

**עירית בת-ים**

**מכרז פומבי מס' 12/19**

**להפעלת נכס לשימוש מרפאה בשכירות בלתי מוגנת**

עירית בת-ים (להלן: "העירייה"), מודיעה בזאת על הארכת המועד האחרון להגשת הצעות למכרז שבכותרת-ישונה ליום 19.9.19 בשעה 13:00.

יובהר, כי תוקפה של הערבות למכרזים לא תשתנה ותוותר על כנה, הכל כמפורט במסמכי המכרז.

ניתן לעיין בשינויים כמו גם במסמכי המכרז באתר העירייה שכתובתו

[www.bat-yam.muni.il](http://www.bat-yam.muni.il)

**צבי ברוט**

**ראש העירייה**

NATHAN MEIR  
GIORA BEN-TAL  
GERSHON ROTSCCHILD  
ANAT GAFNI  
ZVI BARANES  
EITAN ROTSCCHILD  
WANDA FEINBERG  
HILA WAITROB  
NOAM SHAHAM  
ZOHAR PADOVA  
HANY NAVHE  
LIAT BARUCH  
HILA SHALEM  
SIGAL RITKOP  
NETALY MAIMON  
YIGAL ORENSTEIN  
ROTEM ROSENZWEIG-SIMA  
BEN ROTEM DAVIDI  
NETTA YAEGER  
ORON ALONI  
BNAYA TSAIG  
OMRI GINO



נתן מאיר ושות', עורכי דין  
NATHAN MEIR & CO., ADVOCATES

בית רונינשטיין, רחוב לינקולן 20, תל-אביב 6713412  
טלפון: 03-5626333, פקסימיליה: 03-5626040, 03-6241240  
דואר אלקטרוני כללי: mail@nm-law.co.il  
דואר אלקטרוני אישי: giora@nm-law.co.il  
liat@nm-law.co.il

נתן מאיר  
גיאורא בן-טל  
גרשון רוטשילד  
ענת גפני  
צבי ברנס  
איתן רוטשילד  
ונדה פיינברג  
הילה וינטרוב  
נועם שחם  
זהר פדובה  
חני נוח  
ליאת ברוך  
הילה שלם  
סיגל ריטקופ  
נטעלי מימון  
יגאל אורנשטיין  
רוחם רוזנצוויג-סימה  
בן רוחם דויד  
נטע יגר  
אורון אלוני  
בניה צאיג  
עמרי גינו

22 באוגוסט 2019

- מבלי לפגוע בזכויות -

דוא"ל: [diana@bat-yam.muni.il](mailto:diana@bat-yam.muni.il)

לכבוד  
עיריית בת ים  
המחלקה המשפטית  
רח' נורדאו 17  
בת ים

ג.נ.,

**הנדון: מכרז מס' 12/19 להפעלת נכס לשימוש מרפאה בשכירות בלתי מוגנת**

בשם מרשתנו, שירותי בריאות כללית, הרינו מתכבדים לפנות אליכם בשאלות הבהרה ובקשות שינויים בקשר עם המכרז שבנדון:

1. בהתייחס לתקופת השכירות, אין התאמה בין האמור בסעיף 3 בעמ' 1 ו-2 למכרז לבין סעיף 6 להסכם (בעמ' 13 למכרז).

הגם שבסעיף 26 לתנאי המכרז (בעמ' 6 למכרז), נקבע כי הוראות ההסכם גוברות, למען הסדר הטוב, נבקש כי הוראות סעיף 3 בעמ' 1 ו-2 למכרז יתוקנו באופן שיהיו תואמות להוראת סעיף 6 להסכם.

2. לסעיף 5 בעמ' 1 למכרז – נבקש שבמקום המילים "מיום חתימת חוזה זה", יבואו המילים "ממועד קבלת החזקה בנכס". נבקש להסב את תשומת הלב לאמור בסעיף 14.1 בעמ' 4 למכרז ובסעיף 7(א) להסכם (בעמ' 13 למכרז), אשר קריאתם ביחד עם סעיף 5 בעמ' 1 למכרז, מקימה חשש כי לוחות הזמנים שנקבעו בנוסחו הנוכחי של המכרז להפעלת הנכס אינם סבירים ולא נלקח בחשבון הצורך בהיערכות השוכר הנוכחי לפינוי הנכס.

בנוסף, נבקש שתתווסף הבהרה לפיה מועד קבלת החזקה בנכס ייקבע על ידי העירייה, לאחר שיוסדר מועד פינוי הנכס מול השוכר הנוכחי שלו.

3. לסעיף 5 בעמ' 2 למכרז - נבקש שבמקום המילים "מיום תחילת תקופת הרשות", יבואו המילים "ממועד קבלת החזקה בנכס". נבקש להסב את תשומת הלב לאמור בסעיף 14.1 בעמ' 4 למכרז ובסעיף 7(א) להסכם (בעמ' 13 למכרז), אשר קריאתם ביחד עם סעיף 5 בעמ' 2 למכרז, מקימה חשש כי לוחות הזמנים שנקבעו בנוסחו הנוכחי של המכרז להפעלת הנכס אינם סבירים ולא נלקח בחשבון הצורך בהיערכות השוכר הנוכחי לפינוי הנכס.
- בנוסף, נבקש שתתווסף הבהרה לפיה מועד קבלת החזקה בנכס ייקבע על ידי העירייה, לאחר שיוסדר מועד פינוי הנכס מול השוכר הנוכחי שלו.
4. לסעיף 14.1 בעמ' 4 למכרז וסעיף 9(א) למסמך ב' (בעמ' 9 למכרז) - למניעת אי בהירות, נבקש שהמועד לחתימה על ההסכם יהיה אחד בשני הסעיפים.
5. לסעיף 5 בעמ' 9 למכרז (מסמך ב' למכרז) - נבקש לדעת על בסיס מה נקבע סכום השכירות המינימלי. כמו כן, נבקש לוודא כי השטח במ"ר לפיו חושבו דמי השכירות מסתכם לסך של 528.29 מ"ר (לפי היתר ומדידה, המבנה בשטח של 497.83 מ"ר + ממ"מ בשטח של 31.06 מ"ר). בנוסף, נבקש שיובהר האם בסכום השכירות המינימלי נכלל גם המבנה היביל הקיים כיום במקום.
6. בסעיף 11 בעמ' 3 למכרז, נבקש שבמקום המילה "השנתיים", תבוא המילה "החודשיים". בהתאמה, במקום המילים "לכל שנת שכירות", יבואו המילים "לכל חודש שכירות".
7. בסעיף 21.1 בעמ' 5 למכרז, נבקש שבמקום המילה "השנתית", תבוא המילה "החודשית".
8. בסעיף 10 בעמ' 10 למכרז (מסמך ב' למכרז), בשורה הראשונה נשמט מספר הסעיף אליו קיימת הפניה. יש לציין שם "סעיף 9 לעיל".
9. לעניין מועד החתימה של הזוכה במכרז על ההסכם ומועד ביצוע התשלום הראשון לשנת השכירות הראשונה, קיימת אי התאמה בין האמור בסעיפים 14.1 ו-30 לתנאי המכרז (בעמ' 4 ו-7 למכרז) לבין האמור בסעיף 9 בעמ' 9 למכרז (מסמך ב' למכרז). נבקש שמועד החתימה על ההסכם ומועד ביצוע התשלום הראשון יהיו בתוך 10 ימים ממועד קבלת הודעה מהעירייה בדבר זכייה במכרז.
10. בהתייחס לסעיף 18.1 לתנאי הסף במכרז (בעמ' 4 למכרז) וסעיף 21.3 לתנאי המכרז (בעמ' 5 למכרז), נבקש שיובהר, כי ככל שהמשתתף במכרז הוא "קופת חולים", כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994, לא יידרש להציג אסמכתאות להפעלת מרפאות ציבוריות ברחבי הארץ.
- כמו כן, בהתייחס לדרישה להצגת המלצות בכתב המעידות על הניסיון הנדרש בסעיף 18.1 לתנאי הסף במכרז, כאמור גם בסעיף 21.3 לתנאי המכרז, נבקש לבטל דרישה זו. לחלופין, נבקש לדעת באילו המלצות מדובר כאשר המשתתף במכרז הוא "קופת חולים", כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994, ומיהם הגורמים הממליצים במקרה כאמור.
11. לסעיף 21.4 לתנאי המכרז (בעמ' 5 למכרז) - נבקש שתתווסף חלופה של צירוף תעודת מלכ"ר.



12. לגבי התשלומים לעירייה בגין שכירות הנכס, נבקש שתתאפשר חלופה של ביצוע העברה בנקאית (שהינה גם האופן בו מבוצע התשלום על ידי השוכר הנוכחי של הנכס).
- נבקש להוסיף התייחסות לחלופה זו בסעיפים הבאים: סעיף 4 בעמ' 1 למכרז, הסיפא לסעיף 30 לתנאי המכרז (בעמ' 7 למכרז) וסעיפים 23(א) ו-23(ב) להסכם (בעמ' 17 ו-18 למכרז).
13. לסעיף 33 לתנאי המכרז (בעמ' 7 למכרז) – נבקש להפנות לסעיפים ספציפיים ולא ל"תנאים האמורים לעיל". כמו כן, נבקש למחוק את המילה "הבלעדי".
- עוד יצויין, כי הוראת הסעיף הכוללת ויתור על טענות ו/או תביעות בקשר עם החלטת העירייה הנזכרת בסעיף זה, נוגדת את זכות הגישה לערכאות, הינה מקפחת ובלתי חוקית. לעניין זה נפנה גם להוראת סעיף 5(א) לחוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982. לפיכך, יש למחוק חלק זה של הסעיף, על מנת שיתאפשר לנקוט הליכים משפטיים כנגד החלטת העירייה הנזכרת בסעיף.
14. לסעיף 38 לתנאי המכרז (בעמ' 7 למכרז) – נבקש שבמקום המילים "או שיהיו", תבוא המילה "יהיו".
15. לסעיף 3(ד) להסכם (בעמ' 12 למכרז) – נבקש למחוק את המילים "ומשופץ וכל עבודות השיפוץ".
16. לסעיף 4(ב) להסכם (בעמ' 12 למכרז) – נבקש למחוק את הסעיף, מאחר שמדובר בסעיף בלתי סביר, בלתי חוקי ומקפח (לעניין זה ראו גם סעיף 6(4) לחוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982).
- מבלי לגרוע מהאמור, תשומת הלב לשינוי המבוקש להלן בהתייחס לסעיף 6(ב) להסכם, שעניינו סיום השכירות לפני המועד לסיומה ע"פ ההסכם.
17. לסעיף 4(ד) להסכם (בעמ' 12 למכרז) – נבקש למחוק את המילים "קבועות נוספות מעבר להשקעה המוכרת". יצויין, כי במכרז, לרבות בהסכם, לא הוגדרה "השקעה מוכרת".
18. לסעיף 5(ב) להסכם (בעמ' 13 למכרז) – נבקש למחוק את המילים "בכל ההוצאות שנגרמו לו בביצוע עבודות השיפוצים". יצויין, כי במכרז, לרבות בהסכם, לא הוגדרו "עבודות שיפוצים".
19. בהתייחס לכותרת שלפני סעיף 6 להסכם, יש למחוק את המילים "והחזר השקעותיו של השוכר".
20. לסעיף 6(ב) להסכם (בעמ' 13 למכרז) – תשומת הלב לכך שסעיף 23(א) לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994, קובע כי ניתן לסגור מרפאה רק אם חלפו שלושה חודשים לפחות ממועד מסירת הודעה על כך לכל המבוטחים שקיבלו שירות רפואי באותה מרפאה. לעניין זה יצויין, כי יש להביא בחשבון את הצורך בשהות מספקת למתן הודעה כאמור למבוטחים (כלומר, תקופה נוספת מעבר ל-3 החודשים הנ"ל).
- לפיכך, על מנת למנוע הפרה של הוראות החוק האמור ככל שהזוכה במכרז יהיה קופת חולים, כהגדרתה בחוק האמור, נבקש שבמקום המילים "מהלך 12 חודשים לפני תום תקופת השכירות הראשונה", יבוא המילים "עד ולא יאוחר מ-4 החודשים שלפני תום תקופת השכירות הראשונה".
- בנוסף, נבקש שבמקום המילים "יבוטל חוזה השכירות", יבוא המילים "יסתיים חוזה השכירות, וזאת בהודעה בכתב שתימסר לשוכר 120 ימים לפחות מראש לפני תום תקופת ההפעלה".

21. נבקש שבפרק 6 להסכם (בעמ' 13 למכרז) יתווסף סעיף קטן ג', במסגרתו ייקבע: "ככל שהעירייה תודיע לשוכר כי היא מעוניינת להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות, כאמור בסעיף 6(ב) לעיל, יהיה באפשרות השוכר להודיע לעירייה, עד ולא יאוחר מ-4 החודשים שלפני תום תקופת ההפעלה (כהגדרתה בסעיף 6(ב) לעיל), על אי רצונו לשכור את הנכס לתקופה נוספת כאמור. במקרה של הודעה כאמור, תסתיים ההתקשרות בתום תקופת ההפעלה ולעירייה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד השוכר בגין אי רצונו להאריך את תקופת ההתקשרות, כאמור".
22. נוכח הוראת סעיף 23א(א) לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994, נבקש שיתווסף סעיף קטן ג' במסגרת סעיף 6 להסכם, שייקבע בו כדלקמן: "בכל מקרה של סיום חוזה השכירות ע"י העירייה לפני המועד הקבוע לסיומו על פי הסכם זה, תינתן הודעה על כך מראש ובכתב 120 ימים לפחות לפני המועד בו צפויה תקופת השכירות להסתיים בפועל".
23. לסעיף 7(א) להסכם (בעמ' 13 למכרז) – נבקש שבמקום המילים "מיום חתימה על הסכם זה", יבואו המילים "מיום קבלת החזקה בנכס". כמו כן, נבקש שאחרי המילה "רציף", יתווספו המילים "בהתאם לשעות הפעילות הנהוגות אצל השוכר". בנוסף, נבקש שבסוף הסעיף יתווספו המילים "אלא אם יש לכך מניעה מחמת כוח עליון ו/או שעת חירום ו/או שביתות אצל השוכר".
24. לסעיף 8(ב) להסכם (בעמ' 13 למכרז) – אין כל היגיון להטיל אחריות על השוכר על פרסומים שאינם שלו ושאינן לו שליטה עליהם ונעשו על ידי צד שלישי. לפיכך, במקום הסיפא של הסעיף, לפיה "במקרה כזה הרי שהפרסום ותוכנו הינם באחריות מלאה של השוכר", נבקש שיצויין: "בכל מקרה בו תותקן פרסומת במושכר ו/או בשטח המושכר על ידי המשכירה, האחריות לכל דבר הנובע, במישרין או בעקיפין, מהפרסום, רבות תוכנו, תחול באופן מלא ובלעדי על המשכירה".
25. לסעיף 8(ג) להסכם (בעמ' 13 למכרז) – נבקש לשנות את הסעיף ובמקום הנוסח הקיים, לציין: "אם המשכירה תתקין פרסומת כלשהי במושכר ו/או בתחום המושכר, האחריות לשמירה על שלמותה, תקינותה וניקיונה תחול על המשכירה, וזאת ללא דרישה לתשלום או לכל תמורה או פיצוי מהשוכר בגין כך".
26. לסעיף 9(ד) להסכם (בעמ' 14 למכרז) – נבקש למחוק את הסיפא לסעיף לפיה "בכל מקרה מתחייב השוכר לצבוע או לחדש את החזית החיצונית של המבנה אחת לשנה".
27. לסעיף 10 להסכם (בעמ' 14 למכרז) – נבקש להוסיף בסוף הסעיף: "יובהר, כי המשכירה מתחייבת לשלם כל תשלום ו/או מס ו/או אגרה כאמור החלים על בעלים ו/או חוכר לדורות של נכס מקרקעין".
28. לסעיף 13(א) להסכם (בעמ' 15 למכרז) – נבקש להוסיף בסיפא לסעיף: "למעט ככל שמדובר בנוק ו/או ליקוי במעטפת ו/או תשתיות המבנה ו/או ככל שמדובר בבילאי סביר, שאז האחריות תחול על המשכירה. במקרה שהאחריות לביצוע התיקונים חלה על המשכירה על פי הסכם זה, על המשכירה לבצע את התיקונים בתוך זמן סביר ממועד קבלת הודעה מתאימה בכתב מהשוכר וככל שלא תעשה כן, רשאי השוכר לבצע את התיקונים והמשכירה תחוב בתשלום בגינם".
29. לסעיף 13(ב) להסכם (בעמ' 15 למכרז) – נבקש למחוק את המילים "במשך כל שעות הפתיחה". בנוסף, נבקש שאחרי המילה "ולדאוג", יתווספו המילים "באופן סביר".



30. לסעיף 16(א) להסכם (בעמ' 15 למכרז) – נבקש שאחרי המילים "עבודות בניה יסודיות", יתווספו המילים: "למעט ככל שמדובר נזקים ו/או קלקולים ו/או ליקויים במעטפת ו/או תשתיות המבנה ו/או ככל שמדובר בבלאי סביר, שאז האחריות תחול על המשכירה". כמו כן, נבקש שאחרי המילים "התחייבותו זו של השוכר תחול על נזקים וקלקולים", יתווספו המילים "כאמור בסעיף זה".

31. לסעיף 16(ב) להסכם (בעמ' 15 למכרז) – נבקש להוסיף בתחילת הסעיף: "במקרה בו האחריות לביצוע התיקונים לפי הסכם זה חלה על השוכר". בנוסף, נבקש להוסיף בסוף הסעיף: "במקרה שהאחריות לביצוע התיקונים חלה על המשכירה על פי הסכם זה, על המשכירה לבצע את התיקונים בתוך זמן סביר ממועד קבלת הודעה מתאימה בכתב מהשוכר, כאשר ככל שמדובר בנזק ו/או קלקול המונעים שימוש במושכר למטרת השכירות, תבצע המשכירה את התיקונים במידי. ככל שהמשכירה לא תבצע את התיקונים בהתאם להתחייבותה בסעיף זה, רשאי השוכר לבצע את התיקונים והמשכירה תחוב בתשלום בגינם".  
כמו כן, נבקש שיובהר מיהו ה"מנהל" הנזכר בסעיף.

32. לסעיף 17(ה) להסכם (בעמ' 16 למכרז) – הסעיף אינו ברור ואינו סביר. בין היתר, נבקש שיובהר מיהו ה"מנהל" הנזכר בסעיף. יודגש, כי ייתכן שעל הזוכה במכרז יחולו הוראות מחייבות, כגון הוראות של משרד הבריאות, ולכן בעייתי לכבול אותו להוראות ה"מנהל".

33. לסעיף 18(א) להסכם (בעמ' 16 למכרז) – נבקש שבמקום המילים "ישירות ובאופן בלעדי", יבואו המילים "על פי דין". לעניין זה גם נפנה לסעיפים 1(4) ו-5(ב) לחוק החוזים האחדים, תשמ"ג-1982.  
בנוסף, נבקש למחוק את המילים "וכן ניצול זכות השכירות על פי ההסכם".

34. לסעיף 18(ב) להסכם (בעמ' 16 למכרז) – נבקש שבמקום המילים "לפצות ולשפות", יבואו המילים "לשפות על פי פסק דין חלוט". כמו כן, נבקש במקום המילים "שיהיו חייבים", יבואו המילים "שתהיה חייבת". בנוסף, נבקש שבמקום המילים "ו/או עילה שמקורה, בין במישרין ובין בעקיפין, בהסכם זה, ביצועו ע"י השוכר ו/או בשלוחיו ו/או באופן ניהול עסקו של השוכר על פי ההסכם", יבואו המילים "לו אחראי השוכר על פי סעיף 18(א) לעיל, ובלבד שהמשכירה הודיעה לשוכר, מיד עם היוודע לה, על כל דרישה ו/או תביעה כאמור ונתנה לשוכר הזדמנות להתגונן מפניה".

35. לסעיף 19(א) להסכם (בעמ' 16 למכרז) – לעניין מתן הודעה מוקדמת לעניין ביטול ההסכם, ראו האמור לעיל בהתייחס להוראת סעיף 23(א) לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994, הקובעת כי ניתן לסגור מרפאה רק אם חלפו שלושה חודשים לפחות ממועד מסירת הודעה על כך לכל המבוטחים שקיבלו שירות רפואי באותה מרפאה. נבקש לתקן את הוראות סעיף 19(א) להסכם, כך שתהיה הלימה עם הוראה זו.  
בנוסף, נבקש שבמקום המילים "לרבות מצב", יבואו המילים "בכל מצב".

יוער, כי חלק מסעיפי ההסכם אליהם קיימת הפניה בסעיף אינם רלוונטיים לעניין הפרה ע"י השוכר. כך, למשל, לגבי סעיף 1 להסכם, סעיף 17(ג) להסכם וכד'.

36. לסעיף 19(ב) להסכם (בעמ' 16 למכרז) – נבקש שאחרי המילים "ביטלה המשכירה את החוזה", יבואו המילים "בשל הפרתו ע"י השוכר". כמו כן, נבקש שתימחק הדרישה לפיצוי מוסכם בשיעור של 20% מדמי השכירות למלוא תקופת השכירות שמיום הביטול ועד לסוף התקופה. לחלופין בלבד, ככל שחלק זה של הסעיף לא יימחק, נבקש שהפיצוי המוסכם בשיעור של 20% יתייחס לתקופה שמיום השבת החזקה במושכר לידי המשכירה ועד לסיום תקופת השכירות שהוגדרה בהסכם.
37. לסעיף 19(ג) להסכם (בעמ' 16 למכרז) – נבקש למחוק את הסיפא לסעיף לפיה השוכר יחוייב בתשלום מלוא דמי השכירות לאותה שנה כפיצוי.
38. לסעיף 20(א) להסכם (בעמ' 17 למכרז) – נבקש שבמקום המילים "לשביעות רצונה של מנכ"לית העירייה או מי מטעמה", יבואו המילים "בהתאם להוראות הסכם זה".
39. לסעיף 20(ד) להסכם (בעמ' 17 למכרז) – נבקש למחוק את הסעיף שהינו בלתי הוגן ומקפח (ראו לעניין זה סעיף 4(11) לחוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982).
40. לסעיף 21 להסכם (בעמ' 17 למכרז) – נבקש למחוק את המילים "ו/או בהסכמים האחרים שיש ו/או אשר יהיו לשוכר עם העירייה". כמו כן, נבקש שבמקום המילים "התקשורת עם המפעיל" שבסיפא של הסעיף, יבואו המילים "ההתקשרות שבין השוכר והמשכירה".
41. לסעיף 23(ג) להסכם (בעמ' 18 למכרז) – נבקש שבמקום המילים "בהתאם לאמור לעיל", יבואו המילים "בהתאם לאמור בסעיף 24(ב) להלן".
- כמו כן, נבקש להוסיף בסוף הסעיף: "על אף האמור, פיגור בתשלום שאינו עולה על 7 ימים, לא ייחשב הפרה של הסכם זה ולא יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו מאת השוכר".
42. לסעיף 23(ד) להסכם (בעמ' 18 למכרז) – נבקש שיושלם המועד המסומן בקו. כמו כן, בהמשך לאמור לעיל בהתייחס לסעיף 20(ד) להסכם, נבקש להוסיף בסיפא לסעיף 23(ד) להסכם: "ככל שתחול ירידה בשיעור מדד המחירים לצרכן ביחס למדד הידוע בעת חתימת ההסכם, תשלם המשכירה לשוכר את ההפרש לא יאוחר מ\_\_\_\_\_ [מועד זה יהיה זהה למועד האמור בסעיף והמתייחס לתשלום ע"י השוכר], כאשר הצדדים רשאים להסכים בכתב כי תשלום זה יבוצע בדרך של קיזוז מדמי השכירות שעל השוכר לשלם למשכירה".
43. לסעיף 24(ב) להסכם (בעמ' 18 למכרז) – נבקש שבמקום המילים "לפי הנהוג בבנק לאומי לישראל עבור משיכות יתר בלתי מאושרות והכולל חיובי ריבית, עמלות, הצמדות", יבואו המילים "לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980".
44. לסעיף 25 להסכם (בעמ' 18 למכרז) – נבקש למחוק את המילה "ושלוחיו". כמו כן, נבקש שבמקום המילים "במסמכי המכרז", יבואו המילים "באישור על קיום ביטוחים". נבקש גם למחוק את המילים "וירשום את עיריית בת-ים בתור מוטבת נוספת".
- כמו כן, נבקש שבשורה השלישית אחרי המילים "הסכם זה", יתווספו המילים "אלא בהודעה בכתב של 30 יום מראש". בנוסף, נבקש שבמקום המילה "מהפוליסה", יבואו המילים "מאישור הביטוח".



45. נבקש שבפרק הביטוחים בהסכם (סעיף 25 להסכם) להסכם יתווספו הסעיפים הבאים:

**25.א.** מבלי לגרוע מאחריות המשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מתחייבת המשכירה לערוך ולקיים בעצמה, למשך כל תקופת ההסכם, את הביטוחים הבאים (להלן: **"ביטוחי המשכירה"**):

1) ביטוח "אש מורחב" למבנה בו מצוי המושכר על כל מערכותיו, צמודותיו ומתקניו, במלוא ערך כינון, כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, ברק, עשן, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שיטפון, נזקי מים, פגיעה על ידי כלי טייס, התנגשות, פריצה, שוד, פרעות, שביתות ונזק בזדון (להלן: **"סיכוני אש מורחב"**).

הביטוח יכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ו/או הבאים מטעמו, ובלבד שהיתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2) ביטוח אובדן דמי שכירות למשכירה עקב אובדן ו/או נזק למבנה עקב סיכוני אש מורחב, לתקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח יכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ו/או הבאים מטעמו, ובלבד שהיתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

למרות האמור, מוסכם כי המשכירה רשאית שלא לערוך את הביטוח כאמור, במלואו או בחלקו, אולם הפטור כאמור בסעיף 25.ב. להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

3) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכיסוי אחריות המשכירה על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, בגבולות אחריות של 10,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, פרעות, שביתות, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את השוכר בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

4) ביטוח אחריות מעבידים לכיסוי חבות המשכיר על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה העלולים להיגרם להם תוך כדי ו/או עקב עבודתם, בגבולות אחריות של 20,000,000 ש"ח לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר חבות המשכיר כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר עבודות בגובה ובעומק, פתיונות ורעלים, שעות עבודה והעסקת נוער כחוק. הביטוח מורחב לשפות את השוכר היה ויחשבו למעביד של מי מעובדי המשכירה.

**25.ב.** המשכירה מצהירה כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השוכר ו/או הבאים מטעמו בגין אובדן ו/או נזק שהמשכירה זכאית לשיפוי בגינו על פי ביטוח הרכוש וביטוח האובדן התוצאתי כאמור דלעיל (או שהיתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית), והיא פוטר את השוכר ו/או מי מטעמו מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.



46. לסעיף 26 להסכם (בעמ' 18 למכרז) – נבקש שבמקום המילים "מצד המשכירה", יבואו המילים "מצד מי מהצדדים להסכם זה". בנוסף, נבקש שבמקום המילים "ביחסיה עם השוכר", יבואו המילים "ביחסיה הצדדים".
47. לסעיף 27 להסכם (בעמ' 19 למכרז) – נבקש שיימחקו המילים "אף אם יוחזר לשולחו מכל סיבה שהיא ו/או לא יגיע לתעודתו".
48. בהתייחס לערבות לחיובים (בעמ' 20 למכרז), נבקש לבטל את הערבות שהינה ערבות אישית (יוער, כי על פי ההסכם, ממילא ניתנת ערבות בנקאית כערבות ביצוע). לחלופין, נבקש שבכותרת הערבות יצויין "ערבות לחיובים (במקרה והחותם תאגיד שאינו קופת חולים כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994), במקום "ערבות לחיובים (במקרה והחותם תאגיד)".
49. בהתייחס לאישור על קיום ביטוחים (מסמך ד' - בעמ' 21 למכרז):
- 49.1. לסעיף 1.1 – נבקש שבמקום המילים "ו/או מטעמה", יבואו המילים "עובדיה ומנהליה".
- 49.2. לסעיף 1.2 – נבקש למחוק את הסעיף, שכן ביטוח חבות מוצר אינו רלוונטי להסכם שכירות (השוכר אינו מספק מוצרים למשכירה).
- 49.3. לסעיף 1.3 – נבקש למחוק את המילים "והבאים מטעמו" שבשורה הראשונה לסעיף. נבקש שבשורה הרביעית לסעיף אחרי המילים "פוליסה זו", יתווספו המילים "למעט רכוש עליו פעלו במישרין".
- נבקש למחוק את המילים "ו/או הבאים מטעמה" שבשורה השמינית לסעיף.
- 49.4. לסעיף 2 – נבקש למחוק את המילים "והן תחודשנה מאליהן מדי שנה לתקופה של שנה נוספת כל עוד ההסכם יהיה בתוקף".
- יודגש, כי מבדיקה שנערכה עולה כי לא ניתן לציין משפט זה באישור על קיום ביטוחים, שכן חברת הביטוח לא תסכים לחתום על נוסח זה.
- החלופה המוצעת היא לציין הוראה מתאימה בעניין זה במסגרת פרק הביטוחים שבהסכם.
- 49.5. לסעיף 3.1 – נבקש שהסעיף יימחק.
- 49.6. לסעיף 3.2 – נבקש שבמקום "60 יום", יירשם "30 יום".
- 49.7. לסעיף 6 – נבקש שהסעיף יימחק.

50. בהתייחס לערבות הבנקאית להשתתפות במכרז (מסמך ה' 1 בעמ' 23 למכרז) ובהתייחס לערבות בנקאית להפעלת הנכס (מסמך ה' 2 בעמ' 24 למכרז) – נבקש שבסעיף 1 לכל אחד מנוסחי הערבויות, במקום המילים "המדד הידוע ביום האחרון להגשת הצעות למכרז", יבואו המילים "מדד 7/2019".

יודגש, כי המבוקש בסעיף זה הינו בעקבות בדיקה מול הבנק, שאינו מוכן להוציא ערבות בה קיימת התייחסות למדד בנוסח הקיים כיום בנוסח הערבויות שבמסמכים ה' 1 ו-ה' 2 למכרז.

בהתאמה, נבקש שגם בסעיף 21.2 בעמ' 5 למכרז, במקום המילים "למדד הידוע ביום האחרון להגשת הצעות", יבואו המילים "מדד 7/2019".

51. בהתייחס לתצהיר בדבר העדר הרשעות פליליות (מסמך ז' בעמ' 26 למכרז) – נבקש שבסעיף 2, במקום המילים "החברה ו/או מי מטעמה", יבואו המילים "ליועץ המשפטי של עיריית בת ים" (לעניין זה נפנה גם לסעיף 14(ד) לחוק המידע הפלילי ותקנת השבים, התשע"ט-2019, שמועד תחילתו יהיה במהלך תקופת ההפעלה ולכן הוא רלוונטי, נוכח האמור בסעיף 4 לתצהיר). באופן דומה, נבקש שבסעיף 3, במקום המילים "לחברה ו/או למי מטעמה", יבואו המילים "ליועץ המשפטי של עיריית בת ים".

52. נודה להיענות למבוקש לעיל.

בכבוד רב,  
ליאת ברוך, עו"ד  
גיא אבן טל, עו"ד

העתק: שירותי בריאות כללית

F:\commitdocs\19010\00009\G239354-V001.docx



לכבוד  
כל מאן דבעי

באמצעות דוא"ל

ח.נ.

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה - מכרז פומבי 12/19 להפעלת נכס לשימוש  
מרפאה בשכירות בלתי מוגנת

א.

בהמשך לשאלות שהועברו לידינו מאת נתן מאיר ושות', עורכי דין בשם מרשתכן שירותי בריאות כללי, הרינו להשיב כדלהלן:

1. מקובל. נוסח סעיף 3 בעמ' 1 ו-2 למסמכי המכרז ישונו ויותאמו למפורט בסע' 6 לחוזה כמפורט להלן:
  - א. העירייה מעוניינת להשכיר את הנכס למשך 5 שנים עם אפשרות להארכה לתקופה של 5 שנים נוספות לאור העובדה כי העירייה מחויבת באישורים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ( נוסח חדש) להתקשר בשכירות העולה על 5 שנים לפיכך תפעל העירייה לפי שיקול דעתה להשיג האישורים על פי הדין או לחילופין לנהוג בדרך המפורטת להלן;
  - ב. היה והעירייה תהא מעוניינת להאריך ל-5 שנים נוספות הרי שבאם מהלך 12 חודשים לפני תום תקופת השכירות הראשונה (60 חודשים) (להלן- "תקופת ההפעלה") לא יינתן לעירייה אישור מאת משרד הפנים להשכיר לשוכר את הנכס עד לתום תקופה של 60 חודשים נוספים יבוטל חוזה השכירות ואין ולא תהיה לשוכר כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה לקבלת פיצוי מאת העירייה".
2. באשר להבהרה בעניין מועד קבלת החזקה בנכס- מקובל.

באשר לבקשה לתוספת הבהרה לפיה "מועד קבלת חזקה בנכס יקבע על ידי העירייה לאחר יוסדר מועד פינוי הנכס מול השוכר הנוכחי שלו" – לא מקובל.  
יובהר, כי מועד תום ההסכם מול השוכר הנוכחי הינו 31.12.19- מועד פינוי הנכס. לפיכך, מועד האכלוס על ידי השוכר הנכנס ייגזר ממועד הפינוי של השוכר היוצא אשר הינו 31.12.19 כאמור.
3. רא' תשובה מס' 2 לעיל.
4. מועד לחתימה על ההסכם הינו- כאמור בסע' 9 למסמך ב'-10 ימים מיום משלוח ההודעה של העירייה בדבר הזכייה.
5. הסכום המינימלי נקבע על פי שומה שהוזמנה על ידי עיריית בת ים. יצוין, כי השומה נקבעה עבור כלל הנכסים במקום.
6. מקובל.
7. מקובל.

טל. 03-5558454/8 פקס 03-5558603



8. מקובל.
9. ר' תשובה מס' 4 לעיל.
10. המציע מתבקש להמציא רשימת מרפאות ציבוריות ברחבי הארץ שהוא מפעיל. לגבי המלצות- הכוונה להמלצות המשכירים של מרפאות אותם המציע שוכר.
11. מקובל. ככל שמדובר בעמותה ו/או אגודה אזי יש לצרף תעודת מלכ"ר
12. מקובל.
13. הסעיפים הרלוונטיים הינם: 14,17,20,30,31,32, לגבי הסיפא – לא מקובל.
14. מקובל.
15. מקובל.
16. לא מקובל
17. הכוונה בסעיף 4 (ד) להשקעה שתאושר בכתב על ידי מנהל מחלקת הנכסים של עיריית בת ים.
18. יובהר, כי עיריית בת ים אינה מחייבת את הזוכה בעבודות התאמה כלשהן. אולם ככל וידרש ביצוע עבודות של התאמה ושיפוצים על ידי הזוכה, אזי נדרש הזוכה לשמור על העיקרון הבסיסי של אי פגיעה במהלך החיים הרגיל של העסקים ו/או התושבים הגרים בסמיכות למושכר ובכפוף לכל חוק ודין.
19. מקובל.
20. לגבי החלפת המילים "מהלך 12 חודשים לפני תום תקופת השכירות הראשונה" במילים "עד ולא יאוחר מ-4 החודשים שלפני תום תקופת ההפעלה"-מקובל. לגבי הסיפא – לא מקובל.
21. מקובל להוסיף סעיף קטן ג' בנוסח שלהלן: ככל שהעירייה תודיע לשוכר כי היא מעוניינת להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות, כאמור בסעיף 6 (ב) לעיל, יהיה באפשרות השוכר להודיע לעירייה בכתב עד ולא יאוחר מ-6 חודשים לפני תום תקופת ההפעלה (כהגדרתה בסעיף 6 (ב) לעיל), על אי רצונו לשכור את הנכס לתקופה נוספת כאמור. במקרה של הודעה כאמור, תסתיים ההתקשרות בתום תקופת ההפעלה.
22. רא' תשובה מס' 20 לעיל.
23. מקובל.
24. מקובל.
25. לא מקובל.
26. מקובל.
27. מקובל. יובהר, כי העירייה הינה הבעלים ולא חוכרת לדורות.
28. לא מקובל. השוכר הינו אחראי על כל המושכר על כל המשתמע מכך.

טל'. 03-5558454/8 פקס. 03-5558603





29. לא מקובל . מדובר במוסד ציבורי הנותן שירותים לתושבים על כן, נדרשת הקפדה יתרה של השוכר בתחום הניקיון .

30. לא מקובל.

31. לא מקובל . כפי שהובהר לעיל, על השוכר לדאוג לתקינות המושכר (לרבות תשתיות וחזות הנכס המושכר) על כל המשתמע מכך .

יובהר כי מנהל מטעם העירייה- הינו מנהל מחלקת הנכסים.

32. ההפניה הינה לסעיף 17 (ב) (ולא סעי' 4(ב) כפי שצויין). לפיכך יובהר, כי על הזוכה במכרז יחולו הוראות המנהל בכפוף להוראות כל דין החלות עליו בכל הנוגע לביצוע הסכם זה.

33. הנוסח המוסכם של הסעיף הינו כלהלן: השוכר יהיה אחראי ישירות ובאופן בלעדי על פי דין, לכל פגיעה, נזק או תביעה שתוגש על ידי כל אדם בגין כל מעשה או מחדל הכרוכים בביצוע הסכם זה על ידי השוכר.

34. לא מקובל

35. מקובל.

באשר להפניות לסעיפי הפרה, להלן הסעיפים הרלוונטיים: 2, 3(א)(ב)(ד), 7,8,9,10,11,12,13,14, 17(א)(ב)(ד)(ה), 20,25

36. לא מקובל.

37. לא מקובל.

38. מקובל.

39. לא מקובל.

40. מקובל.

41. מקובל.

42. הכוונה לחודש ימים לפני סיום תקופת החוזה. באשר לבקשתכם לתוספת הסיפא- לא מקובל.

43. מקובל.

44. לא מקובל

45. לא מקובל.

46. מקובל.

47. לא מקובל. על הזוכה יהיה להמציא לידי העירייה את מלא פרטיו האישיים לרבות מען מעודכן ו/או מענו המעודכן של בר סמכא מטעם הזוכה.

48. מקובל. הערבות לחיובים מבוטלת.

49. לא מקובל על כל סעיפי המשנה שבו.

טל'. 03-5558454/8 פקס 03-5558603



50. מקובל.

51. מקובל.

בכבוד רב,

חנה כהן,  
היועצת המשפטית

