה ואת הפועלים מטעמה מכל אחריות לגבי נזקים כאמור ומתחייב לשפותה ו/או לפצותה ו/או את הפועלים מטעמה תוך 7 ימים על כל סכום שתחויב לשלם עקב נזקים כאמור, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד. המועצה תודיע לשוכר על תביעה שתוגש נגדה כנ"ל ותאפשר לו להתגונן מפניה על חשבונו.
- 1.5. המועצה רשאית לקזז מן התשלומים אשר השוכר זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהמועצה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריותו של השוכר כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו למועצה בקשר לאחריותו של השוכר כאמור לעיל ו/או על פי דין.
- 1.6. השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למושכר או למבנה ו/או לסביבתם להם אחראי השוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של המועצה.

2. ביטוח

- 2.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו בגבולות האחריות ותנאי ביטוח שלא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן.

ביטוחים בתקופת עבודות שיפוץ ו/או התאמה במושכר ו/או במבנה מטעם השוכר (ככל שתהיינה):

- 2.2. טרם ביצוע העבודות כאמור לעיל במושכר ו/או במבנה ו/או וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה המועצה, מתחייב השוכר להמציא לידי המועצה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות ו/או תחילת הכנסת ציוד לביצוע העבודות, את טופס האישור על קיום ביטוחי השירותים, נספח ה' 1 (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי לתקופת העבודות") אישור ביטוח עבודות כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם השוכר המורשה בישראל ו/או על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם הקבלן מטעמו של השוכר. ככל ויערכו עבודות העולות על סכום של 2,000,000 ₪ דרישת הביטוח תהיה לשיקול דעתה הבלעדי של המועצה ובהתאם לאופי והיקף העבודות, יובהר כי בעבודות עד 250,000 ₪ רשאי השוכר לכלול את העבודות במסגרת ביטוחי ההפעלה.

ביטוחים שוטפים בתקופת השכירות ו/או הפעילות :

2.3. ללא צורך בכל דרישה מצד המועצה, מתחייב השוכר להמציא לידי המועצה לא יאוחר מיום תחילת ההתקשרות ו/או השכירות ו/או הכנסת ציוד למבנה ו/או למושכר ו/או תחילת השימוש בשטח המושכר ו/או הפרויקט או ממועד קבלת המושכר כשוכר לצורך ביצוע פעילות במושכר ו/או במבנה ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם לני"ל, המוקדם מבין המועדים- את טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר, **נספח ה'2** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי ההפעלה"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במושכר ו/או במבנה ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או פינוי הטובין, הרכוש ו/או הציוד שבבעלות ו/או באחריות השוכר ו/או מטעמו מהני"ל ו/או תקופת הארכה (ככול ותהיה)- לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מאת המועצה.

2.4. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב השוכר לכלול את הסעיפים הבאים :

- 1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – השוכר / ואו המועצה :
"המועצה" לעניין הכיסוי הביטוחי: המועצה המקומית גדרה ו/או חברות בת ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדים של הני"ל.
- 2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי תורחב לשפות את אחריות המועצה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם פעילות השוכר ו/או מעשה ו/או מחדל של השוכר ומי מטעמו בקשר להתקשרות.
- 3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את המועצה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי השוכר בקשר להתקשרות.
- 4) סכום ההשתתפות העצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
- 5) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המועצה ו/או מי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 6) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר למועצה הודעה בכתב, ע"י השוכר ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- 7) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.
- 8) כל סעיף בפוליסות השוכר (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי השוכר כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המועצה וכלפי מבטחיה, ולגבי המועצה הביטוח על פי הפוליסות הני"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את השוכר במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המועצה מבלי שתהיה למבטחי השוכר זכות תביעה ממבטחי המועצה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי השוכר מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי המועצה וכלפי מבטחיה.
- 9) היקף הכיסוי בפוליסות המועצה לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- 10) ככל ופעילויות השוכר כוללות שירותים פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק- ביטוחי השוכר יורחבו לכסות אחריות בין היתר גם בגין הני"ל.

2.5. המועצה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהשוכר להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת המועצה והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש המועצה.

2.6. השוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הני"ל וכן ישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

2.7. על-אף האמור בטופס האישור על קיום ביטוחי השוכר לתקופת ההפעלה, השוכר יהיה רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות ו/או ביטוח לרכוש במלואו ו/או בחלקו, אולם מובהר, כי בכל מקרה השוכר פוטר את המועצה ו/או את מי מטעמה מאחריות לכל אובדן תוצאתי ו/או לרכוש כאמור בקשר עם ההתקשרות מכל סיבה שהיא, בין אם ערך ביטוח ובין אם לאו.

2.8. השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

- 2.9. הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המועצה על פי הפוליסות, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדו, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי המועצה עקב כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
- 2.10. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.
- 2.11. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי המועצה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למועצה כנגד השוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 2.12. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

נספח ה'1 – אישור ביטוח עבודות השוכר

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור											
<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	מבקש האישור	המבוטח/ה	מעמד מבקש האישור										
מועצה מקומית גדרה		חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל	מעמד מבקש האישור <input type="checkbox"/> משכיר										
ת.ז.ח.פ.		ו/או קבלנים וקבלני משנה.											
מען		ת.ז.ח.פ.											
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:		מען											
חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל													
כיסויים													
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		מטבע						
					לתקופה	למקרה							
<p>כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):</p> <p>רכוש עליו עובדים</p> <p>רכוש סמוך</p> <p>פינוי הריסות</p> <p>נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים</p> <p>נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים</p> <p>צד ג'</p> <p>נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים</p> <p>נזק עקיף למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים</p> <p>רעידות והחלשות משען</p>	ביט				10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון.		ש"ח						
					10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון.								
					10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון.								
					10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון.								
					10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון.								
					מלוא סכום הביטוח								
					2,000,000								
					במלוא גבול האחריות								
					25% מגבול האחריות								
					25% מגבול האחריות								
302 אחריות צולבת					20,000,000								
307 קבלנים וקבלני משנה													
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור													
315 תביעות המל"ל													
312 כיסוי בגין נזק גוף שנגרם משימוש בצמ"ה													
318 מבוטח נוסף – מבקש האישור													
322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה													
328 ראשוניות													
334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים													
340 הרחבת רעידות והחלשת משען													
341 הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים													
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור													
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים													
328 ראשוניות													
334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים													
<p>פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג' 009 בניה – עבודות קבלניות גדולות</p>													
<p>ביטול/שינוי הפוליסה*</p>													
<p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.</p>													
<p>חתימת האישור</p>													
<p>המבטח:</p>													

נספח ה'2 – נוסח אישור על קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור			
מועצה מקומית גדרה	חברות בנות ועובדים של הנ"ל	ת.ז.פ.נ	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> אחר: השכרת שטחים למטרת הפעלת מוקד רפואה דחופה ו/או שירותים נלווים. העיסוק המבוטח: מוקד רפואה דחופה	<input type="checkbox"/> משכיר			
		ת.ז.פ.נ	מען				
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים							
כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	הפוליסה	ביטוח			מטבע	סכום	
אחריות כלפי צד שלישי		ביטוח			₪	2,000,000	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בזדון 315 תביעות המל"ל 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'
אחריות מעבידים		ביטוח			₪	20,000,000	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בזדון 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
אחריות מקצועית רפואית		ביטוח			₪	4,000,000	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בזדון 328 ראשוניות
רכוש תכולה ומלאי		ביטוח			₪	מלוא ערך כינון	308 ויתור על תחלוף (אחר): שוכרים ובעלי זכויות אחרים, אשר בביטוח רכושם של השוכרים ו/או בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף) 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות
מירוט 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):							
096 שכירות והשכרות 095 שירותים רפואיים 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:							