



29.7.2025

**החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ**

**עיריית קרית אונו**

**מכרז פומבי מס' 45 / 2025**

**מכרז פומבי מס' 45/2025 להשכרה והפעלה של מרפאה על ידי קופת  
חולים בקומה הראשונה ברח' יצחק רבין 30 בקרית אונו**



## תוכן עניינים

### מסמך א' - המכרז

<u>מס' פרק</u>	<u>שם פרק</u>	<u>עמ'</u>
1	פרק תנאים כלליים	3
2	פרק תנאי הסף	10
3	פרק נספחי המכרז	12
	נספח 1- פרטי מועמד להתקשרות	
	נספח 2- תצהיר בדבר קיום הוראות הדין	
	נספח 3- זיהוי בעלים ואישור זכויות	
	נספח 4- תצהיר בדבר אי תיאום מכרז	
	נספח 5- אישור רו"ח בדבר הערת עסק חי	
	נספח 6- הצהרת היעדר קרבה וניגוד עניינים	
	נספח 7- נוסח ערבות מכרז	
	נספח 8- צירוף מסמכים נוספים נדרשים	
	נספח 9- נוסח נדרש לאישור רו"ח בדבר מחזור הכנסות ואיתנות פיננסית	
	נספח 10- הצעת מחיר מטעם המשתתף	

### מסמך ב' - מסמכי החוזה

<u>מס' פרק</u>	<u>שם פרק</u>	<u>עמ'</u>
1	חוזה התקשרות	24
2	נספחי החוזה	34
	נספח א'- העתק ערבות ביצוע בנוסח המצורף.	
	נספח ב'- נספח ביטוח, אישור קיום ביטוחים.	
	נספח ג'- כל מסמכי המכרז חתומים ע"י השוכר (הצעת השוכר במכרז).	
	נספח ד'- תשריט המבנה .	
	נספח ה'- חלק מדרישות הפעלת המרפאה.	
	נספח ו'- הצעת המחיר שהגיש השוכר.	
	נספח ז'- תחשיב שטח המושכר בפועל במועד התחלת השכירות (יצורף לאחר חתימת ההסכם, במועד המפורט להלן בפרק דמי השכירות). במסגרת נספח זה יפורט גם מועד התחלת השכירות בפועל.	
3	תשריט	41



## מסמך א'

### 1. פרק תנאים כלליים

1. עיריית קרית אונו (להלן: "העירייה") והחברה לפיתוח קרית אונו בע"מ (להלן: "החברה") מכריזות בזה על קבלת הצעות להשכרה והפעלה של מרפאה על ידי קופת חולים או מי מטעמה בקומה הראשונה של המבנה ברח' יצחק רבין 30 בקרית אונו, הידוע כחלק מחלקה 54 בגוש 6370, הכל כמפורט במסמכי המכרז המצורפים למכרז זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "המכרז").
2. במסגרת מכרז זה, מוצעת שכירות המבנה אשר ישמש כמרפאה, כהגדרתה בסעיף 29ב(ג)(1) לחוק ביטוח בריאות ממלכתי, ויופעל על ידי קופת חולים כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי או מי מטעמה העומד בתנאי הסף של המכרז (להלן: "המבנה" או "קופת החולים").. במקום כיום מופעלת מרפאה ע"י קופ"ח "מכבי".
3. הזוכה במכרז יפעיל את המבנה אשר ישמש כמרפאה, בהתאם להוראות הדין, ובכפוף להנחיות משרד הבריאות בתחומים השונים ולסטנדרטים שנקבעו על פיו, לרבות תשתיות רפואיות, הנדסיות, נהלי עבודה, מצבת כח אדם וכיו"ב.
4. משך תקופת השכירות תהיה 60 חודשים פחות יום ואופציית הארכה לזוכה כמפורט בחוזה (להלן: "תקופת השכירות").
5. במסגרת הצעת המחיר צוין הסכום המינימלי שעל המציע להגיש במסגרת הצעתו.
6. לשם הנוחות, מצורפת להלן טבלת ריכוז חלק מתנאי המכרז. במקרה של סתירה בין המועדים בטבלה לבין מועדים אחרים המופיעים בגוף המכרז, קובעים המועדים בטבלה זו. העירייה רשאית לשנות כל אחד מהמועדים המפורטים לעיל ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות, כל עוד לא חלף מועד זה.

### טבלת ריכוז חלק מתנאי המכרז

פרטים	נושא
2,000 ₪ *	עלות מסמכי המכרז
17.7.25	מועד פרסום מכרז
5.8.2025	מועד אחרון לקבלת שאלות הבהרה לעירייה
עד 3 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות למכרז	מועד אחרון לפרסום מענה העירייה לשאלות הבהרה
13.8.2025	מועד אחרון להגשת הצעות לתיבת המכרזים



פרטים	נושא
100,000 ₪ 30.11.25	<input type="checkbox"/> גובה ערבות ההצעה <input type="checkbox"/> תוקף ערבות ההצעה
משקל מחיר 100%	<input type="checkbox"/> אופן קביעת הזכייה במכרז

#### 7. רכישת מסמכי המכרז ותשלום עבור השתתפות במכרז

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי החברה ברח' שאול המלך 14 קרית אונו, בשעות העבודה הרגילות תמורת תשלום של 2,000 ₪, שלא יוחזרו בשום מקרה. ניתן לעיין, ללא תשלום, בחוברת המכרז במשרדי החברה ברח' שאול המלך 14 קרית אונו, קודם לרכישתה. כמו כן, ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר העירייה, [www.kiryatono.muni.il](http://www.kiryatono.muni.il), לשונית מכרזים.

אי השתתפות המציע במכרז לאחר שרכש את מסמכי המכרז מכל סיבה שהיא, לרבות איחור במועד מסירת ההצעה, וכן ביטולו של המכרז על ידי המזמין, לא יהוו עילה להחזרת התשלום. ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, קודם לרכישתם, במשרדי המזמין, או באתר האינטרנט של המזמין בשעות הנ"ל. תנאי להגשה הינו רכישת מסמכי המכרז.

כל המחזיק במסמכי המכרז, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אינו רשאי להעתיקם ו/או לעשות בהם כל שימוש, זולת למטרת הגשת הצעתו במכרז זה, בלא אישור מראש ובכתב ממחבר ועורך המכרז. על המציע לצרף להצעתו את אישור רכישת מסמכי המכרז.

#### 8. הגשת ההצעה

את ההצעה יש להגיש עד למועד הנקוב ב"טבלת ריכוז חלק מתנאי המכרז". את ההצעות על כל נספחיהן יש למסור ידנית במעטפת המכרז כשהיא סגורה ונושאת את מספר המכרז 45/2025 ללא סימני זיהוי אחרים עד ליום 13.8.2025 לא יאוחר מהשעה 13:00 בדיוק לתיבת המכרזים במשרדי העירייה מחלקת מכרזים והתקשרויות קומה 2 ברחוב יצחק רבין 41. לפני הגשת מעטפת המכרז יש לוודא קבלת טופס אישור עם חותמת התקבל במזכירות המחלקה טל' לביורורים (03-5311256). הצעה שתוגש לאחר המועד הנ"ל תפסל ולא תובא לדיון.

העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

#### 9. מסמכים שעל המציע לצרף להצעתו



על המציע לצרף להצעתו את כל המסמכים הנדרשים בפרק נספחים (פרק 3 למסמך המכרז) כשהם תקפים למועד הגשת ההצעה. יובהר בזה כי העירייה רשאית לדרוש מהמציעים להוסיף ולצרף מסמכים, אסמכתאות ונתונים נוספים בקשר להוכחת עמידתם בתנאי הסף. כן יובהר, ככל ובמסמכי המכרז נדרש צירוף מסמך, אך אינו נזכר בפרק 3, תחול על המציע חובה לצרפו.

#### 10. ביטוח

המציע, בעצם הגשת הצעתו, מצהיר ומתחייב כי היה והצעתו תתקבל הוא ימציא לעירייה את הפוליסות ואישורי קיום ביטוחים כפי הנדרש במכרז, ללא כל שינוי בתוכם. מובהר בזאת כי לפני הגשת הצעה למכרז זה על המציע חלה האחריות לוודא בעצמו ועל חשבונו אצל חברת ביטוח האם תסכים לבטחו כנדרש במכרז ואת המשמעויות הכספיות של התאמת הכיסוי הביטוחי העומד לרשותו לדרישות הביטוח במכרז. לתשומת לב המציע – מאחר ואין אפשרות להוציא לפועל את כל דרישות הביטוח באמצעות "אישורי קיום ביטוחים", יהיה על המציע הזוכה למסור לעירייה העתקי פוליסות או תמצית פוליסות חתומות על ידי חברת הביטוח ובהן ירשמו כל הסדרי הביטוח הנדרשים מהמציע הזוכה. למען הסר ספק מובהר בזאת:

- א. מציע שהצעתו תתקבל לא יוכל לטעון כי אין ביכולתו ו/או חברת ביטוח מסרבת להתאים את כיסוי הביטוח שלו לנדרש במכרז ו/או כי עלויות התאמת כיסוי הביטוח שלו לדרישות הביטוח במכרז לא נלקחו בחשבון בהצעתו.
- ב. מציע שהצעתו תתקבל ולא יתאים את כיסויי הביטוח שלו לדרישות העירייה במועד הרשום בהסכם או בכל מקום אחר במכרז, שמורה לעירייה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את הערבות שהגיש לאחר שניתנה לו התראה מוקדמת של 5 ימים, לבצע את הנדרש במכרז זה על ידי ספק אחר וכן לנקוט נגדו בכל דרך חוקית העומדת לרשותה של העירייה לדרוש ממנו פיצוי על הנזקים שיגרמו לעירייה מעצם אי עמידת המציע בהתחייבות זו כלפיה.

מובהר בזאת כי לעירייה יהיה שיקול דעת בלעדי להסכים לשינויים שיתבקשו בנוסח אישורי קיום ביטוחים (נספח א' 1 ונספח א' 2 לחוזה). כן מובהר, כי לעירייה שיקול דעת בלעדי שלא להסכים לשינויים כלשהם בנוסח האישור הנ"ל ובמקרה כזה הזוכה מחויב לנוסח המדויק שצורף למסמכי המכרז ואי המצאתו חתום לידי העירייה תביא לביטול זכייתו, חילוט ערבות ההצעה או ערבות הביצוע.

#### 11. איסור תיאום הצעות ומספר הצעות

כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד.

מציע אינו רשאי להציע הצעה משותפת עם מציע אחר.

בעל עניין במציע וכל גוף שהמציע הוא בעל עניין בו, נושא משרה באחד מהם, וכל מי מטעמו של אחד מהם, לא יפעלו לתיאום הצעתו של המציע עם הצעת מציע אחר כלשהו, בשום אופן שהוא, לרבות החלפת מידע, הערכות או הבנות.

**12. הסתייגות**

מציע אינו רשאי לשנות את מסמכי המכרז, להוסיף להם או למחוק בהם, להסתייג מהם או להתנות עליהם בדרך כלשהי. כל שינוי, הוספה, מחיקה או התניה כאמור שיש בהם משום הסתייגות ממסמכי המכרז או מתנאיו עלולים להביא לפסילת ההצעה ובכל מקרה לא יהיה להם תוקף. בהגשת הצעתו למכרז ייחשב המציע כמי שוויתר מראש על כל טענה בקשר למי מהתניות המכרז על נספחיו והסכם ההתקשרות המצורף לו, והוא מאשר בכך כי הם ברורים ומובנים לו.

**13. שאלות ובירורים**

משתתף שמבקש להציג שאלה או בקשה להבהרה לגבי מכרז זה, יהיה רשאי לפנות בכתב **במתכונת המפורטת להלן**, החל מיום הפרסום ועד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה. על המציע לפנות בכל סתירה או אי התאמה במסמכי המכרז השונים או הוראות שונות מהוראותיהם. מציע אשר לא יפנה כאמור טרם הגשת הצעתו יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר סתירות או אי התאמות כאמור ויחשב כמסכים לכל האמור במסמכי המכרז. את השאלות יש להפנות עד ליום 5.8.25 שעה 17:00 לדוא"ל office@calalit-ono.co.il ולוודא קבלת הדוא"ל בטלפון 03-5347030.

המשתתפים מתבקשים לשלוח את השאלות בפורמט Word.

בפנייתו יציין המשתתף את שמו המלא וטלפון ליצירת קשר עמו, מספר המכרז, שם המסמך, העמוד במסמך ומספר הסעיף אליו מכוונת שאלתו.

**השאלות תוגשנה במבנה הבא, תוך הפרדה בין שאלות לעניין החוזה ושאלות לעניין****המכרז:**

שאלה	השאלה מתייחסת לסעיף	השאלה מתייחסת לעמוד	השאלה מתייחסת למסמך	מספר שאלה
				1.
				2.

תשובות כמו גם הודעות שונות שהמזמין מבקש להביא לידיעת המציעים, יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה. באחריות המציע לעקוב באתר האינטרנט של העירייה, תחת הלשונית "מכרזים", אחר שינויים והבהרות הנוגעים למכרז זה, וזאת עד המועד האחרון להגשת ההצעות.

מובהר כי התשובות לשאלות מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לצרף את קובצי התשובות לשאלות, חתומים ע"י המציע, למענה המציע כנספח לסעיף זה.



העירייה שומרת לעצמה את הזכות לערוך, בכל עת קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, כולל בהסכם המצורף בין אם ביוזמתה ובין אם בעקבות תשובה להליך ההבהרות. הוכנסו שינויים ו/או תיקונים כאמור, יהפכו אלה לחלק בלתי נפרד מתנאי מכרז זה.

#### 14. הליך בחירת המציע

##### שלב א' – בדיקת עמידה בתנאי הסף

בבדיקה הראשונה תיבדק עמידת המציעים בתנאי הסף.

העירייה תהיה רשאית לאפשר למציע להמציא מסמך או מסמכים שלא הומצאו עם הגשת ההצעה, זאת תוך פרק זמן שיקבע על ידה.

לא צירף המציע מסמך כלשהו על אף שנתבקש לעשות כן על ידי העירייה לשם השלמת הצעתו, תהיה העירייה רשאית לפסול את הצעתו.

##### שלב ב' - שלב בדיקת בחינת מרכיב המחיר (100%)

מבין ההצעות שעמדו בתנאי הסף, ועדת המכרזים תמליץ על ההצעה הגבוהה ביותר במחיר כהצעה זוכה, זאת למעט מצב בו וועדת המכרזים תהא סבורה כי המציע לא יוכל לבצע את ההתקשרות ברף הנדרש.

#### 15. התחייבויות ואישורים לאחר קביעת זוכה במכרז

עם קביעת הזוכה במכרז תשלח לו על כך הודעה בכתב.

המציע/ים שייקבע/ו כזוכה/ים במכרז מתחייב/ים תוך 10 ימים מיום משלוח הודעת הזכייה על ידי העירייה, להמיר את ערבות המכרז בערבות בנקאית לביצוע החוזה בשיעור שנקבע במסמכי המכרז, להחתים את חברת הביטוח על אישור קיום ביטוחים המצורף לחוזה ככתבו וכלשונו, ולהמציא מסמכים אלו לעירייה יחד עם הסכם חתום. מציע אשר הצעתו לא תתקבל, יקבל על כך הודעה בכתב והערבות הבנקאית שהוצאה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז תוחזר לבנק ישירות.

היה והמציע לא יעמוד בהתחייבויותיו, קרי, לא מסר לעירייה את החוזים על כל הנספחים חתומים, ו/או לא המציא לעירייה ערבות ביצוע, ו/או לא החתים את חברת הביטוח על אישור קיום ביטוחים לשביעות רצון העירייה, ו/או לא ביצע או הפר אחד מתנאי המכרז, תהא העירייה רשאית לבטל את הזכייה במכרז בהודעה בכתב למציע.

לא עמד המציע באחת מהתחייבויותיו כאמור לעיל, רשאית העירייה לחלט את הערבות הבנקאית לאחר מתן התראה מוקדמת למציע של 5 ימים, וזאת כפיצוי מוסכם בין הצדדים לכיסוי נזקי העירייה, וללא כל צורך בהוכחת נזק, וזאת מבלי לפגוע בזכותה של העירייה לתבוע את המציע בגין יתר הנזקים שנגרמו לה בגין כך.

**16. זכויות המזמין**

- א. העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר, או הצעה כלשהי והיא רשאית אף לדחות או לפסול את כל ההצעות. מובהר בזאת כי קביעת זוכה במכרז כפופה לאישור תקציבי מהגורמים המוסמכים בעירייה, ובמידה וההצעה תתברר כלא כלכלית עבור העירייה, רשאית העירייה לבטל את המכרז.
- ב. כן תהיה העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע חלק מההתקשרות ו/או לבצעה בשלבים, או לצמצם את היקפה. למציע ו/או למי מטעמו, לא תהיינה כל טענות, דרישות, ו/או תביעות מכל סוג ומין שהוא כלפי העירייה בשל שימוש העירייה בזכויותיה אלו, מוסכם כי הוראת סעיף זה (סעיף ב' בלבד) לא תחול לאחר חתימת הסכם עם הזוכה במכרז.
- ג. ועדת המכרזים רשאית לשקול בין יתר השיקולים את ניסיונה של העירייה מול המציע. ועדת המכרזים רשאית למנות דרג מקצועי לצורך בדיקת ההצעות, אשר ימליץ לוועדת המכרזים המלצותיו, ואף יפנה למציע לקבלת הבהרות, השלמות והתאמות וכל הדרוש לבדיקת כושרו ויכולתו לבצע את העבודות. הצוות המקצועי יהיה רשאי, אך לא חייב, לבקר בכל משרד, מפעל, מתקן או אתר, המוחזק או מופעל ע"י המציע וכן לבקש ולקבל כל מידע ביחס למציע ו/או לטובין או לשירותים המוצעים. ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול כל הצעה, אם סברה שמגיש ההצעה לא שיתף פעולה עם הצוות המקצועי ו/או לא מסר מידע כנדרש.
- ד. בהחלטתה על הזוכה במכרז רשאית העירייה להחליט על מציע כ"כשיר נוסף".
- ה. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לפרסם מכרזים נוספים פומביים ו/או אחרים על כל סוגי העבודות השונות.

**17. עיון בהצעה הזוכה**

בתום המכרז קרי החלטת ועדת המכרזים ואישור ראשת העיר, העיריה תעמיד לעיון המציעים שיבקשו זאת, את ההצעה הזוכה במכרז, המציע מצהיר כי הצעתו גלויה וכי במידה ותהיינה פניות של מציעים אחרים, לראות את הצעתו, אין לו כל התנגדות לכך, והוא נותן רשות מראש להראות את הצעתו, לאחר קבלת החלטה סופית של ועדת המכרזים. במידה והמציע מתנגד לאמור לעיל, עליו לציין מראש ובמפורש במסמכי הצעתו אלו סעיפים בהצעתו לדעתו יש בהם סוד מסחרי ו/או סוד מקצועי וינמק את טענותיו באופן מפורט. ועם זאת מובהר למציע כי שיקול הדעת למסור את הצעתו מסורה לוועדת המכרזים והיא רשאית להציג כל מסמך שלפי דעתה אינו חסוי.

**18. "זוכה שני" / "כשיר שני"**

עיריית קרית אונו רשאית להכריז על מציע שהצעתו תדורג במקום השני, כ"כשיר שני".



במידה ותחליט העירייה להפסיק את ההתקשרות עם הזוכה במכרז לאחר חתימת ההסכם על ידי הצדדים בשל אי מילוי הוראות ההסכם והדין במהלך ששת החודשים הראשונים להתקשרות עמו (תקופת הניסיון), רשאית העירייה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי, להתקשר עם ה"זוכה השני" מבין המציעים. במידה ותחליט העירייה לעשות כן מתחייב הזוכה השני לחתום על חוזה התקשרות תוך 10 ימים ממועד ההודעה על כך.

כל הכללים והתנאים שבמכרז זה המחייבים את הזוכה, יחייבו גם את "הזוכה השני" במידה ויידרש לחתום על החוזה, לרבות הפקדת ערבות ביצוע, תקופת ניסיון וכיו"ב.

המזמין רשאי להכריז על מציע שהצעתו תדורג במקום השלישי, כ"זוכה שלישי", "הזוכה השלישי" יעמוד בכל הדרישות המפורטות לעיל.

המציע בחתימתו בשולי מסמך זה מאשר את הסכמתו לכל האמור לעיל

**2. פרק תנאי סף****19. ערבות בנקאית.**

על המציע להגיש ערבות בנקאית בלתי מותנית בגין הגשת הצעה בהתאם לדוגמת הערבות בפרק הנספחים.

על המציע לצרף במעטפת המכרז ערבות בנקאית אוטונומית על הסך הקבוע בטבלה שכותרתה "ריכוז חלק מתנאי המכרז" (בפרק 1- תנאים כלליים), שהוצאה על ידי בנק ישראלי לבקשת המשתתף במכרז בלבד לפקודת העירייה והחברה, **בהתאם לנוסח הערבות המצורף בפרק נספחים**, וזאת להבטחת קיום תנאי המכרז, ההצעה וחתימה על החוזה. הערבות תהא בתוקף עד יום 30.11.25. העירייה ו/או החברה יהיו רשאיות להגיש את הערבות לגבייה כל אימת שהמשתתף לא יעמוד באחת מהתחייבויותיו על פי תנאי מכרז זה, וזאת כפיצוי מוסכם בגין נזקיה של העירייה, ללא צורך בכל הוכחת נזק ומבלי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע בגין יתר הנזקים שנגרמו לה.

מובהר ומוסכם כי ערבות בסכום גבוה מהנדרש או ערבות לתקופה מאוחרת מהתקופה שנדרשה, תחשב כערבות תקינה לכל דבר ועניין.

העירייה רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תקופת הערבות למשך תקופות נוספות של עד 6 חודשים כל אחת. לא האריך המציע את תוקף ערבות המכרז על פי דרישת העירייה, תהא העירייה רשאית לבטל את הצעתו.

**מציע שלא יצרף את הערבות או שהערבות שיצרף תהיה שלא בהתאם לתנאים המצוינים לעיל - הצעתו תיפסל על הסף ולא תובא כלל לדיון.**

**20. דרישות סף מקצועיות**

על המציע לעמוד בכל הדרישות שלהלן:

המציע הינו אחד מאלה:

א. קופת חולים כהגדרתה בחוק חוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994.

להוכחת עמידה בתנאי זה, יצרף המציע **אסמכתא אודות היותו "קופת חולים" כמשמעותה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד.**

ב. או תאגיד הפועל מטעמה של קופת חולים או בשיתוף עמה במסגרת פעילות מתמשכת ומוכרת, לשם ניהול, הקמה או הפעלה של שירותים רפואיים, לרבות מרפאות או בתי רופאים.

ג. או תאגיד הקשור לקופת חולים באמצעות קשר מוסדי, חוזי או תפעולי יציב ומתמשך, לעניין זה, "קשר מוסדי, חוזי או תפעולי" – לרבות קשר עם קרן, עמותה או תאגיד שפועל מזה שנים מטעמה של קופת החולים בהפעלת שירותים רפואיים.



על המציע בחלופות ב', ג', לצרף בנוסף אסמכתא רשמית מטעם קופת החולים המאשרת את הקשר ואת הסמכתו לפעול בשמה בהפעלת המרפאה נשוא מכרז זה.

**21. מחזור כספי**

למציע מחזור הכנסות שנתי של לפחות 10,000,000 ₪ בכל שנה, בין השנים 2022-2024.  
**\*\* להוכחת עמידתו בתנאי סף זה, יצרף המציע מסמך שכותרתו "אישור רו"ח בדבר מחזור הכנסות ואיתנות פיננסית" ואת המסמכים הנדרשים לצרף על פיו, זאת כאמור בפרק הנספחים.**

**22. רכישת מסמכי מכרז**

על המציע לרכוש את מסמכי מכרז זה.  
**\* להוכחת עמידתו בתנאי סף זה, יצרף המציע אסמכתא אודות רכישת מסמכי מכרז על ידו.**

**3. פרק נספחים****(1)****פרטי מועמד להתקשרות**

שם המועמד להתקשרות (מציע/ספק):
מספר עוסק מורשה:
מספר מזהה (ח.פ.ת.ז וכיו"ב):
כתובת:
שם איש קשר להתקשרות זו:
טלפון נייד:
טלפון נייד:
דוא"ל

**פרטי מורשי חתימה מטעם הועמד להתקשרות**

שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____
שם _____ ת"ז _____ דוגמת חתימה _____



## (2) תצהיר בדבר קיום הוראות הדין

אני הח"מ \_\_\_\_\_ בעלת ת"ז שמספרה \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה/ה בזאת בכתב, כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בשמי/בשם המועמד להתקשרות \_\_\_\_\_ שאני מוסמך לחתום ולהצהיר בשמו (להלן: "המציע/ה הספק").

2. אני מצהיר כי המציע ו/או כל בעל זיקה אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום או לפי התוספת השלישית לחוק הגברת אכיפה, במידה והמציע הורשע ביותר משתי עבירות – הרינו מצהירים כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

הגדרות המונחים לעניין תצהיר זה הינן על פי המפורט בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976, שחלק מהן מובאות להלן:

"בעל זיקה" - כל אחד מאלה:

1. חבר בני אדם שנשלט על ידי הספק;

2. אם הספק הוא חבר בני אדם, אחד מאלה:

א. בעל השליטה בו;

ב. חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי העניין, דומה במהותו להרכב כאמור של הספק, ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של הספק;

ג. מי שאחראי מטעם הספק על תשלום שכר העבודה;

3. אם הספק הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית - חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית בידי מי ששולט בספק;

"הורשע", בעבירה - הורשע בפסק דין חלוט, בעבירה שנעברה אחרי יום כ"ה בחשון התשס"ג (31 באוקטובר 2012);

"מועד התקשרות" - לעניין התקשרות בעסקה בעקבות מכרז - המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז; לעניין התקשרות בעסקה בלא מכרז - המועד שבו הוגשה לגוף הציבורי ההצעה לפיה נערכה ההתקשרות בעסקה, ואם לא הוגשה הצעה כאמור - מועד ההתקשרות בעסקה;

"שליטה מהותית" - החזקה של שלושה רבעים או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני האדם;

3. אני מצהיר כי המציע/הספק הינו: (יש לסמן בעיגול חלופה רלוונטית) - מצהיר שלא יסמן תצהירו (ייפסל)

א. גוף שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן - חוק שוויון זכויות) לא חלות עליו.

ב. גוף שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות עליו, והוא מקיים אותן, אך הוא מונה מתחת 100 עובדים.



ג. גוף המעסיק 100 עובדים לפחות. הספק **מתחייב** לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. כמו כן, הספק מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות. כמו כן, הספק מצהיר כי ככל שהתחייב כאמור בפסקה זו בעבר, הוא אכן ביצע פנייה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

4. המציע ובעלי השליטה בו מקיימים את כל חובות המציע שבדין בעניין זכויות עובדים ע"פ חוקי העבודה, צווי ההרחבה וההסכמים הקיבוציים הרלבנטיים לענף נשוא המכרז.

### אישור עורך הדין

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני במשרדי אשר ברחוב \_\_\_\_\_ בישוב/עיר \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. \_\_\_\_\_ או המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

\_\_\_\_\_ חתימה + חותמת עו"ד

\_\_\_\_\_ תאריך

**זיהוי בעלים ואישור זכויות חתימה\* (3)**

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_, מ.ר. \_\_\_\_\_, שכתובתי המלאה הינה \_\_\_\_\_, מאשר בזה כדלקמן:

1. הנני משמש כעו"ד של המועמד להתקשרות (המזיע/הספק) \_\_\_\_\_,

מספר זיהוי התאגדות הינו \_\_\_\_\_.

2. מורשי החתימה של המועמד להתקשרות הינם:

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

ד. \_\_\_\_\_

3. חתימת \_\_\_\_\_ מהם מחייבת את המזיע לכל דבר ועניין. הערה: במקרה שזכויות החתימה

שונה ממתכונת זו יש לצרף אישור נפרד, מפורט חתום על ידי עו"ד/רו"ח.

4. בעלי השליטה הינם:

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

5. הנני מאשר כי מורשי החתימה האמורים מטה חתמו בפניי על המצ"ב לקידום התקשרות בין

התאגיד לרשות המקומית וחתימתם מחייבת את התאגיד.

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

6. הנני מאשר כי ההתקשרות המצ"ב הינה במסגרת סמכויות התאגיד וכי החלטת התאגיד לביצוע

ההתקשרות נתקבלה כדין.

7.

\* ככל וישנם מורשי חתימה רבים ו/או משתנים לפי עניין כזה או אחר, ניתן להחתים את מורשי החתימה

הרלוונטיים להגשת הצעה במכרז הנ"ל.

שם עו"ד + חתימה + חותמת

**(4) תצהיר בדבר אי תיאום מכרז**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ העובד אצל המציע \_\_\_\_\_ (שם התאגיד) מצהיר בזאת כי:

אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.

אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.

המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי.

המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז.

לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.

לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.

לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.

הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

**יש לסמן V במקום המתאים**

למיטב ידיעתי, כנגד התאגיד מציע ההצעה אין הליכים פליליים פתוחים (תיק חקירה שלא נסגר/תיק פלילי בעקבות כתב אישום פלילי) בחשד/באשמה של תיאום מכרז.

אם כן, אנא פרט:

---



---



---



---

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47א לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר	



### אישור עורך הדין

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה  
 בפני במשרדי אשר ברחוב \_\_\_\_\_ בישוב/עיר \_\_\_\_\_ מר/גב'  
 \_\_\_\_\_ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. \_\_\_\_\_ או המוכר/ת לי  
 באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק  
 אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

\_\_\_\_\_  
 חתימה + חותמת עו"ד

\_\_\_\_\_  
 תאריך

**(5) אישור רו"ח בדבר העדר הערת עסק חי**

תאריך: \_\_\_\_\_

שלום וברכה,

**הנדון: אישור בדבר הערת עסק חי**

לבקשתכם וכרואי החשבון של המציע הרינו לאשר כדלקמן:

הננו משמשים כרואי החשבון של המציע משנת \_\_\_\_\_  
 הדוח הכספי המבוקר האחרון של המציע לשנת \_\_\_\_\_ וכל הדו"חות הכספיים הסקורים של המציע שנערכו לאחר מכן, שנסקרו על ידי, אינם כוללים הערה בדבר ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע כ"עסק חי" (\*) או כל הערה דומה המעלה ספק בדבר יכולת המציע להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי".  
 ממועד החתימה על הדו"ח הכספי הנ"ל ועד למועד חתימתי על מכתב זה לא בא לידיעתי מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע כ"עסק חי".

(\*) לעניין מכתבי זה "עסק חי" כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת מספר 570 של לשכת רו"ח בישראל.

ולראיה באתי על החתום:

\_\_\_\_\_, רו"ח

(שם מלא, חתימה וחתימת)

**(6) הצהרת היעדר קרבה וניגוד עניינים**

1. סעיף 122א' (א) לפקודת העיריות קובע כדלקמן:
 

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".

הוראה זוהי קיימת גם בכלל 12 של הכללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות (י.פ. תשמ"ד עמ' 3114).

ב. סעיף 174 לפקודת העיריות קובע כי פקיד או עובד עירייה לא יהיה נוגע מעונין במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן זוגו או שותפו או סוכנו בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה.
2. **בהתאם לכך הנך מתבקש להודיע בהצהרה שבסמך אם יש או אין לך קרבת משפחה ו/או ניגוד עניינים, עם חבר מועצה כלשהו ו/או עובד עירייה ו/או מי מטעמם כנזכר לעיל בסעיף 1.**
3. הצהרה זו הינה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם/המכרז נשוא ההתקשרות.
4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122א' (3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122א' (א) הנ"ל ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

**הצהרה**

- אני הח"מ המעוניין להשתתף במכרז שפורסם על-ידי העירייה, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:
5. קראתי את האמור לעיל והנני מצהיר:
    - א. בין חברי מועצת עיריית קרית אונו אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.
    - ב. בתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, אין לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב", כאמור לעיל, חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי.
    - ג. אין לי בן-זוג, שותף, או סוכן העובד בעירייה.
    - ד. אין לי ניגוד עניינים בהתקשרות המוצעת וככל ויווצר בעתיד ניגוד עניינים אדווח על כך ליועמ"ש הרשות המקומית.
  6. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי במכרז/ לבטל את ההסכם איתי בלא צורך במתן התראה מוקדמת- אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
  7. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

לראיה באתי על החתום:

שם המציע \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**(7) נוסח ערבות בנקאית**

לכבוד	לכבוד	תאריך _____
עיריית קרית אונו	החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ	
<u>מרח' יצחק רבין 41, קרית אונו</u>	<u>מרח' שאול המלך 14, קרית אונו</u>	
ג.א.נ.,		

**הנדון: ערבות בנקאית**

על פי בקשת \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן - "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף ₪) וזאת בקשר עם השתתפותם במכרז פומבי מס' 45/2025 להשכרת מבנה לקופת חולים בקרית אונו להבטחת מילוי תנאי המכרז. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקש בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקש בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

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

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 30.11.25 ועד בכלל (להלן: "תאריך התוקף").

דרישה שתגיע אלינו אחרי תאריך התוקף לא תענה.

לאחר תאריך התוקף ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

**ערבות זו ניתנת להארכה או לחילוט על ידי פניה באמצעות פקסימיליה או דואר רשום או שליח.**

**תשלום למי מהמוטבים על פי ערבות זו ייחשב כתשלום לכלל המוטבים.**

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_

כתובת:

\_\_\_\_\_



## צירוף מסמכים נוספים נדרשים

**יש למלא טבלה זו ומיד לאחריה לצרף את המסמכים הנדרשים בה. יובהר, אין ברשימת המסמכים האמורה משום רשימת מסמכים ממצה. ככלל, מדובר ברשימת מסמכים נוספים שיש לצרף.**

האם צורף? לסמן כן/לא בלבד ולצרף	מסמך נדרש
	<p><b>ניהול ספרים ודיווח</b> - אישור מפקיד מורשה או מרואה-חשבון או מיועץ מס המעיד שאותו מועמד להתקשרות:</p> <p>(1) <b>מנהל את פנקסי החשבונות</b> והרשומות שעליו לנהלם על פי הפקודה וחוק מס ערך מוסף או שהוא פטור מלנהלם;</p> <p>(2) <b>נוהג לדווח</b> לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.</p>
	<p>תעודה תקפה בדבר היות המועמד להתקשרות <b>עוסק מורשה</b></p>
	<p><b>ערבות הצעה מקורית</b> בהתאם לתנאי המכרז.</p>
	<p>במידה והמועמד תאגיד: <b>תעודת התאגדות</b> + <b>תדפיס מידע</b> עדכני מרשות התאגידים במידה והמועמד הינו <b>אגודה עות'מאנית</b> יש לצרף אישור על היותו של המציע רשום בהתאם לחוק העותומני על האגודות.</p>
	<p>במידה והמועמד הינו שותפות: <b>תעודת רישום</b> השותפות אצל רשם השותפויות ו/או עו"ד + <b>הסכמי השותפות</b>.</p>
	<p><b>אישור קיום ביטוחים</b> (בנוסף <b>שצורך כנספח לחוזה</b> [מסמך ב במכרז]). יובהר, אין צורך להחתים את הגוף המבטח (ודי שהמציע יחתום בתחתית כל עמוד, כמו על יתר מסמכי המכרז).</p>
	<b>אישור רכישת מסמכי מכרז</b>
8	#



תאריך: \_\_\_\_\_

(8) נוסח נדרש לאישור רו"ח בדבר מחזור הכנסות ואיתנות פיננסית  
{ יש להעלות את האישור על גבי נייר פירמה/לוגו של משרד רואה החשבון }

לכבוד

ועדת המכרזים

עיריית קרית אונו

הנדון: חברת \_\_\_\_\_ בע"מ/ח.פ.

כרואי חשבון של חברת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), ובמסגרת הגשת הצעת המציע למכרז מס' 45/2025, אנו מתכבדים לדווח כדלקמן:

1. הריני לאשר כי המציע הינו בעל מחזור הכנסות שנתי של לפחות 10,000,000 ₪ בכל שנה, בין השנים 2022-2024.

בכבוד רב,

רו"ח, \_\_\_\_\_

**הצעת מחיר מטעם המשתתף**

(9)

לכבוד

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

עיריית קרית אונו - ועדת המכרזים

א.ג.נ.

הנדון: מכרז פומבי מס' 45/2025 – להשכרת נכס אשר ישמש כקופת חולים בעיר קרית אונו

1. אני הח"מ: \_\_\_\_\_
- מורשה חתימה ב: \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_
- כתובת: \_\_\_\_\_
- טלפון: \_\_\_\_\_ פקס': \_\_\_\_\_
- דוא"ל: \_\_\_\_\_
2. הריני לאשר שקראתי והבנתי את האמור בכל מסמכי הליך מס' \_\_\_\_\_, ובכלל זה בחוזה ובנספחיו, במלואם ושאיני בעל הידע והניסיון בביצוע השירותים הנ"ל כנדרש על ידכם כאמור בחוזה ונספחיו.
3. הנני לאשר כי צורפו על ידי כל המסמכים והאישורים הנדרשים עפ"י תנאי ההליך.
4. להלן הצעתי כמפורט בטבלה מטה:

פירוט	מחיר מינימום	מחיר מוצע
דמי שכירות חודשיים	24,100 ₪ + מע"מ	_____ ₪ + מע"מ במילים: _____ _____ ₪

5. אני מאשר כי הצעתי האמורה ניתנה לאחר שעיינתי במסמכי המכרז, לרבות החוזה על נספחיו, ומשמעויותיה של הצעתי זו נבחנו על ידי במכלול ההיבטים הנדרשים לעניין.

על האמור בטופס זה, באתי על החתום:

שם המציע: \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ חתימת המציע: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_



## חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בקרית אונו ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2025

- בין -

עיריית קרית אונו

מרח' יצחק רבין 41, קרית אונו

(להלן: "העירייה" או "המשכירה")

מצד אחד;

-לבין-

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

מרח' שאול המלך 14, קרית אונו

(להלן: "החברה")

מצד שני;

-לבין-

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

מס' חברה/מס' זיהוי \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר")

**הואיל:** והמשכירה פרסמה מכרז פומבי מספר 45/2025 שעניינו השכרת נכס אשר ישמש כקופת חולים בעיר קרית אונו.

**והואיל:** והשוכר הגיש הצעה במסגרת המכרז, והוא מתחייב לעמוד בתנאי המכרז על נספחיו ובהתאם לכל יתר ההתחייבויות הכלולות במסמכי המכרז ובנספחיו ולרבות הסכם זה;

**והואיל:** וועדת המכרזים של העירייה בישיבתה מיום \_\_\_\_\_ המליצה בפני ראש העיר לקבוע את הצעת השוכרת כהצעה הזוכה וראש העיר אישר את החלת ועדת המכרזים ביום \_\_\_\_\_.

**הואיל:** והמשכירה הינה בעלת הזכויות הנכס המושכר והיא מצהירה כי לפי הידוע לה אין מניעה קניינית או תכנונית מביצוע ההתקשרות נשוא הסכם שכירות זה.



- והואיל:** והשוכרת מעוניינת לשכור את המבנה לצורך הפעלת קופת חולים, בהתאם לתנאים הקבועים במסמכי המכרז, לרבות הוראות הסכם זה.
- והואיל:** ובמושכר לא מחזיק כל דייר הרשאי להחזיק בו כדייר מוגן;
- והואיל:** והשוכר מצהיר כי לא שילם למשכירה דמי מפתח עבור הנכס ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן;
- והואיל:** והמשכיר מעוניין להשכיר את הנכס והשוכר מעוניין לשכור את הנכס ובלבד שלא יהיה מוגן בה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, או כל חוק דומה אחר;
- והואיל:** ולאור האמור לעיל ולהלן מעוניין המשכיר להתקשר עם השוכר בהסכם שכירות שתנאיו כמפורט לעיל וכדלקמן, וזאת בכפוף להצהרות והתחייבויות השוכר;
- והואיל:** וברצון הצדדים להגדיר את יחסיהם המשפטיים ואת המוסכם ביניהם, לגבי חובותיו וזכויותיו של כל צד, עקב התקשרותם בחוזה;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### פרק א' - כללי

- הנספחים שצורפו להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו והם סומנו באופן הבא:
  - נספח א' - העתק ערבות ביצוע בנוסח המצורף.
  - נספח ב' - נספח ביטוח, אישור קיום ביטוחים.
  - נספח ג' - כל מסמכי המכרז חתומים ע"י השוכר (הצעת השוכר במכרז).
  - נספח ד' - תשריט המבנה.
  - נספח ה' - חלק מדרישות הפעלת המרפאה.
- בחוזה זה, יהיה פירושם של המונחים הבאים כרשום בצידם, אלא אם משתמעת לגביהם, לגופו של ענין, כוונה אחרת:
  - "המושכר" - חלק ממבנה בשטח רשום של כ- 281 מ"ר (להלן: "המבנה" או "קופת החולים") הנמצא בנכס הידוע כגוש 6370 חלק מחלקה 54, מגרש 503 (חלק), ע"פ תוכנית תמ"מ/ 281, קומה ראשונה במבנה דו קומתי המשמשת כיום כמרפאה + בית מרקחת קופ"ח מכבי. תשריט המבנה סומן כ- נספח ד'.



• **"מטרת השכירות"** - הפעלת מרפאה, כהגדרתה בסעיף 29ב(ג)(1) לחוק ביטוח בריאות ממלכתי (להלן: **"מרפאה"**). המרפאה תופעל על ידי קופת חולים, כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, בהתאם להוראות הדין, ובכפוף להנחיות משרד הבריאות בתחומים השונים ולסטנדרטים שנקבעו על פיו, לרבות תשתיות רפואיות, הנדסיות, נהלי עבודה, מצבת כח אדם וכיו"ב וכן בהתאם לאמור בנספח ה' (דרישות הפעלת מרפאה).

• **"תקופת השכירות"** - 60 חודשים חסר יום החל מהמועד המפורט בפרק שכותרתו תקופת השכירות. לצדדים אופציות הארכה כמפורט בפרק האמור.

בכפוף לכל דין, לזוכה במכרז מוקנית זכות הברירה (אופציה) להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה נוספת של 5 שנים, בכפוף לאישור משרד הפנים. יובהר כי עירייה שומרת לעצמה את הזכות לחדד ולהבהיר ולהתנות את מימוש האופציה בעדכון וחידוד הסכם ההתקשרות, ובשינוי תנאיו, לרבות דמי השכירות, בהתאם לשיקול דעתה.

ככל שביקש הזוכה במכרז לממש את תקופת האופציה, ימסור על כך הודעה לעירייה שישה חודשים לפני תחילת תקופת האופציה. ככל ולא ניתנה הודעה תסתיים התקופה במועדה ולא תהיה הארכה אוטומטית.

מימוש האופציה על ידי הזוכה במכרז יהא מותנה בהתקיימות האמור להלן:

- השוכר עמד בכל הוראות ההסכם וההסכם לא הופר על ידו.
- השוכר עומד בתנאי הסף למכרז בכל הנוגע לאיתנות פיננסית והיעדר הערת עסק חי.
- התקבל אישור משרד הפנים ו/או רגולטור ככל ונדרש לתקופת הארכה וטרם הארכת תקופת ההתקשרות.

• **"ריבית פיגורים"** ריבית החשב הכללי.

3. המבוא לחוזה זה ונספחי החוזה, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומתנאיו. בסתירה בין הוראות החוזה ונספח הביטוח, יגבר האמור בנספח הביטוח.

4. לצדדים ידוע כי הסכם זה טעון אישור מליאת מועצת העיר ומשרד הפנים, זאת בשים לב למשך תקופת השכירות. משכך, מוסכם על הצדדים כי ככל ומשרד הפנים יסרב לאשרו, תהא זו סיבה לבטלותו והצדדים לא יהיו זכאים לפיצוי או השבה.

### פרק ב' - הפעלת המושכר

5. תוך עד 90 יום מחתימת החוזה ע"י מורשי החתימה של העירייה, השוכר יחל השוכר בהפעלת מרפאה, זאת בהתאם להוראות שלהלן. יחד עם זאת, הזוכה יוכל להגיש בקשה להארכת מועדים והעירייה תהא רשאית לאשר ו/או לדחות בקשה זו, אם מצאה אותה סבירה בעיניה בנסיבות העניין ובשיקול דעתה הבלעדי.

6. איחור של למעלה מחודש בהפעלת המרפאה יזכה את המשכירה בפיצוי מוסכם בסך של 75,000 ₪. על כל 7 ימי איחור נוספים ישלם השוכר למשכירה פיצוי מוסכם בסך של 15,000 ₪. בשים לב



לעלות השכירות החודשית ולחשיבות הפעלת המרפאה, השוכר מסכים כי מדובר בסך סביר לפיצוי מוסכם.

7. השוכר יפעיל במושכר מרפאה, כהגדרתה בסעיף 29ב(ג)(1) לחוק ביטוח בריאות ממלכתי (להלן: "מרפאה"). המרפאה תופעל על ידי השוכר, אשר הינו קופת חולים (כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי), בהתאם להוראות הדין, ובכפוף להנחיות משרד הבריאות בתחומים השונים ולסטנדרטים שנקבעו על פיו, לרבות תשתיות רפואיות, הנדסיות, נהלי עבודה, מצבת כח אדם מצבת כח אדם וכיו"ב וכן בהתאם לאמור בנספח ה' (דרישות הפעלת מרפאה).
8. למען הסר ספק יובהר, השוכר לא יהא רשאי להפעיל במושכר את המרפאה ע"י גוף אחר. יחד עם זאת, השוכר יוכל להגיש בקשה להפעלה של המושכר באמצעות חברה בשליטתו או חברות בקבוצת השוכר והמשכירה תהא רשאית, אך לא חייבת, לאשר זאת, בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי.
9. במהלך תקופת השכירות המשכירה תהא רשאית לערוך סיורים לשם בדיקת עמידת השוכר במחויבותו לפי הסכם זה.
10. הפרת מחויבות השוכר להפעלת המרפאה באופן ובמועד הנדרשים לעיל תהווה הפרה יסודית.

#### **פרק ג' - השכירות**

11. השוכר מאשר שהוא שוכר את המושכר, כשהוא ריק מכל אדם ומצהיר שהוא לא שילם, ישלם או נדרש לשלם למשכירה, דמי מפתח או כל תשלום דומה אחר, פרט לתשלומים בהתאם לחוזה זה על כלל נספחיו, ושידוע לו שבעת פינוי המושכר הוא לא יהיה זכאי לדמי מפתח או תשלום דומה.
12. בחתימתו על הסכם זה, השוכר מאשר בזאת שהוא ראה, בחן ובדק את המושכר וסביבתו, ואת התאמתו למטרת השכירות. ומצא אותו שהוא מתאים לצרכיו ולמטרותיו והוא מוותר בזאת במפורש ומראש, על כל טענת פגם ו/או אי התאמה, למעט פגם ו/או מום נסתרים וכי טענה בדבר חוסר התאמה תעלה בכתב תוך 7 ימים לכל המאוחר מיום מועד היכולת לגלותה. השוכר יהא מנוע מלהעלות טענות בדבר חוסר התאמה אם לא העלה אותם באופן ובמועד הנזכרים.
13. המשכירה משכירה לשוכר והשוכר שוכר ממנה את המושכר לתקופת השכירות כמפורט להלן, בהתאם למטרת השכירות בלבד. בנוסף להתחייבות השוכר להשתמש במושכר למטרה זו בלבד, השוכר מצהיר ומאשר שהובא לידיעתו שמטרת השכירות היא תנאי עיקרי ויסודי לחוזה ושאלו הוא ינהל במושכר או בחלקו בית עסק שונה ממטרת השכירות, הדבר יהווה הפרה יסודית של החוזה.
14. אם יהיה השוכר מעוניין להשתמש במבנה למטרות אחרות ממטרת השכירות יהיה עליו לבקש ולקבל לשם כך את אישור המשכירה מראש ובכתב.
15. השוכר אינו זכאי, בכל דרך שהיא, להקנות, להסב או להעביר את חובותיו או זכויותיו לפי החוזה, במלואן או בחלקן לאישיות משפטית אחרת, ואסור לשוכר לשעבד ו/או להמחות בכל צורה שהיא את החוזה או את זכויותיו.

#### **פרק ד' - תקופת השכירות**



16. השכירות על פי החוזה תיארך למשך 60 חודשים חסר יום, שיתחילו עם התחלת הפעלת המרפאה או לאחר 90 יום ממועד חתימת החוזה ע"י מורשי החתימה של העירייה, לפי המוקדם מבין שניהם (להלן: "תקופת השכירות"). למותר לציין, תשלומי השכירות בהתאם להסכם זה יחולו ממועד זה בלבד.

17. השוכר לא יהיה רשאי לקצר ו/או לבטל את תקופת השכירות ו/או לעזוב את המושכר ו/או שלא להפעילו בהתאם למטרת השכירות טרם למועד תום תקופת השכירות. מוסכם ומובהר, כי השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא דמי השכירות, המיסים והתשלומים השוטפים על פי הסכם זה גם אם יעזוב את המושכר ו/או יפנה אותו לפני מועד תום תקופת השכירות אלא אם מצא שוכר חלופי במקומו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שמוקנה למשכירה על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין.

### **פרק ה' - דמי השכירות**

18. בתמורה להתחייבויות המשכירה, מתחייב השוכר לשלם למשכירה את דמי השכירות בתוספת מס ערך מוסף, באופן, בתנאים ובמועדים המפורטים להלן.

19. דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות יעמדו על הסך הקבוע בנספח ז' להסכם זה (הצעת המחיר שהגיש השוכר במסגרת הליך המכרז), ובכפוף לאמור להלן בפרק זה.

20. תשלום דמי השכירות ייעשה עבור כל 12 חודשים מראש ויתווסף להם מע"מ כחוק. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליו לחשבון המשכירה לחשבון בנק שתקבע המשכירה. התשלומים ייעשו בהעברה בנקאית.

21. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד מוסמך אחר, באופן שאם יהיה שינוי בין המדד שיהיה ידוע במועד כל תשלום של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש") למדד האחרון הידוע ביום החתימה על הסכם זה (להלן: "המדד הבסיסי"), ישונו דמי השכירות ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיסי (להלן: "הפרשי מדד"). האמור לעיל יחול רק אם המדד החדש יהיה גבוה יותר מהמדד הבסיסי, אך לא אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי. **דמי השכירות יעודכנו לשנה העוקבת אחת לשנה ביום 31.12 שבסוף כל שנת שכירות.**

22. מובהר כי דמי השכירות וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם למשכירה לפי חוזה זה, לא יהיו נתונים לקיזוז, לעיכוב ולכל פעולה דומה ע"י השוכר, מכל סיבה שהיא.

### **פרק ו' - פיגור בתשלומים**

23. איחור בתשלום כלשהו מצד השוכר המגיע או יגיע למשכירה ובכלל זה דמי השכירות וכל תשלום אחר החל על השוכר בהתאם להוראות החוזה ואשר אינו עולה על שלושים (30) ימים, לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם אולם בגין כל פיגור בתשלום העולה על 7 ימים, מתחייב השוכר לשלם למשכירה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל.

24. פיגור בתשלום כלשהו המגיע או יגיע ממנו למשכירה לפי חוזה זה, העולה על 30 ימים, יהווה הפרה יסודית של ההסכם והמשכירה תהיה זכאית, בנוסף לקבלת ריבית פיגורים כאמור, לכל סעד ו/או תרופה אחרים העומד לזכותה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.



25. אם השוכר לא ישלם את דמי השכירות, או את ריבית הפיגורים, שיחויב בהם, והמשכירה תיאלץ לשאת בהוצאות ובשכ"ט עו"ד לגבייתם, ייזקף כל סכום שייגבה מהשוכר תחילה על חשבון ההוצאות ושכ"ט, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים ולבסוף על חשבון הקרן.

26. לא שילם השוכר את ריבית הפיגורים, כל תשלום שישלם למשכירה לאחר מכן ייזקף תחילה לכיסוי ריבית הפיגורים והשוכר ייחשב כאילו לא שילם את התשלום, או לא שילם אותו במלואו, הכל על פי העניין.

### **פרק ז' - תשלומים אחרים אשר יחולו על השוכר**

27. בנוסף לכל התשלומים האחרים המפורטים בהסכם זה, יחולו על השוכר וישולמו במשך כל תקופת השכירות ו/או האופציה לפי העניין, התשלומים הבאים:

א. השוכר מתחייב לשלם את עלויות ארנונה, מיסים עירוניים, אגרות עירוניות הנובעות מהפעלת עסקו, חשמל, מים וכל מס אחר הנובע מהפעלת עסקו במועד, לכל משך תקופת ההתקשרות.

ב. השוכר מתחייב לשאת במשך תקופת השכירות בכל התשלומים וההוצאות בגין תחזוקת המושכר וכל מתקניו (מעליות וכיו"ב), אספקת חשמל, מים, ותקשורת וכן כל כיו"ב (אינטרנט/סיבויים אופטיים/טלפון). לעניין תשלומים של שטחים משותפים של כלל המתחם (דמי ניהול/אחזקה) יהיו לפי המקובל ליחס ברוטו/נטו בהתאם לשטחים הסופיים של כלל המבנה.

ג. השוכר מתחייב להציג בפני המשכירה מפעם לפעם, על פי דרישתה של המשכירה, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.

ד. השוכר יירשם כמחזיק בספרי העירייה, חברת החשמל, תאגיד מים, בזק, חברת הגז וכל גוף שזכאי לתשלום כלשהו בגין המושכר או השימוש בו, שחל מטבעו על מחזיקים. השוכר אחראי להסדרת הרישום כאמור. כמו כן, אחראי השוכר להודיע לכל הגופים הנ"ל על סיום החזקתו במושכר עם ניתוק יחסי הצדדים מכל טעם שהוא. המשכיר יחתום על כל המסמכים שיידרש, בכל הרשויות הרלוונטיות לשם ביצוע הרישום האמור.

ה. במקרה בו השוכר לא ישלם איזה מן התשלומים המוטלים עליו על פי הסכם זה, תהיה המשכירה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום השוכר את התשלום, ועל השוכר יהיה להשיב למשכירה כל סכום שישולם על ידה כאמור, בכפוף לקבלת אסמכתאות על התשלום, ובלבד שהמשכירה נתנה לשוכר התראה של שבעה ימים מראש על כוונתה לעשות כן, והשוכר לא שילם את התשלום נשוא ההודעה.

ו. מובהר כי ככל שיוטלו על המושכר ו/או המבנה ו/או המקרקעין בגין היתר הבניה ובניית המבנה והמושכר מס רכוש, היטלי השבחה, היטלי פיתוח, היטלי ביוב, היטלי תיעול, היטלי סלילת דרכים וכיו"ב, אזי המשכירה תישא בתשלומים אלו. יחד עם זאת, ככל והשוכרת



תרצה לקדם תכנון חורג, אז ייתכן והסכמת העירייה לכך תינתן בכפוף לנשיאת השוכרת בתשלומים הנדרשים לשם כך, בין היתר, עלויות תכנון, היטל השבחה וכיו"ב.

### פרק ח' - אחזקת המושכר

28. השוכר מתחייב, החל מיום קבלתו את החזקה במושכר ובמשך כל התקופה שהוא יחזיק בו :

- א. להחזיק את המושכר ומתקניו (להלן: "המושכר") ברמה גבוהה של ניהול ואחזקה, ולהימנע מלגרם למושכר נזק או קלקול למעט בלאי סביר עקב שימוש רגיל.
- ב. השוכר אחראי לתחזוקה שוטפת ותיקון כל פגם, ליקוי, נזק או קלקול שייגרמו למושכר ומתקניו כולם (בין היתר, חדרי מכונות [ככל וישנם], מעליות, כלל תשתיות, חשמל מזגנים ועוד) והוא מתחייב לתקנם בהקדם ותוך זמן סביר מעת התגלותם.
- ג. למען הסר ספק יובהר, אחריות לתחזוקה ותיקון קלקולים במושכר (ביחס למתקנים המצויים במושכר ו/או משמשים בלעדית את המושכר) יחולו אך ורק על השוכר ולמשכירה לא תהיה כל אחריות לתחזוקה או תיקון קלקולים במושכר ומתקניו.
- ד. מבלי לפגוע בהתחייבותו של השוכר עפ"י סעיף זה, מוסכם בזה כי המשכירה תהא זכאית, אך לא חייבת, לתקן כל פגם, קלקול או נזק שייגרם במושכר או בציוד שבו, ואשר לא יתוקן על ידי השוכר כאמור לאחר מתן התראה של 14 ימים לפחות ובלבד שאין מדובר בנזק שנסיבות העניין מחייבות תיקון דחוף, ולדרוש ולקבל מאת השוכר, תוך 30 ימים מדרישתה הראשונה בכתב, פיצוי מלא בגין הוצאותיה.
- ה. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראת דין ובכלל זה, חוק, תקנה, צו או חוק-עזר בקשר למושכר ולבית העסק, לרבות לגבי החזקתם והשימוש בהם, לא לעשות או להרשות שיעשו בהם, או בקשר אליהם כל פעולה שעלולה להוות מפגע או מטרד, או לגרום לנזק או אי נוחות למשכיר, לדיירים הגרים בשכנות למושכר ולעוברים והשבים. הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויות אלה, יהיה הוא האחראי בלעדית לכל תוצאה שתגרם.
- ו. כן מתחייב השוכר להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה. אסור לשוכר להעמיד חפצים, מטלטלין, דוכנים וכד' ולאפשר מכירת מוצרים מחוץ לתחום המושכר, או לגרום מטרד או אי נוחות לעוברים והשבים. השוכר יהיה האחראי הבלעדי כלפי כל רשות ממשלתית או עירונית.
- ז. על השוכר לקבל את כל הרישיונות וההיתרים הנחוצים והדרושים על פי הוראת כל דין לצורך השימוש במושכר לפי מטרת השכירות, ולגרום לכך שבתקופת השכירות המושכר יופעל וינהל בהתאם לחוק. המשכירה מצידה מתחייבת לסייע בכל אשר לאל ידה לשוכרת בעניין זה.
- ח. השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מן ההיתר.



### פרק ט' - נזקים לצד שלישי וביטוח

29. אין בביצוע דרישות הביטוח המפורטות להלן לפי דרישת המשכירה משום פטור מאחריות ו/או חבות כלשהי של השוכר וכל מי מטעמו עבור נזקים שייגרמו למשכירה ו/או תביעות שיוגשו נגדה ע"י צד שלישי עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר ו/או הבאים מטעמו ו/או עקב אי קיום התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין כלפי המשכירה. השוכר מתחייב לשפות את המשכירה מיד עם דרישתה הראשונה בגין נזק שנגרם בשל מעשה ו/או מחדלי השוכר ו/או מי מהבאים מטעמו, כמפורט בהסכם זה (לרבות תשלום הוצאות משפט ושכ"ט שהוצאו על ידי המשכירה במסגרת תביעה בגין נזק באחריותו של השוכר), לרבות עקב אי קיום ביטוח נאות או חסר מסיבה כלשהי ובכפוף לכך שהמשכירה תודיע לשוכר על כל תביעה ושתינתן לשוכר הזכות להתגונן מפני התביעה ו/או הדרישה כאמור לעיל, במועד סביר. המשכירה לא תגיע לפשרה ללא אישור השוכר.
30. השוכר מתחייב לתקן או לשפות את המשכירה מיד עם דרישתה הראשונה בגין כל נזק שנגרם למושכר בתקופת השכירות.
31. השוכר בלבד יהיה אחראי על פי פקודת הנזיקין ו/או חוזה זה עבור כל נזק ו/או תביעה שלא יכוסו על ידי המבטח עקב אי עמידה בתנאי הביטוחים שהשוכר ערך כמפורט להלן ושהשוכר אחראי להם על פי הסכם זה, ודינה יהיה כדין הפרה מהותית של ההסכם עם המשכיר.
32. מוסכם ומוצהר בזאת כי השוכר חייב לערוך ביטוחים לכיסוי חבותו ורכושו בגין חבותו על פי הסכם זה ועל פי כל דין. למשכירה אין ולא תהיה כל אחריות כלשהי בגין טיב ו/או היקף הביטוחים אשר נדרשים על ידו כמפורט להלן ולא תהיה לשוכר כל טענה בקשר לטיבם והיקפם של ביטוחים כאמור, בין אם נבדקו על ידי המשכירה ו/או אושרו על ידה ו/או מי מטעמה כמספקים ובין אם לאו.
33. השוכר מתחייב לשפות את המשכירה עבור כל נזק ו/או הוצאה שתישא או תחויב לשאת עקב תביעת צד שלישי כלשהו, לרבות עובדיו ו/או מועסקיו ו/או מוזמניו ו/או לקוחותיו ו/או מבקריו של השוכר, בעקבות נזק שנגרם באחריות השוכר ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו וזאת מיד עם קבלת דרישה ו/או תביעה כאמור, ובכפוף לכך שהמשכירה תודיע לשוכר על כל תביעה ושתינתן לשוכר הזכות להתגונן מפני התביעה ו/או הדרישה כאמור לעיל, במועד סביר. המשכירה לא תגיע לפשרה ללא אישור השוכר.
34. השוכר מתחייב לבטח גם את אחריותו כלפי צד שלישי כלשהו, לרבות עובדיו ו/או מועסקיו ו/או מוזמניו ו/או לקוחותיו ו/או מבקריו ו/או דיירים סמוכים למושכר וכן את רכושו, תכולת המושכר מכל סוג, בבעלות ו/או באחריות השוכר.
35. השוכר מתחייב להודיע למשכירה על נזק או תביעה שנגרמו לו ו/או הוגשו נגדו ו/או נגרמו לצד שלישי כלשהו, ולאפשר למשכירה לבדוק במועד סביר את חבותה או זכויותיה בכל מקרה כאמור לעיל.
36. השוכר מתחייב לעדכן את סכומי ביטוח הרכוש מעת לעת כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי תכולת המושכר.



37. במערכת היחסים שבין המשכירה לשוכר תהיה לשוכר אחריות מוחלטת ובלעדית בגין כל נזק מכל סוג ומין שייגרם בגין מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או כל אדם מטעמו בקשר לשימוש במושכר במהלך תקופת השכירות.

38. המשכירה לא תהיה אחראית בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שייגרמו לעסקו ו/או לרכושו של השוכר ולא תישא בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהיא לגבי נזק גוף מכל סוג שהוא שייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק ע"י השוכר אלא אם כן נגרם במישרין כתוצאה מרשלנותה של המשכירה.

39. מובהר כי כלל האחריות, על כל הנזקים שייגרמו במבנה או בזיקה לפעילות המתבצעת במבנה, לכל מאן דהוא, ולרבות למבנה עצמו, יחולו על השוכר בלבד. מובהר בהקשר זה, הגם שהעירייה הציבה דרישות לשוכר ביחס למטרת השכירות, הצדדים מסכימים כי הסכם זה אינו הסכם הפעלה, אלא הסכם שכירות גרידא, וכאמור, האחריות לנזקים שיחולו במבנה או בזיקה אליו תהיה על השוכר בלבד.

40. הוראות ותנאי הביטוח שיחולו על הצדדים הינם כמפורט ב- נספח ב' להסכם זה, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

41. אין השוכר רשאי להתקין שלטים מסחריים חדשים במושכר אלא בכפוף להסכמת המשכירה שתיתן מראש ובכתב ובכפוף לדין ולהיתרים הנדרשים. השגת ההיתרים להתקנת השילוט תיעשה ע"י השוכר ועל חשבונו. השוכר מתחייב לשלם את כל המיסים והאגרות אשר יוטלו עקב התקנת השילוט.

42. השוכר מתחייב לא לעשות ולא להרשות שיעשה שינוי כלשהו במושכר ובכל חלק ממנו ובכלל זה בקירות החיצוניים, לא להוסיף בהם כל תוספת שהיא ולא להתקין בהם או מחוץ להם אביזר או מכשיר כלשהם (להלן: "שינוי"), אלא במידה וקיבל לכך אישור מראש ובכתב ע"י המשכירה – ובכפוף לדרישות החוק. מובהר כי השוכרת תהא רשאית לבצע שינויי פנים ו/או הצבת ריהוט ללא קבלת אישור המשכירה.

43. נציגי המשכירה יהיו רשאים להיכנס למושכר, בכל עת ובתאום מראש עם השוכר לפרקי זמן סבירים, כדי לבדוק את מצבו של המושכר ואם השוכר מקיים את תנאי החוזה ועל מנת להציעו, ולהראותו לאחר שיהיה מעוניין לשכור או לקנות אותו, בכפוף לזכויות השוכר לפי החוזה.

#### **פרק י' - החזרת החזקה**

44. בתום תקופת השכירות, או במקרה שהשכירות תבוא לקיצה לפנייה, השוכר מתחייב להחזיר למשכירה את החזקה במושכר, כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר במצב טוב ותקין נקי, מסודר, וראוי לשימוש. המושכר ימסר למשכירה כשהוא כולל כל שיפוף, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקנים ו/או מערכות ו/או אביזרים ו/או פריטים כלשהם המחוברים בחיבור של קבע למושכר (חיבור קבע – כל חיבור שמקובל לחברו או לפרקו על ידי איש מקצוע) אף אם אלה הותקנו ו/או הוספו למושכר ע"י השוכר ועל חשבונו. השוכר לא יהיה זכאי, עקב השארת השיפורים ו/או התוספות ו/או ההשקעות ו/או ההתאמות ו/או השארת המערכות ו/או האביזרים ו/או



הפריטים כאמור לעיל, לתמורה ו/או להחזר ו/או להשבה כלשהן מהמשכירה, והשוכר יהיה מנוע מלטעון כי השארתם של הנ"ל, כולם או חלקם במושכר, מקנים לו זכויות כלשהן במושכר.

45. סמוך ולפני החזרת החזקה השוכר מתחייב לאפשר לנציגי המשכירה, להיכנס למושכר כדי לבדוק אותו ולהכין דו"ח לגבי מצבו ומצב הציוד והמתקנים בו.

#### **פרק יא' - הוראות קיום**

46. השוכר מתחייב לקבל את החזקה במושכר במועד שנקבע לתחילת תקופת השכירות.

47. בכל מקרה בו לא יתייצב השוכר לקבלת החזקה במושכר במועד שנקבע למסירת החזקה, לא תהא זו סיבה לדחיית תקופת השכירות, והוראות החוזה יחולו כאילו קיבל השוכר את החזקה במושכר בפועל.

48. במקרה בו לא יתייצב השוכר לקבלת החזקה כאמור, לא תהיה המשכירה אחראית כלפי השוכר לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שייגרם למושכר בשל אי קבלת החזקה במועד.

#### **פרק יב' - הפרות חוזה**

49. מבלי לגרוע מן הסעדים העומדים לרשות הצדדים כמפורט בתנאי הסכם זה, תחולנה על הסכם זה והפרתו הוראות **חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970** והוראות כל דין אחר הנוגע לעניין.

50. הצדדים מצהירים בזאת כי ידוע להם שהוראות הסכם זה הנוגעות לתשלום דמי השכירות, למועד ואופן הפעלת המושכר כאמור בהסכם ונספחיו, וכן הוראות הנוגעות לדרישות הביטוח הינן מעיקרי הסכם זה וכי הפרה ו/או אי מילוי כולו ו/או מקצתו, מקנה ונותנת לצד הנפגע את הרשות והזכות לבטל את הסכם דן על כל המשתמע מכך.

עם זאת ידוע לצדדים כי טרם ביטולו של ההסכם, תישלח התראה בכתב לצד המפר מן הצד המקיים ויינתנו לו 14 יום לתקן הפרתו. היה ולא תיקן הפרתו זו, תשלח אל הצד המפר הודעת ביטול הסכם אשר ייכנס לתוקפו בתוך 14 יום מעת שליחת הודעת הביטול, על כל המשתמע מכך כולל פיניויו של המושכר

51. הצדדים מאשרים שהחובה משקף ומגבש במלואו את אשר הותנה והוסכם ביניהם. כל שינוי, ביטול או תוספת לתנאי החוזה יהיו ברי תוקף, רק אם נעשו במסמך בכתב החתום על ידי שני הצדדים. כל מצג או הבטחה בעל-פה, אם יהיו, אשר קדמו לחתימת החוזה, בטלים בזאת.

52. למען הסר ספק, מובהר כי השוכר אינו רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו מכוח זכויותיו על פי הסכם זה. רישום הערת אזהרה לטובת השוכר בגין הסכם זה, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך.

53. הצדדים קובעים בזאת את בית המשפט בתל-אביב כמקום שיפוט יחיד בכל הקשור לחוזה.

54. כתובות הצדדים לצורך החוזה הן כנזכר בפתחת הסכם זה.



55. כל הודעה לעניין החוזה, שתישלח בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה בתוך 14 ימים מיום שליחתה. אם ההודעה נשלחה בפקסימיליה, בדוא"ל או באמצעי אלקטרוני אחר, יראו אותה כאילה התקבלה אצל הצד שכנגד בו ביום, ובלבד שהשולח וידא טלפונית את קבלת ההודעה בפועל שאם לא כן יראו אותה כמתקבלת לאחר 3 ימים. אם ההודעה נמסרה ביד מי מעובדי המשכירה או השוכרת – יראו אותה כמתקבלת ברגע המסירה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_ השוכר                      \_\_\_\_\_ החברה                      \_\_\_\_\_ המשכירה

### נספח א' - ערבות חתומה בנוסח האמור מטה

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד  
החברה לפיתוח קריית אונו  
מרחוב שאול המלך 14 קריית אונו

לכבוד  
עיריית קריית אונו  
יצחק רבין 41, קריית אונו.

הנדון: ערבות בנקאית מס' \_\_\_\_\_

אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של \_\_\_\_\_ ש"ח, סכום במילים \_\_\_\_\_ ש"ח (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מהמציע \_\_\_\_\_ ח.פ./ ע.ר. \_\_\_\_\_ (להלן: "הנערב"), בקשר עם הסכם למכרז פומבי 45/2025 להשכרת נכס אשר ישמש כקופת חולים בעיר קריית אונו שנכרת ביניכם ובין הנערב.

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לעניין ערבות זו, יהא המדד **(מדד הבסיס הקבוע בעת חתימת ההסכם)** שהתפרסם ב- 15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה), "המדד היסודי". "המדד החדש" לעניין ערבות זו, הוא 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 - הסכום השווה למכפלת הפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר **משלושה ימים** מיום קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המצוינת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת



הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

ערבות זו תישאר תוארך אוטומטית עד תום תקופת החוזה והשלמת כל המחויבות של השוכר בהתאם להוראות החוזה.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו המצוינת לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפנו. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, או מברק, ודרישה זו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

חותמת וחותימת הבנק הערב

## נספח ב' - נספח ביטוחים ואישור קיום ביטוחים בנוסח האמור מטה

### נספח ב' - נספח ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה :

המשכירה : עיריית קרית אונו ו/או החברה לפיתוח קרית אונו (להלן : "המשכירה").

השוכרת : \_\_\_\_\_ (להלן : "השוכרת").

נספח זה, על תת נספחיו, גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה ביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לביטוח, יגברו הוראות נספח זה. המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכרת עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, הרי שעד ולא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר וכתנאי לה, וללא צורך בכל דרישה או פניה מצד המשכירה, מתחייבת השוכרת, בין בעצמה ובין על ידי מי מטעמה, לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות על שמה ועל שם המשכירה, באמצעות חברת ביטוח מורשת כדין לעריכת ביטוחים בישראל בגין ביצוע עבודות במושכר ככל שתתבצענה (להלן : "העבודות"), בתנאים המפורטים להלן, אשר יבוצעו על ידה ו/או מטעמה ו/או עבורה.
2. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכרת עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, בכל משך תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה, מתחייבת השוכרת, לערוך ולקיים, בחברת ביטוח מורשית כדין לעריכת ביטוחים בישראל, ולהחזיק בתוקף, את הביטוחים המפורטים ב"אישור קיום ביטוחים קבע השוכרת" המצורף להסכם זה והמסומן ב' 2 : למרות הרשום בסעיף זה, הסדרת הביטוח תחול מתום הסדרת הביטוח באמצעות הפליסה לביטוח עבודות קבלניות.
3. ללא כל צורך מצד המשכירה, על השוכרת להמציא לידי המשכירה לא יאוחר ממועד סיום העבודות או תחילת השימוש במושכר, המוקדם מבין שני המועדים, את נוסח "אישור קיום ביטוחים קבע השוכרת" המצורף להסכם זה והמסומן ב' 2, כשהוא חתום כדין ע"י המבטח. השוכרת מצהירה כי ידוע לה שהמצאת אישור קיום ביטוחים כאמור, הינה תנאי מקדמי לתחילת ההסכם. המשכירה תהא רשאית למנוע מן השוכרת את פעילותה במושכר כאמור במקרה



- שהאישור האמור לא הומצא לה במועד שצוין לעיל או שאינו תואם את התחייבויות השוכרת עפ"י נספח ביטוח זה.
4. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי השוכרת, מתחייבת השוכרת להפקיד בידי המשכירה אישור בגין הארכת תוקפם של ביטוחי קבע השוכרת לתקופת ביטוח נוספת במשך כל תקופת השכירות.
5. השוכרת לבדה תהיה אחראית לתשלום דמי הביטוח וההשתתפות העצמית בגין ביטוחי השוכרת.
6. ביטוחי השוכרת יכללו תנאי מפורש לפיו הם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המשכירה והמבטח מוותר על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי המשכירה.
7. ביטוחי השוכרת לא ישונו לרעה ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי המשכירה, 60 יום מראש.
8. בביטוחי השוכרת יבוטל חריג רשלנות רבתי, ככל שקיים, אולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי כל דין.
9. נוסח פוליסות הביטוח של השוכרת, לא יפחת מהנוסח הידוע כ"ביט" או נוסח דומה לו.
10. השוכרת מתחייבת לשמור ולקיים בדיוקנות את כל הוראות פוליסות הביטוח והוראות המבטח כלשונו. כמו כן מתחייב השוכר לשתף פעולה עם המשכירה, ככל שיידרש, לשם שמירה ומימוש של זכויות המשכירה על-פי ביטוחי השוכרת, ובכלל זה, להודיע למבטח מיד עם היוודע אירוע העשוי לשמש בסיס לתביעה ו/או על קרות מקרה הביטוח על-פי ביטוחי השוכרת.
11. בביטוחי השוכרת הנ"ל יכללו סעיף הקובע, כי אי קיום החובות המוטלות על המבוטח, לרבות, אך לא מוגבל אי מתן הודעה ו/או אי הגשת תביעה ו/או הפרה של תנאי מתנאי הפוליסות בתם לב, לא תפגע בזכויותיה של המשכירה על פי הפוליסות לעיל.
12. השוכרת תהיה אחראית עפ"י דין ו/או עפ"י הוראות ההסכם גם לנזקים בלתי מבוטחים לרבות נזקים שהינם מתחת לגבול ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
13. בביטוחי השוכרת יכללו סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה ו/או הבאים מטעמה וכן כלפי דיירים ו/או שוכרים אחרים ו/או בעלי זכויות האחרים (להלן "בעלי הזכויות האחרים") במבנה אשר בביטוחיהם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכרת, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
14. המשכירה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים, אך לא חייבים, לבדוק את אישורי קיום הביטוחים שיומצאו למי מהם ע"י השוכרת כאמור לעיל, והשוכרת מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים להתחייבות השוכרת עפ"י סעיף זה. השוכרת מצהירה ומתחייבת כי זכויות המשכירה ו/או מי מטעמה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על המשכירה ו/או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי הביטוחים כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכרת עפ"י הסכם זה, וזאת בין אם נדרשו שינויים בביטוחי השוכר ובין אם לאו, בין אם נבדקו ביטוחי השוכר ובין אם לאו.
15. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט באישורי קיום ביטוחים, הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על השוכרת, שאינה פוטרת אותה ממלוא חבותה לפי הסכם זה. השוכרת מצהירה ומאשרת בזאת, כי תהיה מנועה מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכירה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
16. סברה השוכרת, כי יש צורך בעריכת ביטוחים משלימים ו/או נוספים לביטוחי השוכרת, רשאית השוכרת לערוך ולקיים על חשבונה ביטוחים משלימים ו/או נוספים אלה. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים כאמור, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה ו/או הבאים מטעמה וכן כלפי בעלי זכויות האחרים אשר בביטוחיהם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכרת.
17. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהירה השוכרת, כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה וכן כנגד בעלי זכויות האחרים אשר בביטוחיהם של בעלי הזכויות האחרים נכלל פטור מקביל לטובת השוכרת, בגין כל אובדן או נזק, שהיא זכאית לשיפוי בגינו עפ"י הביטוחים שהתחייבה לערוך בפרק א' – לביטוח עבודות השוכרת) וביטוח רכוש ואובדן תוצאתי וכן ביטוחי רכוש נוספים שהיא תערוך כאמור בסעיף 17 לעיל (באם נערכו), או שהייתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות



- הביטוח, והיא פוטר בזאת את הנ"ל מכל אחריות לנזק כאמור. הפטור האמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
18. השוכרת מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח רכוש ואובדן תוצאתי מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבטוח על-פיהם.
19. מבלי לגרוע מאחריות המשכירה על-פי הסכם זה ועל פי דין, מתחייבת המשכירה לערוך ולקיים, בין בעצמה ובין על ידי מי מטעמה, את הביטוח המפורט להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין לעריכת ביטוחים בישראל, וזאת במשך כל תקופת ההתקשרות עפ"י ההסכם:
- 19.1 ביטוח רכוש המבטח את המבנה למעט שיפורי מבנה שנוספו ע"י השוכרת, בבעלות ו/או באחריות המשכירה, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות.
20. המשכירה רשאית לפי שיקול דעתה שלא לערוך את הביטוח כאמור בסעיף 20.1, והיא מצהירה בזאת כי היא פוטר את השוכרת ו/או הבאים מטעמה מכל אחריות לנזק שהיא זכאית או הייתה זכאית לשיפוי בגינו על פי ביטוח זה בין אם נערך במלואו או בחלקו ובין אם לא נערך כלל והיא מוותרת בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השוכרת ו/או הבאים מטעמו. מובהר כי האמור לעיל בדבר פטור מאחריות, פיצוי ו/או שיפוי לא יחול לטובת מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
21. בביטוחי המשכירה יכללו סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכרת, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
22. הפרה של נספח זה (סעיף ביטוח), תהווה הפרה של תנאי מהותי של ההסכם.



## נספח ב' - אישור קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור ( / / )		אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור
שם: עיריית קרית אונו	שם: החברה הכלכלית לפיתוח קרית אונו ו/או תאגידים עירוניים של עיריית קרית אונו ו/או גופי סמך של עיריית קרית אונו ו/או גופים קשורים לעיריית קרית אונו	שם:	אופי העסקה: נדל"ן	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.:	השכרת נכס במגרש 926 הידוע שבגוש 2292, חלקה 20, קרית אונו	
מען:	מען	מען:		



כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מטבע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח סכום ביטוח/שווי העבודה		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח
			למקרה	לתקופה					חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות	₪						ביט		שיפורי מבנה לרבות תכולה ומלאי
302 – אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 315 - כיסוי לתביעות מלייל 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור 328 - ראשוניות	₪		10,000,000	10,000,000			ביט		צד ג'
308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 - מבוטח נוסף היה וייחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח 328 ראשוניות	₪		20,000,000	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים ו/או שוכרים האחרים ו/או בעלי זכויות האחרים במבנה בכפוף להדדיות, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות	₪						ביט		אובדן תוצאתי תקופת שיפוי 12 חודש



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\*)  
096 - שכירויות והשכרות

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:

**נספח ד' - תשריט המבנה**





### נספח ה' - חלק מדרישות הפעלת מרפאה

השוכר יפעיל את המרפאה בהתאם להוראות הדין, ובכפוף להנחיות משרד הבריאות בתחומים השונים ולסטנדרטים שנקבעו על פיו. בין היתר, על השוכר לעמוד בסטנדרטים הנדרשים הבאים:

- 1.1 תקנות בריאות העם (אמות מידה לאישור הקמה למרפאות – התשע"ז 2017 – משרד הבריאות
- 1.2 הנחיות הגשת תוכניות לועדת פרויקטים עבור שיפוץ או הקמת מרפאה – 18/10/2020.
- 1.3 עמידה בסטנדרטים של לעניין תכנון ובניית מרפאה של משרד הבריאות.
- 1.4 מנהל רפואי - רישיון לעסוק ברפואה ורישיון מומחה.
- 1.5 צוות רפואי וסיעודי - רישיונות לעיסוק במקצוע.
- 1.6 תכנית הנדסית מאושרת על-ידי משרד הבריאות.
- 1.7 הסכם גיבוי של בית חולים למרפאה.
- 1.8 אישור מיגון מפיקוד העורף.
- 1.9 אישור תקף של כיבוי אש מרשות הכיבוי המקומית / איגוד ערים לכבאות.
- 1.10 אישור תקף של מערכות החשמל לאתר רפואי סוג 2, ממהנדס סוג 3.
- 1.11 אישור תקף ממהנדס על כך שמערכות הגזים העומדים ב"נוהל 01-G-מערכות גזים רפואיים".
- 1.12 אישור בדיקת מכשיר מז"ח (מניעת זרימה חוזרת) ממתקין מוסמך (הסמכה של משרד הבריאות).
- 1.13 אישור של מתקין מערכות מיזוג האוויר על כך שמערכות מיזוג אוויר כוללות מספר חלופות אוויר וכניסת אוויר צח לפי "נוהל AC-1: מערכות מיזוג אוויר".
- 1.14 אישור לפינוי פסולת זיהומית מחברה לפינוי פסולת זיהומית.
- 1.15 אישור מהנדס בניין שאין כל סכנה למבנה או לסביבתו, כתוצאה מעבודות הבינוי שבוצעו.