



החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

מכרז פומבי מס' 5/18

**להשכרה והפעלת מרפאה
במבנה שייבנה ברח' הברוש בכפר
יונה**

מרץ 2018

מסמך א'

הזמנה להציע הצעות

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת קופות חולים, כהגדרתן בחוק ביטוח בריאות ממלכתי התשנ"ד – 1994, להציע הצעות מחיר להשכרתה והפעלתה של מרפאה לתקופה של 10 שנים + שתי אופציות להארכה לעשר שנים נוספות **במצטבר** (חמש שנים + חמש שנים), במבנה העתיד להיבנות על ידי החברה, בשטח של כ- 700 מ"ר ברח' הברוש בכפר יונה. המבנה ייבנה במקרקעין המצויים בבעלות עיריית כפר יונה (להלן: "העירייה"), והידועים כגוש 8123 חלקה 243 (מגרש 226.3 לפי תב"ע הצ/מק/1-2/115ג'). הכל, על פי התנאים, הדרישות וההנחיות כמפורטים להלן במכרז זה ובמסמכיו.

את תנאי המכרז, המסמכים הנלווים וכן נוסח ההסכם שהזוכה ידרש לחתום עליו (להלן: "מסמכי המכרז"), ניתן לקבל בתשלום 500 ₪, במשרדי החברה ברחוב הרצל 9' כפר יונה (טל' לבירורים: 09-8971150).

ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, קודם לרכישתם, במשרדי החברה או באתר האינטרנט: <http://www.kfar-yona.muni.il/?CategoryID=213&ArticleID=1822>

את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון מכרז פומבי מס' 5/2018, יש לשלשל לתיבת המכרזים מיועדת לכך במזכירות החברה בכתובת הנ"ל. ההצעות תוגשנה במסירה אישית (ידנית) ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת.

המועד להגשת הצעות למכרז זה הינו עד יום 3/7/2018 בשעה 13:00 בצהריים. לא תתקבל ולא תידון הצעה שנתקבלה לאחר המועד כאמור בסעיף זה.

בני סעד, מנכ"ל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

מסמך ב'

תנאי המכרז והוראות למשתתפים

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ (להלן: "החברה" או "החכ"ל") מזמינות בזאת קופות חולים, כהגדרתן בחוק ביטוח בריאות ממלכתי התשנ"ד – 1994 (להלן – "חוק ביטוח בריאות"), להציע הצעות מחיר להשכרתה והפעלתה של מרפאה, לתקופה של 10 שנים + שתי אופציות להארכה לעשר שנים נוספות **במצטבר** (חמש שנים + חמש שנים), במבנה העתיד להיבנות על ידי החברה, בשטח מוערך של כ-700 מ"ר.

המבנה ייבנה במקרקעין המצויים בבעלות עיריית כפר יונה (להלן: "העירייה"), הידועים כגוש 8123 חלקה 243 (מגרש 226.3 לפי תב"ע הצ/מק/1-2/155ג') ברח' הברוש בכפר יונה (להלן – "המקרקעין"). הכל, על פי התנאים, הדרישות וההנחיות כמפורטים להלן במכרז זה ובמסמכיו.

1 מסמכי המכרז

המסמכים המפורטים מטה, מהווים חלק בלתי נפרד מהמכרז ויקראו להלן ביחד ולחוד, "מסמכי המכרז":

מסמך א' – הזמנה להציע הצעות;

מסמך ב' – תנאי המכרז והוראות למשתתפים;

- נספח א - נוסח הערבות הבנקאית לצורך השתתפות במכרז
- נספח ב- תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

מסמך ג' – הצעת המציע;

מסמך ד' – הסכם שכירות;

נספחים להסכם:

נספח 1- נסח לשכת רישום המקרקעין

נספח 2- תשריט המגרש

נספח 3- נוסח ערבות ביצוע

נספח 4- אישור על קיום ביטוחים

2 עיקרי ההתקשרות

2.1 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.

2.2 מכרז זה, עניינו השכרת מבנה שייבנה במקרקעין לצורך שימוש בו כמרפאה על ידי אחת מקופות החולים המוכרות בארץ, כהגדרתן בחוק ביטוח בריאות.

2.3 התב"ע החלה על המקרקעין הינה הצ/מק/1-2/155ג' ולפיה ייעוד המקרקעין הינו לצרכי מרפאה וטיפת חלב.

2.4 המבנה נשוא המכרז, ייבנה ע"י החברה ויכלול חדרי רופאים, אחיות וכיוב', בשטח בנוי (ברוטו) של כ-700 מ"ר, ברמת גימור מלאה כולל חלוקת פנים (להלן: "המבנה"). בסביבת המבנה מתוכננות להתבצע עבודות פיתוח (גינון) וכן עבודות להכשרת חנייה עילית.

מודגש בזאת במפורש כי כלל עבודות בניית המבנה והפיתוח תבוצענה בהיקפים, בשטחים ובסטנדרטים המקובלים אצל קופות חולים כפי שייקבעו ע"י החברה, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, ובדומה למבנה קופ"ח שבונה החברה בימים אלו ברח' יקינטון בכפר יונה.

החברה תשתף את הזוכה במכרז בהכנת התכניות, הפרוגרמה והמפרטים הנוגעים למבנה ולפיתוח, בכפוף לכך שההחלטות הסופיות בעניינים אלו תהיינה נתונות לחברה, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי ותקציביה. הזוכה מוותר בזאת במפורש על כל טענה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

2.5 יצוין כי נכון למועד פרסום מכרז זה, קיים ברחוב גליל הסמוך למקרקעין מגרש חנייה פתוח לציבור הרחב, ואולם מובהר כי אין בכך כל התחייבות מצד העירייה והחברה לקיומו של מגרש חנייה זה במועדים מאוחרים יותר ובכלל זה בתקופת שכירות המבנה.

2.6 מובהר כי העירייה והחברה תהיינה זכאיות לממש את מלוא זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות, ביחס למגרש ו/או המקרקעין, כולן או חלקן, באופן ובמועדים בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי, בין אם במסגרת בניית המבנה אשר יושכר לזוכה במכרז ובין אם באמצעות תוספת בנייה מאוחרת, הקמת מבנה נוסף וכיו"ב (להלן – "הבנייה הנוספת"). בנוסף, העירייה והחברה תהיינה רשאיות לעשות כל שימוש בבנייה הנוספת שתיבנה, בין בעצמן ובין באמצעות אחרים, ולהרשות כל שימוש כאמור. הכל, בכפוף לכל דין.

2.7 בהתאם להערכת החברה, בניית המבנה תחל כשנה לאחר בחירת הזוכה עפ"י המכרז ותימשך כשנתיים נוספות, באופן בו תחילת השכירות בפועל תהא בעוד כשלוש שנים. מודגש ומובהר כי מדובר בהערכה ראשונית בלבד, אשר הינה תלויה, בין היתר, בגורמים חיצוניים לחברה. הערכה זו אינה מחייבת את החברה והזוכה במכרז מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר עם מועד תחילת השכירות ומסירת החזקה, הכל בכפוף להוראות ההסכם.

2.8 הזוכה במכרז יפעיל ויתחזק את המבנה אשר ישמש כמרפאה, בהתאם להוראות הדין, ובכפוף לסטנדרטים והוראות משרד הבריאות בתחומים השונים, לרבות תשתיות רפואיות, הנדסיות, נהלי עבודה וכיו"ב.

2.9 הזוכה יספק על חשבונו ציוד, ריהוט, כח אדם, מיכשור רפואי, וכל הנדרש לצורך הפעלתה של המרפאה. ציוד זה ישאר בבעלות הזוכה.

2.10 כל ההכנסות מהפעלת המרפאה תהיינה שייכות לזוכה.

2.11 תקופת השכירות הינה למשך 10 שנים, עם אופציה (הנתונה לזוכה) להארכת ההסכם לחמש שנים נוספות ועוד חמש שנים. סה"כ תקופת האופציה תהיה 10 שנים. מימוש האופציה יהיה על ידי הודעה בכתב של הזוכה לחברה, 6 חודשים לפני מועד סיום תקופת השכירות, הכל כמפורט בהסכם המצ"ב.

2.12 השימוש במבנה ע"י הזוכה במכרז משך תקופת ההתקשרות יהיה אך ורק למטרת הפעלת מרפאה, כמפורט במסמכי המכרז.

2.13 על הזוכה יהיה לקבל, בטרם הפעלת המרפאה, את כל האישורים, ההיתרים, והרישיונות הנדרשים עפ"י דין בקשר עם ההפעלה, והחתימה על הסכם זה איננה מהווה תחליף לאישורים, רישיונות והיתרים אלה, ככל שיידרשו.

- 3.1 דמי השכירות יהיו בהתאם להצעת הזוכה (מסמך ג' למכרז) ובכפוף להוראות שם ובהסכם (מסמך ד' למכרז).
- 3.2 דמי השכירות יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – "המדד"), כשהמדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ביום מסירת החזקה ותחילת תקופת השכירות והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד שנקבע לביצוע התשלום. מובהר כי בכל מקרה שבו המדד הקובע יהיה נמוך ממדד הבסיס, דמי השכירות בגין אותם 3 חודשים לא יעודכנו, ויעמדו על דמי השכירות ששולמו בגין 3 החודשים הקודמים.
- 3.3 למען הסר ספק, יובהר, כי דמי השכירות אינם כוללים תשלומים נוספים בגין השימוש בנכס, ובכלל זה תשלומי מיסים, ארנונה וכיוצ"ב, כמפורט בהסכם.
- 3.4 ככל שהזוכה יהיה מעוניין במימוש האופציה, יקבעו הצדדים שמאי מקרקעין מוסכם מטעמם, אשר יבחן ויקבע את דמי השכירות הראויים בגין תקופת האופציה בתוספת הצמדה למדד. אם הצדדים לא יגיעו להסכמה בנוגע לזהות השמאי המוסכם, הוא ייקבע ע"י מהנדס העירייה וקביעת המהנדס בעניין זה תהיה סופית. מובהר כי בכל מקרה, דמי השכירות עבור תקופת האופציה לא יפחתו מדמי השכירות האחרונים שישולמו (קרי, בתום תקופת השכירות המקורית). עוד מובהר כי גם בתקופת האופציה דמי השכירות יעודכנו בהתאם לשיעור עליית המדד, כאמור דלעיל.

תנאי מתלה

4

מובהר ומוצהר בזה, כי התקשרות על פי מכרז זה מותנית בקבלת אישור שר הפנים עפ"י דין. היה ומכל סיבה שהיא לא יינתן אישור שר הפנים להתקשרות בתוך שנתיים ממועד חתימת החוזה, אזי ההסכם על פי מכרז זה יתבטל מאליו, ולא תהיה לזוכה כל טענה /או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כנגד החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

תנאי סף

5

- זכאים להשתתף במכרז מי שעומד בכל התנאים המצטברים הבאים :
- 5.1 קופת חולים כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994.
- יש לצרף אסמכתא בדבר הכרת משרד הבריאות בדבר היות המציע קופת חולים כמשמעה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994.
- 5.2 עוסק מורשה לצורך מע"מ, מנהל ספרי חשבונות כחוק ובעל אישורים על ניכוי מס במקור מטעם פקיד השומה.
- יש לצרף תעודת עוסק מורשה ואישור מאת רשויות המס על ניכוי מס במקור.
- 5.3 בעל כל האישורים הנדרשים לפי חוק העסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו – 1976.
- יש לצרף אישור 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.

5.4 מי שעומד בתנאי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), תשנ"א – 1991 וחוק שכר מינימום, התשמ"ז – 1987, כמפורט בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

• יש לצרף תצהיר בנוסח המצ"ב כנספח ב.

5.5 מי שרכש את מסמכי המכרז.

• יש לצרף צילום הקבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.

5.6 מי שצירף להצעתו ערבות בנקאית מקורית אוטונומית לטובת החברה, בת פירעון עם דרישה ראשונה, בנוסח נספח א, חתומה ע"י בנק מוכר בישראל או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981 (ולא סוכן ביטוח). הערבות תהיה **בסכום 10,000 ₪ (במילים: עשרת אלפים ש"ח) ובתוקף עד ה- 1/10/2018.**

מובהר כי:

5.6.1 החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות למשך 60 יום נוספים, בכל פעם, עד שייבחר סופית הזוכה במכרז ועד שהזוכה יחתום על ההסכם, והמציע במכרז מתחייב במקרה של דרישה כאמור להאריך את תוקף הערבות על חשבוננו. אי-הארכת הערבות כנדרש תהווה, כשלעצמה, עילה לחילוט הערבות.

5.6.2 הערבות תהיה אוטונומית, בלתי מותנית, וניתנת על פי תנאיה לחילוט על פי פנייה חד-צדדית של מנכ"ל החברה.

5.6.3 סכום הערבות ישמש פיצויים קבועים ומוסכמים מראש והחברה יהא רשאי להגיש את הערבות לפירעון כל אימת שהמשתתף לא ימלא כנדרש את תנאי ההצעה ו/או לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז ו/או שהמשתתף יתנהג שלא בדרך המקובלת ובתום לב בהליכי המכרז. מובהר כי אין בחילוט הערבות כדי למצות את תביעותיו וטענותיו של החברה, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה על פי ההסכם ו/או עפ"י כל דין לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה, לרבות תשלום נוסף למשתתף אחר.

5.6.4 משתתף שהצעתו לא זכתה, יהיה זכאי לקבל חזרה את ערבותו לאחר משלוח ההודעה בכתב שייתן החברה באשר לאי זכייתו או במועד החתימה על ההסכם עם זוכה, לפי שיקול דעת החברה.

5.7 מובהר כי בכל מקרה בו האישורים/ התעודות המפורטים דלעיל הינם בעלי תוקף מוגבל, נדרש כי אלו יהיו תקפים במועד הגשת ההצעה.

5.8 הצעה שלא יצורפו אליה כל המסמכים והאישורים הנ"ל עלולה להיפסל ע"י ועדת המכרזים.

5.9 לא מילא מציע אחר התנאים להשתתפות במכרז, רשאית החכ"ל, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע או לחלופין, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לחקור בעצמה ו/או לדרוש מהמציע כי ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהנתונים שבהצעתו ו/או המסמכים שצורפו לה. המציע יהיה חייב למסור לחכ"ל/ לוועדת

המכרזים שלה את מלוא המידע/ המסמכים להנחת דעתה. במקרה בו המציע יסרב למסור מסמך הסבר או ניתוח כלשהוא כאמור, תהיה החכ"ל/ וועדת המכרזים רשאית להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה.

אופן הגשת ההצעה

6

- 6.1 על המציע לפרט **במסמך "הצעת המציע"** (מסמך ג' למסמכי המכרז) את שיעור דמי השכירות החדשיים המוצעים על ידו לכל מ"ר מבנה (ברוטו). אין לנקוב בסכום הנמוך ממחיר החברה, כמפורט במסמך "הצעת המציע". הצעה שתנקוב בסכום נמוך יותר תיפסל על הסף מבלי שתדון. לסכום ההצעה יתווספו מע"מ והפרשי הצמדה כמפורט בהסכם השכירות המצ"ב למסמכי המכרז (נספח ד').
- 6.2 המציע יגיש במסגרת הצעתו קובץ מקורי הכולל את כל מסמכי המכרז וכן הודעות ו/או מסמכי הבהרה שנמסרו למשתתפים, ככל שנשלחו.
- 6.3 מודגש כי המציע אינו רשאי לבצע במסמכי המכרז בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא.
- 6.4 ערך המציע שינוי, מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה החברה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה (גם אם החברה לא העירה לשינויים כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן ע"י החברה וכפי שנמסר למציעים.
- 6.5 את המעטפות, עליהן רשום מספר המכרז יש לשלשל לתיבת המכרזים המיועדת לכך במשרדי החברה (כתובת: רח' הרצל 9 ב' כפר יונה 40300 בחניון האחורי של הקניון). ההצעות תוגשנה במסירה אישית ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת.
- 6.6 המועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה הינו **3/7/2018 בשעה 13:00**. לא תתקבל ולא תידון הצעה שנתקבלה לאחר המועד כאמור בסעיף זה.
- 6.7 כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 90 (תשעים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 60 (שישים) יום נוספים והמציע מחוייב לפעול בהתאם לדרישה זו.
- 6.8 לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה החברה, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או, לחילופין ולפי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או, לחילופין, להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

אופן החתימה על ההצעה

7

- 7.1 המציע יחתום חתימה **מלאה** על גבי הסכם השכירות (מסמך ד) וטופס ההצעה (מסמך ג) וכל מקום אחר המיועד לכך במסמכי המכרז. בנוסף, המציע יסמן בראשי תיבות את חתימתו על גבי כל דף של מסמכי המכרז, לרבות ההודעות ו/או מסמכי הבהרה שנשלחו.
- 7.2 על ההצעה יחתמו המנהלים המוסמכים בשם קופת החולים. בנוסף, ההצעה תיחתם ע"ח עו"ד/ רו"ח המציע אשר יאשר כי ההצעה נחתמה ע"י מורשי חתימה מטעם המציע.

8 הצהרות המציע

- 8.1 הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוהם כהצהרה ואשור שכל פרטי המכרז ומסמכי המכרז ידועים ונהירים למציע וכי המציע קיבל את מלוא המידע הנדרש, בחן את כל הנתונים, הפרטים והעובדות והסכים להם בהתאם להצעתו. כמו כן, הגשת ההצעה כמוה כהצהרה כי יש למציע את כל הידיעות, הכישורים, כח האדם והסגולות המקצועיות והאחרות הדרושים להפעלת מרפאה, כי הוא עומד בכל התנאים המקדמיים האמורים דלעיל.
- 8.2 הגשת ההצעה מטעם המציע מהווה הסכמה מראש לכל תנאי המכרז, על מסמכיו, לרבות החוזה, והכל בלא כל שינוי ו/או תוספת.
- 8.3 כל טענה בדבר טעות ו/או אי הבנה ו/או חוסר ידיעה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז ו/או ההסכם על נספחיו ו/או דבר שאינו מופיע במסמכי המכרז, לא תתקבל לאחר הגשת הצעת המציע.

9 רכישת חוברת המכרז והוצאות

- 9.1 את חוברת המכרז ניתן לרכוש, בתמורה לסך של 500 ש"ח, כולל מע"מ, במשרדי החכ"ל ברחוב הרצל 9' כפר יונה. ניתן לשלם גם באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של החכ"ל בבנק הפועלים סניף 167 חשבון מספר 446061 (במקרה כאמור על המשתתף מוטלת האחריות יש ליצור קשר עם החברה לתיאום העברת אישור העברה וקבלת החשבונית במייל בטלפון 09-8971150 או במייל: hakal1@kfar-yona.org.il).
- 9.2 כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, ובכלל זאת כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות הנדרשות במסמכי המכרז, תחולנה על המציע.

10 פניות מצד המציעים

- 10.1 סתירה, שגיאה, אי התאמה בין מסמכי המכרז, וכל הסתייגות או שאלה אחרת, תובא על ידי המציע לתשומת לב מנכ"ל החברה, מר בני סעד, עד ליום 20 ימים (קלנדריים) לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, באמצעות משלוח פקס המיועד אל מנכ"ל החברה מר בני סעד, לפקס מס': 153-9-8971185 ו/או באמצעות דוא"ל לכתובת: beni_s@kfar-yona.org.il תוך ציון שמו ומספר הפקס או כתובת למתן תשובה, ויפרט בפנייתו את מהות השאלה ו/או אי הבהירות. על הפונה מוטלת האחריות הבלעדית לוודא כי פנייתו נתקבלה בפועל.
- 10.2 העתק התשובות מטעם החכ"ל יופץ לכל רוכשי חוברת המכרז ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. על המציע לצרף להצעתו את מסמכי התשובות וההבהרות שנמסרו (אם נמסרו) למשתתפים, במשך הליכי המכרז, כשהם חתומים על ידו.
- 10.3 כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב מאת החכ"ל - תחייבנה את החכ"ל.
- 10.4 היעדר תשובה ו/או איחור בקבלת התשובה מצד החכ"ל לא יזכו את המציעים בהארכת מועד להגשת ההצעות או להתחשבות כלשהי מצד ועדת המכרזים.

11 עריכת שינויים ותיקונים מצד החברה

11.1 החכ"ל רשאית, בכל עת, עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, יובאו, בכתב, לידיעת כל רוכשי מסמכי המכרז בפקס/בדואר אלקטרוני, לפי בחירת החכ"ל, לפי הפרטים שנמסרו על-ידי רוכשי מסמכי המכרז, יחתמו ע"י המציע ויצורפו על-ידו להצעתו.

12 בחינת ההצעות:

- 12.1 החכ"ל אינה מתחייבת לבחור בהצעה הכספית הגבוהה ביותר או בהצעה אחרת כלשהיא.
- 12.2 החכ"ל תהא רשאית להתחשב בין השאר, באמינותו, ביכולתו, בחוסנו הכלכלי ומצבו הכספי של המציע.
- 12.3 החכ"ל רשאית לפסול כל הצעה שהוגשה בתאום עם משתתפים אחרים אם יוכח לכאורה קשר כזה ו/או אם מצאה כי קיים קשר מוקדם בין המציעים, ובכלל זה קשרי בעלות בין המציעים, קשרים בין חברות אחיות, קשרים בין חברות בנות וכיוצ"ב ו/או אם קיים חשש כי ההצעה תכסיסנית ו/או הצעה בלתי סבירה בין אם ביחס לפריטים מסוימים ובין אם ביחס להצעה בכללותה ו/או אם הזוכה לא ימלא אחר כל דרישות המכרז.
- 12.4 החכ"ל רשאית לבטל את המכרז ו/או להחליט על הזמנת חלק מהשירותים בלבד ו/או לספק את השירותים כולם או חלקם בעצמה ו/או להחליט על דחיית הזמנת חלק מהשירותים למועד מאוחר יותר, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ו/או בהתחשב בתקציב שיעמוד לרשותה. הכל, תוך שמירת זכותה של החכ"ל לפרסם מכרזים חדשים במידת הצורך.
- 12.5 עוד מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל מקרה בו הוכרז זוכה במכרז והפער בין ההצעה הזוכה להצעה הכשרה הבאה במדרג הינו עד 5% (כולל), החכ"ל רשאית להכריז על הצעה זו כהצעה הכשרה השנייה במכרז. במקרה כאמור, היה ולא תשתכלל ההתקשרות עם בעל ההצעה הזוכה במכרז, תודיע החכ"ל לבעל ההצעה ההכשרה השנייה על זכייתו במכרז, וההוראות החלות על הזוכה יחולו בהתאמה. אין באמור כדי לגרוע מזכויות החכ"ל כלפי ההצעה הזוכה, בתאם למסמכי המכרז ו/או עפ"י כל דין.
- 12.6 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.

13 הודעה על זכייה וההתקשרות

- 13.1 עם קביעת הזוכה במכרז תודיע על כך החכ"ל לזוכה. הזוכה יידרש לחתום על ההסכם המצורף למכרז ולהשיבו לידי החכ"ל, כשהוא חתום כדין ובמקור ומבויל (ככל שיידרש ביול עפ"י דין), וזאת תוך 7 ימי עבודה מתאריך ההודעה לזוכה בדבר זכייתו במכרז.
- 13.2 כתנאי מוקדם להשתכללות ההתקשרות, על הזוכה להמציא לידי החכ"ל, עד לחתימת ההסכם על ידו, הודעה על הארכת הערבות שניתנה על ידו במסגרת הצעתו למכרז/ ערבות בנקאית חדשה בנוסח נספח א' ובסך 10,000 ₪ (עשרת אלפים ש"ח) צמודה למדד מחירי

הצרכן, אשר תהא תקפה עד למועד תחילת השכירות ואז תוחלף בערבות לתקופת הסכם השכירות ע"ס 180,000 ₪, הכל בכפוף לאמור בהסכם השכירות.

13.3 מודגש בזאת כי בכל מקרה בו הזוכה במכרז יסוג בו מהצעתו ו/או לא יאפשר את יישומו של הסכם השכירות ו/או לא יקבל את החזקה במושכר ו/או לא ימלא כל התחייבויות אחרת החלה עליו עפ"י מסמכי המכרז, החכ"ל תהיה רשאית לבטל את הזכייה במכרז, בהודעה בכתב שייתן למשתתף החל מהתאריך האמור בהודעה, וכן להתקשר בחוזה עם מציע אחר ו/או לחלט את ערבות המכרז כולה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש. זאת, מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החכ"ל על פי המכרז ו/או כל דין, לרבות זכותה להיפרע את מלוא ההוצאות הכרוכות בבניית המבנה וכל הקשור אליו מאת הזוכה המקורי במכרז.

13.4 ביצוע ההתקשרות כפוף לקבלת כל האישורים כדין על ידי החכ"ל.

14 מסמכי המכרז – רכוש החברה

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

15 הסבת החוזה, העברת זכות

15.1 הזוכה לא יסב ולא יעביר את החוזה, כולו או מקצתו, או כל טובת הנאה על פיו ו/או התחייבות על פיו לאחר במישרין או בעקיפין, פרט אם קבל תחילה הסכמה לכך בכתב מאת החברה.

בני סעד
מנכ"ל החברה

נספח א'

נוסח כתב ערבות להשתתפות במכרז

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ (להלן – "החברה הכלכלית")
רחוב הרצל 9
כפר יונה

א.ג.נ.,

ערבות מספר

1. לפי בקשת _____ מס' ת.ז.ח.פ.ח.צ. _____ (להלן – "הנערב")
אנו ערבים בזה כלפיכם באופן בלתי חוזר לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של **10,000** ₪ (במילים: עשרת אלפים שקלים חדשים) (להלן – "**סכום הערבות**") בקשר למכרז פומבי מס' 5/2018 להשכרה והפעלת מרפאה במבנה שייבנה ברח' הברוש בכפר יונה.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, עד 10 ימים ממועד קבלת דרישתכם על ידינו באופן המפורט להלן אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
3. כל דרישה לתשלום מכוח כתב ערבות זה תימסר לנו בכתב בסניף _____ בכתובת _____ כשהיא חתומה ע"י מנכ"ל החברה הכלכלית או ממלא מקומו.
4. התשלום כאמור בסעיף 2 לעיל יעשה על ידנו, על דרך של העברה בנקאית לחשבון החברה הכלכלית עפ"י הפרטים שיימסרו על ידכם בדרישתכם או באמצעות המחאה עשויה על ידנו לפקודתכם ע"פ שיקול דעתכם הבלעדי.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום **1/10/2018 (כולל)** בלבד. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידנו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל. הערבות, על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של 60 ימים בכל פעם, על פי דרישת מנכ"ל החברה הכלכלית או ממלא מקומו כאמור, אשר תתקבל אצלנו עד מועד סיום תוקף הערבות המצוין ברישא לסעיף ו/או מועד סיום תוקף הערבות המוארכת, לפי העניין.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

נספח ב'

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כ_____ [נא להשלים תפקיד] ב_____ [נא להשלים את שם המציע] והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעמו.

2. 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 ההתקשרות ****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.
**** "מועד ההתקשרות" – לעניין התקשרות בעסקה בלא מכרז – המועד שבו הוגשה לגוף הציבורי ההצעה ולפיה נערכה ההתקשרות בעסקה. ואם לא הוגשה הצעה כאמור – מועד ההתקשרות בעסקה.

3. 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 הספק.

חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על הספק והוא מקיים אותן.

4. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל - יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:

חלופה (1) - הספק מעסיק פחות מ-100 עובדים.

חלופה (2) - הספק 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.
5. 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 החברה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).

6. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____ חתימת המצהיר

אימות חתימה

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

מסמך ג'**הצעת המציע**

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ (להלן – "החברה")

א.נ.,

הנדון: מכרז פומבי 5/2018 להשכרה והפעלת מרפאה במבנה שייבנה ברח' הברוש בכפר יונה

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

1. הבנו את כל האמור במסמכי המכרז, בין המצורפים אליו ובין שאינם מצורפים אליו, ובדקנו את כל הגורמים הקשורים בהתקשרות במכרז זה ו/או העלולים להשפיע עליה.

2. הננו מצהירים בזה כי קראנו והבנו את כל האמור במסמכי המכרז על פרטיהם ללא יוצא מן הכלל, כי ערכנו את כל הבדיקות הדרושות ו/או הנחוצות להגשת הצעתנו זו. מבלי לגרוע מכלליות האמור אנו מצהירים כי ראינו את המגרש, בדקנו את מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, וכן בחנו את כל הגורמים האחרים המשפיעים על הצעתנו והתקשרותנו במכרז זה, לרבות מאפייני המבנה המתוכנן, ומצאנו את כולם כמתאימים לנו. לא הסתמכנו בהצעתנו זו על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו בעל פה על ידי החברה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה, אלא על האמור במסמכי המכרז בלבד. כן הננו מצהירים בזה, כי אנו 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.

3. מבלי לגרוע מכלליות האמור דלעיל, ידוע לנו ומוסכם עלינו כי המבנה אשר ייבנה ע"י החברה ויכלול חדרי רופאים, אחיות וכיוב', בשטח בנוי (ברוטו) של כ-700 מ"ר, ברמת גימור מלאה כולל חלוקת פנים (להלן: "המבנה"), וכי בסביבת המבנה מתוכננות להתבצע עבודות פיתוח (גינון) וכן עבודות להכשרת חנייה עילית.
מובהר לנו ומוסכם עלינו במפורש כי כלל עבודות בניית המבנה והפיתוח תבוצענה בהיקפים, בשטחים ובסטנדרטים המקובלים אצל קופות חולים כפי שייקבעו ע"י החברה, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, ובדומה למבנה קופ"ח שבונה החברה בימים אלו ברח' יקינטון בכפר יונה.
ידוע לנו כי בכוונת החברה לשתף את הזוכה במכרז בהכנת התכניות, הפרוגרמה והמפרטים הנוגעים למבנה ולפיתוח, בכפוף לכך שהחלטות הסופיות בעניינים אלו תהיינה נתונות לחברה, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי ותקציביה.
הננו מוותרים בזאת במפורש על כל טענה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

4. עוד ידוע לנו כי נכון למועד פרסום מכרז זה, קיים ברחוב גליל הסמוך למקרקעין מגרש חנייה פתוח לציבור הרחב, ואולם מובהר כי אין בכך כל התחייבות מצד העירייה והחברה לקיומו של מגרש חנייה זה במועדים מאוחרים יותר ובכלל זה בתקופת שכירות המבנה.

5. כמו כן מובהר לנו ומוסכם עלינו כי העירייה והחברה תהיינה זכאיות לממש את מלוא זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות, ביחס למגרש ו/או המקרקעין, כולן או חלקו, באופן ובמועדים בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי, בין אם במסגרת בניית המבנה אשר יושכר לזוכה במכרז ובין אם באמצעות תוספת בנייה מאוחרת, הקמת מבנה נוסף וכיו"ב (להלן – "הבנייה הנוספת").

בנוסף, העירייה והחברה תהיינה רשאיות לעשות כל שימוש בבנייה הנוספת שתיבנה, בין בעצמן ובין באמצעות אחרים, ולהרשות כל שימוש כאמור. הכל, בכפוף לכל דין.

6. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז והצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז ולראייה אנו מצרפים את כל המסמכים הנדרשים. ידוע לנו כי במידה ולא נצרף מסמך ו/או אישור מן המפורטים דלעיל, וועדת המכרזים עלולה לפסול את הצעתנו. עוד ידוע לנו כי לוועדת המכרזים שמורה הזכות לחקור ולפנות לצדדים שלישיים ו/או ולדרוש מאיתנו להציג כל מידע/ מסמך נוסף אשר יידרש להוכחת כשירותנו, ניסיונו, מומחיותנו, אפשרויות המימון, התאמתנו לביצוע העבודות וכיו"ב. אם נסרב למסור מידע או מסמך כאמור, רשאית הוועדה להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול את ההצעה.

7. אנו מקבלים על עצמנו לבצע את כל ההתחייבויות והתנאים הכלולים במכרז בלא כל הסתייגות.

8. יש לנו את כל האמצעים הכספיים והאחרים על מנת לעמוד במלוא ההתחייבויות הכלולות במסמכי המכרז, ואנו מתחייבים לעשות כן אם נזכה במכרז.

9. כן ידוע לנו כי כל התחייבות המופיעה בחוברת מכרז זו, לרבות בהסכם, מחייבת אותנו גם אם לא הוזכרה במפורש במסמך זה.

10. ידוע לנו כי התקשרות על פי מכרז זה מותנית בקבלת אישור שר הפנים עפ"י דין. היה ומכל סיבה שהיא לא יינתן אישור שר הפנים להתקשרות בתוך שנתיים ממועד חתימת החוזה, אזי הסכם זה יתבטל מאליו, ולא תהיה לנו כל טענה/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כנגד החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

11. עוד ידוע לנו, כי בהתאם להערכתה הראשונית של החברה, בניית המבנה תחל כשנה לאחר בחירת הזוכה עפ"י המכרז ותימשך כשנתיים נוספות, באופן בו תחילת השכירות בפועל תהא בעוד כשלוש שנים. מובהר לנו ומוסכם עלינו כי מדובר בהערכה ראשונית בלבד, אשר הינה תלויה, בין היתר, בגורמים חיצוניים לחברה. הערכה זו אינה מחייבת את החברה ואנו מוותרים מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר עם מועד תחילת השכירות, הכל בכפוף להוראות ההסכם

12. בהסתמך על כל האמור לעיל ולהלן בכל מסמכי המכרז, להלן פירוט הצעתנו הכספית:

<p>דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידי החברה הינם 85 ₪ לכל מ"ר מבנה (ברוטו). דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידינו הינם: ₪ (*) ובמילים:</p>

הנחיות למילוי ההצעה:

(*) יש למלא את דמי השכירות המוצעים במספרים שלמים (ש"ח ולא חלק ממנו).

(**) יש למלא את דמי השכירות המוצעים במילים.

אין להציע דמי שכירות בשיעור הנמוך ממחיר החברה (85 ₪). הצעה שנקוב בסכום נמוך יותר, תיפסל על הסף מבלי שתידון.

לסכום ההצעה יתווספו מע"מ והפרשי הצמדה, כמפורט בהסכם השכירות המצ"ב כנספח ד'.

13. ידוע לנו כי נידרש לשלם לחברה את דמי השכירות בין אם נעשה שימוש בפועל במבנה ובין אם לא, מכל סיבה שהיא.

14. הרינו מצהירים כי כל ההשקעות שנבצע במסגרת הסכם השכירות, בכפוף להסכמת החברה ועל פי תנאי ההסכם הינם רכוש החברה, וכי עם סיום ההתקשרות לא נהיה זכאים לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין השקעות אלו.

15. ידוע לנו כי החברה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כולה או חלקה, וכי היא רשאית לבטל את המכרז ו/או לעכבו, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

16. אנו מצהירים בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 90 (תשעים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. ידוע לנו, כי החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 60 (שישים) יום נוספים, וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשנידרש, נחשב כמי שחזר בו מהצעתו, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.

18. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה ללא-חוזרת, כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ובקבלתה על ידכם יכרת הסכם מחייב בינינו לביניכם.

19. היה והצעתנו תתקבל, אנו מתחייבים כי במועד שנידרש לכך על ידכם, נמציא את כל המסמכים והאישורים שעלינו להמציא בהתאם למסמכי המכרז, לרבות ההסכם, חתום כדין, והודעה על הארכת ערבות המכרז/ ערבות חדשה בנוסח נספח א' ובסך 10,000 ₪ (עשרת אלפים ש"ח) צמודה למדד מחירי הצרכן, אשר תהא תקפה עד למועד תחילת השכירות, ואז תוחלף בערבות לתקופת הסכם השכירות ע"ס 180,000 ₪ הכל כמפורט בהסכם השכירות.

20. אנו מצהירים ומסכימים כי במידה ונזכנ במכרז, כל מקרה בו ניסוג מהצעתנו ו/או לא נאפשר את הוצאתו לפועל של הסכם השכירות ו/או לא נקבל את החזקה במושכר ו/או לא נמלא כל התחייבויות אחרת החלה עלינו עפ"י מסמכי המכרז, החכ"ל תהיה רשאית לבטל את הזכייה במכרז, בהודעה בכתב שתיתן לנו החל מהתאריך האמור בהודעה, וכן להתקשר בחוזה עם מציע אחר ו/או לחלט את ערבות המכרז כולה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש. זאת, מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החכ"ל על פי המכרז ו/או כל דין, לרבות זכותה להיפרע מאיתנו את מלוא ההוצאות הכרוכות בבניית המבנה וכל הקשור אליו.

21. אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על-פי דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

22. ולראיה באנו על החתום לאחר שהבנו את משמעותה המלאה של הצהרתנו זו:

שם המשתתף: _____ מס' זיהוי: _____

כתובת (כולל מיקוד): _____ טל: _____ פקס: _____

דוא"ל: _____ איש קשר: _____ טל' נייד: _____

תאריך _____ חתימה: _____

אישור עורך דין/ רואה חשבון

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי _____, מס' רישום _____ (להלן – "המציע"), הינו תאגיד קיים ופעיל; כי ההצעה המפורטת במסמך זה נתקבלה אצל המציע בהתאם למנגנונים הקבועים במסמכי ההתאגדות שלו; וכי ההצעה וכל יתר מסמכי

המכרז המצורפים לה נחתמו על-ידי הי"ה _____ ו _____ אשר
חתימתם מחייבת את המציע בכל הקשור והכרוך במכרז זה ובהתקשרות על פיו.

תאריך _____ חותמת _____ חתימה _____

מסמך ד'

הסכם שכירות

שנערך ונחתם בכפר יונה ביום ____ לחודש _____ שנת _____.

ב י ן

1. עיריית כפר יונה
(להלן: "העירייה")

-מצד אחד-

ל ב י ן

2. החברה הכלכלית כפר יונה
(להלן-"המשכיר" או "החברה")

- מצד שני -

ל ב י ן

מרחוב _____
על ידי מורשי החתימה:

_____ מס' ת. זהות _____
_____ מס' ת. זהות _____
(להלן-"השוכר")

- מצד שלישי -

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות בשטח קרקע הידוע כגוש 8123 חלקה 243 (מגרש 226.3

לפי תב"ע הצ/מק/2-1/115ג'), בשטח של 2,152 מ"ר, ברח' הברוש בכפר יונה (להלן: "המקרקעין");

והואיל: והחברה הנה הזרוע הארוכה של העירייה לצורך ביצוע עבודות פיתוח ויזמות בתחום העירייה;

והואיל: והחברה הוסמכה ע"י העירייה לבנות במקרקעין, על חשבון החברה ובאחריותה, מבנה אשר ישמש כולו/ חלקו כמרפאה (להלן – "מבנה המרפאה" או "הנכס") ולהשכירו לשוכר, כמפורט בהסכם זה, ובתמורה לקבל לידה, בין היתר, את מלוא דמי השכירות למשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה;

והואיל: ובהתאם לאמור פורסם מכרז פומבי מס' 5/2018, להשכרה והפעלת המרפאה בנכס (להלן – "המכרז");

- והואיל:** והשוכר הגיש לחברה הצעה למכרז ;
- והואיל:** ובהתאם להחלטה מיום _____ נבחרה הצעת השוכר כהצעה הזוכה במכרז ;
- והואיל:** והוסכם והותנה מפורשות כי זכויותיו של השוכר על פי הסכם זה לא יקנו לו זכות דיירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, ואו על פי כל דין המקנה הגנת לדייר ;
- והואיל:** וברצון הצדדים לקבוע את יחסיהם ההדדיים, חובותיהם וזכויותיהם בכל הנוגע לעסקת השכירות ולביצועו של הסכם זה על פיו ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- 1.3. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר – הוראות חוזה זה גוברות.
- 1.5. מונח שהוגדר במסמכי המכרז על נספחיו ולא הוגדר בחוזה זה, המשמעות שניתנה לו במסמכי המכרז תחול לגביו גם בחוזה זה.
- 1.6. הסכם זה כולל את הנספחים המפורטים להלן ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו :

נספח 1'	נסח רישום מקרקעין
נספח 2'	תשריט
נספח 3'	נוסח ערבות ביצוע
נספח 4'	נוסח אישור על עריכת ביטוחים

2. הצהרות והתחייבויות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כי ברשותו כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים עפ"י כל דין לביצוע התחייבויותיו עפ"י ההסכם.
- 2.2. השוכר מצהיר בזאת כי לא שילם דמי מפתח עבור שימוש והפעלת מבנה המרפאה, וכי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 אינו חל על יחסי הצדדים ועל הסכם זה.
- 2.3. השוכר מצהיר כי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את הנכס, את מיקומו, את סביבתו, את רישומו, את תוכניות בנין עיר החלות עליו ודרישות הרשויות המוסמכות בקשר אליו, זכויות הבניה החלות על הנכס, את זכויות המשכיר בנכס ואת הנספחים לחוזה זה ומסמכי המכרז לרבות המפרט והפרוגרמה, וכי הוא ישכור את הנכס במצבו בעת מסירת המבנה, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה ואו תביעה כנגד המשכיר באשר לנכס והוא

מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו.

2.4. השוכר מצהיר כי יש לו את היכולת הפיננסית לעמוד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן.

2.5. השוכר מצהיר כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לשכור את הנכס לתקופת השכירות בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמשכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.

2.6. השוכר מצהיר כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של הנכס.

2.7. השוכר מצהיר כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.

2.8. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהחברה רשאית לשעבד את הסכם זה לצורך קבלת אשראי בנקאי לבניית הנכס.

3. תנאי מתלה

השוכר מצהיר כי ידוע לו ההתקשרות מכוח הסכם זה מותנית בקבלת אישור שר הפנים עפ"י דין, ותוקף הסכם זה מותלה עד לקבלת אישור זה, כך שאם מכל סיבה שהיא לא יינתן אישור שר הפנים להתקשרות בתוך שנתיים ממועד חתימת החוזה, אזי הסכם זה יתבטל מאליו, מבלי שתהיה לזוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, כנגד החברה ו/או כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמן, הן בנוגע להיעדר אישור כאמור והן בנוגע לטענות בדבר עיכוב באישור וכיו"ב.

4. מטרת השכירות

4.1. המשכיר משכיר לשוכר את הנכס למטרת ניהול והפעלת מרפאה (להלן-"מטרת השכירות").

4.2. השוכר, בין בעצמו ובין ע"י אחר הבא מטעמו ו/או מרשותו, לא יהא רשאי להשתמש בנכס או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת השכירות, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המשכיר.

4.3. השוכר מתחייב להשתמש בנכס בהתאם לכל חוק ודין, לרבות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח 1968, ולפעול בנכס בהתאם להוראות הדין בנוגע לשימושים שיתרו בו, וכל יתר החובות שיחולו עליו מכח הוראות מכרז זה, לרבות על פי סטנדרטים והוראות משרד הבריאות בתחומים השונים, ובכלל זה תשתיות רפואיות והנדסיות, נהלי עבודה וכיו"ב.

4.4. השוכר יהיה אחראי להשגת כל האישורים, ההיתרים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להפעלת המרפאה, וכן יקיים את כל תנאיהם וידאג לחידושם במועד, וישלם את כל האגרות וההיטלים ו/או התשלומים לפיהם ו/או על פי כל דין הדרושים והכרוכים בהפעלת המרפאה. למען הסר ספק, יובהר, כי החתימה על הסכם זה איננה מהווה תחליף לאישורים, רישיונות והיתרים אלה, ככל שיידרשו.

4.5. השוכר יספק על חשבונו ציוד, ריהוט, כח אדם, מכשור רפואי, וכל הנדרש לצורך הפעלתה של המרפאה. ציוד זה ישאר בבעלות השוכר.

4.6. אין במתן רשות ההפעלה והניהול כדי להעניק לזוכה זכות כלשהי במקרקעין למעט זכות שכירות במבנה המרפאה, לצורך הפעלת מרפאה, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

5. לוחות זמנים

5.1. לוח הזמנים המשוער לתכנון מבנה המרפאה, הקמתו ומסירת החזקה לשוכר הינו 24 חודשים ממועד קבלת אישור שר הפנים להתקשרות בהסכם (הוצאת היתר בנייה תוך 12 חודשים ממועד קבלת אישור שר הפנים להתקשרות בהסכם וסיום הבנייה תוך 12 חודשים נוספים). עם סיום הבניה כאמור ובכפוף להוראות הסכם זה, תימסר לשוכר החזקה בנכס. למען הסר ספק, יובהר, כי עיכוב של עד 6 חודשים מעבר ל-24 החודשים לא יהווה הפרה של ההסכם ולא יזכה את השוכר בכל סעד/פיצוי מאת החברה.

5.2. מוסכם כי לחברה שמורה הזכות להשלים את בניית מבנה המרפאה בתקופה קצרה יותר מזו הנקובה לעיל, ולהקדים את מועד מסירת החזקה ולשוכר לא תהיה כל טענה בעניין זה, והוא מתחייב לקבל לידי את מבנה המרפאה ולהפעילו לכל המאוחר בתוך 60 יום ממועד שקיבל הודעה על כך.

6. מסירת החזקה בנכס

6.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר בהסכם זה (לרבות קיומה של ערבות בנקאית בתוקף, קבלת פוליסות ביטוח וכיו"ב), מתחייב המשכיר למסור לשוכר את החזקה בנכס מייד עם סיום בנייתו וקבלת "טופס 4" לפי תקנות התכנון והבניה (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981.

6.2. המשכיר יודיע לשוכר 60 ימים מראש על מועד מסירת החזקה (להלן: "מועד מסירת החזקה"). מובהר אין ולא יהיה בעצם משלוח ההודעה משום אישור כלשהו מצד המשכיר כי השוכר עמד בכל התחייבויותיו לפי ההסכם.

6.3. המשכיר מתחייב כי במועד מסירת החזקה יושלמו אותם החלקים, המערכות והמתקנים שידרשו לצורך התחלת השימוש הסביר בנכס.

6.4. מסירת החזקה תבצע על פי נוהלי החברה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בטרם מסירת החזקה ייערך סיור בהשתתפות נציגי החברה והשוכר, ובו נציג החברה יערוך פרוטוקול בו יירשמו כל הליקויים ואי ההתאמות שיתגלו במבנה (אם בכלל). החברה תתקן את הפגמים והליקויים שירשמו בפרוטוקול המסירה תוך זמן סביר בנסיבות העניין שלא יעלה על 12 חודשים ממועד מסירת החזקה. השוכר מתחייב לבדוק את הנכס במעמד הסיור בדיקה יסודית ככל האפשר כולל בדיקת התאמתו למפרט ולתוכניות. קבלת החזקה במבנה על ידי השוכר, תשמש אישור לכך כי בעת המסירה בדק אותו כאמור ומצאו, (לרבות כל מערכותיו ואביזריו), במצב טוב ותקין ראוי לשימוש ומתאים למובטח בהסכם, במפרט ובתוכניות, (בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה). במקרה בו לא צוינו פגם או אי התאמה כלשהם בפרוטוקול כאמור, יהא השוכר מנוע מלהעלות טענות בשלב מאוחר יותר, אלא אם מדובר בפגם נסתר.

6.5. השוכר מתחייב שלא להיכנס אל הנכס, לא לתפוס בו חזקה, ולא להכניס אליו חפצים כלשהם, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, בטרם הגיע מועד מסירת החזקה אלא אם ניתן אישור המשכיר מראש ובכתב. במקרה בו ניתן אישור כאמור, יחשבו השוכר וכל מי מטעמו כברי רשות בנכס בלבד ולא יהיה במתן רשות כאמור בכדי להקנות לו זכות חזקה

ו/או זכות אחרת בנכס, ועל השוכר תוטל האחריות המלאה לכל אבדן ונזק שיגרם בשל כל מעשה או מחדל שלו או של מי מטעמו.

6.6. השוכר מתחייב לקבל את החזקה בנכס במועד מסירת החזקה, וזאת גם (אך לא רק) במקרה בו טרם הושלמה בנייתו של כל המבנה/ טרם הותקנו מלוא המערכות והמתקנים הנדרשים (בכפוף לאמור בסעיף 6.2 דלעיל).

היה והשוכר לא יקבל בפועל את החזקה בנכס במועד מסירת החזקה, בין אם משום שסרב לקבלה ובין אם משום שלא הופיע לקבלה, או מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בחברה, יחשב הדבר לכל צורך שהוא כאילו אכן הועמד הנכס לרשותו ונמסרה לו החזקה, כשהנכס מושלם בהתאם למפרט ולתוכניות.

בנסיבות כאמור דלעיל וכן במקרה בו מסירת החזקה נדחתה בפועל מעבר למועד מסירת החזקה בשל אי קיום התחייבויות השוכר לפי חוזה זה, המשכיר לא יהיה אחראי בכל דרך לשמירת הנכס ולכל נזק או קלקול שיגרמו בו ובאביזריו לאחר מועד מסירת החזקה, ובנוסף השוכר יחוייב לשאת בכלל התשלומים החלים עליו ולקיים את כל ההתחייבויות החלות עליו, הכל כמפורט בהסכם זה.

6.7. בכפוף לאמור בסעיף 6.6 דלעיל, הצדדים מסכימים כי מועד מסירת החזקה ייחשב כמועד תחילת תקופת השכירות וכי ממועד זה יראו את השוכר כמחזיק במבנה, לענין תשלום דמי השכירות ויתר הוראות הסכם זה וכן הוראות כל דין המטילות חבות כלשהי על בעלים ו/או על שומר ומחזיק של מקרקעין, לרבות חבות לתשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחדל, והשוכר יהיה האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך, או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין.

6.8. החברה תהיה זכאית למסור לשוכר במועד מסירת החזקה, הוראות בדבר תכונות מיוחדות של הנכס ומתקניו, והוראות תחזוקה ושימוש במבנה ובמתקניו (להלן: "ההוראות"), והשוכר מתחייב לקבל את ההוראות, לנקוט בכל האמצעים והצעדים, לעשות את כל הפעולות המתאימות ולהימנע מכל פעולות בלתי מתאימות, על מנת לשמור על הנכס ומתקניו, לתחזק ולתקן אותם, ולעשות בהם שימוש באופן נאות ומתאים.

6.9. החברה מתחייבת להשלים את עבודות הפיתוח עפ"י הפרוגרמה בתוך 4 חודשים ממועד מסירת החזקה בנכס.

7. תקופת השכירות

7.1. המשכיר משכיר לשוכר את הנכס לתקופת שכירות בת 10 שנים, שתחילתה ביום _____ (מועד מסירת החזקה) וסיומה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

7.2. לשוכר ניתנות שתי אופציות להארכת הסכם השכירות לעשר שנים נוספות במצטבר, באופן בו כל אופציה הינה לחמש שנים נוספות, החל ממועד תום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה"). מימוש האופציה יהיה על ידי הודעה בכתב של השוכר למשכיר וזאת 6 חודשים לפחות לפני מועד סיום תקופת השכירות.

7.3. למען הסר ספק, יובהר, כי כל הוראות ההסכם המתייחסות לתקופת השכירות יחולו גם על תקופת האופציה בשינויים המחוייבים, ובכפוף לאמור בסעיף 8 להלן בנוגע לדמי השכירות.

7.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מימוש האופציה יהיה כפוף להארכת הביטוחים והערבות הבנקאית הנדרשת להבטחת התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

8. דמי השכירות

8.1. בכפוף להוראות הסכם זה, השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים **בסך של** _____ ₪ [ישראל ע"י החברה לפי הצעת הזוכה] **לכל מ"ר ברוטו של מבנה המרפאה בהתאם לבנוי בפועל ובתוספת מע"מ** כדין. סה"כ יעמדו דמי השכירות החודשיים ע"ס _____ ₪ [ישראל ע"י החברה לפי שטח ברוטו של המבנה].

8.2. דמי השכירות ישולמו מידי 3 חודשים ב-1 לחודש באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של המשכיר אשר פרטיו: /בהמחאות מעותדות אשר תימסרנה למשכיר מראש ואשר מועדי פרעון הינם מידי שלושה חודשים ב-1 לכל חודש.

8.3. דמי השכירות יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – "המדד"), כשהמדד הבסיסי יהיה המדד הידוע במועד מסירת החזקה והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד שנקבע לביצוע התשלום. מובהר כי בכל מקרה שבו המדד הקובע יהיה נמוך ממדד הבסיס, דמי השכירות בגין אותם 3 חודשים לא יעודכנו, ויעמדו על דמי השכירות ששולמו בגין 3 החודשים הקודמים.

8.4. למען הסר ספק, יובהר, כי דמי השכירות אינם כוללים תשלומים נוספים בגין השימוש בנכס, ובכלל זה תשלומי מיסים, ארנונה וכיוצ"ב, כמפורט להלן בהסכם.

8.5. דמי השכירות בגין תקופת האופציה (ככל שתמומש) ייקבעו בהתאם להכרעת שמאי מקרקעין מוסכם בין הצדדים, אשר יבחן ויקבע מהו גובה דמי השכירות הראויים באותה תקופה. ככל שלא יגיעו הצדדים להסכמה בדבר זהות השמאי, ימונה השמאי על ידי מהנדס העירייה וקביעתו של המהנדס בעניין זהות השמאי תהיה סופית. מובהר כי בכל מקרה, דמי השכירות עבור תקופת האופציה לא יפחתו מדמי השכירות האחרונים שישולמו (קרי, בתום תקופת השכירות המקורית). עוד מובהר כי גם בתקופת האופציה דמי השכירות יעודכנו בהתאם לשיעור עליית המדד, כאמור דלעיל.

9. ערבויות להבטחת ביצוע ההתחייבויות עפ"י ההסכם

9.1. להבטחת מילוי כל התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה, ימציא השוכר לידי החברה, בתוך 10 ימים מקבלת ההודעה המוקדמת בדבר מועד מסירת החזקה ערבות בנקאית צמודה למדד בסך של **180,000 ₪ (מאה ושמונים אלף ₪)** בנוסח המצ"ב להסכם.

9.2. הערבות תהיה צמודה למדד ותוקפה יהיה למשך כל תקופת השכירות ולמשך 60 ימים נוספים לאחר מכן.

9.3. הערבות תשמש כבטחון לקיום ולמילוי מדויק של כל הוראות ההסכם.

9.4. החברה תהא רשאית לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור. נגבתה הערבות כולה או מקצתה יהיה השוכר חייב להשלים תוך 7 ימים את הערבות כך שתהא בסכום הקבוע לעיל.

9.5. חולטה הערבות, ימציא השוכר, לאלתר, ערבות בנקאית חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה ערבות במלוא הסכום הנקוב דלעיל.

10. נשיאה בתשלומים

10.1. השוכר מתחייב לשלם במועדם את כל תשלומי המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים הממשלתיים ו/או העירוניים, המוטלים ו/או אשר יוטלו על הנכס ועל בעלי הזכויות והמחזיקים בו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייב השוכר לשאת בתשלומי ארנונה כללית, מים, ביוב, חשמל, טלפון, ניקיון, אחזקה שוטפת וכיו"ב.

10.2. השוכר מתחייב להעביר על שמו ו/או לרשום על שמו, בעירייה, בתאגיד המים, בחב' בזק ובחברת החשמל את קו הטלפון, מונה החשמל ומונה המים ואת חשבונות הארנונה המים והביוב המוזכרים לעיל, מייד עם תחילת תקופת השכירות.

10.3. השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על פי דרישתו, את כל הקבלות או האישורים המעידים, כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו לפי ההסכם.

11. השימוש בנכס וניהולו

11.1. במשך תקופת השכירות יהיה רשאי השוכר להשתמש בנכס בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה דלעיל וליתר הוראות הסכם זה.

11.2. השוכר מתחייב להחזיק את הנכס במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, מצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת השכירות לרבות ולא רק, נקיון, תאורה, תחזוקה, גינון בכל שטח הנכס וסביבתו.

11.3. במשך תקופת השכירות יהיה השוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת הנכס והשימוש בו ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המשכיר לגבי הנכס והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המשכיר.

11.4. הניהול, ההפעלה והאחזקה של הנכס יהיו על חשבון השוכר, ויתבצעו ברמה מקצועית גבוהה.

11.5. הוצאות והכנסות הניהול, האחזקה וההפעלה של הנכס יחולו על השוכר בלבד, עד לתום תקופת השכירות. למען הסר ספק, יובהר, כי כל ההכנסות מהפעלת המרפאה, תהינה שייכות לשוכר, כל עוד הוא המפעיל שלה.

11.6. השוכר יתחזק על חשבונו, במשך תקופת ההסכם, את הנכס ויבצע את כל התיקונים, השיפוצים וכל עבודות האחזקה השוטפת שתדרשנה מעת לעת על ידי החברה, או ע"י כל גורם אחר מוסמך לכך.

11.7. עם הגיע ההתקשרות לסיומה, מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר להחזיר לחברה את המבנה ומתקניו, כשהוא מסויד בלבן וכל מערכותיו תקינות, וכשהוא פנוי מכל חפץ למעט המחובר לו, וניתן לשימוש מיידי. השוכר מתחייב לבצע על חשבונו את כל הדרוש לצורך מילוי האמור בסעיף זה.

11.8. השוכר מתחייב בזה לשמור על הנכס מפני הסגת גבול במשך כל תקופת השכירות. במקרה של הסגת גבול, מתחייב השוכר לנקוט באופן מיידי את כל האמצעים הדרושים

כדי למנוע את הסגת הגבול ואת מסיגי הגבול. כן מתחייב השוכר להודיע לחברה לאלתר על כל מקרה של הסגת גבול כאמור.

11.9. אם לא ינקוט השוכר את כל האמצעים הדרושים למניעת הסגת גבול, יהא רשאי המשכיר לעשות כן במקומו וכל הוצאות המשכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על השוכר. השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בכל סכום שישא בו בקשר עם מניעת הסגת הגבול וזאת תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המשכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

11.10. השוכר מתחייב בזאת לגרום לכך שלא יעשה שימוש ו/או דבר ו/או פעולה בלתי חוקיים כלשהם בנכס ו/או בסמוך לו.

12. שילוט ופרסומות

12.1. השוכר יהא רשאי להתקין שילוט לפרסום הפעילות במרפאה, תוך תאום וקבלת אישור מהגורמים הרלבנטיים מראש ובכתב. למען הסר ספק, השוכר ישא בעלות רישוי, התקנה, אחזקה והסרה של כל שילוט שיורשה להתקינו כאמור לעיל, ויהיה אחראי לתיקון על חשבונו של כל פגם ו/או נזק שייגרמו כתוצאה מהתקנת השילוט ו/או מהסרתו.

12.2. מובהר בזה כי עם סיום ההסכם ידאג השוכר להסיר על חשבונו את השילוט האמור ולהשיב את המצב לקדמותו.

12.3. השוכר מתחייב שלא לקבוע ו/או להדביק ו/או להציב ו/או לפרסם בצורה כלשהיא על המבנה ו/או על קירותיו ו/או בתחום המבנה כל מודעה ו/או שלט ו/או פרסומת בכל צורה שהיא (להלן: "הפרסומת") ולא להרשות למישהו אחר לבצע פעולות אלו, למעט בתוך מבנה המרפאה עצמו.

13. שינויים בנכס

13.1. מובהר ומוסכם כי השוכר אינו רשאי לבצע בעצמו, או באמצעות מי מטעמו, שינויים בנכס.

13.2. על אף האמור לעיל, השוכר יהא רשאי לבצע, על חשבונו, שינויים פנימיים ותוספות פנימיות אשר תידרשנה במרפאה כדי להתאימה לצרכיו, בכפוף להגשת תוכניות לידי החברה וקבלת אישורה מראש ובכתב לשינויים המבוקשים.

13.3. השינויים והתוספות המחוברים שייעשו על ידי השוכר במרפאה, על פי האמור לעיל, יהיו לרכוש החברה ככל שתרצה בכך. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מהשוכר להסיר שינויים ותוספות אלו, כולם או חלקם, והוא מתחייב לעשות כן על חשבונו.

13.4. למען הסר ספק, אין בביצוע השקעות בנכס הנ"ל כדי להוות תשלום דמי מפתח והשוכר לא יוכל לטעון כי שיפוץ זה מקנה לו זכות כלשהי בנכס ו/או חובה של העירייה לשפותו עם פינוי הנכס.

13.5. עוד להסרת ספק יובהר, כי אין בהסכמת החברה כמפורט דלעיל כדי להטיל עליה אחריות ו/או חבות כלשהי בנוגע לתכנון השינויים והתוספות ו/או ביצועם ו/או כל הכרוך בכך, ואלו יוטלו באופן מלא ובלעדי על השוכר.

ממועד תחילת השכירות, ובמשך כל תקופת השכירות (לרבות הארכות של תקופת השכירות), מתחייבים הצדדים לקיים, כל צד על חשבונו, אצל חברות ביטוח מורשות כדין ובעלות מוניטין, ביטוחים כמפורט להלן:

14.1. ביטוחים שיערכו על ידי העירייה/המושכיר בגין המושכר:

14.1.1 ביטוח אש מורחב - הביטוח יכסה את מבנה המושכר, לרבות צמודותיו. ביטוח זה לא יכלול את תכולת המושכר, תוספות שיפורים ושינויים שהוכנסו בו על ידי השוכר. להלן יקרא הביטוח לפי סעיף זה "ביטוח מבנה המושכר". הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור המבטח על זכותו לתחלוף כלפי החברה ומהבאים מטעמה. סעיף זה לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

14.1.2 הפוליסה תכסה את מבנה המושכר כאמור בפני כל הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות מפני אבדן או נזק עקב סיכוני אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שיטפון, נזקי מים, סערה, סופה, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס ופריצה להלן: "סיכוני אש מורחב".

14.1.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי - ביטוח המכסה את אחריותם על פי דין של העירייה והמושכיר בגין כל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם או גוף משפטי, בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה אחד ולכל המקרים במצטבר בתקופת הביטוח. הביטוח לא יכלול כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מעליות, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה וכל דבר מזיק במאכל ובמשקה, שביתה והשבתה, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

14.2. ביטוחים שיערכו על ידי השוכר:

14.2.1 ביטוח אש מורחב - ביטוח תכולת המושכר אשר הינה בבעלותו של השוכר, הנמצאת במושכר וכן שינויים, שיפורים ותוספות במבנה שנעשו על ידי השוכר לאחר קבלת המושכר, בערך כינונם, כנגד אבדן או נזק עקב סיכוני אש מורחב.

הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור המבטח על זכותו לתחלוף כלפי העירייה והמושכיר וכלפי הבאים מטעמם. סעיף זה לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

14.2.2 ביטוח חבות מעבידים - ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות השוכר כלפי כל העובדים המועסקים על ידה בגבול אחריות בסך 20,000,000 ₪ לעובד, לאירוע אחד ולכל האירועים במצטבר בתקופת הביטוח. הביטוח כאמור יורחב לשפות את העירייה והמושכיר היה וייחשבו כמעבידים של מי מעובדי השוכר ו/או היה וייטען כי העירייה ו/או המושכיר נושאים באחריות שילוחית כמעביד כלפי עובדי השוכר.

14.2.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי - ביטוח המכסה את אחריותו על פי דין של השוכר בגין כל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם או גוף משפטי, בגבול אחריות בסך 8,000,000 ₪ למקרה אחד ולכל המקרים במצטבר בתקופת הביטוח. הביטוח לא יכלול כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מעליות, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה וכל דבר מזיק במאכל ובמשקה, שביתה והשבתה, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

14.3 עבודות התאמה ושיפוץ במושכר:

14.3.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי כל דין ו/או על פי האמור בחוזה זה, היה והשוכר יבצע עבודות התאמה כלשהן במושכר, אזי לפני מועד קבלת החזקה במושכר ו/או לפני מועד ותחילת ביצוע עבודות כלשהן במושכר על ידי השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו (שלא באמצעות המשכירה ו/או מי מטעמה), מתחייב השוכר לערוך ולקיים, על חשבונו, ביטוח עבודות קבלניות ע"ש השוכר, קבלנים וקבלני משנה, המשכירה וזאת בתנאים המפורטים ב"אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות" המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח 4(ב)** (להלן: "**אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר**") אצל חברת ביטוח מורשית בישראל בקשר לכל עבודה המבוצעת על ידו במושכר וכן תיקונים, שיפורים, שינויים ותוספות שייעשו במושכר.

14.3.2 ללא צורך בכל דרישה או פניה מצד המשכירה, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכירה לפני תחילת מועד ביצוע העבודות אישור בדבר עריכת ביטוח עבודות השוכר כשהוא חתום כדין על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר כאמור הנה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות במושכר ו/או מסירת החזקה במושכר, והמשכירה תהיה זכאית למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר ו/או את מסירת החזקה במושכר במקרה שהאישור כאמור לא הומצא לפני המועד האמור.

14.4 הוראות כלליות לעניין הביטוחים:

14.4.1 הצדדים יעדכנו את סכומי הביטוח בגין הביטוח שערכו, מעת לעת, כדי שישקפו בכל זמן את מלוא שווי של הרכוש המבטוח.

14.4.2 תנאי הביטוח של הצדדים בגין הביטוחים המפורטים לעיל, יהיו בהתאם ל"תנאי ביט" הנהוגים במועד עריכת הביטוח.

14.4.3 השוכר מתחייב לחדש את הביטוחים לעיל מידי תום תקופת ביטוח ולקיימם כל תקופת השכירות והארכתה.

כל צד יישא בעלויות הביטוח בגין ביטוחים שיערוך.

14.4.4 השוכר ימציא לידי העירייה ו/או המשכיר, 7 ימים לפחות לפני תחילת תקופת השכירות אישור מאת מבטחה בדבר עריכת ביטוחי השוכר בנוסח המצורף להסכם השכירות **כנספח 4(א)** המהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "אישור קיום ביטוחי השוכר").

14.3.5 ביטוחי השוכר יכללו תנאי לפיו הנם ראשוניים וקודמים לביטוחי הצדדים וכי המבטח מוותר על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי הצדדים, בגין נזק המכוסה בביטוחי השוכר.

14.3.6 ביטוחי השוכר יכללו תנאי על פיו לא יצומצמו ולא יבוטלו, מבלי שתניתן למשכיר ו/או לעירייה הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 30 יום מראש.

14.3.7 ביצוע הביטוחים על ידי השוכר כאמור לעיל, לא יצמצם ולא יגרע בצורה כלשהי מהתחייבויות השוכר ואחריותו על פי הסכם השכירות ונספחיו ו/או על פי דין.

14.3.8 הצדדים מצהירים בזאת, כי לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד האחר בגין נזק שהם זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים על ידם או שהיו זכאים לשיפוי בגינו, אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או תנאי ביטוח חסר ו/או אי קיום תנאי הערובה בפוליסה ו/או תנאי הפוליסה, והם פוטרים בזאת אחד את האחר ומכל אחריות לנזק כאמור.

15. אחריות לנזקים

15.1. השוכר מצהיר, כי אין כל קשר ו/או זיקה בין החברה לבין הפעילות שתבצע בנכס והשוכר לבדו יהיה אחראי לכל נזק, פגם ותקלה שייגרמו לנכס ו/או לסביבתו ו/או לעובדיו ו/או למועסקיו ו/או לקהל המשתמשים בנכס, כתוצאה ממעשה, או מחדל רשלני או מכוון.

15.2. השוכר יהיה האחראי הישיר והבלעדי כלפי המשכיר וכלפי כל צד שלישי בגין כל נזק, פגיעה, תאונה, חבלה מכל סוג שהוא, שייגרמו לחברה, לעובדיה, לשלוחיה ו/או לכל אדם ו/או גוף אחר, לגוף ו/או לרכוש, בשל מעשה או מחדל, רשלניים או מכוונים של השוכר או מי מטעמו וכן בגין כל תביעה שתוגש על ידי כל אדם, בגין כל מעשה או מחדל הכרוכים בביצוע הסכם זה על ידי השוכר, וישא על חשבונו בכל הקנסות שיוטלו עליו על פי כל דין.

15.3. השוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי המשכיר וכלפי כל צד שלישי לכל נזק שייגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהם וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים בנכס ו/או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, ועל המשכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

15.4. השוכר מתחייב לפצות את החברה בגין כל נזק או חיוב כספי שיוטל עליה ו/או תהא חייבת לשאת בו מחמת כל נזק ו/או פגיעה ו/או תאונה ו/או חבלה כאמור, לרבות בגין הוצאות משפטיות שתוציא החברה בגין כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, כל זאת בתוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת החברה בכתב. סכומים שלא ישולמו במועדם על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה וריבית חריגה עפ"י השיעור המקובל בבנק פועלים מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

15.5. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של השוכר לתבוע צד שלישי אחר שהוא אחראי לדעתו למעשים ו/או למחדלים בגינם חוייב המשכיר, ולהפרע ממנו.

15.6. השוכר אחראי לכל עבירה שתבוצע בתחום הנכס על ידו ו/או ע"י מי מטעמו.

15.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור מוסכם ומוצהר כי השוכר יהא אחראי לכל נזק או אובדן שייגרמו, אם יגרמו, תוך כדי החזקת הנכס על ידו, וככל שיבוצעו עבודות בנכס, בעת ביצוע העבודות, לגוף ו/או לרכוש כלשהו מחמת רשלנות ו/או מחמת כל מעשה ו/או מחדל ו/או מחמת אי מילוי הוראות כל דין הקשורים ו/או הנובעים מהעבודות ושאר הפעולות במישרין ו/או בעקיפין, המבוצעות על ידי השוכר ו/או על ידי מי מעובדיו, סוכניו, יועציו, קבלני המשנה שלו ו/או הבאים מטעמו בגין הפעלת הנכס ו/או ביצוע העבודות, והשוכר ישא בכל הפיצויים שיש לשלם בגין כל נזק או אובדן כאלה.

16. אי תחולת חוק הגנת הדייר

16.1. השכירות, השוכר והנכס אינם ולא יהיו מוגנים על פי הוראת חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב - 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") ולא על פי הוראות כל דין אחר שקיים

או שיחקק בעתיד המגן על שוכר או דייר בכל דרך שהיא, והדינים האמורים ותיקונייהם וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם או שיבואו במקומם או בנוסף להם, אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, הנכס ועל ההסכם.

16.2. השוכר מצהיר כי לא נתבקש לשלם ואף לא שילם דמי מפתח כהגדרתם בחוק הגנת הדייר או תשלומים העלולים להתפרש או להחשב כדמי מפתח, וכי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו בנכס - אם יעשו, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו בהסכם.

16.3. בעת פינוי הנכס לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום שהוא מהחברה, לא כדמי מפתח ולא כתשלום עבור שיפורים או התקנות בנכס ולא בכל אופן אחר.

17. העברת זכויות על ידי המשכיר

המשכיר ו/או העירייה רשאים להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיהם לפי הסכם זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת השוכר, ובכלל זה שיעבוד למוסד בנקאי, והשוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

18. איסור בדבר העברת זכויות ע"י השוכר

השוכר אינו רשאי להסב או למסור לאחר את ביצוע ההסכם או כל חלק ממנו, וכן אין הוא רשאי להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן לאחר כל זכות לפי ההסכם אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.

19. זכות כניסה לנכס

בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למשכיר ו/או לכל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס לנכס בכל זמן סביר בנסיבות העניין, ובהתראה מראש ככל הניתן, לשם בדיקת מילוי התחייבויותיו של השוכר עפ"י הוראות וזה ו/או עפ"י כל דין, וכן לצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב, לגז, עמודי חשמל או טלפון ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך הנכס, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרות אחרות כיו"ב.

20. הפרות ותרופות

- 20.1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1971 יחול על הוראות חוזה זה.
- 20.2. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר לפי חוזה זה ולפי הדין, המשכיר יהא זכאי לבטל את החוזה בכל אחד מן המקרים הבאים וזאת, אם השוכר לא תיקן את ההפרה, על אף שקיבל על כך התראה בכתב מאת המשכיר:
 - א. השוכר הפר את אחד (או יותר) מהוראות הסעיף המפורטות להלן הנחשבות כהוראות יסודיות: 2-4,6-11,14-16,18 ולא תיקן את ההפרה תוך שבעה (7) ימים מיום קבלת ההתראה מאת המשכיר.
 - ב. השוכר הפר את החוזה הפרה שאינה הפרה יסודית אך לא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר שנקבע לשם כך על ידי המשכיר.

ג. הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם השוכר, פירוק השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, עיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך שלושים (30) יום מהגשתה לבית המשפט.

20.3. עם ביטול החוזה על ידי המשכיר מתחייב השוכר :

א. לפנות מייד את הנכס.

ב. להחזירו מייד למשכיר כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ השייך לשוכר וכשהנכס חופשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט, שוכרים ו/או שוכרי משנה של השוכר ו/או מחוברים שהקמתם אושרה על ידי המשכיר במהלך תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה).

20.4. אם יסרב השוכר לפנות את הנכס כאמור, יהא המשכיר רשאי להכנס לנכס, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את הנכס מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון השוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לתשלום כל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת הנכס ע"י המשכיר וביצוע הפינוי כאמור. הוצאות כאמור שלא ישולמו בתוך שלושים (30) יום ממועד הדרישה ישאו הפרשי הצמדה למדד וריבית חריגה המקובלת בבנק הפועלים, מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

20.5. במקרה של ביטול החוזה על ידי המשכיר יהיה המשכיר רשאי להשכיר את הנכס לכל אדם או תאגיד.

20.6. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשות המשכיר עפ"י החוזה ו/או הדין.

21. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך במחוז המרכז תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

22. כללי

22.1. הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.

22.2. אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המשכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תכניות בנין עיר חדשות שיחולו על הנכס. מובהר בזאת כי אין בחוזה זה כדי להתנות על שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחוייב השוכר על פי תוכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על הנכס ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדן ו/או חיוב על פי כל דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.

22.3. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה,

אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

22.4. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

22.5. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום השוכר כל סכום שתשלומו חל על השוכר על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרה בשוכר בהודעה בכתב לשלמו והשוכר לא שילמו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילם המשכיר סכום כלשהו כאמור, יהיה המשכיר זכאי לדרוש השבתו מהשוכר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה ישא הפרשי הצמדה וריבית חריגה עפ"י השיעור המקובל בבנק הפועלים מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

22.6. כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה לרבות הוצאות מס בולים יחולו על השוכר בלבד.

23. כתובות והודעות

23.1. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

23.2. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצויינת להלן ותוך ציון הנמען המצויין להלן – תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד השלחה מבית דואר בישראל.

24. כתובות הצדדים:

העירייה-	עיריית כפר יונה, רח' שרת 4, כפר יונה טלפון 09-8971113
המשכיר –	החברה הכלכלית כפר יונה, רחוב הרצל 9 כפר יונה, טל' 8971150 – 09.
השוכר –	טל' _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

העירייה

החברה

נספח 1 – נסח רישום מקרקעין

נספח 2 – תשריט
(יצורף בהמשך)

נוסח כתב ערבות להבטחת ביצוע החוזה

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

א.ג.ג,

הנדון: ערבות מס' _____

על פי בקשת _____, ח.פ./ ת.ז. _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים כלפיכם לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום כולל של 180,000 ₪ (במילים: מאה ושמונים אלף ₪), בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט להלן ("הפרשי הצמדה"), זאת להבטחת ביצוע כל התחייבויות המבקש כלפיכם בקשר עם הסכם מיום _____ (במסגרת מכרז פומבי מס' 5/2018) להשכרה והפעלת מרפאה ברח' הברוש בכפר יונה.

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

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, ולדרוש תחילה תשלום מאת המבקש.

במכתבנו זה:

"מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי.

הפרשי הצמדה דלעיל יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל עפ"י ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד האחרון הידוע במועד החתימה על החוזה (להלן: "המדד היסודי"), יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצוין כדרישתכם הנ"ל, מחולק במדד היסודי.

ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום _____ לחודש _____ שנה _____ בלבד, ולאחר תאריך זה תהא בטלה ומבוטלת.

ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

כתובת סניף הבנק

מספר הבנק ומספר הסניף

נספח אישור ביטוח – אישור קיום ביטוח השוכר

הגדרות:

1. החברה הכלכלית כפר יונה
עיריית כפר יונה
(להלן - המשכיר)
2. ח.פ. _____
(להלן – השוכר)
מהות החוזה: השכרת נכס (מרפאה) ברחוב הברוש, כפר יונה
אנו הח"מ _____ חב' ישראלית לביטוח בע"מ
מכתובת _____
מודיעים מתחייבים ומאשרים כי ערכנו את הביטוח, כלהלן:
ידוע לנו, כי השוכר התחייב לבצע את הביטוחים כלהלן:
פוליסת אש-רכוש (נוסח ביט) מס' _____
א. תקופת ביטוח מ- _____ עד _____
ב. הפוליסה תכסה את רכוש השוכר במלוא ערכו בערך כינון לרבות ציוד, תכולה, מלאי, ושיפורים במבנה שנעשו ע"י השוכר תשתיות.
ג. הביטוח יכלול כיסוי בגין נזקי טבע ורעש.
ה. בפוליסה יוסף סעיף על ויתור זכות השיבוב כנגד המשכיר.
פוליסת צד-שלישי
א. תקופת ביטוח מ- _____ עד _____.
ב. לשם המבוטח יוסף המשכיר.
ג. לפוליסה יוסף סעיף אחריות צולבת.
ד. מבוטלים חריגי הפוליסה העוסקים ב-:

קבלני משנה ועובדיהם, זיהום תאונתי, מעליות, מנוף, מכשירי הרמה, ביטוח לאומי, שביתה ו/או השבתה.

ה. נזק לרכוש המשכיר יהיה צד ג' כהגדרתו בפוליסה.

ו. גבול אחריות מינימלי יהיה M 4. ₪ למקרה ותקופה.

השתתפות _____ ₪ / \$ למקרה.

פוליסת מעבידים

א. תקופת ביטוח מ- _____ עד _____.

ב. הפוליסה תכסה את חבות השוכר כלפי עובדיו וכל המועסקים על ידו בפעילותו במושכר.

ג. גבול אחריות מינימלי יהא M 20. ₪ למקרה ותקופה.

השתתפות _____ ₪ / \$.

ד. מבוטלים חריגי הפוליסה העוסקים ב-:

קבלני משנה ועובדיהם, העסקת נוער, מעליות, מנוף, מכשירי הרמה, ביטוח לאומי, שביתה ו/או השבתה.

ה. הפוליסה תכסה את החבות הישירה והשילוחית של המשכיר בקשר עם כל תביעה שתוגש ע"י עובדי השוכר ו/או כל מי מהמועסקים על ידו.

כללי

1. בכל הפוליסות כמוזכר לעיל יצורף המשכיר כמבוטח נוסף עפ"י הפוליסה.

2. הפוליסות של השוכר קודמות לכל פוליסה אחרת של המשכיר.

3. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב כנגד המשכיר ו/או כנגד דיירים אחרים במושכר למעט, כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

4. לפוליסות יוסף סעיף ביטול של 30 יום על פיו מתחייב המבטח להודיע למשכיר 30 יום קודם לביטול הפוליסות ו/או אי חידושן למשכיר.

5. השוכר אחראי בלעדי לשמירה על תנאי הפוליסה, תשלום דמי הביטוח והשתתפות עצמית ולהתחייבויות המוטלות לקיום הפוליסה ותנאיה.

6. ידוע לנו, כי אישור זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום הביטוח ולפיכך, לא יחול בו או בפוליסות המפורטות שינוי ללא הסכמתכם מראש או בכתב.

חתימת המבטח

תאריך

נספח אישור ביטוח – אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר

הגדרות:

1. קופת חולים _____ (להלן – המזמין/השוכר)
2. _____ (להלן – הקבלן)
3. החברה הכלכלית כפר יונה
עיריית כפר יונה (להלן – המשכירה)

מהות החוזה: עבודות שיפוץ והתאמה במושכר, רחוב הברוש, כפר יונה

אנו הח"מ _____ חברה ישראלית לביטוח בע"מ.

כתובת _____ .

מודיעים, מתחייבים ומאשרים כי ערכנו את הביטוח, לביצוע עבודות החוזה של הקבלן כלהלן:

פוליסת צד-שלישי מס' _____

הפוליסה תהיה בנוסח שאינו נופל מהנוסח הידוע כביט .

א. תקופת ביטוח מ- _____ ועד _____ .

ב. לפוליסה יוסף סעיף אחריות צולבת/ משולבת.

ג. הרחבות לפוליסה:

1. חבות המבוטח בגין קבלני משנה ועובדיהם.
2. זיהום תאונתי – הרעלה.
3. חבות המבוטח בגין שימוש ברכב שאין חובה לבטחו.
4. ביטול חריג תביעת שיבוב של ביטוח לאומי בגין עובדים שאין הקבלן חב עבורם דמי ביטוח לאומי.
5. מכשירי הרמה שאינם רכב ואינם חייבים ביטוח חובה.
6. עבודה בגובה

ד. רכוש המזמין ועובדיו והמשכירה ועובדיה יהוו צד-שלישי כמשמעו בפוליסה.

ה. גבול אחריות מינימלי של הפוליסה יהא 4M ₪ למקרה ותקופה.

1. ככל שיש שימוש בצידוד מכני הנדסי, שהנו כלי רכב מנועי כהגדרתו בפקודת התעבורה, שאין חובה חוקית לבטחו, ייכלל כיסוי עבור נזקי גוף הנובעים משימוש בנ"ל עד לסך של 2 מיליון ₪.

2. כיסוי עודף מעבר לגבול האחריות התקני של ביטוח רכב מנועי צד-שלישי רכוש עד לסך 1 מיליון ₪ לאירוע.

השתתפות \$ / ₪ _____

פוליסת מעבידים מס' _____

הפוליסה תהיה בנוסח הידוע כנוסח ביט.

תקופת ביטוח מ- _____ עד _____.

א. הפוליסה תכסה את חבות הקבלן כלפי עובדיו וכל המועסקים על ידו כולל קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבול אחריות מינימלי יהיה \$ 5. M למקרה ותקופה.

ג. הפוליסה תכסה את חבות המזמין והמשכירה במידה וייחשבו מעבידו של מי מהעובדים.

השתתפות \$ / ₪ _____

כללי:

א. בכל הפוליסות, כמוזכר לעיל, יצורפו המזמין והמשכירה כמבוטחים נוספים עפ"י הפוליסה, לכיסוי חבות המזמין והמשכירה בגין רשלנות הקבלן.

ב. הפוליסה של הקבלן קודמות לכל פוליסה אחרת של המזמין והמשכירה.

ג. המבטח מוותר על כל זכות תביעה, שיבוב כנגד המזמין והמשכירה וכנגד כל אחד מיחיד המבוטח ו/או הדיירים במבנים הסמוכים, אשר בחוזים שלהם סעיף ויתור על זכות השיבוב כלפי הקבלן והמזמין והמשכירה. תנאי זה לא יחול באם הנזק יגרם בכוונת זדון.

ד. לפוליסה יוסף סעיף על פיו מתחייבים המבוטחים להודיע 60 יום קודם ביטול הפוליסות ו/או אי חידושן למזמין.

ה. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הפוליסות הנזכרות לעיל, לתשלום ההשתתפויות העצמיות ומילוי ההתחייבויות המוטלות לקיום הפוליסה ותנאיה.

ו. ידוע לנו, כי אישור זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום הביטוח ולפיכך, לא יחול בו או בפוליסות המפורטות שינוי ללא הסכמתכם מראש או בכתב.

ז. בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"י האמור באישור זה.

ח. מו"מ ולמען הסר ספק, כי זכויות המזמין והמשכירה לא תפגענה עקב הפרת הפוליסה ע"י הקבלן.

_____ חתימת המבטח

_____ תאריך