



# חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 09/2026

לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת  
מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים  
בבת ים



מרץ 2026



**מכרז פומבי מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים**

**תוכן העניינים :**

**חלק א' – מסמכי ההצעה**

נספח א' – נספחי הצהרות והתחייבויות המציע

נספח א-1 – התחייבות לקיום דיני עבודה (חקיקה בתחום העסקת עובדים)

נספח א-2 – תצהיר התחייבות כללי מטעם המציע

נספח א-3 – הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים או קרבת משפחה

נספח א-4 – מבוטל

נספח א-5 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות

נספח א-6 – הצהרה על מעמד משפטי וזכויות חתימה

נספח א-7 – נוסח ערבות מכרז

נספח א-8 – תצהיר בדבר קיום התנאים לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים

**נספח ב' – הוכחת עמידה בתנאי סף (טפסי ב(1)–ב(4))**

נספח ב(1) – ניסיון קודם של המציע

נספח ב(2) – סגל הוראה ומנהל פדגוגי

נספח ב(3) – אישור רו"ח בדבר מחזור כספי

**נספח ג' – טופס הצעה כספית**

**נספח ד' – נספח מידע תכנוני/פרטי הנכס**

**חלק ב' – מפרט שירותים**

מפרט שירותים (פירוט השירותים והתחייבויות המפעיל להפעלת מרכז ההכשרה)

**חלק ג' – הסכם התקשרות**

הסכם ההתקשרות ונספחיו



## חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז

### הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים

#### פרק א - כללי

##### מבוא וכללי

1. חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ (להלן: "החכ"ל" או "החברה") הנה חברה עירונית המוחזקת במלואה על ידי עיריית בת ים (להלן: "העירייה").
  2. הוועדה המקומית לתכנון והבנייה בבת ים אישרה בנייה במסגרת תוכנית התחדשות עירונית במתחם השבטים, והיזם, אזורים בנין (1965) בע"מ, התחייב לבנות ולהקים שטח ברמת מעטפת בגודל של 250 מ"ר שיוקצה לטובת שימוש ציבורי וזאת בגוש 7122 חלקה 95 בבת ים (להלן: "השטח"). מובהר כי השטח צפוי לקבל היתר אכלוס באוקטובר 2026, ואולם מדובר על הערכה בלבד, וכי המציע הזוכה יחויב לקבל את החזקה בשטח בכל עת עליו תורה לו החברה.
  3. במסגרת מכרז זה מזמינה החברה מציעים להתקשר עמה לצורך תכנון וביצוע עבודות התאמה של השטח, והפעלתו וניהולו כמרכז להכשרות מקצועיות (מכללה מקצועית) תוך מתן עדיפות להכשרות בתחומי הקריאייטיב ו/או המדיה ו/או הדיגיטל ו/או האומנות ו/או העיצוב (להלן: "המרכז"). יצוין כי למרכז יוצמדו 8 חניות לשימוש הזוכה, כאשר שבע (7) חניות יהיו בבניין בו יוקם המרכז, וחניה אחת (1) נוספת יהיו בבניין הסמוך (אשר צפוי לקבל טופס 4 באפריל 2026).
  4. המרכז יסייע לציבור הרחב בכלל, ולתושבי העיר בפרט, במגוון גילאים (בני נוער, סטודנטים, מבוגרים ואנשי הגיל השלישי) לרכוש מיומנויות פרקטיות בתחומי מקצועיים, תוך מתן עדיפות לתחומי הקריאייטיב ו/או הדיגיטל ו/או האומנות ו/או העיצוב אשר רווחים כיום בשוק, ומקנים יכולות ויתרונות טכנולוגיים. **על אף האמור, מובהר כי הזוכה יהיה רשאי להפעיל קורסים בתחומים נוספים שיאושרו מראש ובכתב על ידי החברה.**
  5. **התחייבות הזוכה** – הזוכה יחויב להפעיל את המרכז בהתאם למענה המקצועי ולהצעה כפי שהוצגה על ידו במסגרת המענה למכרז. הפעלה שאינה בהתאם לאמור עלולה להוביל להשתת פיצויים מוסכמים על הזוכה, ואף לביטול ההסכם עמו, על כל המשתמע מכך.
  6. **אירועי עירייה** – הזוכה יחויב במתן אופציה לעירייה לקיים במרכז עד שלושה (3) אירועים בכל שנת התקשרות קלנדרית, ללא תמורה ו/או תשלום מצידה, וזאת בהודעה מראש שתינתן לו.
- השתתפות בעלויות ההתאמה ותשלום דמי ההפעלה**
7. **השתתפות החברה בעלויות התאמת השטח**
    - 7.1 באחריות הזוכה לבצע עבודות התאמה בשטח (אשר כאמור, יימסר לו ברמת מעטפת), על חשבונו (להלן: "עבודות ההתאמה"). מובהר כי תקופת תכנון וביצוע עבודות ההתאמה לא תעלה על שלושה (3) חודשים ממועד קבלת החזקה בשטח.
    - 7.2 החברה, באמצעות העירייה, תשתתף בעלויות עבודות ההתאמה בסכום שלא יעלה על 1,000,000 ₪ כולל מע"מ (להלן: "השתתפות החברה").
    - 7.3 השתתפות החברה תועבר לזוכה על פי אבני הדרך הקבועות בהסכם.



7.4 מובהר כי השתתפות החברה תיועד אך ורק לטובת עבודות ההתאמה, ולא ניתן לעשות בה שימוש לטובת רכישת ציוד ו/או התאמת השטח למכללה ו/או התקשרויות עם נותני שירותים, יועצים ומתכננים, שיווק, וכל הוצאה נוספת הקשורה להפעלת ו/או ניהול המתחם.

7.5 אין בהיקף השתתפות החברה כדי להוות מצג מצד החברה ביחס לעלויות עבודות ההתאמה, והזוכה יידרש לבצע את כלל העבודות ההתאמה ובשים לב לעובדה שהוא מקבל את השטח ברמת מעטפת בלבד, -AS-IS. כמו כן אין בהגדרת סכום זה כדי לקבוע את גובה ההשקעה המקסימלי או לשקף אומדן מטעם הרשות בקשר עם עלויות הריאליות ו/או בפועל של הכשרה ושיפוץ השטח.

7.6 באחריות המציעים לסייר בשטח, לבדוק את תנאיו ותנאי סביבתו, את המצב התכנוני והשימושים המותרים בשטח, את מצב הרישוי, את העלות הכלכלית של הכשרת השטח, את צפי הכנסותיו מהפעלת השטח, וכל נתון כלכלי אחר מכל מין וסוג שהוא- לרבות את גובה ההשקעה הכלכלית הריאלית הנדרשת בהתאם לפעילות העסקית המתוכננת.

7.7 מובהר כי עבודות ההתאמה תבוצענה על ידי הזוכה באמצעות קבלן בעל סיווג מתאים, והכל בהתאם להוראות ההסכם, ולהוראות כל דין.

7.8 אין במכרז זה משום פירוט סופי ו/או רשימה סגורה של העבודות ו/או המטלות ו/או ההשקעות הנדרשות בקשר עם מצבו של השטח עד שתתאפשר הפעלתו (לרבות פעולות תכנוניות), והזוכה עשוי להידרש לעבודות נוספות כתנאי לקבלת האישורים הנדרשים להפעלת המרכז ו/או לצורך קבלת רישיון עסק בהתאם להוראות כל דין. באחריות המציעים במכרז לבדוק את כלל הנתונים הנ"ל, משמעותן, עלותן, המשאבים הנדרשים להכשרתן ופרקי הזמן הכרוכים בכך.

#### 8. התמורה להפעלת וניהול המתחם

8.1 המציעים יידרש להציע את גובה דמי ההפעלה החודשיים המוצעים על ידם (להלן: "דמי ההפעלה").

8.2 דמי ההפעלה המינימאליים לא יפחתו מסך של 25,200 ₪ לחודש (לא כולל מע"מ). הצעה שיינקבו בה דמי הפעלה נמוכים מן הרף המינימאלי האמור תיפסל ולא תובא לדיון.

8.3 גובה דמי ההפעלה שיציע המציע ישמש כמרכיב ההצעה הכספית ויזכה לניקוד במסגרת שקלול ההצעות (ראו בהמשך פירוט אופן הניקוד).

#### תקופת ההתקשרות

9. תקופת ההתקשרות עם הזוכה תחל במועד בו ייחתם ההסכם על ידי החברה, ועד לסיום תכנון וביצוע עבודות ההתאמה שלא תעלה על שלושה (3) חודשים.

10. החל מסיום ביצוע עבודות ההתאמה או עד לסיום תקופה בת שלושה (3) חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי העירייה – לפי המוקדם, תחל תקופת התקשרות להפעלה וניהול המתחם.

11. מובהר כי תקופת ההפעלה תתחלק לשתי תקופות: **האחת** – תקופת הפעלה של חמש (5) שנים שתימנה החל מסיום ביצוע עבודות ההתאמה או עד לסיום תקופה בת שלושה (3) חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי העירייה – לפי המוקדם. בתקופה זו ישלם הזוכה דמי הפעלה בשיעור של 80% מדי ההפעלה שהוצעו על ידו במסגרת המכרז (להלן: "תקופת ההפעלה הראשונה"). **השנייה** – תקופת ההפעלה השנייה תחל בסיום תקופת ההפעלה הראשונה בת חמש שנים, ובלבד שהתקבל אישור משרד הפנים. בתקופה זו ישלם הזוכה 100% מדמי ההפעלה שהוצעו על ידו במכרז (להלן: "תקופת ההפעלה השנייה") [תקופת ההפעלה הראשונה והשנייה ייקראו להלן: "תקופת ההפעלה"].

12. מובהר כי עם קבלת אישור משרד הפנים, יחויב הזוכה להשלים 20% מדמי ההפעלה שלא שולמו על ידו במהלך תקופת ההפעלה הראשונה, וזאת באופן רטרואקטיבי החל מתחילת תקופת ההפעלה הראשונה.



13. יובהר, כי ככל שלא יתקבל אישור משרד הפנים לעסקה בתוך חמש (5) שנים מתחילת תקופת ההפעלה הראשונה, תסתיים תקופת ההפעלה בתום תקופת ההפעלה הראשונה, והזוכה יהיה מחויב להחזיר את השטח לידי החברה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם, ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה.
- רכישת מסמכי המכרז ותשלום דמי השתתפות, הורדת מסמכי המכרז מאתר החברה**
14. ניתן לעיין במסמכי המכרז ולהורידם מאתר האינטרנט של עיריית בת-ים בכתובת <http://www.bat-yam.muni.il>, תחת מידע כללי <מכרזים ודרושים> מכרזי חברת חוף בת-ים.
15. מציע אשר יהיה מעוניין להשתתף במכרז ולהגיש את הצעתו, יידרש לשלם דמי השתתפות בסך של 1000 ₪ בתוספת מע"מ.
16. את דמי ההשתתפות יש לשלם באמצעות קישור ללינק המופיע באתר החברה.
17. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה. המסמכים נמסרים למציעים אך ורק לצורך הכנת ההצעה והגשתה למכרז זה. אין לעשות כל שימוש אחר במסמכים, לרבות העתקתם, העברתם או מכירתם לצדדים שלישיים, או כל שימוש החורג מהמטרה האמורה.
18. מובהר כי כותרות הסעיפים במסמכי המכרז מובאות לנוחות בלבד, ולא תשמנה לפרשנות ההוראות. כן יובהר כי הכלל של "פרשנות כנגד המנסח" לא תחול על מסמכי מכרז זה, ולפיכך אין לראות בעובדה שהמסמכים נוסחו על ידי המזמין ככלי פרשני כלשהו.
19. באחריות כל מציע לבחון ולבדוק את השטח בראייה ובבחינה של שוכר ומפעיל, לבדוק את תנאי המקום, מצב השטח (התכנוני והמשפטי), התב"ע, ההיתר, עבודות ההתאמה הנדרשות בשטח ובסביבתו, דרישות הגורמים השונים לצורך קבלת רישיון עסק, השימושים המותרים בשטח, דרכי הגישה אליו, ובכלל זאת כל נתון ו/או מידע הרלוונטיים לשיפוץ ו/או לתכנון ו/או לביצוע עבודות ההתאמה, הפעלת המרכז וניהולו.
20. מציע שהגיש הצעה במסגרת מכרז זה ייחשב כמי שבדק את כל הגורמים הרלוונטיים הקשורים בשיפוץ, עבודות ההתאמה, הפעלת וניהול המרכז תוך שהזכויות הניתנות לו ניתנות ביחס לשטח במצבו כמות שהוא (AS IS), ועל סמך בדיקותיו ולאחר שמצאם מתאימים למטרותיו, בחר להגיש הצעה מתוך כוונה כי אם יזכה במכרז יחתום על הסכם ההפעלה, ובחר להשקיע בשטח השקעות בהיקף לא מבוטל תוך ידיעה כי למעט הסכומים הנקובים במכרז זה אין בכוונת החברה בשום מצב להשיב לו החזר השקעות זה ו/או לשלם דמי השתתפות גבוהים מן הנקוב במכרז.
21. בהתאם לאמור, כל אחד מהמציעים מוותר ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או העדר אפשרות שימוש בשטח לצרכי הפעלתו לרבות בשל מצבו הנוכחי, תשתיותיו ו/או מערכותיו, מהות עבודות ההתאמה הנדרשות, דרכי הגישה, מיקומו, השימושים המותרים עפ"י התב"ע, חיובי המסים והאגרות האחרים החלים על המרכז, עסקים אחרים הפועלים באזור השטח, או בגלל כל גורם אחר מכל סיבה שהיא, ועל כל הסעדים המוענקים בגין טענות כאלה על פי כל דין שהוא בתוקף בעת חתימת הסכם ההפעלה או במהלך תקופת ההפעלה.
22. כן ידוע למציעים כי במהלך תקופת ההפעלה, ייתכן ויצבור הזוכה מוניטין בעקבות הפעלתו וניהולו של השטח, אולם, מובהר בזאת כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות החברה עם הזוכה כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין, והזוכה יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת ההפעלה ובין לאחר סיומה בין אם החוזה בוטל על ידי החברה ובין אם לאו.

### **שאלות הבהרה**

23. שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי ההצעה, תתקבלנה בקובץ word בלבד,



תוך ציון כי הפנייה הינה בקשר "מכרז 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים" וזאת עד ליום 16.04.2025 בשעה 14:00.

24. את השאלות יש להפנות באמצעות דואר אלקטרוני שכתובתו: [olga-s@bat-yam.muni.il](mailto:olga-s@bat-yam.muni.il). יש לוודא אישור נתקבל על הפנייה במייל חוזר. השאלות יוגשו במבנה שלהלן:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת הבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה

25. כל הגשה של שאלות הבהרה ו/או בקשות בקשר למכרז תיעשה בצירוף פרטי המציע ואיש קשר מטעם המציע, כולל כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון.

26. תשובות בקשר עם שאלות הבהרה יפורסמו באתר האינטרנט העירוני. על המציע חלה האחריות לבדוק את הפרסומים ו/או העדכונים, באופן שוטף, באתר האינטרנט העירוני. למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק שינויים ותיקונים שישלחו על גבי מסמך הבהרה, יחייבו את החכ"ל ו/או מי מטעמה. מציע לא יהיה רשאי לטעון כי הסתמך בהצעתו על תשובות שניתנו לו, אלא אם התשובות נמסרו באופן כאמור. מסמך התשובות בקשר עם שאלות הבהרה, כשזה חתום על ידי המציע, יצורף למעטפת ההצעה ויהא חלק בלתי נפרד מההצעה.

27. יובהר כי באחריות המציעים בלבד לוודא האם פורסם מסמך או מסמכי הבהרה, ולא תישמע כל טענה ממציע ביחס לכך.

28. יודגש, כי החכ"ל לא תענה לשאלות הבהרה, אלא אם נשלחו לנציגי החכ"ל המצוינים לעיל בלבד ובפורמט ובמבנה המוכתבים לעיל בלבד. כן יודגש, כי החכ"ל איננה מתחייבת לענות על כל השאלות שיוגשו. למען הסר ספק מובהר, כי לא יהיה תוקף לכל התייחסות של החברה למסמכי ההצעה אלא אם ניתנה בהודעה בכתב כאמור.

29. כל מסמך הבהרות, תשובות, שינויים או תיקונים שיימסרו למציעים במהלך תקופת המכרז יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. על כל מציע לצרף את המסמכים האמורים להצעתו ולחתום עליהם באותו האופן בו חתם על יתר מסמכי המכרז.

30. החברה אינה אחראית לכל פירוש ו/או הסבר שניתנו למשתתפים במכרז בעל פה.

31. החברה רשאית, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לשלוח לרוכשי מסמכי המכרז מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה, בין על פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות המציעים.

#### הגשת ההצעות למכרז

32. את כל מסמכי ההצעה יש להכניס למעטפה סגורה, עליה יירשם: "מכרז פומבי מס' 09/2026", וזאת בלבד, ולהפקידה בתיבת המכרזים שנמצאת במשרדי החכ"ל (שכתובתם לעיל), וזאת לא יאוחר מיום 28.04.2026 בשעה 13:00 (להלן: "המועד הקובע").

33. הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים במועד הקובע לא תובא לדיון ותיפסל על הסף.

34. החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לתקופות נוספות. הודעה על הארכת המועד כאמור תועלה לאתר האינטרנט כאמור.



35. בעצם הגשת ההצעה מצהיר ומאשר המציע כי הוא בקיא בכל הנהלים, התקנים, החוקים והתקנות החלים על השירותים ו/או העשויים להשפיע על השירותים אותם יעניק המציע על פי מכרז זה ועל פי הוראות ההסכם, ומתחייב לפעול לפיהם.

36. כן מאשר המציע בעצם הגשת הצעתו, באופן בלתי חוזר, כי הצעתו סופית, וכי אי התקיימות איזו מהערכות המציע ו/או אי התממשות של איזו מציפיותיו, תחזיותיו או תוכניותיו, לא יהוו בשום מקרה עילה לשינוי של הצעתו ו/או לכל שינוי אחר בתנאים ובהוראות הכלולים במסמכי המכרז. התמורה אשר תשולם למציע תהווה תמורה מלאה, סופית ומוחלטת עבור מילוי כל התחייבויות המציע על פי מסמכי המכרז, במלואן ובמועדן, לרבות בגין אספקת כוח אדם, שימוש בחומרים, התקשרויות עם צדדים שלישיים, והיא כוללת, למען הסר ספק, את כל ההוצאות, מיוחדות, כלליות ואחרות, לרבות מיסים, אגרות ו/או היטלים, מכל מין וסוג שהם, הכרוכות בתכנון וביצוע כל התחייבויות המציע בהתאם להוראות מסמכי המכרז לרבות הוראות ההסכם.

### **כללי**

37. יובהר כי אין בפרסום הזמנה זו כדי לחייב את החכ"ל ו/או מי מטעמה להתקשר עם כל מציע אף אם אושרה בחירתו, וכי ההתקשרות למתן השירותים, הינם כפופה לחתימת הסכם ההתקשרות בידי מורשי החתימה של החברה.

38. עוד מובהר ומודגש, כי בהגשת הצעה על ידי מציע, מוותר בזאת המציע על כל דרישה ו/או תביעה, כספית או אחרת, בין אם יזכה אותו המציע ובין אם לאו, הקשורות בטענות לזכויות קניין ו/או זכויות מוסריות אחרות, בקשר עם תוצרי השירותים, זאת ככל שתאמץ החכ"ל ו/או מי מטעמה את ההמלצות שיוגשו לה.

39. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל ההוצאות מכל מין וסוג ששולמו על ידי המציע והזוכה בקשר עם הכנת הצעתו לא יוחזרו למציע ולזוכה, מכל סיבה שהיא, יהא גורל ההתקשרות אשר יהיה.

40. חכ"ל שומרת לעצמה את הזכות לשנות, לעדכן או לבטל את המכרז בכל עת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, וללא כל התחייבות להתקשר עם מציע כלשהו. ההתקשרות עם הזוכה תיעשה על פי חוזה שייחתם עימו ובהתאם להוראות מסמכי המכרז.



## פרק ב' - תנאי ההצעה

### תנאי סף להשתתפות במכרז

במסגרת הזמנה זו, יהיו רשאים להשתתף מציעים אשר עומדים בכל התנאים המפורטים להלן (להלן: "תנאי סף"):

#### 1. כללי

- א. המציע רכש את מסמכי המכרז.
- ב. המציע הינו בעל אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.
- ג. המציע הנו עוסק מורשה או תאגיד רשום כדין בישראל.
- ד. המציע צירף להצעתו ערבות מכרז כהגדרתה להלן.

#### 2. ניסיון המציע

2.1 המציע בעל ניסיון מקצועי מוכח של שנתיים (שתי שנים) לפחות בהפעלה וניהול של מוסד ו/או מרכז להכשרה מקצועית אחד לפחות (1), וזאת במהלך חמש השנים האחרונות (2021-2025), אשר עונה על הדרישות הבאות במצטבר:

- 2.1.1 המוסד/מרכז מספק הכשרות מקצועיות.
- 2.1.2 מערך ההכשרה של המוסד/המרכז מעניק הכשרות בהיקף של 120 שעות שבועיות לפחות.
- 2.1.3 למוסד/מרכז מערכת מחשב לניהול תפעולי, הכוללת, ניהול פעילות ההכשרות, רישום משתתפים, ניהול קורסים, ניהול מערך הדרכות ומעקב תפעולי.

#### 3. צוות המציע

- 3.1 המציע מעסיק לפחות חמישה (5) מרצים ו/או מדריכים, שלכל אחד מהם ניסיון מקצועי של מעל שלוש (3) שנים בתחום עיסוקו הרלוונטי.
- 3.2 המציע מעסיק מנהל פדגוגי אחד לפחות בעל ניסיון של מעל שלוש (3) שנים בניהול תוכניות לימודים /או הכשרות מקצועיות, ושהנו בעל תואר אקדמי רלוונטי בתחום.

#### 4. מחזור כספי

4.1 המציע הנו בעל מחזור כספי ממוצע בשנים 2023 ו- 2024 של 1,500,000 ₪ (לפני מע"מ).

#### 5. ערבות מכרז

5.1 המציע צרף להצעתו ערבות בנקאית כנדרש במסמכי המכרז.

להסרת ספק מובהר כי על המציע עצמו לעמוד לבדו, ולא בשיתוף עם אחרים, בכל תנאי הסף, ובכל שאר תנאי המכרז, ולא יתאפשר למציע להסתמך לעניין זה על כל גוף או אדם אחר, לרבות חברות שלובות, חברות בנות, חברות אם, אורגנים של המציע, שותפויות וכיוצ"ב – אלא אם כן צוין אחרת במפורש.

### מסמכים שעל המציע לצרף להצעתו

6. על המציע לצרף להצעתו את ההוכחות לעמידתו בכל תנאי הסף בלא יוצא מן הכלל, ומבלי לגרוע מכלליות הדרישה האמורה גם:

6.1 נספח א-1 תצהיר התחייבות לקיום דיני עבודה, חתום ומאומת כדין.



- 6.2 נספח א-2 תצהיר התחייבות כללי מטעם המציע, חתום ומאומת כדין.
- 6.3 נספח א-3 הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים או קרבת משפחה, חתום ומאומת כדין.
- 6.4 נספח א-5 תצהיר בדבר אי תיאום הצעות להליך, חתום ומאומת כדין.
- 6.5 נספח א-6 הצהרה על מעמד משפטי וזכויות חתימה, בצירוף אישור עורך דין בדבר מורשי חתימה, ככל שנדרש בנוסח.
- 6.6 נספח א-7 ערבות מכרז בנוסח מקורי.
- 6.7 נספח א-8 תצהיר בדבר קיום התנאים לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, חתום ומאומת כדין.
- 6.8 פירוט בדבר עמידתו של המציע בתנאי סף 2.1 לעיל, על גבי נספח ב(1), בצירוף אסמכתאות רלוונטיות לפי דרישת החברה, לרבות המלצות, אישורי התקשרות, אישורי ביצוע או כל מסמך אחר המעיד על ההפעלה בפועל.
- 6.9 פירוט בדבר עמידתו של המציע בתנאי סף 3 לעיל, על גבי נספח ב(2), בצירוף רשימת סגל, קורות חיים, ואסמכתאות לניסיון ו/או השכלה של המנהל הפדגוגי.
- 6.10 אישור רואה חשבון להוכחת עמידת המציע בתנאי סף 4.1 לעיל, על גבי נספח ב(3), בהתאם לנוסח המצורף למסמכי המכרז.
- 6.11 אישור תקף מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד שהוא מנהל פנקסי חשבונות ורשומות שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף.
- 6.12 נסח פרטי חברה עדכני מרשם החברות.
- 6.13 תעודת התאגדות ותעודת עוסק מורשה.
- 6.14 נספח ג' טופס הצעה כספית, מלא וחתום כדין.
- 6.15 אישור על השתתפות בכנס מציעים.
- 6.16 מענה מקצועי שיכלול התייחסות, לכל הפחות, לנושאים הבאים :
- 6.16.1 תכנית עבודה כללית ומתודולוגיית הפעלה.
- 6.16.2 הקונספט והחזון המוצע עבור המרכז. הצגת החזון לא תסתכם בתיאור מילולי בלבד, אלא תכלול מרכיבים ויזואליים מוחשיים (כגון: הדמיות, לוחות השראה או תמונות להמחשה). על המיצג הויזואלי לשקף את נראות המרכז ואת אופי הפעילות והשיעורים המתקיימים בו בפועל
- 6.16.3 פירוט מערך הקורסים תוך מתן עדיפות לתחומי עולמות הקריאייטיב ו/או הדיגיטל ו/או האומנות ו/או העיצוב, והיקף שעות ההדרכה המתוכנן, סילבוסים, התכנים המוצעים, והתאמתם לעולמות הקריאייטיב ו/או הדיגיטל ו/או המדיה ו/או האומנות ו/או העיצוב, פירוט החדשנות של הקורסים המתוכננים.
- 6.16.4 תיאור התשתית הניהולית והטכנולוגית לניהול ההכשרות.
- 6.16.5 פירוט הסגל שיוקצה להפעלה (לרבות מנהל פדגוגי ומרצים).
- 6.16.6 תכנית שיווק וגיוס, איכות תכני ההכשרה, קהלי יעד, שיתופי פעולה אסטרטגיים, מודל תפעולי ובידול ביחס ליוזמות דומות.
- 6.16.7 תפיסה קהילתית ושיתוף פעולה עם הקהילה העירונית.
- 6.16.8 פירוט אודות ההטבות שיוענקו לתושבי העיר בת ים ולא פחות מן הקבוע במפרט השירותים.
- 6.16.9 כל פרט נוסף הנדרש לצורך בחינת ההצעה ואופן מתן השירותים על ידי המציע הזוכה (להלן: "המענה המקצועי").



6.17 אסמכתא על תשלום דמי השתתפות.

6.18 מפרט שירותים חתום על ידי המציע – מסמך ב'.

6.19 הסכם התקשרות חתום על ידי המציע – מסמך ג'.

6.20 כל מסמכי המכרז על נספחיו כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד.

**הצעה שתוגש ללא כל המסמכים כאמור, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לפסול אותה מטעם זה בלבד. על המציע לוודא, כי המספר המזהה בכל המסמכים המוגשים, לרבות רישום במע"מ (תעודת עוסק מורשה) ובמס הכנסה (אישור על ניהול ספרים), יהיה זהה. אם וככל שאין התאמה במספר המזהה, יצרף אישור/הסבר מהרשויות המוסמכות לכך.**

#### ערבות מכרז

7. על המציע לצרף להצעתו ערבות מכרז שתהא ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי או של חברת ביטוח לטובת החכ"ל על סך של 50,000 ₪ כולל מע"מ (חמישים אלף שקלים חדשים) בנוסח נספח א(7) (להלן: "ערבות המכרז"). מובהר כי אין מניעה לצרף ערבות דיגיטאלית.

8. תוקפה של הערבות יהא עד ליום 31.08.2026 והיא תהא ניתנת להארכה על פי דרישת החברה.

9. מבלי לפגוע בחובת המציע כאמור לעיל מובהר כי החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לקבל הצעה, על אף פגם בנוסח הערבות, אם שוכנעה, לפי שיקול דעתה, כי התקיימו כל התנאים הבאים: א. לפגם אין משמעות כלכלית של ממש ב. הפגם אינו יוצר כל קושי ממשי בחילוט הערבות. ג. הפגם נגרם בשוגג ובתום לב. החברה תהא רשאית במקרה כזה, אם מצאה זאת לנחוץ, לאפשר קבלת הבהרה או השלמה או תיקון לרבות מהבנק הערב.

10. החברה תהא רשאית לחלט את סכום הערבות או כל חלק ממנו כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או הוא:

10.1 נהג במהלך המכרז בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.

10.2 מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק.

10.3 חזר בו מההצעה שהגיש לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות.

10.4 אחרי שנבחר כזוכה לא פעל לפי ההוראות המהוות תנאי לחתימת ההסכם.

11. חילוט הערבות ייחשב כפיצוי מוסכם מינימאלי המוערך ע"י הצדדים מראש עבור הנזקים שייגרמו לחברה עקב האמור, וזאת ללא צורך בהוכחתו, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת של התאגיד לפיצויים במקרה שתוכיח נזקים בסכום גבוה יותר, ו/או לתבוע את אכיפת ביצוע הפרויקט על המציע ו/או לקבל הצעה אחרת ו/או לבטל את המכרז ו/או לנקוט בכל צעד אחר.

12. החברה תשיב את ערבות המכרז של מציע שהצעתו נפסלה או נדחתה בסמוך לאחר ההודעה על דחייתה או פסילתה, ובכל מקרה לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד האחרון של הגשת ההצעה או המועד המוארך בהתאם לסעיף 9 לעיל, לפי המאוחר מבניהם.

13. ערבות המכרז של המציע הזוכה תשוחרר תוך 7 ימים מיום שיחתום על ההסכם המצורף (להלן: "ההסכם") לאחר שיידרש לעשות כן, זאת בכפוף להמצאת ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, להבטחת ביצוע עבודות ההתאמה בנוסח נספח 2 בגובה של 100,000 (כולל מע"מ) (להלן: "ערבות לביצוע עבודות ההתאמה").

14. להבטחת ביצוע התחייבויותיו של הזוכה להפעלת המרכז, לרבות הבטחת תשלום דמי ההפעלה, לאחר ובכפוף לקבלת האישור להשלמת עבודות ההתאמה, ימסור הזוכה לחברה, ערבות בגובה ארבעה (4) חודשי הפעלה (להלן: "הערבות לתקופת ההפעלה"), בנוסח נספח 2(א). במעמד זה תושב לזוכה הערבות לביצוע עבודות



ההתאמה. הערבות לתקופת ההפעלה תעמוד בתקופה עד תום 150 יום לאחר מועד תקופת ההפעלה, והיא תשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם ההפעלה.

15. מובהר בזאת כי לא ניתן לחלק ו/או לפצל אף אחת מן הערבויות, בדרך של הגשת מספר ערבויות, גם אם סכומן המצטבר של הערבויות שתוגשנה, יהיה בגובה הערבות הנדרשת.

16. מציע שהצעתו נתקבלה ולא יחתום על ההסכם ו/או לא ימציא ערבות ביצוע תוך 14 ימים קלנדריים מיום שיידרש לכך על ידי החברה, תהא החברה רשאית לחלט את סכום הערבות לטובתה, וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הנזק אשר ייגרם לה עקב כך, וזאת ללא צורך בהוכחתו, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה לרבות הזכות לתבוע נזקים גדולים יותר ו/או לתבוע את אכיפת ביצוע העבודה על המציע ו/או לקבל הצעה אחרת ו/או לבטל את המכרז ו/או לנקוט בכל צעד אחר.

17. החברה תהא רשאית להאריך את מועד הערבות באם המועד האחרון להגשת ההצעות יידחה, בין אם בהודעה שתינתן זמן סביר בטרם הגשת ההצעות, ובין אם לאחר מכן.

### **בחירת ההצעות וניקודן ובחירה בזוכה**

18. הצעות המציעים במסגרת הליך זה תיבחנה במספר שלבים בהתאם למפורט להלן. מובהר כי פירוט השלבים שלהלן אין משמעו כי החברה תפעל בסדר זה ו/או בסדר כלשהו, והיא רשאית לבצע שלב כזה או אחר לפני או ביחד עם שלב אחר.

א. **שלב א' – פתיחת תיבת המכרזים** - במועד פתיחת תיבת המכרזים תפתחנה מעטפות המציעים, וירשמו המציעים שהגישו מועמדותם למכרז.

ב. **שלב ב' – בדיקת עמידתו של המציע בתנאי הסף למכרז :**

- לאחר פתיחת המעטפות, תיערך בדיקה ובחינה של עמידת ההצעות בתנאי הסף. הצעות אשר יימצאו על ידי הגורמים שייבחנו את ההצעות כעומדות בתנאי הסף - תעבורנה לשלב ג'.
- מובהר בזאת, כי אין בהכרזה על מעבר לשלב הבא כדי לגרוע מזכותה של החברה לקבוע כי ההצעה לא עמדה בתנאי הסף של המכרז, ככל שסברה כך בהמשך הבדיקה.
- לשם בחינת ההצעות וניקודן בשלב האיכות תפעל ועדה מקצועית שתמונה על ידי ועדת ההתקשרויות של החברה (להלן: "הוועדה המקצועית").

ג. **שלב ג' – ניקוד מרכיב האיכות וההתאמה של ההצעה :**

- הצעות שתעבורנה בהצלחה את שלב בדיקת תנאי הסף ינוקדו בהתאם לאיכות ההצעה והתאמתה לדרישות המכרז, עפ"י הקריטריונים המפורטים בטבלה שלהלן, ועד 60 נקודות. לכל קריטריון יינתן ניקוד נפרד, כאשר הניקוד המרבי לכל קריטריון מצוין בטבלה שלהלן. ציון האיכות אותו תקבל כל הצעה יתקבל מסכימת הציונים בגין כל אחד מהקריטריונים המפורטים בטבלה.
- למען הסר ספק, יובהר כי אם יתברר במהלך שלב זה, כי הצעתו של המציע אינה עומדת בתנאי הסף, תהיה החברה רשאית לפסול הצעה זו.
- ניקוד איכות יינתן בהתאם למסמכים שהוגשו על ידי המציע. בנוסף לכך, החברה רשאית להתחשב במידע המצוי בידי החברה ו/או הגיע אליה מצד ג' אחר.
- ניקוד האיכות (סה"כ כולל של 60 נק') יחושב על פי אמות המידה כדלהלן :

ניקוד מקסימאלי	מנגנון ניקוד	קריטריון



10 נקודות	עבור ניסיון כנדרש בתנאי סף 2.1.1 העולה על שנתיים – עבור כל שנת ניסיון במרכז/מוסד אחד יוענקו 2 נקודות עד 10 נקודות מקסימאליות. * הניקוד יינתן עבור המוסד/מרכז שיופעל לתקופה הארוכה ביותר (לא שילוב בין שנים בין מוסדות/מרכזים שונים)	ניסיון בהפעלת מרכז/מוסד <b>מעבר</b> לדרישות תנאי סף 2.1.1
10 נקודות	עבור מחזור כספי ממוצע מעבר לתנאי סף 4.1 יוענק הניקוד הבא: עבור על מחזור ממוצע של 250,000 ₪ לפני מע"מ יוענקו 2.5 נקודות עד 10 נקודות מקסימאליות.	מחזור כספי מעבר לנדרש בתנאי סף 4.1
18 נקודות	<b>מספר הקורסים/הכשרות המוצעים בעולמות הקריאייטיב ו/או הדיגיטל ו/או האומנות ו/או העיצוב:</b> עד 20 קורסים – 12 נקודות כל קורס נוסף יזכה ב-1 נקודות נוספות ועד מקסימום 18 נקודות עבור אמת מידה זו.	התרשמות מן המענה המקצועי
6 נקודות	<b>עדכניות וחדשנות בתכנית הלימודים:</b> תיבחן מידת הרלוונטיות של התכנים שיוצגו על ידי המציע תוך מתן עדיפות לתחומי הקריאייטיב ו/או הדיגיטל ו/או האומנות ו/או העיצוב במתכונתם כיום. העדכניות תיבחן לפי שילוב של תכנים, כלים ושיטות עבודה המשקפים את הסטנדרטים המקצועיים הנהוגים בתעשייה בשנים האחרונות – בין אם כקורס שלם, ובין אם באמצעות שימוש בכלים חדשניים (כגון: AI, תוכנות מקצועיות וכו'). כל קורס או אלמנט שיוגדר כעדכני יזכה ב 2 נקודות עד 4 נקודות מצטברות, וכל קורס או אלמנט שאינו עדכני יזכה ב 1 נקודה עד 2 נקודות מצטברות. הניקוד ייקבע על בסיס המענה המקצועי, רשימת הקורסים והסילבוסים.	
8 נקודות	<b>ייחודיות ואיכות תכנית ההפעלה:</b> התרשמות הוועדה מאיכות הקונספט, תכנית שיווק וגיוס, איכות תכני ההכשרה, קהלי יעד, שיתופי פעולה אסטרטגיים, מודל תפעולי ובידול ביחס ליוזמות דומות.	
8 נקודות	<b>תפיסה קהילתית ושיתוף פעולה עם הקהילה העירונית:</b> התרשמות הוועדה מהיקף ומידת הישימות של רכיבים קהילתיים בהצעה, לרבות שיתופי פעולה עירוניים, הנגשה לאוכלוסיות יעד, מלגות, פעילות לתועלת הציבור ושילוב פרויקטים בעלי זיקה עירונית במסגרת ההכשרות.	
60 נקודות		סך הכל

- יובהר כי המידע הנדרש לשם קביעת ניקוד האיכות לפי הקריטריונים שבטבלה לעיל, יומצא ע"י המציע בין היתר באמצעות מילוי טפסי המרכז, המענה המקצועי אותו יצרף המציע והשתתפות בראיון, וכן האסמכתאות שיבחר המציע לצרף לו, אם וככל שיצורפו על ידו, כאשר המציע רשאי לציין מידע נוסף לפי שיקול דעתו.
- קביעת הניקוד לפי אמות המידה לעיל, לרבות הערכת טיב ההמלצות הרלוונטיות ואיכות הניסיון תהא לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה והיא תהא רשאית להתחשב בחוות דעת של ממליצים.



- ועדת המכרזים ו/או החברה יהיו רשאים לערוך בירורים ולקבל המלצות ו/או התייחסויות מצדדים שלישיים, ולא תהא מוטלת עליהם כל חובה, בכל שלב שהוא, לגלות את תוכן הבירורים או התייחסויות או המלצות, ו/או את זהות מוסרי המידע, למציע הרלוונטי, או לכל מציע אחר, וזאת, בין היתר, לאור הצורך לשמור על אמינות המידע המתקבל, ושמירת זכויות מוסרי המידע, והמציע מקבל על עצמו תנאים אלו.
- מבלי לפגוע באמור, ומבלי להטיל עליה את החובה לעשות כן, החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל מציע – לאחר הגשת ההצעות – כל הוכחה שתראה לנכון, בדבר ניסיונו, מומחיותו, מיומנותו, כישוריו והאמצעים העומדים לרשותו לבצע עבודות מהסוג ובהיקף של העבודות נשוא ההליך, וכן תהא רשאית לדרוש ראיות בדבר הרמה המקצועית של המציע, והמציע יהיה חייב לספק לחברה את מלוא המידע להנחת דעתה.

#### ד. שלב ד' – ניקוד רכיב המחיר:

19. החברה תבחן את הצעותיהם הכספיות של המציעים שעמדו בתנאי הסף.
20. על המציע לציין במסגרת טופס ההצעה הכספית את גובה דמי השימוש החודשיים שהוא מציע לשלם לחברה עבור השימוש במבנה והפעלת המרכז (להלן: "דמי השימוש"), בשקלים חדשים, לפני מע"מ.
21. מובהר כי דמי השימוש המינימליים להגשת הצעה הינם 25,200 ₪ לחודש (לא כולל מע"מ). הצעה כספית הנמוכה מסכום מינימלי זה – תיפסל ולא תובא לשקלול.
22. ניקוד רכיב המחיר יהיה עד 40 נקודות, ויחושב באופן יחסי בין ההצעות הכספיות הכשרות, כך שהמציע שהציע את דמי השימוש הגבוהים ביותר יקבל את מלוא הניקוד (40 נקודות), ויתר המציעים יקבלו ניקוד יחסי לפי הנוסחה שלהלן:

$C_i$  – דמי השימוש החודשיים הגבוהים ביותר שהוצעו מבין ההצעות הכשרות (₪ לחודש, לפני מע"מ).

$C_x$  – דמי השימוש החודשיים שהוצעו בהצעה הנבחנת (₪ לחודש, לפני מע"מ).

$P$  – ניקוד רכיב המחיר של ההצעה הנבחנת.

$$P = (C_x / C_i) \times 40$$

23. מודגש כי ההצעה הכספית שתוגש על ידי המציע הינה סופית, ולא תתאפשר כל תוספת ו/או שינוי לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות, אלא אם נקבע אחרת במפורש במסמכי המכרז ובהתאם לכל דין.
24. מובהר כי דמי השימוש שיציע המציע הזוכה (ללא מע"מ) יעמדו בתוקף לאורך תקופת ההתקשרות, אלא אם נקבע מנגנון עדכון אחר בהסכם ההתקשרות.
25. למען הסר ספק, דמי השימוש המוצעים אינם כוללים מע"מ, אשר יתווסף וישולם כחוק, והם אינם גורעים מכל יתר התחייבויות המציע הזוכה לפי מסמכי המכרז וההסכם, לרבות נשיאה בהוצאות התפעול והניהול בהתאם להוראות המכרז.

#### ה. סיכום הציונים ובחירת זוכה

26. ההצעה בעלת הניקוד המצטבר הגבוה ביותר (איכות + מחיר), בכפוף לאמור בסעיף זה ובסעיפים לעיל, תיקבע כהצעה הזוכה.
27. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל מכרז זה בכל עת, או לדחות את ביצועו, או לצאת בהליך חדש או במכרז חדש לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולמשתתפים אשר הגישו הצעה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה בהתקיים האמור.
28. החברה רשאית לדרוש מהמציעים פרטים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה גם לאחר פתיחת ההצעות ו/או לזמנם לשימוע לקבלת הבהרות בדבר הצעתם.



## **תוקף ההצעה**

29. ההצעה תהיה בתוקף לתקופה של 120 (מאה ועשרים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות למכרז.
30. החברה תהא רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף הצעתם למכרז לתקופה נוספת שתקבע על ידו, שלא תעלה על 180 יום נוספים, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, וכל אחד מהמציעים מתחייב להאריך את תוקף ההצעה מיד עם קבלת דרישת החברה לכך.

## **הסתייגויות**

31. בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שיעשו על ידי המציע במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא (להלן: "הסתייגויות"), רשאית החברה:
- 31.1 לפסול את הצעת המציע למכרז;
- 31.2 לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל, ולהתעלם מהן;
- 31.3 לראות בהסתייגויות כאילו מהוות הן פגם טכני בלבד;
- 31.4 לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות, ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה;
32. ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה של החברה. אם תחליט החברה לנהוג לפי אחת האלטרנטיבות המנויות לעיל והמציע יסרב להסכים להחלטתו, רשאית החברה לפסול את ההצעה שהוגשה על ידי המציע.

## **הצהרות המציע**

33. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כאישור וכהצהרה שכל פרטי המכרז ומסמכי המכרז/החוזה ידועים ונהירים לו, וכי יש לו את כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות, וכי הוא מסוגל מכל בחינה שהיא להפעיל את המבנה נשוא המכרז כמפורט במסמכי המכרז/החוזה.
34. על המציע לבסס הצעתו על בדיקות ו/או תחזיות שנערכו על ידו ובאחריותו ביחס לכל נתון רלבנטי להצעתו, ועל החברה לא תחול אחריות כלשהי בעניין זה.
35. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כאישור וכהצהרה כי המצגים ו/או הנתונים ו/או הפרטים אשר נמסרו לו על ידי החברה במסמכי המכרז אומתו ונבדקו על ידו, וכי לחברה ו/או מי מטעמה לא תהיה כל אחריות ו/או חבות כלפי המציע בגין נתונים ו/או פרטים ו/או מצגים אלו.

## **הודעה על זכייה והתקשרות**

36. הודעת הזכייה תהיה בכתב, חתומה בידי המוסמך לכך מטעם החברה, ותחייב את החברה והמציע. שום הודעה אחרת, בין בכתב ובין בעל פה, לא תיצור כל טענת השתק או מניעות כלפי החברה או הענקת זכות כלשהי למציע. סייגה החברה את הודעת הזכייה, תהיה הזכייה על תנאי ובכפוף לסייגים ו/או התנאים הקבועים במכתב הזכייה.
37. המציע שנקבע כזוכה בהליך ימציא לידי החברה תוך הזמן הנקוב במכתב הזכייה:

(א) את ההסכם המצורף כמסמך ג' כאשר הוא חתום על-ידי המציע.

(ב) אישור על עריכת ביטוחים, הן לתקופת ביצוע עבודות התאמה והן לתקופת ההפעלה, כאמור בנספח ג'2 להסכם;

38. לאחר קבלת האמור בסעיף 37 לעיל, תעביר החברה לידי הזוכה את ההסכם חתום על ידה, וכן הודעה בדבר מועד תחילת מתן השירותים על ידו.

39. לא מילא הזוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט לעיל תוך התקופה האמורה במכתב הזכייה, ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים, אשר עליו להמציא נוכח זכיינו ו/או חזר בו מהצעתו, תהא רשאית החברה לבטל את זכיינו של הזוכה במכרז. מלבד הזכויות העומדות לה על פי דין עקב הפרתו של המציע את התחייבויותיו תהא רשאית החברה במקרה זה (אך לא חייבת) להטיל את הפעלת המתחמים על מציע אשר



- השתתף בהליך ואשר דורג שני לאחר הזוכה מבין המציעים, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי ההליך ו/או על-פי כל דין.
40. אם הזוכה הפר את ההסכם הפרה יסודית וכתוצאה מכך החברה ביטלה את ההסכם תוך 6 חודשים ממועד מכתב הזכייה, תהיה החברה רשאית אך לא חייבת להזמין כל מציע אחר במכרז, לפי סדר דירוג המציעים הסופי, להפעיל את המתחמים.
41. זכה מציע, ולאחר מכן התברר לחברה כי הוא נמנע מלמסור מידע נכון ו/או מסר מידע חלקי בלבד או מטעה, רשאית החברה לשלול את זכייתו מעיקרה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לקבל כל פיצוי או החזר הוצאות, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת להחברה ו/או לחברה, לפי העניין, כתוצאה מההפרה, לפי תנאי מסמכי הליך זה או לפי כל דין.
42. הזוכה מנוע מלטעון טענות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרוטוקול, דיון או הצהרה שנעשו מחוץ למסמכי המכרז, בין בכתב ובין בעל-פה, בין לפני המכרז – לרבות במסגרת הליכי המכרז זה – ובין לאחריו.

### **אחריות**

43. החברה אינה נושאת בכל אחריות להוצאות או נזקים שייגרמו למציע בקשר עם הצעתו במסגרת ו/או בקשר למכרז זה, ובפרט בשל אי קבלת הצעתו.
44. מובהר במפורש, כי בכל מקרה לא יהיה המציע זכאי לפיצוי כלשהו או להחזר הוצאות כלשהן בקשר עם השתתפותו במכרז זה, לרבות במקרה של ביטול המכרז על ידי החברה.

### **ביטוחי המציע**

45. תשומת לב המציעים מופנית לדרישות החברה לקיום ביטוחים על ידי המציע שיזכה במכרז (להלן: "דרישות הביטוח" ו/או הביטוחים הנדרשים).
46. המציע הזוכה יידרש לעמוד בדרישות לעניין ביטוחים בתנאים המפורטים בנספח ג'2 להסכם (להלן: "נספח הביטוח") במלואן ומצהיר בזאת כי קיבל ממבטחיו התחייבות לערוך עבורו את כל הביטוחים הנדרשים כמפורט לעיל ולהלן.
47. מגיש ההצעה מתחייב לבצע את הביטוחים הנדרשים במסמכי המכרז וההסכם, ולהפקיד בידי החברה לא יאוחר ממועד חתימת ההסכם וכתנאי לקבלת חזקה במבנה, את אישור עריכת הביטוחים (נספח ג'2 להסכם) חתום על ידי המבטח כדין (בנוסחו המקורי). מובהר כי בכלל זה, חלה על המציע גם החובה לערוך ולהחזיק ביטוח מתאים ונפרד, אשר יכסה את כלל העבודות, הסיכונים והנזקים הנוגעים לתכנון וביצוע עבודות ההתאמה, ככל שהן נדרשות במסגרת ההסכם.
48. בנוסף להמצאת אישור עריכת ביטוחים, כאמור, מתחייב המציע כי בכפוף לדרישת החברה בכתב, ימציא לה גם העתקים מפוליסות הביטוח הנדרשות.
49. מובהר בזאת במפורש כי כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח יש להעלות במסגרת פניה להבהרות ובתוך המועד שנקבע לכך. לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה הסתייגויות לדרישות הביטוח. מובהר, כי שינויים ביחס לאישור על קיום הביטוחים (נספח מס' ג'2 להסכם) עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
50. יודגש כי בשלב הגשת ההצעות אין דרישה כי מסמכי הביטוח ייחתמו על ידי המבטחים, אלא בחתימה וחותמת של המציע, המהווים אישור המציע כי בדק עם מבטחיו ואין להם הסתייגות לגבי הנוסח, התנאים והכיסויים הביטוחיים הנדרשים.

### **שמירת זכויות**

51. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה, והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.
52. החברה תהא זכאית לאכוף על כל משתתף שהצעתו תיקבע כזוכה את תנאי הצעתו במכרז.

### **הוראות כלליות**



53. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות למציע בדרישה להמציא הבהרות ו/או הסברים ו/או השלמות ביחס להצעתו ו/או לאפשר למציע לעשות כן, לרבות בעניין המצאת כל מסמך אישור, היתר או רישיון כנדרש לפי תנאי הליך זה, ובלבד שכל רישיון אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה למועד האחרון להגשת הצעות. החברה תהא רשאית למחול על קיום דרישה או תנאי מתנאי הליך זה אשר אינם מהותיים ואשר אין בהם כדי לפגוע בעיקרון השוויון והכול לפי שיקול דעת הוועדה.
54. נוסף על האמור, לועדת המכרזים שמורה הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לאפשר למציע להוכיח את עמידתו בתנאי הסף באמצעות נתונים ו/או פרויקטים אשר לא הוצגו על ידו בהצעה ו/או הוצגו לצורך אחר ו/או שהינם בידעת החברה, ובלבד שאלו אכן בוצעו על ידו עובר להגשת ההצעה, ובמקרה זה תהא רשאית הוועדה לפנות אל המציע בבקשה לקבלת מידע נוסף ו/או מסמכים נוספים.
55. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לערוך כל בירור מול ממליצי המציע ו/או מול הלקוחות להם ניתן שירות על ידי המציע ו/או כל צד שלישי כלשהו, וכן תהא רשאית לדרוש מן המציע ראיות בדבר ניסיונו הקודם בתחום נשוא מכרז זה, ותהא רשאית שלא לקבל הצעה אם המציע לא יספק לחברה את מלוא המידע להנחת דעתה.
56. החברה שומרת לעצמה את הזכות למחול על פגמים שאינם מהותיים במידה שיותר כזה לא יגרום נזק לחברה, או לבקש מן המציע לתקנם בין בדרך הבהרה והשלמה ובין בדרך אחרת לפי העניין, לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן, למסור את כל העבודה או רק חלק ממנה לבעל ההצעה הנראית לה כדאית ביותר בשבילה, ואפילו אם איננה ההצעה הנמוכה ביותר.
57. מובהר כי החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, או שאינה ערוכה עפ"י מסמכי המכרז, או למחול על הפגם, או לבקש תיקונו כאמור לעיל, וזאת עפ"י שיקול דעתה והבלעדי של החברה. כן תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לפסול כל הצעה שלפי שיקול דעת ועדת המכרזים תמצא כבלתי סבירה.
58. החברה תהא רשאית לדחות כל הצעה של מציע אשר יש לה או לעיריית בת ים או מבדיקת ניסיון קודם עם מזמיני עבודה אחרים, ניסיון שלילי עמו ו/או עם מי מזכייניו, ככל וקיימים ו/או שקיימים לגביו דו"חות ליקויים, וזאת לאחר מתן זכות שימוע למציע זה.
59. היה וייקבע זוכה, והוא יחל בהפעלת המתחם או בתכנון או בביצוע עבודות התאמה במתחם, ובעקבות הליך משפטי ייקבע על ידי בית משפט מוסמך כי זכייטו של הזוכה המקורי בטלה וכתוצאה מכך יוכרז זוכה אחר, מתחייב הזוכה המקורי להפסיק את ביצוע העבודות או את הפעלת המתחם ולהעביר לחברה את כל המידע המצוי אצלו בצירוף דו"ח עדכני באשר לפעולות שכבר בוצעו על ידו, ולאפשר כניסת הזוכה האחר למתחם באופן בטוח ומסודר, ובכלל זה לקיים את כל הוראות החברה, ובמקרה כזה לא יהא הזוכה המקורי זכאי לכל תשלום פיצוי או שיפוי מכל סוג ומין שהוא, עקב שינוי התוצאה כאמור, לרבות עבור עבודה שכבר ביצע או הוצאות בהן נשא, ויהא מחוייב לשלם לחברה כל תשלום אליו התחייב.
60. סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל תובענה שעילתה בהליך זה וההסכמים שייחתמו עם הזוכה בו נתונה אך ורק לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו, בהתאם לסמכות העניינית.

### **בכבוד רב ובברכה –**

### **חברת חוף בת-ים לזימות ופיתוח בע"מ**



## נספח א' - הצהרת המציע המכרז

לכבוד חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ

**שם המכרז: לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים**

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה להציע הצעות, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי ההזמנה, על כל נספחיהם, וכי הננו מגישים את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי ההזמנה ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים המקדמיים הנדרשים מהמשתתפים על פי הזמנה להציע הצעות זו, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי ההזמנה, וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את העבודה/ות שבנדון, בהתאם לכלל מסמכי ההזמנה, על נספחיה לרבות ובמיוחד חוזה ההתקשרות.
3. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
4. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה במשך 120 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
5. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 10 ימים מיום הודעתכם נפקיד בידכם ערבות בנקאית בשיעור המתאים הנקוב בחוזה ההתקשרות.
6. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת הערבות הבנקאית, שצרפנו להצעתנו, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש, כפי שתמצאו לנכון.
7. אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
8. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי ההזמנה להציע הצעות.

**שם היזם הקודר**

**טלון**

**מחנה**

**שם החשופ**



## נספח א-1 להצהרת המציע

### התחייבות לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים

הנני מתחייב בכתב לקיים בכל תקופת החוזה שייחתם בעקבות זכייתי במכרז (ככל שאזכה), לגבי העובדים שיועסקו על ידי את האמור בכל דין ובכלל זה בחוקי העבודה והתקנות מכוחם ו/או צווי ההרחבה המפורטים להלן:

1959	חוק שירות התעסוקה תשי"ט
1951	חוק שעות עבודה ומנוחה תשי"א
1976	חוק דמי מחלה תשל"ו
1950	חוק חופשה שנתית תשי"א
1954	חוק עבודת נשים תשי"ד
1965	חוק שכר שווה לעובדת ולעובד תשכ"ו
1953	חוק עבודת הנוער תשי"ג
1953	חוק החניכות תשי"ג
1951	חוק חיילים משוחררים (החזרה לעבודה) תשי"א
1958	חוק הגנת השכר תשי"ח
1963	חוק פיצויי פיטורין תשכ"ג
1987	חוק שכר מינימום תשמ"ז
1998	חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח
1988	חוק שוויון הזדמנויות בעבודה תשמ"ח
1995	חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) תשנ"ה (כולל חוק בריאות ממלכתי)
2001	חוק חובת הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות תשס"א
1998	חוק למניעת הטרדה מינית תשנ"ח
2011	חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה תשע"ב
2002	חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה) תשס"ב

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

**אישור עו"ד המאשר את הצהרת המציע בדבר עמידתו של המציע בחוקים הנ"ל.**

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימה וחותמת



## נספח א-2 להצהרת המציע

הנדון: כתב התחייבות – הזמנה להציע הצעות

לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים

אני הח"מ \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_, נושא \_\_\_\_\_, במשרת \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") במכרז שבנדון, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

- לא עמדו ולא עומדות נגד המציע ו/או מי מבעלי המציע ו/או מי ממנהלי המציע, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או פשיטת רגל ו/או כינוס נכסים ו/או לתביעות חוב שיש בהן כדי להשפיע על המשך תפקוד המציע.
- אין ולא הוגשו כנגד המציע ו/או מבעלי המציע ו/או מי ממנהלי המציע, הרשעה פלילית או כתב אישום בעבירה שיש עמה קלון.
- המציע ו/או מי מבעלי המציע ו/או מנהליו לא הורשע בכל עבירה על דיני העבודה, ו/או פקודת הבטיחות בעבודה, לרבות בגין העסקת עובדים זרים בניגוד לחוק.
- המציע או כל בעל שליטה או כל בעל עניין או כל נושא משרה במציע, עומדים בהוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים תשל"ו 1976 לרבות בהוראות סעיף 2ב לחוק.
- לא ידוע לי על ניגוד עניינים קיים או שאני עשוי לעמוד בו בין ביצוע העבודות נושא ההצעה עבור החכ"ל ו/או מי מטעמה לבין עיסוקי האחרים. ככל שיודע לי על ניגוד עניינים כאמור אני מתחייב לדווח למזמין באופן מיידי.
- מבלי לגרוע מהוראות כל דין ומהוראות ההסכם שייחתם בין החכ"ל לביני, אם אזכה, מוסכם וידוע לי כי אם ואזכה יתגלה החשש לניגוד העניינים במהלך ביצוע העבודות, אפסיק את ביצוען, ואודיע בכתב בהקדם האפשרי לחברה כי איני יכול להמשיך את מתן השירותים.
- ידוע למציע שאם לא תתקיים התחייבותי זו, כולה או מקצתה, תהא זו הפרה יסודית של תנאי ההצעה והחווה, החכ"ל יהא רשאי לבטל את זכייתנו במכרז, בלא שיידרש ליתן התראה על כך וכן יהא רשאי בין היתר ולא רק, לחלט את הערבות הבנקאית, כפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, להתקשר עם גורם אחר לביצוע העבודות נושא ההצעה ולחייב אותנו בכל העלויות וההוצאות הכרוכות בעקבות ההפרה ולא יהא בכך כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות החכ"ל עקב הפרת התחייבותי זו.

_____	_____	_____	_____
חתימה וחותמת המציע	חתימת המורשה	שם מורשה החתימה	תאריך

### אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני גב"מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ וכי הינו הרשאי ומוסמך להתחייב בשם המציע ולאחר שהבין את תוכן ומשמעות התחייבותו והצהרתו לעיל, חתם בפני על התצהיר וכתב התחייבות זה.

עורך - דין



## נספח א-3 להצהרת המציע

### הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים או קרבת משפחה

יש להחתיים על ההצהרה כל אחד מבדלי המניות, הדירקטורים ויתר נושאי המשרה של המציע]

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, שכתובתי היא \_\_\_\_\_, מצהיר/ה ומאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. הצהרה זו ניתנת במסגרת הגשת הצעתו של המציע \_\_\_\_\_ ח.פ.ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") למכרז פומבי מס' 09/2026 (להלן: "המכרז").

2. ידוע לי כי מבלי לגרוע מכל הוראות דין בנוגע לניגוד עניינים, אזי אי נכונות האמור בהצהרה זו, תהווה הפרה יסודית של תנאי המכרז ולהביא לפסילת ההצעה, וככל שהמציע יזכה במכרז, אי נכונות האמור בהצהרה זו, יהווה הפרה יסודית של ההסכם שייכרת עם המציע ולביטול ההסכם על-ידי שייכרת עם המציע, מבלי שתהיה למציע כל זכות תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

3. הצהרה בעניין ניגוד עניינים ו/או קרבת משפחה לעובד עיריית בת ים או בתאגיד עירוני.

3.1. הריני לאשר כי הובאו לידיעתי הוראות סעיף 174(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], אשר קובע כדלקמן:

**174. (א) פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה.**

3.2. הריני להצהיר כי **[נא לסמן ולהשלים את הסעיף הרלבנטי]:**

3.2.1. אנוכי ובן/בת זוגי איננו עובדים בעיריית בת ים או בתאגיד עירוני השייך לעיריית בת ים.

### א

3.3. הריני להצהיר כי **[נא לסמן ולהשלים את הסעיף הרלבנטי]:**

3.3.1. למיטב ידיעתי, אין לי קרבת משפחה לאדם שהוא עובד עיריית בת ים או הועדה המקומית לתכנון ובנייה בת ים.

לעניין הצהרה זו: "קרוב" - בן זוג, הורה, הורה של הורה (סב או סבתא), בן או בת, אח או אחות, הורה של בן הזוג (חס או חמה), דוד, דודה, אחיין, אחיינית, בן זוג של אח או אחות (גיס/ה), אח או אחות של בן הזוג (גיס/ה), בן דוד/ה, בת דוד/ה;

3.4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הריני לאשר כי למיטב ידיעתי ההסכם שייכרת בין המציע (אם יזכה במכרז) לבין העירייה, לא יוצר ניגוד עניינים כלשהו ביני ו/או בין המציע לבין עובד העירייה ולא ידוע לי כי עובד העירייה נגוע או מעוניין בהסכם, בין במישרין ובין בעקיפין.

4. הצהרה בדבר קרבת משפחה לנבחר ציבור

4.1. הריני לאשר כי הובאו לידיעתי הוראות סעיף 122א(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], אשר קובע כדלקמן:

**122א. (א) חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה; לעניין זה, "קרוב" -**



## בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות

4.2. הרניני להצהיר כי [נא לסמן ולהשלים את הסעיף הרלבנטי]:

4.2.1. למיטב ידיעתי, אין לי קרבת משפחה לאדם שהוא נבחר ציבור במועצת עיריית בת ים.

### א

4.2.2. יש לי קרבת משפחה לאדם שהוא נבחר ציבור, כל זאת כדלקמן:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

לעניין ההצהרה בסעיף זה:

"קרוב" - בן זוג, הורה, הורה של הורה (סב או סבתא), בן או בת, אח או אחות, הורה של בן הזוג (חם או חמה), דוד, דודה, אחיו, אחיינית, בן זוג של אח או אחות (גיס/ה), אח או אחות של בן הזוג (גיס/ה), בן דוד/ה, בת דוד/ה;

4.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הרניני לאשר כי ההסכם שייכרת בין המציע (אם יזכה בין המכרז) לבין העירייה, לא יוצר ניגוד עניינים כלשהו בין המציע ו/או ביני לבין נבחר ציבור בעיריית בת ים ולא ידוע לי כי לנבחר ציבור בעיריית בת ים יש נגיעה כלשהי להסכם, בין במישרין ובין בעקיפין.

## 5. הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים

5.1. הרניני לאשר כי במהלך שלוש השנים שקדמו לחתימתי על הצהרה זו, לא כיהנתי כחבר במועצת עיריית בת ים/או כנושא משרה באחד מן התאגידים העירוניים של עיריית בת ים.

לעניין סעיף זה:

"נושא משרה" : יו"ר דירקטוריון (או גוף מנהל של תאגיד בעל שם אחר), דירקטור (או חבר בגוף המנהל של התאגיד), מנכ"ל, משנה למנכ"ל, סמנכ"ל, מנהל כספים או אחד מסגניו, מנהל תפעול או אחד מסגניו, מנהל כוח אדם, מבקר (פנימי או חיצוני), ראש ועדת ביקורת;

"תאגיד עירוני" : נכון למועד חתימת הסכם זה, אחד מאלה \_\_\_\_\_

5.2. הרניני לאשר כי במהלך שלוש השנים שקדמו לחתימתי על הצהרה זו, לא כיהנתי כראש עיריית בת ים/או כחבר במועצת עיריית בת ים/או כנושא משרה באחד מן התאגידים העירוניים של עיריית בת ים, וכי במהלך חמש השנים שקדמו לחתימתי על הצהרה זו לא הייתי מועמד לאחד התפקידים שפורטו לעיל.

לעניין סעיף זה:

"נושא משרה" : יו"ר דירקטוריון (או גוף מנהל של תאגיד בעל שם אחר), דירקטור (או חבר בגוף המנהל של התאגיד), מנכ"ל, משנה למנכ"ל, סמנכ"ל, מנהל כספים או אחד מסגניו, מנהל תפעול או אחד מסגניו, מנהל כוח אדם, מבקר (פנימי או חיצוני), ראש ועדת ביקורת; מנהל מינהל או מנהל אגף.

"תאגיד עירוני" : נכון למועד חתימת הסכם זה, אחד מאלה : \_\_\_\_\_

ככל שבמהלך שלוש השנים האחרונות, נושא המשרה מטעם המציע כיהן באחד התפקידים המפורטים לעיל, ו/או במהלך חמש השנים האחרונות היה מועמד לאחד התפקידים הללו – נא לפרט את הדברים



(התפקיד בו כיהן היועץ או היה מועמד לו, הגוף שבו היה כיהן היועץ או היה מועמד לו, התקופות הנוגעות בדבר):

---



---



---

5.3. הריני לאשר כי במהלך שלוש השנים שקדמו לחתימתי על הצהרה זו, לא כיהנתי כנושא משרה או כבעל תפקיד מקצועי אצל ספק אשר סיפק לעיריית בת ים שירותים כלשהם (עבודות קבלניות, עבודות אחזקה, שירותים בתחום הרווחה, שירותים בתחום החינוך, ייעוץ פיננסי), בין כספק יחיד עצמאי (עוסק), עירייה, עמותה (לרבות, עירייה לתועלת הציבור):

לעניין סעיף זה:

"נושא משרה": כהגדרתו לעיל;

"בעל תפקיד": בעל תפקיד בכיר אצל הספק, בין שהועסק כשכיר ובין כספק עצמאי החיצוני לספק, לרבות יועץ חיצוני בתחומי תפעול, פיננסיים, תקציבי או כוח אדם;

ככל שבמהלך שלוש השנים האחרונות, נושא המשרה כיהן באחד התפקידים המפורטים לעיל – נא לפרט את הדברים (שם הספק, התפקיד בו שימש, התקופה בה כיהן):

---



---

5.4. הריני לאשר כי במהלך שלוש השנים שקדמו לחתימתי על הצהרה זו, לא כיהנתי כנושא משרה אצל רשות מקומית המצויה במחוז מרכז או תאגיד עירוני של רשות מקומית המצויה במחוז מרכז ו/או של מוסד תכנוני במחוז מרכז ו/או לא הייתי בעל תפקיד לאחד הגורמים הנ"ל:

לעניין סעיף זה:

"רשות מקומית": עירייה, מועצה מקומית, מועצה אזורית;

"מוסד תכנוני": רשות רישוי, ועדה מקומית או ועדת משנה שלה, ועדה מחוזית או ועדת משנה שלה;

"נושא משרה": כהגדרתו לעיל;

"בעל תפקיד": כהגדרתו לעיל;

"תאגיד עירוני": כל תאגיד (עירייה, עמותה, עירייה לתועלת הציבור), אשר לרשות מקומית יש בו מניות בשיעור העולה על 50%, הזכות למנות דירקטורים או מנהלים ו/או זכות לקבלת רווחים, יהיה תחום העיסוק של התאגיד אשר יהיה;

ככל שבמהלך שלוש השנים האחרונות, נושא המשרה מטעם המציע כיהן באחד התפקידים המפורטים לעיל – נא לפרט את הדברים (שם הרשות המקומית ו/או שם התאגיד העירוני, התפקיד שבו כיהן נושא המשרה, התקופה בה כיהן):

---



---



---

5.5. הריני לאשר כי במהלך שלוש השנים שקדמו לחתימתי על הצהרה זו, לא סיפקתי שירותים אישיים לנבחר ציבור בעיריית בת ים/או לעובד בכיר בעיריית בת ים/או עובד בכיר בתאגיד עירוני השייך לעיריית בת ים.



לעניין סעיף זה:

**"נבחר ציבור"**:

כל אדם שהיה מועמד או כיהן כחבר מועצת עיריית בת ים במהלך שלוש השנים שקדמו לחתימה על הסכם זה, לרבות, נבחר ציבור אשר כהונתם הופסקה מכל סיבה שהיא (בחירות, התפטרות, פטירה), ואינם מכהנים יותר במועצת עיריית רמת-גן;

**"עובד בכיר בעירייה"**: מנכ"ל העירייה, מהנדס העירייה, סגן מהנדס העירייה, גזבר העירייה, סגן גזבר העירייה, מבקר העירייה, יועץ משפטי לעיריית רמת-גן, וטרינר העירייה, מנהל מינהל או אגף בעירייה; מנהל כוח האדם, מנהל התשלומים, חברי ועד העובדים;

**"תאגיד עירוני"**: כהגדרתו בסעיף 4.2 לעיל;

**"מנהל בתאגיד עירוני"**: מנכ"ל, סמנכ"ל, מנהל כספים, מנהל תפעול, מנהל כוח אדם או מבקר בתאגיד;

ככל שבמהלך שלוש השנים האחרונות, נושא המשרה סיפק שירותים לאחד הגורמים המפורטים לעיל – נא לפרט את הדברים (שם נבחר הציבור או העובד שסופקו לו השירותים, הגורם שסיפק את השירותים, מהות השירותים שסופקו, תקופת מתן השירותים):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6. הריני לאשר כי הובהר לי היטב כי העירייה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את השתתפות המציע במכרז ו/או ההסכם שנכרת מכוחו בין המציע העירייה ו/או כל התקשרות אחרת שנעשתה במסגרת ההסכם אם יתברר כי הצהרותיי לעיל אינן נכונות או אינן מדויקות או שקיימת מניעה המונעת את התקשרות העירייה ו/או הועדה המקומית בהסכם בשל ניגוד עניינים ו/או קרבת משפחה, **לרבות בגין מצבים שבהם ייוצר ניגוד עניינים או קרבת משפחה במהלך תקופת קיומו של הסכם זה**, ואני מוותר בזאת מראש על טענה ו/או דרישה ו/או זכות ו/או תביעה כנגד העירייה, בגין ביטול ההתקשרות בנסיבות אלה.

7. הריני לאשר כי האמור בהצהרה זו מובן לי היטב וכך גם המשמעות הנובעת מהצהרתי זו, והריני לאשר כי כל אשר הוצהר לעיל הנו נכון.

8. אני מתחייב כי במקרה בו יחולו שינויים בתוכן הצהרתי דלעיל, אשר עשויות להעמיד אותי/ את המציע במצב של ניגוד עניינים, אעביר את המידע למחלקה המשפטית של העירייה ואפעל בהתאם להנחיותיה.

\_\_\_\_\_

חתימת המצהיר

**אישור**

הנני מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, במשרדי שברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים  
הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתם/מה עליה בפני.

---

עו"ד



**נספח א-4 להצהרת המציע**  
**מבוטל**



## נספח א-5 להצהרת המציע

### תצהיר בדבר אי תיאום הגשת הצעה במסגרת הזמנה זו

#### תצהיר

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס' ת.ז. \_\_\_\_\_ נושא משרה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות תשנ"ט - 1999) אצל \_\_\_\_\_ מספר זיהוי \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") המגיש הצעה במסגרת הזמנה להציע הצעות לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים (להלן: "ההצעה") מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במציע להצעה המוגשת מטעם המציע.
3. פרטי הצעתו של המציע הוחלטו על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. הפרטים וההצעה הכספית המופיעים בהצעתו של המציע לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במסגרת הזמנה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במסגרתה.
5. המציע ו/או המצהיר לא היו מעורבים בניסיון להניא מתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתו של המציע.
6. המציע ו/או המצהיר לא היו מעורבים בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
7. הצעתו של המציע במסגרת הזמנה להציע הצעות מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר.

#### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע לפני מר \_\_\_\_\_, שזיהה עצמו לפי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_, וחתם על תצהיר זה לאחר שהזהרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן.

\_\_\_\_\_  
עו"ד



## נספח א' 6 - להצהרת המשתתף - הצהרה על מעמד משפטי

על המשתתף לציין במדויק את מעמדו המשפטי, בטבלאות שלהלן:

א. מעמד משפטי

<input type="checkbox"/> חברה בלתי	<input type="checkbox"/> עממה	<input type="checkbox"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> סוכנות רשומה	<input type="checkbox"/> עסק פרטי
(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')

ב. פרטים כלליים

<b>שם החבר/המייסד</b> ← <b>(שם פרטי מלא / שם משפחה / שם מלא)</b>	
<b>מספר זהות</b>	
<b>סלולר</b>	
<b>טל פקס</b>	
<b>מקום</b>	

ג. שמות בעלי זכות החתימה (חברה בע"מ/ עמותה/ אגודה שיתופית/ שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים (שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

דוגמת חותמת

שם פרטי	שם משפחה
תאריך	חתימה



## נספח א-7 נוסח ערבות מכרז

לכבוד

חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ

א.ג.נ.

תאריך: \_\_\_\_\_

הנדון: כתב ערבות מס' .....

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_, מספר מזהה מס' \_\_\_\_\_ (להלן – "המבקש") בקשר למכרז פומבי מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל- 50,000 ₪ (חמישים אלף ש"ח) בלבד.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, לרבות באמצעות הפקסימיליה, חתומה ע"י החברה, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה או העתקו (במידה שיועבר אלינו באמצעות הפקסימיליה).
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום 31.08.2026 וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_  
סניף \_\_\_\_\_



## נספח א-8 להצהרת המציע

### תצהיר בדבר קיום התנאים לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

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

1. הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ (להלן – "המציע") במסגרת מכרז פומבי מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים, המפורסם על ידי חברת חוף בת-ים ליוזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה"). אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
2. תצהיר זה ניתן בהתאם לדרישות חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976 (להלן – "החוק").
3. הנני מצהיר/ה בזאת כי עד למועד האחרון להגשת ההצעות, המציע ו/או בעל זיקה אליו (כהגדרתו בחוק) לא הורשע ביותר משתי עבירות (עבירה לעניין זה - עבירה עפ"י חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), תשנ"א-1991, או לפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987), או לחלופין, המציע ו/או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (כהגדרתן לעיל), אולם במועד האחרון להגשת הצעות בהליך, חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
4. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

### אישור עו"ד

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

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימת עוה"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך



**נספח ב' (1) – הוכחת עמידה בתנאי סף 2.1 ולצורך ניקוד האיכות**  
**מכרז פומבי מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה**  
**מקצועית במתחם השבטים בבת ים**  
 (בהתאם לתנאי הסף אשר נקבעו בחוברת ההזמנה להציע הצעות)

אני החתום מטה, \_\_\_\_\_ המוסמך לחתום בשם \_\_\_\_\_ (להלן: "המזיע"), מצהיר בזאת על נכונות כל הפרטים שיופיעו בנספח זה.

המזיע בעל ניסיון מקצועי מוכח של שנתיים (שתי שנים) לפחות בהפעלה וניהול של מוסד ו/או מרכז להכשרה מקצועית אחד לפחות (1), וזאת במהלך חמש השנים האחרונות (2021-2025), אשר עונה על הדרישות הבאות במצטבר:

- המוסד/מרכז מספק הכשרות מקצועיות.
- מערך ההכשרה של המוסד/המרכז מעניק הכשרות בהיקף של 120 שעות שבועיות לפחות.
- למוסד/מרכז מערכת מחשב לניהול תפעולי, הכוללת, ניהול פעילות ההכשרות, רישום משתתפים, ניהול קורסים, ניהול מערך הדרכות ומעקב תפעולי.

נא למלא להלן את פירוט הניסיון הרלוונטי ולצרף אסמכתאות תומכות (המלצות, אישורי התקשרות/ביצוע, דוחות פעילות, לוחות זמנים וכד').

שם המוסד/המרכז וכתובתו	תחומי ההכשרות	תקופת הפעלה (מ-עד)	היקף שעות שבועי של ההכשרות	פירוט אודות יכולות מערכת המחשב לניהול תפעולי שפועלת במוסד/מרכז	פרטי ממליץ/איש קשר
				<input type="checkbox"/> ניהול פעילות ההכשרות <input type="checkbox"/> רישום משתתפים <input type="checkbox"/> ניהול קורסים <input type="checkbox"/> ניהול מערך הדרכות <input type="checkbox"/> מעקב תפעול	
				<input type="checkbox"/> ניהול פעילות ההכשרות <input type="checkbox"/> רישום משתתפים <input type="checkbox"/> ניהול קורסים <input type="checkbox"/> ניהול מערך הדרכות <input type="checkbox"/> מעקב תפעול	
				<input type="checkbox"/> ניהול פעילות ההכשרות	



	<input type="checkbox"/> רישום <input type="checkbox"/> משתתפים <input type="checkbox"/> ניהול <input type="checkbox"/> קורסים <input type="checkbox"/> ניהול מערך <input type="checkbox"/> הדרכות <input type="checkbox"/> מעקב תפעול				
	<input type="checkbox"/> ניהול פעילות <input type="checkbox"/> ההכשרות <input type="checkbox"/> רישום <input type="checkbox"/> משתתפים <input type="checkbox"/> ניהול <input type="checkbox"/> קורסים <input type="checkbox"/> ניהול מערך <input type="checkbox"/> הדרכות <input type="checkbox"/> מעקב תפעול				

**אישור עו"ד:**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני מס' זיהוי \_\_\_\_\_, אשר הוכח לי כי הינו/הינה מורשה חתימה ב \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
חתימת וחותמת עו"ד



**נספח ב' (2) – הוכחת עמידה בתנאי סף 3**  
**מכרז פומבי מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה**  
**מקצועית במתחם השבטים בבת ים**  
 (בהתאם לתנאי הסף אשר נקבעו בחוברת ההזמנה להציע הצעות)

אני החתום מטה, \_\_\_\_\_ המוסמך לחתום בשם \_\_\_\_\_ (להלן: "המזיע"), מצהיר בזאת על נכונות כל הפרטים שיופיעו בנספח זה.

א. פרטי מנהל/ת פדגוגית מוצעת

שם מלא	_____
ת.ז.	_____
סטטוס התקשרות (עובד/קבלן)	_____
השכלה (תואר/תעודות רלוונטיות)	_____
ניסיון רלוונטי (תמציתי – תפקידים מרכזיים ושנות ניסיון)	_____
מסמכים מצורפים (קו"ח/תעודות/אסמכתאות)	_____

ב. פירוט סגל הוראה (לפחות 5 מרצים/מדריכים)

שם המרצה/המדריך	תחום התמחות	שנות ניסיון	סטטוס התקשרות	קו"ח מצורפים	תיק עבודות/קישור

**אישור עו"ד:**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני \_\_\_\_\_ מס' זיהוי \_\_\_\_\_, אשר הוכח לי כי הינו/הינה מורשה חתימה



ב\_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

---

חתימת וחותמת עו"ד



**נספח ב' (3) – הוכחת עמידה בתנאי סף – אישור רואה חשבון**  
**מכרז פומבי מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה**  
**מקצועית במתחם השבטים בבת ים**  
 (בהתאם לתנאי הסף אשר נקבעו בחוברת ההזמנה להציע הצעות)

**הנדון: אישור רואה חשבון בדבר מחזור כספי של המציע בשנים 2023 ו-2024**

לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") וכרואי החשבון שלו, לצורך הגשת הצעה במסגרת מכרז פומבי מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים שפורסם על ידי חברת חוף בת-ים לזימות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה"), הרינו לאשר כדלקמן:

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של המציע משנת \_\_\_\_\_.
- ב. הדוחות הכספיים של המציע לשנים שהסתיימו ביום 31.12.2023 ו-31.12.2024 בוקרו/נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.
- לחילופין: הדוחות הכספיים כאמור בוקרו/נסקרו (בהתאמה) על ידי רואי חשבון אחרים.
- ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנו לדוחות הכספיים כאמור אינם כוללים הסתייגות ו/או הפניית תשומת לב ו/או סטייה מהנוסח האחד שיש בה כדי להשפיע על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.
- לחילופין: חוות הדעת/דוח הסקירה כוללים חריגה מהנוסח האחד, אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.
- לחילופין: חוות הדעת/דוח הסקירה כוללים חריגה מהנוסח האחד אשר יש לה השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן, כמפורט: \_\_\_\_\_.
- ד. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים לשנים שהסתיימו ביום 31.12.2023 ו-31.12.2024, המחזור הכספי של המציע (לפני מע"מ) הינו כדלקמן:

שנת 2023: \_\_\_\_\_ ₪ (לפני מע"מ)

שנת 2024: \_\_\_\_\_ ₪ (לפני מע"מ)

לעניין תנאי הסף הקבוע בסעיף 4.1 למסמכי המכרז, המחזור הכספי הממוצע של המציע בשנים 2023 ו-2024 הינו: \_\_\_\_\_ ₪ (לפני מע"מ).

ה. הדוח הכספי המבוקר האחרון של המציע אינו כולל הערה בדבר קיומו של ספק מהותי באשר להמשך קיומו כ"עסק חיי".

לחילופין: הדוח הכספי המבוקר האחרון כולל הערה כאמור: \_\_\_\_\_.

בכבוד רב,

חתימת רואי החשבון

שם המשרד: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

\*לצורכי אישור זה, חוות דעת הכוללות תוספות כמפורט בדוגמאות לתקן ביקורת 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחד.



## נספח ג' - טופס ההצעה הכספית

לכבוד

חברת חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: מכרז פומבי מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה

### מקצועית במתחם השבטים בבת ים

(את הצעת המחיר יש למלא בעט, בכתב קריא וברור ובמקרה של מחיקה ו/או תיקון, יש למחוק בעט (לא

בטיפקס) ולחתום ליד התיקון)

הרינו מתכבדים להגיש בזאת, בשם \_\_\_\_\_ (שם המציע), את הצעתנו הכספית במסגרת המכרז שבנדון.

1. הצעתנו מוגשת לאחר שעיינו ובדקנו את מסמכי המכרז על כל תנאיו ונספחיו, ולאחר שבדקנו את כל הדרישות וההתחייבויות הכרוכות בהקמה ובהפעלה של מרכז ההכשרה המקצועית, בהתאם למסמכי המכרז.
2. ידוע לנו ומוסכם עלינו כי המציע הזוכה יידרש לשאת בכל העלויות וההוצאות הכרוכות בהקמה ובהפעלה השוטפת של המרכז, בהתאם למסמכי המכרז וההסכם, לרבות כוח אדם, ציוד, ריהוט, חומרה ותוכנה, שיווק וגיוס משתתפים, תחזוקה ותפעול, ביטוחים, תשלומים והיטלים החלים עליו וכיו"ב – והכל על חשבונו ועל אחריותו, בכפוף לאמור במסמכי המכרז.
3. **הצעתנו הכספית (דמי שימוש חודשיים) היא כדלקמן:**

**דמי השימוש החודשיים שאנו מציעים לשלם לחברה עבור השימוש במבנה והפעלת המרכז הינם:**

₪ \_\_\_\_\_ לחודש (לפני מע"מ)

(במילים: \_\_\_\_\_)

4. ידוע לנו כי דמי השימוש החודשיים המינימליים להגשת הצעה במכרז הינם 25,200 ₪ לחודש (לפני מע"מ), וכי הצעה נמוכה מסכום זה תיפסל.
5. הצעתנו הכספית כמפורט לעיל הינה סופית, ולא תתאפשר כל תוספת ו/או שינוי לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות, אלא אם נקבע אחרת במפורש במסמכי המכרז ובהתאם לכל דין.
6. היה והצעתנו תזכה וייחתם עמנו הסכם התקשרות, הרי שטופס זה יהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

שם המציע: \_\_\_\_\_ ח.פ.: \_\_\_\_\_

שם החותם מורשה החתימה בשם המציע \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת מורשי החתימה כולל חותמת: \_\_\_\_\_





## חלק ב' – מפרט שירותים

1. המפעיל שיזכה במכרז יידרש לבצע עבודות להתאמת השטח לטובת המרכז, לציידו, לאבזרו, ולפעילו ולנהלו תוך התקשרות עם בעלי מקצוע מומחים, ומרצים ואנשי חינוך ומקצוע מובילים בתעשייה. בסיום ההכשרות, ייצאו הבוגרים עם תיק עבודות מקצועי שיסייע בשילובם בשוק התעסוקה.

### תחומי ההכשרה

2. המפעיל יידרש להפעיל קורסים והכשרות תוך מתן עדיפות לתחומי הקריאייטיב ו/או הדיגיטל ו/או האומנות ו/או העיצוב, ובכלל זה (מבלי להגביל): עיצוב גרפי, חוויית משתמש וממשק (UX/UI), צילום סטילס ווידאו, אנימציה, תלת-ממד, עריכת תוכן דיגיטלי וכדומה, בהתאם לצרכי התעשייה ותחומי העניין העדכניים. ניתן לשלב גם הכשרות מקצועיות נוספות רלוונטיות לעולמות הקריאייטיב והמדיה הדיגיטלית, בכפוף לאישור החברה.

3. תוכניות הלימוד במרכז תהיינה בעלות אופי פרקטי, תוך דגש על תוצרים מעשיים. בכל קורס יושם דגש על פרויקטים ותרגילים שבסופם יצבור כל משתתף תיק עבודות מקצועי.

4. על המפעיל להבטיח כי תוכני ההכשרה, הכלים ושיטות ההוראה הנם עדכניים ומשקפים את הסטנדרטים והטכנולוגיות המקובלים בתעשייה כיום. שילוב של חדשנות פדגוגית, לרבות שימוש בכלי תוכנה מתקדמים (כגון תוכנות גרפיות עדכניות, כלים לאנימציה ותלת-ממד, וכן כלים חדשניים כדוגמת בינה מלאכותית יצירתית), הינו תנאי מהותי בהפעלת ההכשרות.

### שיתוף הקהילה

5. על המפעיל לשמור על אופי קהילתי ולקיים שיתוף פעולה שוטף עם הרשות המקומית. בכלל זה, צפוי המפעיל לעבוד בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ולנצל תשתיות עירוניות שתועמדה לרשות הפרויקט, כגון: פרסום הקורסים בערוצי התקשורת העירוניים, שיתוף פעולה עם מערכת החינוך העירונית, מרכזי הצעירים, מתנ"סים וכד'.

6. המפעיל יתבקש לשלב בפעילות המרכז אלמנטים של תרומה לקהילה המקומית – למשל, שילוב פרויקטים העוסקים בסוגיות עירוניות רלוונטיות במסגרת תכני הקורסים. המציעים יתבקשו להציג במסגרת הצעתם את רעיונותיהם לשילוב הקהילה, והיבטים אלו יילקחו בחשבון במסגרת הערכת איכות ההצעה כמפורט להלן.

7. המפעיל יחויב בהענקת הנחה בגובה של לפחות 10% לתושבי העיר בת ים (באמצעות הוכחת תשלום ארנונה), או כל סכום מעבר לכך, כפי שיוצע במענה המקצועי של המציע למכרז.

8. מובהר כי העירייה תהא רשאית לשתף פעולה עם הזוכה בכל דרך שתיראה לה, ובהתאם לנהליה, אך אין באמור כדי לחייבה לעשות כן.

### תשתיות ומימון

9. המרכז צפוי לפעול במבנה עירוני שיוקצה לצורך כך ע"י העירייה/החברה, בשטח של כ-250 מ"ר, במצב מעטפת (shell) התחלתי.

10. המבנה יסופק למפעיל לשם הקמת המכללה. החברה תשקיע עד 1,000,000 ₪ (כולל מע"מ) בהשקעה חד-פעמית בבינוי והתאמת המבנה לצורכי המכללה (שיפוצים, תשתיות בסיסיות כגון חלוקת כיתות, חשמל, אינטרנט, תאורה, מיזוג וכד').



11. אופן מימוש ההשקעה ייקבע על-ידי החברה, לפי שיקול דעתה, ויכול שייעשה באמצעות מתן מענק למפעיל הזוכה לצורך תכנון וביצוע השיפוץ, או לחלופין באמצעות תכנון ו/או ביצוע עבודות ההתאמה על-ידי החברה/העירייה באופן ישיר (באמצעות קבלן מטעמה).
12. סכום המימון יועבר בהתאם לאבני הדרך הקבועות בהסכם.
13. יובהר כי ההשקעה האמורה אינה כוללת ציוד וריהוט פנימי – באחריות המפעיל לרכוש ולהתקין על חשבונו את כל הציוד, הריהוט, החומרה והתוכנה הדרושים להפעלת המרכז, וכן לבצע על חשבונו כל עבודת גמר ושדרוג נוספת מעבר לתשתיות הבסיסיות שיוכנו במסגרת ההשקעה העירונית.
14. מלבד ההשקעה הראשונית במבנה כמפורט לעיל, המפעיל לא יהיה זכאי לכל תמיכה כספית שוטפת מן החברה או העירייה, והוא יישא בכל ההוצאות התפעוליות של המרכז באופן עצמאי. בכלל זה, המפעיל יהיה אחראי למימון כל היבטי התפעול, התחזוקה והניהול של המרכז, לרבות: שכר המרצים והצוות, גיוס משתתפים, שיווק ופרסום הקורסים, הפקת חומרי לימוד, אחזקת המבנה, תשלום ארנונה, חשבונות שוטפים, ביטוחים, רישיונות, וכיו"ב.
15. המפעיל יהיה רשאי לגבות שכר לימוד ותשלומים ממשותפי ההכשרות, בהתאם לשיקול דעתו העסקי ובכפוף לכל דין, ומהכנסות אלו לממן את פעילותו ואת רווחיו. המציע במסגרת מכרז זה מצהיר כי יש בידיו היכולת הכלכלית והארגונית לשאת בכל עלויות התפעול והניהול של המרכז ללא סיוע נוסף מן העירייה.
16. **אירועי עירייה – המפעיל יחויב במתן אופציה לעירייה לקיים במרכז עד שלושה (3) אירועים בכל שנת התקשרות קלנדרית, ללא תמורה ו/או תשלום מצידה, וזאת בהודעה מראש שתינתן לו.**



**חלק ג' – הסכם לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים**

שנערך ונחתם בבת ים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**ב י ן):** חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ

שכתובתה לצרכי חוזה זה:

גנרל קניג פייר 10 בת ים

(להלן: "המשכיר" או "החברה")

מצד אחד;

**ל ב י ן):**

\_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר" או "המפעיל")

מצד שני;

**הואיל:** ועיריית בת ים (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בעיר בת ים (להלן: "המקרקעין");

**והואיל:** הוועדה המקומית לתכנון והבנייה בבת ים אישרה בנייה במסגרת תוכנית התחדשות עירונית במתחם השבטים, והזים, אזורים בנין (1965) בע"מ, התחייב לבנות ולהקים שטח ברמת מעטפת בגודל של 250 מ"ר שיוקצה לטובת שימוש ציבורי (להלן: "השטח");

**והואיל:** והחברה פרסמה מכרז פומבי 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים (להלן: "המכרז");

**והואיל:** והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר, כאשר מבנה המעטפת יוקם ויותר לאכלוס, כהגדרתו להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה, בתמורה, למטרה, כהגדרתם להלן והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המבנה במצבו הנוכחי ("AS IS"), בכפוף לנכונות הצהרות השוכר ולקיום יתר תנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה להלן על ידי השוכר;

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

**והואיל:** ועל בסיס הצהרות והתחייבות המפעיל אישרה וועדת המכרזים של החברה את זכיית המפעיל במכרז;

**והואיל:** והצדדים מעוניינים להסדיר את היחסים בניהם כמפורט בהסכם זה;

**לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**מבוא, פרשנות והגדרות**

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
- 1.2. כותרות סעיפי החוזה הינן לצורך נוחות ההתמצאות בלבד ולא תשמשנה לצרכי פרשנותו של החוזה.
- 1.3. להלן רשימה של נספחי החוזה:



- נספח א' - תשריט השטח המושכר והכל ברמת מעטפת.
- נספח ב'(1) - נספח ביטוחים לתקופת עבודות ההתאמה.
- נספח ב'(2) - נספח ביטוחים לתקופת ההפעלה.
- נספח ג'(1) - נוסח ערבות לתקופת ההתאמה.
- נספח ג'(1) - נוסח ערבות לתקופת ההפעלה.

1.4 בחוזה זה יהיו למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצדם כדלקמן :

"המכרז" - מכרז מס' 09/2026 לתכנון וביצוע עבודות התאמה ולהפעלת מרכז הכשרה מקצועית במתחם השבטים בבת ים, על נספחיו ;

"הבניין" – בניין המוקם על ידי אזורים בנין (1965) בע"מ על מקרקעין הידועים כגוש 7122 חלקה 95 במתחם השבטים בבת ים.

"המרכז" או "המתחם" או "המושכר" - שטח כמסומן בתשריט המצורף כנספח א' לחוזה זה שהנו חלק מהקומה הראשונה של מבנה המעטפת.

"מטרת השכירות" – כהגדרתה בהסכם.

"מועד מסירת החזקה" – בתוך 14 ימים מקבלת טופס 4 ותעודת גמר למבנה המעטפת.

"מדד" - מדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, לרבות אותו מדד אף אם יפורסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה מבוסס על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לא. אם יבוא מדד אחר, ייקבע היחס בין המדד האחר לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"מדד הבסיס" - המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה.

"המדד הקובע" - המדד האחרון הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום מהשוכר למשכיר על פי חוזה זה, או ביום בו נועד התשלום לביצוע על פי חוזה זה (לפי הגבוה מביניהם), ובכל מקרה, לא פחות ממדד הבסיס.

"הפרשי הצמדה למדד" - הסכום הרלבנטי לתשלום כשהוא מוכפל במדד הקובע ומחולק במדד הבסיס.

"ריבית פיגורים" - ריבית בשיעור הגבוה ביותר שיהיה נהוג בבנק הפועלים בע"מ בתקופת הפיגור בגין על חריגות בלתי מאושרות בחשבונות עו"ש דביטורי.

## 2. אי תחולת דיני הגנת הדייר

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

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



- 2.3. השוכר מצהיר בזה שלא שילם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו או כל תמורה או תשלום אחרים היכולים להיחשב כדמי מפתח בקשר עם חוזה זה, וכי הוא לא יהיה זכאי לדמי מפתח או כל תמורה אחרת בעת פינוי המושכר. כן מצהיר השוכר כי הוא לא השקיע, לא שילם ולא התחייב לשלם סכום כסף כלשהו בקשר עם המושכר, אשר מקנה לו כלפי המשכיר זכויות כלשהן על פי חוקי הגנת הדייר.
- 2.4. הצדדים מצהירים במפורש, כי לא היה בכוונת הצדדים ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר, וכי הצהרתם זו הינה תנאי מוקדם לקבלת הסכמת המשכיר להתקשר עם השוכר בחוזה זה.

### 3. הצהרות והתחייבויות השוכר

השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1. ידוע לו כי להערכת המשכירה, סיום הקמת המבנה צפויה להסתיים בחודש אוקטובר 2026. הובהר לו כי מדובר בהערכה ראשונית בלבד, אשר הינה תלויה, בין היתר, בגורמים חיצוניים למשכירה. הערכה זו אינה מחייבת את המשכירה והשוכר מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר עם מועד תחילת השכירות ומסירת החזקה.
- 3.2. הובהר לו כי מקום בו יוחלט, מכל סיבה שהיא לבטל את הקמת המבנה, ו/או לשנות את ייעוד המבנה, תהיה רשאית המשכירה לבטל את ההסכם ולא תעמוד לרשותו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 3.3. כי בדק את התכנון הראשוני של המושכר והפרוגרמה העקרונית, את תשריט המקרקעין, את התב"ע החלה על המקרקעין, וכן בדק ובחן את המקרקעין לרבות את מצבם הפיזי, המשפטי, התכנוני ואת דרכי הגישה והזכויות הקשורות בהם, ומצא את המושכר העתיד להיבנות כמתאים לצרכיו מכל הבחינות, עונה על דרישותיו ולשביעות רצונו המלאה, וכי אין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שהיא כלפי המשכיר ו/או העירייה בקשר למצבו הקיים והעתיד של המושכר ו/או להתקשרותו בחוזה זה, לרבות, אך לא רק, מחמת פגם ו/או מום ו/או אי התאמה (גלויים ו/או נסתרים) ו/או מחמת טעות ו/או כל טענה אחרת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחו בקשר עם המושכר והמקרקעין עליהם יוקם, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- השוכר מצהיר ומתחייב כי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא להסתמכות השוכר על המידע שבמסמכי המכרז והוא מתקשר בחוזה זה על סמך בדיקותיו העצמאיות בלבד ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שהיא כלפי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם.**
- 3.4. כי יקבל את החזקה במושכר במועד מסירת החזקה במצבו AS IS כאשר הוא בהתאם לתכנון הראשוני ולפרוגרמה. מוסכם, כי אי קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר במועד מסירת החזקה, מכל סיבה שהיא, לא תפטור את השוכר מחובתו לקיום מלוא התחייבויותיו על פי חוזה זה החל ממועד מסירת החזקה, גם אם זו לא נמסרה לידו בפועל כאמור, והמשכיר יהיה זכאי, מבלי לפגוע ביתר הסעדים העומדים לו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, להתייחס למושכר כאילו נמסר לידי השוכר, והשוכר יהא חייב בנוסף לפצות את המשכיר, מיד לפי דרישתו הראשונה, על כל ההוצאות, ההפסדים והנזקים שייגרמו לו בקשר לכך.



- 3.5. הוא מתחייב להפעיל את עסקו ולבצע את עבודות ההתאמה כהגדרתן להלן תוך עמידה בכל הוראות הדין, לרבות, אך לא רק, בצו רישוי עסקים (רישיון העסק), חוקי התכנון והבנייה, חוקי הנגישות והבטיחות וכיוצב'.
- 3.6. כי הובא לידיעתו במפורש כי המושכר הנו ברמת מעטפת בלבד, וכי נדרש לבצע בו עבודות גמר (התאמה) לצורך שימוש בו, וכי אין למשכיר ידיעה בדבר היקף עבודות הגמר הנדרשות ו/או היקפן, והמשכיר מתחייב לבצע, על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, את כל העבודות שיידרשו לצורך הפעלת עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות (להלן: "עבודות ההתאמה"), והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו.
- 3.7. כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם עבודות ההתאמה במושכר מכל מין וסוג שהוא ו/או בקשר עם כל סכום אחר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אם וככל שבוצעו ו/או הוצאו, למעט דמי השתתפות בגובה 1,000,000 ₪ כולל מע"מ (להלן: "דמי ההשתתפות"), אשר יועברו לו בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.8. ידוע לו כי חישוב המטרים של המושכר, וסווג הנכס לצורך תשלום חשבונות הארנונה נקבע על פי מוסדותיה המוסמכים של העירייה ועל ידם בלבד. השוכר מתחייב כי לא תהיה לא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם גובה החיוב כאמור, לרבות טענות בקשר לחודשי חיוב ארנונה של המושכר.
- 3.9. הוא מתחייב ליתן אופציה לעירייה לקיים במרכז עד שלושה (3) אירועים בכל שנת התקשרות קלנדרית, ללא תמורה ו/או תשלום מצידה, וזאת בהודעה מראש שתינתן לו.
- 3.10. ידוע לו כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור מוניטין בעקבות אחזקתו ו/או הפעלתו של הנכס, אולם מובהר בזאת, כי אין בהתקשרות העירייה עימו כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין שייצבר, ככל שייצבר. המפעיל יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, ו/או בקשר עם זכאותו לכל החזר ו/או השתתפות ו/או פיצוי אחר, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה, לרבות בקשר עם הפסד הכנסה ו/או אובדן רווחים.
- 3.11. כי לא ניתנת לו בלעדיות בתחום עיסוקו בהפעלת המושכר, והוא לא יעלה כל טענה או דרישה או תביעה בקשר עם האמור.
- 3.12. כי ידוע לו כי חוזה זה מעניק לו זכויות שכירות במושכר בלבד, וכי אין ולא תהיינה לו זכויות כלשהן בחלקים אחרים של מבנה המעטפת ו/או המקרקעין.
- 3.13. כי לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא בקשר לעבודות ככל ויבוצעו על ידי המשכיר ו/או העירייה ו/או אחרים במבנה המעטפת או בסביבת המושכר, ו/או לשימושים בהם, וכן לא יתנגד, לא יפריע ולא יעכב כל בקשה שהיא שתוגש על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו בקשר למבנה המעטפת או למקרקעין לרבות ככל ויידרשו על ידי המשכיר שינויים בתכניות בניין העיר ו/או שינויים תכנוניים כלשהם, לרבות לעניין ייעוד ושימוש, בקשות להיתר בניה ו/או תוספות בנייה וכיוצא, ובלבד שלא יימנע השימוש הסביר של השוכר במושכר למטרת השכירות ו/או הגישה למושכר.
- 3.14. כי אין כל מניעה שהיא, עובדתית, משפטית או אחרת, להתקשרותו בחוזה זה ולקיום מלוא התחייבויותיו על פיו במועדן.
- 3.15. כי אם השוכר הינו תאגיד, נתקבלו כל ההחלטות והאישורים הדרושים על ידי האורגנים של השוכר לשם התקשרותו בחוזה זה.



- 3.16. השוכר מצהיר, כי לא ירשום הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, או כל הערה אחרת, לגבי הזכויות על פי חוזה זה.
- 3.17. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות בהתאם לדין ולהנחיות ולנוהלי מנהל ההנדסה בעירייה, לרבות חוקי העזר המקומיים, מחלקת רישוי עסקים, וכן בהתאם לכל דין ו/או חיקוק וכן בכפוף להוראות הרשויות המוסמכות.
- 3.18. השוכר מצהיר, כי ממועד מסירת החזקה במושכר ועד לתום תקופת ההתקשרות הוא יהיה האחראי הבלעדי לפיקוח על המושכר ובכלל זה מניעת מפגעים על ידו או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי צדדים שלישיים, מניעה של מסיגי גבול ו/או פורעים. השוכר מתחייב לנקוט בכל הליך משפטי נדרש, נגד כל פורע ו/או מסיג על חשבונו הבלעדי.
- 3.19. השוכר מתחייב להפעיל את המרכז בהתאם למענה המקצועי ולהצעה כפי שהוצגה על ידו במסגרת המענה למכרז. הפעלה שאינה בהתאם לאמור עלולה להוביל להשתת פיצויים מוסכמים כמפורט בהסכם זה, ואף לביטול ההסכם עמו, על כל המשתמע מכך.

#### 4. המשכיר מצהיר בזאת כדלקמן:

- 4.1. כי למיטב ידיעתו אין מניעה על פי חוזה ו/או הדין להתקשרותו בחוזה זה, ולמיטב ידיעתו אין בהתקשרותו בחוזה זה משום הפרת התחייבות כלפי צד ג' כלשהו.
- 4.2. כי למיטב ידיעתו לא הוטלו צווי הריסה ו/או צווי סגירה מכל מין וסוג שהוא ביחס למושכר או חלק ממנו ו/או צווי האוסרים השימוש במושכר למטרת השכירות והוא לא קיבל כל התראה בכתב על כוונה להטיל צוויים כאמור.
- 4.3. כי למיטב ידיעתו לא מתקיימים נגדו הליכים משפטיים תלויים ועומדים בנוגע למושכר והוא לא קיבל כל התראה בכתב על כוונה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים כאמור.
- 4.4. כי ממועד מסירת החזקה המושכר יהיה פנוי מכל אדם ו/או חפץ.

#### 5. המושכר

- 5.1. תמורת דמי השכירות כהגדרתם להלן יהא זכאי השוכר להשכרת שטח בגודל 250 מ"ר להפעלת עסק במטרת השכירות כהגדרתה להלן.
- 5.2. למושכר יוצמדו 8 חניות לשימוש השוכר, כאשר שבע (7) חניות יהיו בבניין בו יוקם המושכר, וחניה נוספת אחת (1) תהיה בבניין הסמוך (אשר צפוי לקבל טופס 4 באפריל 2026).

#### 6. מטרת השכירות

- 6.1. מטרת השכירות על פי חוזה זה הינה לניהול והפעלת מרכז להכשרות מקצועיות (מכללה מקצועית) תוך מתן עדיפות לתחומי הקריאייטיב ו/או הדיגיטל ו/או האומנות ו/או העיצוב (להלן: "מטרת השכירות"). על אף האמור, מובהר כי השוכר יהיה רשאי להפעיל קורסים בתחומים נוספים שיאושרו מראש ובכתב על ידי החברה.
- 6.2. השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר למטרת השכירות בלבד, וידוע לו כי הוא אינו רשאי לעשות שימוש במושכר לכל מטרה אחרת ו/או נוספת, בכל אופן וצורה שהם, והוא מתחייב שלא לשנות את מטרת השכירות ושלא להשתמש או להתיר שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, אף לא לפרק זמן כלשהו, לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות.



- 6.3. השוכר מתחייב בזאת להשיג את הרשיונות וההיתרים הנדרשים ו/או אשר יידרשו על ידי הרשויות המוסמכות לשם פתיחת וניהול העסק במושכר, ו/או כדי שיוכל לעשות שימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות, ומתחייב לשאת בכל תשלום הכרוך בכך. ככל ובמידה שידרש תשלום היטל, מס או אגרה כלשהם בקשר עם השגת רשיונות ו/או היתרים כאמור, כי אז ישא בהם השוכר לבדו. לא הושג רשיון או היתר כלשהו אשר השוכר מחוייב בהשגתו, או שבוטל, או הותלה תוקפו של רשיון או היתר כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר.
- 6.4. לא יהיה באי קבלת הרשיונות ו/או ההיתרים משום הטלת חבות כל שהיא על המשכיר, ולא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכר מכל התחייבויותיו על פי חוזה זה לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי החוזה.
- 6.5. השוכר ימלא את כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על השימוש בו, על העסק אשר ינהל השוכר במושכר, ועל הפעולות שתתבצענה בו, ויקיים כל הוראה שברשיונות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.
- 6.6. השוכר יספק על חשבונו ציוד, ריהוט, מיחשוב כח אדם, מרצים, מדריכים וכל הנדרש לצורך הפעלתו של המרכז.
- 6.7. השוכר מתחייב לאפשר לעירייה ו/או לחברה לקיים עד שלושה (3) אירועים בכל שנת התקשרות קלנדארית, וזאת ללא כל עלות או תמורה מצדן.
- 6.8. ידוע לשוכר כי אי עמידה בתנאי סעיף זה מהווה הפרה יסודית של חוזה זה המזכה את המשכיר בכל הסעדים המוקנים לו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות, אך לא רק, ביטולו של חוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכך שהשוכר הינו האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרמו עקב השימוש במושכר שלא למטרת השכירות בניגוד להוראות חוזה זה (ומבלי שיהיה באמור כדי להוות הרשאה לשוכר לעשות כן).
- 7. עבודות ההתאמה**
- 7.1. בתוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם זה על ידי השוכר, יגיש השוכר לאישור המשכירה תוכניות לביצוע עבודות ההתאמה הכוללות, בין היתר (להלן: "תוכנית עבודות ההתאמה"):
- 7.1.1. פרוט ותוכניות כללי עבודות ההתאמה המתוכננות, לרבות כתב כמויות.
- 7.1.2. פרטי קבלנים רשומים ו/או ספקים לעבודות (למען הסדר הטוב מובהר כי ביצוע עבודות בתחומי המושכר יחייב קבלת אישור החברה מראש לזהות הקבלנים ולסיווג הנדרש).
- 7.1.3. לוח זמנים מפורט, בהתאם ללוחות הזמנים שבחוברת זו, לביצוע עבודות אלו.
- 7.1.4. בקשה לאישור זהות אדריכל תוכניות עבודות ההתאמה (לגבי זה תהא הסמכות למהנדס החברה לאשרו או לדרוש מן השוכר להחליפו, בהתאם לאמות המידה המתאימות לדרישות התכנון).
- 7.2. החברה ו/או העירייה יהיו רשאים להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית עבודות ההכשרה, והשוכר יהיה מחוייב להטמעתן באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידו במושכר.



- 7.3. השוכר יחל בעבודות ההתאמה רק לאחר שנתקבלו כלל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לתכנון וביצוע עבודות ההתאמה ככל שאלו נדרשים וכן יבצע את כל עבודות ההתאמה של המושכר על פי לוחות הזמנים שבתוכנית עבודות ההתאמה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה, והוראות כל דין.
- 7.4. מובהר כי במידה שלא יסתיימו עבודות ההתאמה במלואן ובמועדן היינו בתוך שלושה (3) חודשים מיום חתימה על הסכם זה כאמור לעיל לשביעות רצונה המלא של החברה, תהא החברה רשאית להביא הסכם זה לסיומו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם זה, לרבות ביטול ההסכם, וחילוט ערבות עבודות ההתאמה, ואין ולא תהיינה לשוכר כל טענה או תביעה כנגד החברה.
- 7.5. מובהר, כי בטרם יחל השוכר בעבודות ההתאמה, יהיה עליו לקבל את אישור הנציג המוסמך מטעם החברה.
- 7.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, ככל שנדרש השוכר לקבלת היתר בנייה כדין, ביחס למלוא או חלק מעבודות ההתאמה שיבוצעו על ידו במושכר, מתחייב השוכר לפעול כאמור בהסכם זה ביחס למועדים וליתר ההתחייבויות המפורטות שם.
- 7.7. עם סיומן של עבודות ההתאמה, ולא יאוחר מ-14 ימים מהמועד שבו נסתיימו, ימסור השוכר לחברה דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות ההתאמה שבוצעו על ידו (להלן: "דו"ח מטלות התאמת המושכר").
- 7.8. במועד סיום עבודות ההתאמה תאשר החברה את ביצוען של מטלות התאמת המושכר (להלן: "האישור למטלות התאמת המושכר").
- 7.9. יובהר, כי השוכר יהיה רשאי להקדים את מועד סיום עבודות התאמת המושכר, אולם בכל מקרה, בין אם הוקדמו ובין אם לאו, יראו בעבודות התאמת המושכר כמושלמות לאחר שניתן לשוכר האישור למטלות התאמת המושכר מובהר כי סיום עבודות ההתאמה של המושכר טרם המועד שנקבע בהסכם זה ייחשב ויהווה סיום מועד תקופת הגרייס, לרבות לצורך תשלום דמי ההפעלה.
- 7.10. האישור למטלות התאמת המושכר, יינתן בכפוף לשביעות רצונה המלא של החברה מביצוע עבודות ההתאמה ולהמצאת האישורים הבאים, חתומים ע"י בעלי מקצוע, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את הפעילויות השונות הנכס (להלן: "אישורי הבטיחות"):
- 7.10.1. אישור מקונסטרוקטור; וגם
  - 7.10.2. אישור ממהנדס בטיחות; וגם
  - 7.10.3. אישור מחלקת רישוי עסקים;
  - 7.10.4. אישור מורשה נגישות;
  - 7.10.5. אישור כיבוי אש.
  - 7.10.6. קבלת טופס 4 לאיכלוס (ככל שיידרש).
  - 7.10.7. אישור מחלקת רישוי עסקים.
- 7.11. מובהר בזאת כי כל ביצוע חריגת בניה במושכר מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחברה את הזכות לבטל לאלתר את ההתקשרות עם השוכר, מבלי שהשוכר יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך. השוכר יחויב בתשלום דמי הפעלה עבור חריגות הבניה, וכן החברה תפעל להטלת צווי הריסה מינהליים או שיפוטיים על השוכר לרבות קנסות פליליים.



- 7.12. מובהר, כי החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנות מפקח מטעמה, לבחינת תכנון וביצוע עבודות התאמת המושכר, מעקב אחר התקדמותו וקביעה בדבר השלמתו (להלן: "המפקח"), והשוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראותיו של המפקח, להציג לו מסמכים ו/או אסמכתאות לפי דרישתו וליישם את הנחיותיו, מעת לעת.
- 7.13. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מכל סמכות אחרת השמורה לחברה, ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של השוכר לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההתאמה.
- 7.14. החברה ו/או המפקח יהיו רשאים להתנות על פי שיקול דעתם הבלעדי, את מתן אישורם לעבודות התאמת המושכר בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשביעות רצונם המלא, תוך קביעת מועד חדש לסיום עבודות התאמת המושכר ו/או הארכת תקופת מטלות התאמת המושכר, שעד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורתה עליהן החברה כאמור.
- 7.15. אי קבלת האישור למטלות התאמת המושכר חרף הארכת תקופת עבודות התאמת המושכר ו/או לאחר שנקבע מועד סיום חדש למטלות התאמת המושכר, תקנה לחברה האפשרות לראות בעיכובי השוכר כהפרתו את תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם זה, שאז יחולו ההוראות המפורטות בהסכם זה ביחס להפרה כאמור.
- 7.16. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שיעמדו לחברה במקרה של הפרת התחייבותו של השוכר להשלים את ביצוע מטלות התאמת המושכר כמתואר לעיל ובהסכם זה, מוסכם ומובהר בזאת, כי החברה תהיה זכאית במקרה כאמור, לקבלת פיצוי מוסכם מראש, בסך של 200,000 ש"ח, וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע מטלות התאמת המושכר, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכו' וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה.
- 7.17. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של החברה ו/או מי מטעמה, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין – ככל ואם נדרש) כנדרש במסגרת מטלות התאמת המושכר.
8. **תכנון וביצוע העבודות באמצעות קבלן מבצע**
- 8.1. עבודות התאמת המושכר ייעשו באמצעות קבלן/י ביצוע מטעמו בכפוף להתקיימות כל ההוראות בפרק זה (להלן: "קבלן ביצוע").
- 8.2. השוכר יעביר לנציג החברה מבעוד מועד, ובכתב, את פרטיו של כל קבלן ביצוע בצירוף פירוט העבודות אשר עתיד אותו קבלן לבצע עבור הזוכה.
- 8.3. קבלן ביצוע מטעם השוכר, יהיה חייב, להיות רשום בפנקס הקבלנים ומסווגים בענפים ובענפי משנה על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט 1968- (להלן: "החוק"), התקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "התקנות") והתוספת לתקנות (להלן: "התוספת לתקנות") ובעל ניסיון בביצוע עבודות דומות.
- 8.4. קבלן הביצוע לא יועסק ולא יאושר לפני הצגת אישור על קיום ביטוחים מתאימים לעבודות המתוכננות. אישור זה יועבר ככל שיידרש ליועץ הביטוח מטעם החברה, אשר יהיה רשאי להורות על כל שינוי ו/או תוספת ו/או הרחבה ו/או הגדלה ביחס לפוליסות ביטוח הרלוונטיות, והשוכר מתחייב כי יפעל מול קבלן הביצוע ו/או מול חברת הביטוח שלו – על מנת להבטיח כי פוליסות הביטוח מאושרות על יועץ הביטוח מטעם החברה.



8.5. אישור קבלן ביצוע על ידי החברה ייעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא שתחויב לנמק ו/או לפרט את שיקוליה במקרה של סירוב לאישור קבלן הביצוע, תהא הסיבה אשר תהא. השוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כספית או אחרת, כלפי החברה ו/או מי מטעמה במקרה שבו קבלן ביצוע שיוצע על ידי השוכר לא יאושר על ידי החברה.

8.6. כן מובהר, כי מתן הסכמתה של החברה ואישורה לקבלן ביצוע אינה ולא תפטור את השוכר מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה, וכי השוכר הוא שיישא באופן בלעדי בכל האחריות כלפי החברה ו/או מי מטעמה לכל מעשה ו/או מחדל של קבלן הביצוע ו/או מי מטעמו.

8.7. לא תתקיים כל יריבות משפטית ו/ו התקשרות חוזית ו/או אחרת בין קבלן הביצוע לבין החברה. מבלי לגרוע מהאמור, מודגש בזאת כי השתתפות החברה בעלויות התאמת המושכר, כהגדרת מונח זה להלן, תיעשה אך ורק מול השוכר, וקבלן ביצוע לא יהיה רשאי לפנות לחברה בכל עניין הקשור בכך.

8.8. מבלי לגרוע מזכות החברה שלא לאשר קבלן ביצוע כאמור לעיל, תהיה רשאית החברה לדרוש את החלפתו של מי מקבלני המשנה וזאת, מבלי לנמק את החלטתה. נדרשה החלפתו של קבלן משנה כלשהו, ימלא השוכר אחר הדרישה תוך 7 יום לכל היותר ממועד קבלתה. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה, יחולו גם על קבלן ביצוע, אשר מונה בעקבות דרישה להחלפה כאמור.

## 9. תשלום דמי ההשתתפות

9.1. דמי ההשתתפות ישולמו על ידי החברה לשוכר לפי אבני הדרך הבאות:

9.1.1. עם סיום התכנון וקבלת אישורים סטטוטוריים לתוכניות הביצוע כנדרש בדין וקבלת אישור החברה - ישולם לשוכר סכום בהתאם לחשבוניות עד 12.5% או 125,000 ₪ כולל מע"מ מדמי ההשתתפות, הנמוך מבניהם בהתאם לחשבוניות.

9.1.2. עם סיום עבודות ההתאמה, ועוד טרם אישור משרד הפנים להארכת תקופת השכירות – ישולם לשוכר סכום על פי החשבוניות שהוגשו לחברה, ולא יותר מ-55% או 550,000 ₪ כולל מע"מ מדמי ההשתתפות, הנמוך מבניהם בהתאם לחשבוניות נוספות, אשר ישולמו לפי החלוקה הבאה (להלן: "אבן דרך גמרים"):

9.1.2.1. לאחר סיום גמרים (מחיצות פנים, מעקות וכו') ישולם לשוכר סכום על פי החשבוניות שיוגשו לחברה, ולא יותר מ-27.5% או 275,000 ₪ כולל מע"מ מדמי ההשתתפות, הנמוך מבניהם, בהתאם לחשבוניות נוספות נוספים מדמי ההשתתפות (המהווים מחצית מדמי ההשתתפות לאבן דרך גמרים).

9.1.2.2. לאחר סיום התקנת מערכות (מיזוג, מים, ספרינקלים, חיבור לתשתיות חיצוניות וכו'), כאשר אלו מחוברות ועובדות – ישולם לשוכר סכום על פי החשבוניות שיוגשו לחברה ולא יותר מ-27.5% או 275,000 ₪ כולל מע"מ מדמי ההשתתפות, הנמוך מבניהם, בהתאם לחשבוניות נוספות נוספים מדמי ההשתתפות (המהווים מחצית מדמי ההשתתפות לאבן דרך גמרים).



- 9.1.2.3. יצוין כי ביחס לאבן דרך גמרים, תהיה רשאית החברה (אך לא חייבת), על פי שיקול דעת הבלעדי, לאשר חשבונות חלקיים (מתוך חלק זה) לאחר התקנת מערכות משמעותיות כמו מיזוג וכו'.
- 9.1.3. עם קבלת טופס 4 או תעודת גמר (ככל שידרשו), וכן קבלת אישור קבלה על ידי העירייה בסיום סיור מסירה, וכן אישור חברת חשמל, אישור יועץ בטיחות, אישור יועץ נגישות ואישור כיבוי אש לאכלוס ישולם לשוכר סכום של לא יותר מ-20% או 200,000 ₪ כולל מע"מ מדמי ההשתתפות, הנמוך מבניהם, בהתאם לחשבונות נוספות נוספים מדמי ההשתתפות.
- 9.1.4. בחלוף רבעון ממועד פתיחת המרכז – שלושה (3) חודשים לאחר תחילת תקופת ההפעלה (המלאה) של המרכז, ובלבד שבידי השוכר כלל האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי הסכם זה להפעלת המרכז, ישולם לשוכר סכום נוסף בהתאם לחשבונות שהוגשו לחברה ועד ולא יותר מ-12.5% או 125,000 ₪ כולל מע"מ מדמי ההשתתפות, הנמוך מבניהם, בהתאם לחשבונות נוספות נוספים מדמי ההשתתפות. מובהר כי בכל מקרה הסכום הכולל לא יעלה על 1 מלש"ח כולל מע"מ.
- 9.1.5. תשלום דמי ההשתתפות ייעשה בתנאי תשלום של שוטף +31 ממועד אישור החזר התשלום על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, לאחר שהתקבל אישור בכתב מטעם גורם הפיקוח הרלוונטי מטעם העירייה, ובכפוף להשלמת אותה אבן דרך רלוונטית כאמור לעיל והצגת חשבונות כדין המתאימות לחיוב או הביצוע הרלוונטי.
- 9.2. עם סיומן של עבודות ההתאמה ימסור השוכר את דו"ח מטלות התאמת המושכר.
- 9.3. מוסכם ומובהר כי דמי ההשתתפות ייעודו אך ורק לטובת עבודות ההתאמה, ולא ניתן לעשות בה שימוש לטובת רכישת ציוד ו/או התאמת השטח למרכז ו/או התקשרויות עם נותני שירותים, יועצים ומתכננים, שיווק, וכל הוצאה נוספת הקשורה להפעלת ו/או ניהול המתחם.
- 10. תקופת השכירות**
- 10.1. תקופת ההתקשרות עם הזוכה תחל במועד בו יחתם ההסכם על ידי החברה, ועד לסיום ביצוע עבודות ההתאמה שלא תעלה על שלושה (3) חודשים.
- 10.2. החל מסיום ביצוע עבודות ההתאמה או עד לסיום תקופת בת שלושה (3) חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי החברה – לפי המוקדם, תחל תקופת התקשרות להפעלה וניהול המתחם.
- 10.3. תקופת ההפעלה נקבעה לתקופה ראשונה בת חמש (5) שנים, ולאחריה, בכפוף לתנאים המפורטים במכרז זה, תקופת ברירה ("אופציה") אחת נוספת, בת חמש (5) שנים נוספות.
- 10.4. מובהר כי תקופת ההפעלה תתחלק לשתי תקופות: **האחת** – תקופת הפעלה של חמש (5) שנים שתימנה החל מסיום ביצוע עבודות ההתאמה או עד לסיום תקופת בת שלושה (3) חודשים ממועד חתימת ההסכם על ידי החברה – לפי המוקדם (להלן: "**תקופת ההפעלה הראשונה**"). **השנייה** – תקופת ההפעלה השנייה תמנה מתום תקופת ההפעלה הראשונה ובכפוף לקבלת אישור הפנים להארכת תקופת ההפעלה מעבר לחמש שנים (להלן: "**תקופת ההפעלה השנייה**") [תקופת ההפעלה הראשונה והשנייה ייקראו להלן: "**תקופת ההפעלה**"].



- 10.5. יובהר, כי ככל שלא יתקבל אישור משרד הפנים לעסקה בתוך חמש (5) שנים מתחילת תקופת ההפעלה הראשונה, תסתיים תקופת ההפעלה בתום תקופת ההפעלה הראשונה, והזוכה יהיה מחויב להחזיר את השטח לידי החברה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם, ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה.
- 10.6. בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר, ניתנת לשוכר הזכות להארכת תקופת ההפעלה בתקופת האופציה (כהגדרתה לעיל), זאת כפוף להתקיימותם של התנאים הבאים, במצטבר:
- 10.6.1. התקבל אישורה של החברה בדבר הסכמתה להארכת תקופת ההפעלה;
- 10.6.2. השוכר עמד בכל תנאי הסכם ההפעלה זה במשך כל תקופת ההפעלה, ובכללם תשלום מלוא דמי ההפעלה ויתר התשלומים ו/או ההתחייבויות לתשלומים החלים על פי הוראות הסכם זה ו/או המכרז.
- 10.6.3. נמסרה לחברה הודעה מראש ובכתב עד לא יאוחר מ-12 חודשים טרם סיומה של תקופת ההפעלה הקודמת בדבר על רצונו של השוכר לממש את תקופת האופציה הנוספת (ככל וישנה);
- 10.6.4. השוכר הפקיד בידי החברה (או האריך תוקפן בהתאם, לפי העניין), את הביטחונות (כהגדרתן להלן) בגין תקופת האופציה, זאת עד לא יאוחר מ-14 ימים טרם תחילתה של תקופת האופציה כאמור.
- 10.7. לא התקיימו התנאים שבסעיף 10.6 לעיל, החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה לדרוש מהשוכר לפנות את המושכר לאלתר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות החברה, והשוכר לא יהיה רשאי לתבוע חזקה ו/או להמשיך להחזיק במושכר והאמור לא יזכה את השוכר בזכויות כלשהן, לרבות דרישת פיצויים מהחברה ו/או החזר הוצאות בגין השקעותיו במושכר, והוא יהיה מנוע מלתבוע כספים כלשהם מהחברה ו/או ממי מטעמה.
- 10.8. ככל שלא יתקיימו אלו מהתנאים המתלים, תבוא לסיומה ההתקשרות ותקופת ההפעלה מבלי שתהיה לשוכר כל טענה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או מי מטעמה.
- 10.9. מובהר, כי השוכר לא יהיה זכאי להביא את השכירות על פי חוזה זה לכלל סיום לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ומומשה), וכי גם אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ומומשה), לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי מלוא התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות, אך לא רק, תשלום דמי השכירות ויתר התשלומים בהם הוא חב על פי חוזה זה במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ומומשה), וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.
- 11. דמי ההפעלה**
- 11.1. בתקופה ההפעלה הראשונה, כהגדרתה לעיל, ישלם הזוכה דמי הפעלה בשיעור של 80% דמי ההפעלה שהוצעו על ידו במסגרת המכרז, ואשר עומדים על סך \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ.
- 11.2. בתקופה ההפעלה השנייה, כהגדרתה לעיל, ישלם הזוכה דמי הפעלה בשיעור של 100% דמי ההפעלה שהוצעו על ידו במסגרת המכרז, ואשר עומדים על סך \_\_\_\_\_ ₪ כולל מע"מ.



- 11.3. מובהר כי עם קבלת אישור משרד הפנים, יחויב הזוכה להשלים 20% מדמי ההפעלה שלא שולמו על ידו במהלך תקופת ההפעלה הראשונה, וזאת באופן רטרואקטיבי. ההשלמה תתבצע בתוך 30 ימים ממועד הודעת החברה על קבלת אישור משרד הפנים להארכת תקופת ההתקשרות בחמש שנים נוספות.
- 11.4. מובהר כי דמי ההפעלה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה על ידי החברה.
- 11.5. בתום תקופת ההפעלה הראשונה יעלו דמי ההפעלה בשיעור של 10% (זאת מעבר להצמדתם למדד), ואלו יהיו דמי ההפעלה לתקופה השנייה. בנוסף דמי השכירות יוצמדו למדד כמפורט בחוזה זה.
- 11.6. להבטחת תשלום דמי ההפעלה החודשיים, יפקיד השוכר בידי החברה, במועד חתימת הסכם זה, ובכל שנה לאחר מכן (ככל שלא תבוא לסיומה ההתקשרות על פי הסכם זה), שש (6) המחאות מעותדות (כל המחאה תהא על סך שני חודשי הפעלה), עבור אותה שנת הפעלה.
- 11.7. לתשלומי דמי ההפעלה יתווסף מס ערך מוסף עפ"י השיעור שיהיה קבוע בכל דין בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום, וזאת כנגד חשבונית מס כדין שתוצא ע"י החברה.
- 11.8. למען הסר ספק, יובהר כי דמי ההפעלה החודשיים ממועד תשלומם יהיו צמודים למדד והצמדתם תבוצע בסוף כל שנה. מובהר בזאת כי בכל מקרה של מדד שלילי/ירידת מדד דמי ההפעלה לא יפחתו מהסכום הנומינאלי של דמי ההפעלה הקבועים.
- 11.9. בתום כל שנת הפעלה תערך התחשבנות בין הצדדים ביחס לסכום הפרשי ההצמדה בהם חייב השוכר באותה שנת הפעלה, והשוכר מתחייב לשלם את הפרשי ההצמדה כאמור למשכיר בתוך שלושה (3) ימי עסקים מדרישת המשכיר.
- 11.10. השוכר יהא חייב בתשלום דמי ההפעלה החל ממועד סיום ביצוע עבודות ההתאמה או בתוך שלושה (3) חודשים ממועד חתימת הסכם זה (לפי המוקדם), ולכל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש), אף אם הפסיק להשתמש בפועל במושכר ו/או פינה אותו לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה מכל סיבה שהיא.
- 11.11. מובהר כי בתקופת תכנון וביצוע עבודות ההתאמה או לתקופה של עד שלושה (3) חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידי החברה – לפי המוקדם, לא ישלם השוכר דמי הפעלה, אך יישא בכל יתר העלויות הקשורות למושכר ( לרבות, אך לא רק: ארנונה, מים, חשמל וכיוצא בזה).

## 12. תשלומים, מסים והוצאות

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



- 12.2. יובהר למען הסר ספק, כי תשלומי הארנונה יחולו בכל מקרה על השוכר, אף אם ישתנה הדין ויחיל תשלומים אלה על בעלים של נכס ולא על המחזיק בו. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השוכר לא יהא רשאי בכל מקרה, בין אם יעשה שימוש במושכר ובין אם לאו, לבקש פטור ו/או הנחה מארנונה בגין נכס ריק. מבלי לגרוע מהאמור, השוכר מתחייב שלא יפנה לעירייה בבקשה לקבלת הנחה או פטור מתשלום ארנונה או כל היטל או אגרה אחרים, מכל סיבה שהיא, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב (ולפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר), למעט בקשה לקבלת פטור בגין נכס בשיפוץ המוענק לשוכרים ככל ומוענק על פי דין, ובלבד שלא יהיה בו כדי לפגוע בפטור מנכס ריק המוענק לבעלים.
- 12.3. השוכר מתחייב להירשם אצל העירייה ושאר הרשויות המוסמכות הנוגעות לעניין בתוך 7 ימים ממועד חתימת חוזה זה כמחזיק של המושכר ביחס לתקופת השכירות (ו/או תקופת האופציה, ככל ותמומש), לצורך חיובו הישיר בתשלומים השונים כאמור. בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש), יחזיר השוכר את אותם חשבונות לשם המשכיר או לכל שם אחר שהמשכיר יורה לו. השוכר מתחייב להעביר למשכיר העתק מכל הודעה שימסור בעניין זה לרשויות המוסמכות כאמור.
- 12.4. השוכר מתחייב להמציא למשכיר בתוך 3 ימים מדרישתו את כל האישורים והקבלות המעידים על תשלום של כל התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.
- 12.5. למען הסר ספק יובהר, כי כל תשלום החל מטבעו וטיבו על בעלים של נכס מקרקעין להבדיל ממחזיקיו (היטל השבחה בגין פעולות שביצע המשכיר שלא עבור השוכר ושלא בגין שימושים ו/או פעולות של השוכר החורגים ממטרת השכירות ו/או מהוראות חוזה זה ו/או אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית בגין כבישים, מדרכות, ביוב, מס רכוש אם יחול) יחול על המשכיר.
- 12.6. מס ערך מוסף בגין כל תשלום אותו נדרש השוכר לשלם למשכיר על פי חוזה זה, בשיעורים כפי שיהיו מפעם לפעם בהתאם לחוק ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אחר אשר על פי הדין יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם למשכיר בהתאם להוראות חוזה זה, יחול על השוכר וישולם על ידו במועד ביצוע התשלום בגינו הוא נדרש ובנוסף לאותו תשלום.
- 13. ביצוע תשלומים במקום השוכר**
- 13.1. המשכיר יהא רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום השוכר כל סכום שעל השוכר לשלם על פי חוזה זה לצד ג' כלשהו, ובלבד שמסר לשוכר הודעה של 7 ימים מראש ובכתב במהלכם לא בוצע על ידי השוכר התשלום כאמור, ובמקרה כאמור ישיב השוכר למשכיר, מיד עם דרישתו הראשונה ולא יאוחר מ- 7 ימים מדרישתו הראשונה, כל סכום ששולם על ידו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בגין התקופה שמיום ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד להשבתו על ידי השוכר בפועל במלואו. חשבונות המשכיר לעניין התשלום כאמור יהוו הוכחה מכרעת לנכונותם.
- 13.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מכל סעד ו/או תרופה להם זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או כל דין, השוכר יחויב בפיצוי ו/או שיפוי המשכיר בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או קנס ו/או שכ"ט עו"ד ו/או כל הוצאה כספית אחרת מכל מין וסוג שהוא, אשר ייגרמו למשכיר עקב כך שהשוכר לא פרע איזה מהתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במועדם או אם ינותקו ו/או יופסקו השירותים שבגינם משולמים התשלומים הנ"ל ו/או חלק מהם, לרבות הוצאות חיבורם מחדש ו/או חידושם. המשכיר ייתן לשוכר הודעה בכתב בסמוך לאחר היוודע למשכיר אודות תביעה כאמור וייתן לו הזדמנות להתגונן מפניה.



#### 14. פיגורים בתשלומים

- 14.1. פיגר השוכר בתשלום כלשהו שעליו לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, יישא הסכום שבפיגור הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים, כהגדרת מונחים אלו בחוזה זה, החל מהמועד שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור כאמור לפי חוזה זה ועד ליום תשלומו בפועל, זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין בגין הפיגור בתשלום כאמור. מובהר, כי קבלת ריבית הפיגורים כאמור לא תתפרש כוויתור מצד המשכיר על כל סעד ו/או זכות אחרים המוקנים להם על פי חוזה זה ו/או על פי דין.
- 14.2. שילם המשכיר לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום כאמור, יחשבו הריבית ו/או קנס הפיגורים כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכיר.
- 14.3. פיגר השוכר בתשלום כאמור, ייזקף כל תשלום שיבוצע על ידי השוכר למשכיר ראשית על חשבון ריבית הפיגורים, לאחר מכן על חשבון הפרשי הצמדה למדד ולבסוף על חשבון הקרן. היתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המשכיר, ייזקף כל סכום שישולם כאמור תחילה על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת העו"ד כאמור, ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

#### 15. התחייבויות השוכר בנוגע למושכר

- 15.1. השוכר מתחייב בזאת לשמור על המושכר, מתקניו ותשתיותיו במשך כל תקופת השכירות במצב טוב ותקין להנחת דעת המשכיר. כן מתחייב השוכר להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה ולהימנע מכל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או למתקניו ו/או למערכותיו ו/או לתשתיותיו. מבלי לגרוע מהאמור, השוכר מתחייב לתחזק את המושכר, מערכותיו, תשתיותיו ומתקניו ולהחזיקו במצב טוב ותקין, ברמה ואיכות גבוהים להנחת דעת המשכיר.
- 15.2. בנוסף מתחייב השוכר לשמור ולהקפיד על ניקיון וסדר המושכר לרבות בחלקים הגובלים עמו, וכן שלא ללכלך את סביבתו. השוכר מתחייב לשמור באופן קפדני על ניקיון וסדר בשטחים הציבוריים במבנה המעטפת ולא להעמיד מחוץ למושכר סחורה ו/או ציוד ו/או מתקנים ו/או אשפה ו/או גרוטאות ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או פסולת. מובהר כי הצבת פחים תעשה במסתורי אשפה ראויים בלבד ובתיאום מלא עם החברה.
- 15.3. השוכר מתחייב שלא לגרום למטרד מכל סוג שהוא לתושבי השכונה, וכן לשמור על שקט סביבתי וציבורי.
- 15.4. השוכר מתחייב לתקן ללא דיחוי ועל חשבונו כל נזק ו/או קלקול ו/או פגם שייגרמו למושכר ו/או למערכותיו ו/או למתקניו ו/או לתשתיותיו, לרבות עקב שימוש השוכר במושכר ו/או החזקתו את המושכר ו/או הפעלת עסקו במושכר, ולרבות ככל וייגרם על ידי מי מטעמו ו/או אורחיו ו/או מבקריו ו/או בשל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או כל מי מטעמו. השוכר יודיע למשכיר בכתב מיד עם היווצרות כל קלקול ו/או נזק במושכר.



- 15.5. לא תיקן השוכר נזק שבאחריותו על פי חוזה זה, הרי שבנוסף לכל סעד אחר שיהיה למשכיר במקרה כזה לפי החוזה או לפי כל דין, יהיה המשכיר רשאי, לאחר שנתן לשוכר הודעה של 7 ימים מראש ובכתב במהלכם לא בוצע על ידי השוכר התיקון כנדרש, להיכנס למושכר ולבצע כל תיקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניו לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו, וזאת על חשבון השוכר, והשוכר ישיב לו את ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר לכך בתוספת 15%, בתוך 7 ימים מדרישתו הראשונה. האמור לעיל ביחס להתראה מראש לא יחול במקרה של קלקול ו/או נזק ו/או פגם הטעונים תיקון דחוף. לשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו בקשר לביצוע התיקונים הנ"ל במושכר, לרבות בקשר לעלותם ו/או לאופן ביצועם.
- 15.6. השוכר יאפשר למשכיר ו/או למי מטעמו, להיכנס למושכר לאחר תאום מראש, ובמקרי חירום בכל עת, כדי לבדוק את מצבו של המושכר ו/או לבצע תיקונים במושכר ו/או במבנה ו/או לבדוק את עמידת השוכר בתנאי חוזה זה ו/או לשם הצגת המושכר לקראת תום תקופת השכירות לשוכרים פוטנציאליים.
- 15.7. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר לבצע כל תיקון שיידרש על ידו במושכר ו/או במבנה בו הוא מצוי וכן פעולות אחזקה ואחרות במושכר ומחוץ למושכר, בכל עת שימצא לנכון, וככל והתיקון נדרש במושכר - בתאום מראש מול השוכר (למעט במקרים דחופים בהם לא ניתן לתאם מראש).
- 15.8. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם להוראות כל דין ולהוראות המשכיר, ומבלי להפריע ו/או לגרום למטרד ו/או מפגע ו/או אי נוחות ו/או נזק לרבות, אך לא רק, רעש, ריחות, זיהום, למבקרים במבנה המעטפת בדרך כלשהי. השוכר ידאג לכך שלקוחותיו, עובדיו וכל מי מטעמו ינהגו בצורה תרבותית, נאותה, שקטה ומסודרת.
- 15.9. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15.8 לעיל, השוכר יפעל לפי דרישת המשכיר ו/או כל מי מטעמו להפסקת כל פעילות הגורמת לרעש ו/או ללכלוך ו/או ריחות ו/או מפגע אחר.
- 15.10. השוכר ישתמש לשם גישה למושכר רק בדרכי הגישה הקיימות למושכר.
- 15.11. השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים ו/או מודעות במושכר ו/או בסביבתו ו/או חזיתו ו/או קירותיו החיצוניים ו/או בכל מיקום אחר בתחומי המבנה בו מצוי המושכר. הצבת שילוט על ידי השוכר, ככל ותותר על ידי המשכיר, תיעשה אך ורק באישור המשכיר מראש ובכתב ובהתאם להנחיותיו.
- 15.12. השוכר מתחייב לטפל בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדיים, בכל נושאי בטיחות המושכר על פי כל דין, ובין היתר הדרישות הספציפיות החלות על עסקו בהיותו מרכז המעניק שירותים לקהל, על פי רישיון העסק. השוכר מתחייב לבצע בדיקות תקופתיות כנדרש למערכות הכיבוי וגילוי האש כאמור, ולמלא אחר כל הוראות רשויות כיבוי אש, כפי שיהיו מעת לעת, ולהחזיק בכל משך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש) אישור כיבוי אש ואישור מכון התקנים בתוקף לגבי המושכר ומערכתיו, והכל על חשבונו ואחריותו הבלעדיים. אם לא ימלא השוכר אחר איזה מהתחייבויותיו כאמור, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, בכפוף להתראה בכתב 14 יום מראש (אלא אם דרישת הרשויות לא מאפשרת שהות למתן התראה כאמור), לבצע במקום השוכר, על חשבון השוכר, ובמקרה כאמור השוכר מתחייב לשפות את המשכיר מיד עם דרישתו הראשונה ולא יאוחר מ- 7 ימים מדרישתו הראשונה, בגין כל ההוצאות שנגרמו לו בקשר לכך.



## רישיונות והיתרים 16.

- 16.1. השוכר מצהיר כי לפני החתימה על חוזה זה, בדק את האפשרות לקבל רישיונות, היתרים ואישורים הדרושים להפעלת המושכר למטרת השכירות, וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שהיא כלפי המשכיר בקשר לכך.
- 16.2. השוכר מתחייב להשיג על אחריותו ועל חשבונו את כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים שיידרשו לצורך הפעלת ו/או ניהול עסקו במושכר, מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת, וזאת כתנאי לתחילת פעילותו במושכר, וידוע לו כי המשכיר אינו אחראי כלפיו לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור, ובהתאם אי השגת היתר ו/או רישיון ו/או אישור כאמור, לא יהווה צידוק לדחייה ו/או אי קיום התחייבויותיו של השוכר על פי החוזה, והמשכיר יהא זכאי, אך לא חייב, במקרה של אי עמידה כזו, לבטל את החוזה ולדרוש מהשוכר, בנוסף לכל סעד אחר, תשלום כל הנזקים שנגרמו לו כתוצאה מההפרה. המשכיר מתחייב לחתום, לבקשת השוכר, על כל מסמך ו/או בקשה פורמאליים שיידרשו על פי דין ו/או רשות מוסמכת מהמשכיר כבעלים לצורך קבלת רישיון העסק ו/או היתר אחר הנדרש להפעלת העסק למטרת השכירות, ללא תמורה, ובלבד שלא יהיה באמור כדי להטיל עליו כל אחריות ו/או מחויבות כספית ו/או אחרת.
- 16.3. במקרה והרשות המוסמכת תתנה את הוצאת הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים כאמור בביצוע שינויים במושכר, יהיה על השוכר לבקש את הסכמת המשכיר לביצועם, ורק אחרי קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב, אם תינתן, יהיה השוכר רשאי לבצעם, על חשבונו הוא. המשכיר לא יסרב לתת אישורו כאמור אלא מנימוקים סבירים בלבד ובכפוף לאמור בסעיף 7.1 לעיל לעניין שינויים שהמשכיר רשאי לסרב לביצועם.
- 16.4. השוכר מתחייב למלא את כל ההוראות, החוקים, חוקי העזר, התקנות, הצווים, ותוכניות בנין העיר החלים לגבי כל עניין הקשור להחזקת המושכר, לשימוש בו ולניהולו בכלל ולמטרת השכירות בפרט, וזאת על חשבונו ובאחריותו הבלעדית של השוכר.
- 16.5. במידה ויוטלו קנסות ו/או חיובים כספיים כלשהם על המשכיר עקב מעשי השוכר ו/או שימוש במושכר, ישפה השוכר את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרמו לו בקשר לכך, מיד עם דרישתו הראשונה. המשכיר ייתן לשוכר הודעה בכתב בסמוך לאחר קבלתם וייתן לו הזדמנות להתגונן מפניהם.

## העברת זכויות 17.

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



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

17.3. מובהר, כי משכיר רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, כולן או מקצתן, ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן, כראות עיניו ועל פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, בכל צורה ואופן כפי שהמשכיר ימצא לנכון מפעם לפעם, מבלי להיזקק להסכמת השוכר, ובלבד שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תיפגענה. השוכר מתחייב לקבל על עצמו את קיום כל הוראות חוזה זה כלפי כל מי שיבוא במקום המשכיר וכן לחתום על כל מסמך שיידרש ממנו לצורך ביצוע האמור לעיל, וכן יפעל מיד עם דרישת המשכיר להסבת הבטוחות שנמסרו על ידו על פי חוזה זה לטובת הנעבר מטעם המשכיר.

17.4. הפר השוכר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הוראות סעיף זה, יהא המשכיר רשאי וזכאי להביא חוזה זה לידי סיום ולפנות את השוכר מהמושכר, וזאת מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים העומדים לו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

## 18. אחריות ושיפוי

18.1. השוכר בלבד יהא האחראי הבלעדי לשמירת המושכר ולתכולתו ו/או לכל נזק, אובדן, הפסד או פגיעה כלשהם, ישירים ו/או עקיפים, לגוף ו/או לרכוש, שייגרמו למושכר ו/או למבנה ו/או לכל אדם ו/או גוף ו/או למי מטעמו ו/או למבקרו, ו/או בסביבת המושכר בקשר עם השימוש במושכר ו/או ניהול עסקו במושכר ו/או עשיית שימוש אחר כלשהו במושכר (הן במושכר והן מחוצה לו), וכן לכל נזק שייגרם בקשר עם החזקה במושכר ו/או עם השימוש בו ו/או עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או כל מי מטעמו - כל אלה בין אם בוצעו על ידי השוכר, ובין אם על ידי כל מי מטעמו, לרבות עובדיו, שליחיו, קבלניו, ספקיו, לקוחותיו, מבקרו ו/או כל מי מטעמו ו/או בהרשאתו (להלן בסעיף 18 זה, לרבות סעיפי המשנה שלו: "נזק"), והוא פוטר בזאת את המשכיר מכל אחריות לנזק כאמור למעט נזק שיגרם בשל מעשה זדון ו/או רשלנות של המשכיר.

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

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



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

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

#### 19. ביטוח

19.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מתחייב השוכר לקיים את מלוא הוראות נספח הביטוח המצורף כנספח ב'(1) לחוזה זה בתקופת ביצוע עבודות ההתאמה, ולקיים את מלוא הוראות נספח הביטוח המצורף כנספח ב'(2) לחוזה זה בתקופת הפעלת המושכר.

#### 20. פינוי המושכר

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

20.2. השוכר מתחייב לשלם למשכיר את כל ההוצאות והתיקונים בגין נזקים שנגרמו למושכר בכל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה ככל ולא תוקנו על ידי השוכר לשביעות רצון המשכיר, לרבות כל אלו שיידרשו לצורך השבת המושכר כנדרש בסעיף 20.1 לעיל, וזאת בין אם המשכיר יבצע התיקונים כאמור בפועל ובין אם לאו.

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

הצדדים מצהירים כי סכום הפיצוי הנ"ל נקבע והוסכם ביניהם כדין נזק מוסכמים ומוערכים מראש אותם העריכו הצדדים הערכה מחושבת מראש כסכום הנזק הסביר שייגרם למשכיר עקב אי פינוי המושכר במועד ובאופן כנדרש, וכל זאת מבלי לגרוע מזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או לפיצוי ו/או שיפוי בשיעור גבוה יותר, לרבות בקשר עם הוצאות שנגרמו לו כתוצאה מאי פינוי המושכר במועד, סילוק ידו של השוכר מהמושכר ו/או בקשר עם הטיפול המשפטי הנדרש בקשר לכך. מובהר, כי אין



בתשלום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל כדי להקנות לשוכר זכות שכירות כלשהי במושכר ו/או כדי לשחרר את השוכר מחובתו לפנות את המושכר.

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

קבלת התשלומים האמורים לעיל לא תיצור יחסי שכירות בין השוכר לבין המשכיר לגבי התקופה שלאחר מועד הפינני.

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

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

## 21. הפרות ותרופות

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

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

21.3. בכל מקרה בו יפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית, לרבות במקרה בו לא יפעיל את המרכז בהתאם לתוכנית שהוצגה על ידו במענה למכרז, ישלם השוכר למשכיר סך השווה לדמי השכירות המשולמים עבור שנת שכירות, כפיצוי מוסכם בגין ההפרה היסודית בצירוף הפרשי הצמדה למדד ("סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה היסודית"). המשכיר יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית, מכל סכום שיגיע לשוכר מהמשכיר בכל זמן שהוא. כן יהא המשכיר רשאי לגבותם מהשוכר, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית כשלעצמם, או בניכויים מהשוכר, משום שחרור השוכר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.



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

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

## 22. ביטול החוזה

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

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

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

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

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

22.3.3. איזה מהבטחונות שנמסרו על ידי השוכר לפי חוזה זה, לא הוארכו מכל סיבה שהיא, או בוטלו או הוכרזו כבטלים וחסרי תוקף מכל סיבה שהיא, והשוכר לא המציא בטחונות למשכיר כנדרש על פי חוזה זה תוך 7 ימים מדרישת המשכיר.

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

22.3.5. השוכר הפעיל את המרכז שלא בהתאם למענה המקצועי שהוצג על ידו במסגרת המענה למכרז.

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

22.5. ביטל המשכיר את החוזה כאמור, יפנה השוכר את המושכר לאלתר ויחולו על הפינוי כאמור כל הוראות סעיף 20 לחוזה זה.



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

### 23. בטחונות

23.1. להבטחת קיום מלוא התחייבויות השוכר על פי חוזה זה לתקופה שממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת החזקה במושכר, ימסור השוכר למשכיר במעמד חתימת חוזה זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לטובת המשכיר, בגובה 100,000 ש"ח צמודה למדד, שתוקפה לתקופה של ארבעה (4) חודשים לפחות ממועד חתימת הסכם זה, בנוסח המצורף **כנספח ג' (1)** לחוזה זה (להלן: "**ערבות לתקופת עבודות ההתאמה**").

23.2. הערבות לתקופת עבודות ההתאמה תעמוד בתוקפה עד תום 30 יום לאחר השלמת כלל העבודות להתאמת המושכר, ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה, בקשר עם ביצוען של עבודות התאמת המושכר.

23.3. להבטחת ביצוע מלוא התחייבויותיו של השוכר בהפעלת ואחזקת המושכר במהלך תקופת ההפעלה, ימסור השוכר לחברה, בד בבד עם קבלת אישור החברה לסיום עבודות התאמת המושכר, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לטובת המשכיר, בגובה ארבעה (4) חודשי הפעלה, צמודה למדד, שתוקפה לתקופה של 12 חודשים לפחות, בנוסח המצורף **כנספח ג' (2)** לחוזה זה (להלן: "**ערבות לתקופת ההפעלה**").

23.4. במועד מסירת הערבות לתקופת ההפעלה, תושב לשוכר הערבות לתקופת עבודות ההתאמה.

23.5. הערבות לתקופת עבודות ההתאמה וכן הערבות לתקופת ההפעלה ייקראו להלן: "**הערבות**".

23.6. השוכר מתחייב להאריך את תוקפה של הערבות ולהמציא למשכיר אישור מקורי על כך לא יאוחר מ- 30 ימים לפני המועד בו פג תוקפה, כך שתהיה בתוקף עד ל- 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל ותמומש), אחרת יהא המשכיר רשאי לחלט את הערבות, אף מבלי שהשוכר הפר התחייבות אחרת כלשהי על פי חוזה זה.

23.7. המשכיר יהיה זכאי לממש את הערבות, כולה או חלקה, בכפוף להתראה בכתב 7 ימים מראש במהלכם לא תוקנה על ידי השוכר ההפרה, על מנת לגבות ממנה כל סכום בו חב השוכר על פי חוזה זה ו/או בגין כל נזק שייגרם למשכיר בשל הפרת חוזה זה על ידי השוכר ו/או בכל מקרה של הפרת חוזה זה על ידי השוכר. למען הסר ספק, מותר יהיה למשכיר להיפרע מתוך הערבות לפי בחירתו ושיקול דעתו, באופן מלא או חלקי, ולשם ביצוע כל תשלום שהשוכר התחייב לשלם על פי חוזה זה (לרבות לצדדים שלישיים) ו/או לגביית פיצויים המגיעים מהשוכר ו/או לגביית כל אבדן, הפסד, נזק או הוצאות שייגרמו למשכיר בגין הפרת החוזה, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד, מבלי לפגוע בכל סעד המוקנה למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, ומבלי שהדבר יהווה ויתור ו/או הודאה מצד המשכיר. העדר יכולת של המשכיר למשש חלק מן הערבות, במקרים שבה יידרש מימוש חלקי שלה, וזאת מכל סיבה שהיא, לא ימנע מן המשכיר לממש את מלוא הערבות, ולנכות את יתרת סכומה מן התשלומים המגיעים למשכיר מאת השוכר.



- 23.8. מימש המשכיר את הערבות, יהא רשאי לגבות מהסכום שמומש כל סכום ולהחזיק ביתרת הסכום כפיקדון להבטחת מילוי התחייבויות השוכר על פי חוזה זה, עד שהשוכר יעמיד למשכיר ערבות חלופית בסכום המלא הנדרש. במקרה של גביית סכומים מתוך סכום הערבות, יהיה על השוכר להשלים את סכום הערבות עד לסכום המקורי של הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור, או להמציא למשכיר ערבות בנקאית חדשה בסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור כנגד קבלת יתרת סכום הערבות שמומשה, והכל בתוך שבעה (7) ימים מיום המימוש כאמור.
- 23.9. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאין במתן הערבות או במימושה על ידי המשכיר משום ויתור או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי חוזה זה או על פי הדין.
- 23.10. מובהר, כי השוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בהנפקת הערבות ו/או הארכתה ו/או הגדלת סכומה, כנדרש בחוזה זה.
- 23.11. מילא השוכר את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה והציג בפני המשכיר קבלות ואישורים על ביצוע מלוא התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במלואם, לרבות בגין ביצוע תיקונים שבאחריותו על פי חוזה זה, וכל זאת לשביעות רצון המשכיר, יחזיר לו המשכיר את הערבות.
- 24. כללי**
- 24.1. האמור בחוזה זה משקף את כל המוסכם ביניהם ללא סייג וכי אין הם קשורים בכל הבטחות, הצהרות, מצגים והתחייבויות, בעל פה ו/או בכתב, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם בכלל, טרם מועד חתימת חוזה זה.
- 24.2. שום ויתור ו/או שתיקה ו/או ארכה ו/או הנחה ו/או השהייה ו/או הימנעות מפעולה מצד כלשהו כלפי הצד השני, לא יהא בר תוקף אלא אם כן נעשה במפורש ובכתב, וכן לא יחשבו כוויתור של אותו צד על זכויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לא ילמדו מהם גזירה שווה ולא ישמשו מניעה ו/או השתק כלפיו.
- 24.3. כל שינוי או תוספת לחוזה זה ייעשו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים.
- 24.4. השוכר אינו רשאי לרשום את השכירות על פי חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין, וכן לא יהיה השוכר רשאי לרשום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי חוזה זה. כל פעולה של השוכר בניגוד להוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 24.5. חוזה זה לא יהווה חוזה לטובת צד שלישי.
- 24.6. הוראות חוק השכירות והשאילה, תשל"א - 1971, וכל חיקוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף אליו, לא יחולו על יחסי הצדדים על פי חוזה זה, למעט הוראותיו הקוגנטיות של החוק הנ"ל שנקבע לגביהן באופן חלוט כי הן אינן ניתנות להתנאה.
- 24.7. לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו.
- 24.8. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כמופיע במבוא לחוזה זה (וביחס לשוכר – החל ממועד מסירת החזקה – במושכר) וכל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 3 ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום. כל הודעה שתימסר ביד תחשב כאילו נתקבלה בעת שנמסרה בפועל, וכל הודעה שתישלח בפקסימיליה תיחשב כאילו נתקבלה באותו יום בו נשלחה ובלבד שהתקבל אישור בדבר משלוח תקין של הפקס.



**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

**השוכר**

**החברה**

**העירייה**



נספח א' – תשריט המושכר



**נספח ב'(1) – נספח ביטוחי לתקופת תכנון וביצוע עבודות ההתאמה**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
<p><b>באישור קיום ביטוחים תבוא הפיסקה הבאה:</b> אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
<b>עיריית בת ים</b>  ת.ז.ח.פ.  מען  תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף	שם	שם	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
	שם <b>חברות בנות ועובדים שלהן</b>	שם <b>חברות בנות ועובדים שלהן</b>	שם	מעמד מבקש האישור*
	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	מעמד מבקש האישור*
מען	מען	מען	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
מען	מען	מען	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
מען	מען	מען	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*

כיסויים								
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					לתקופה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):		ביט  או נוסח מקביל			יש למלא שווי העבודות		ש	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף לטובת
רכוש עליו עובדים					10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ש		ש	
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ש		ש	



כיסויים							
מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד	ש		10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ש				פינוי הריסות
316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 328 ראשוניות 12 334 חודשים	ש		10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ש  10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ש  10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ש  10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ש				ציוד ומתקני עזר  נזק ישיר ועקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים  הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, הוצאות שכר דירה והוצאות הכנת תביעה  אחסנה מחוץ לאתר והעברה יבשתית  רעד ויברציות והחלשת משען
302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי בגין נזק גוף שנגרם משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל כתוצאה משימוש בצמ"ה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'	ש		4,000,000			ביט  או נוסח מקביל	צד ג' (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)



כיסויים								
340 רעידות והחלשת משען								
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות	נח		20,000,000			ביט או נוסח מקביל		אחריות מעבידים <u>ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה</u>
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 321 מבקש האישור מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח 328 ראשוניות 332 – תקופת גילוי - 12 חודשים 347 הרחבת שם המבוטח בביטוח חבות המוצר ביחס לפגם במוצרים שסופקו ו/או הותקנו ו/או שוקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו	נח		2,000,000			ביט או נוסח מקביל		אחריות מקצועית משולב חבות מוצר ( עד לפחות 3 שנים מתום ביצוע העבודות )

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

**074 069**

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:

\* באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.  
\*\*\*\* יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימה הסגורה המנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון.  
במקרה של קודי כיסוי הכוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה.





כיסויים

318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות								
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת  מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'	פ		4,000,000			ביט  או נוסח מקביל		צד ג'



כיסויים								
336								
ביטול חריג אחריות מקצועית נזקי גוף ורכוש								
304	פח		20,000,000			ביט או נוסח מקביל		אחריות מעבידים
הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב  כמעבידים של מי מעובדי המבוטח 328 ראשוניות								

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

**096**

**ביטול/שינוי הפוליסה \***

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **30 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.



חתימת האישור
המבטח:

**\* באישור ביטוח כללי לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.**  
**\*\*\*\* יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימה הסגורה המנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. במקרה של קודי כיסוי הכוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה.**

**הערה חשובה: שוכר שאינו מעסיק עובדים שכירים – פטור מביטוח חבות מעבידים.**



**נספח ג' (1) - נוסח ערבות בנקאית לתקופת עבודות ההתאמה**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

חברת חוף בת ים לזימות ולפתוח בע"מ

הנדון: כתב ערבות מס'

1. לפי בקשת \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשת"), הננו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום כל סכום עד לסך של 100,000 ש"ח (מאה אלף) שקלים חדשים (להלן: "סכום הקרן"), בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה") (סכום הקרן והפרשי הצמדה ייקראו להלן: "סכום הערבות"), בקשר להבטחת עמידת המבקשת בכל התחייבויותיה בתקופת תכנון וביצוע עבודות ההתאמה לפי חוזה ההפעלה שנחתם ביניכם לבינה.
2. הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 3 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת המבקשת.
3. "המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש \_\_\_\_\_ 2026, שהתפרסם ב \_\_\_\_\_, בשיעור \_\_\_\_\_ נקודות.  
"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.
- הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי הצמדה - סכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי, בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי.  
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את סכום הקרן.
- בערבות זו "מדד" משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל ירקות ופירות), וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יורכב עפ"י אותם נתונים ובין אם לא.
4. הנכם יכולים לממש ערבות זו בפעם אחת או מידי פעם בפעם במספר פעמים, על כל סכום שייראה לכם, ובלבד שסך כל הסכומים שנשלם לכם בגין ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות האמור לעיל.
5. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל, וכל הודעה מכם אלינו חייבת להימסר לנו עד מועד זה. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
6. ערבות זו ניתנת להסבה ו/או להעברה.



## נספח ג' 2 - נוסח ערבות בנקאית לתקופת ההפעלה

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ

הנדון: כתב ערבות מס' \_\_\_\_\_

7. לפי בקשת \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשת"), הננו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) שקלים חדשים (להלן: "סכום הקרן"), בצירוף הפרשי הצמדה כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה") (סכום הקרן והפרשי הצמדה ייקראו להלן: "סכום הערבות"), בקשר להבטחת עמידת המבקשת בכל התחייבויותיה בתקופת השכירות לפי חוזה השכירות שנחתם ביניכם לבינה.
8. הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות) תוך 3 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת המבקשת.
9. "המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש \_\_\_\_\_ 2026, שהתפרסם ב \_\_\_\_\_, בשיעור \_\_\_\_\_ נקודות.
- "המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.
- הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - סכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי, בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי.
- אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את סכום הקרן.
- בערבות זו "מדד" משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל ירקות ופירות), וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יורכב עפ"י אותם נתונים ובין אם לא.
10. הנכם יכולים לממש ערבות זו בפעם אחת או מידי פעם בפעם במספר פעמים, על כל סכום שייראה לכם, ובלבד שסך כל הסכומים שנשלם לכם בגין ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות האמור לעיל.
11. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל, וכל הודעה מכם אלינו חייבת להימסר לנו עד מועד זה. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
12. ערבות זו ניתנת להסבה ו/או להעברה.

\_\_\_\_\_  
בנק \_\_\_\_\_