

המועצה המקומית קרני שומרון/ החברה הכלכלית קרני שומרון

מכרז מספר 08/2023

מכרז להשכרת והפעלת מבנה שייבנה לצורך הפעלת מעון חוסים בקרני שומרון

תנאי המכרז

המועצה המקומית קרני שומרון (להלן: "המועצה" או "המזמין") מתכבדת להזמין בזה הצעות להשכרת מתחם בכפר לצעירים בעלי צרכים מיוחדים בקרני שומרון למטרת הפעלת מעון חוסים (להלן: "העסקה") לפי המכרז הנדון.

פגישת הבהרות תתקיים בתאריך 19/04/2023 בשעה 11:00 במועצה מקומית קרני שומרון, חדר ישיבות קומה 2.

ההשתתפות בפגישת הבהרות הינה חובה. מציע אשר לא ישתתף בפגישת הבהרות, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, ולא יצרף להצעתו פרוטוקול פגישת הבהרות חתום לא יהיה רשאי להשתתף במכרז והצעתו תיפסל על הסף.

את ההצעה יש להגיש ידנית ולשים בתיבת המכרזים במזכירות מועצה מקומית קרני שומרון עד ליום 09/05/2023 בשעה 14:00 בצהריים.

על רוכש מסמכי המכרז לשלם סך של 2000 ₪ אשר לא יוחזרו לרוכש מסמכי המכרז בכל מקרה שהוא. תנאי להשתתפות במכרז הנו רכישת מסמכי המכרז.

לא תתקבל כל הצעה אשר תוגש לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל, ועל המציעים לקחת בחשבון כל עיכוב שיחול מטעמם.

יגאל להב

ראש המועצה המקומית קרני שומרון

המועצה המקומית קרני שומרון/ החברה הכלכלית קרני שומרון

מכרז מספר 08/2023

מכרז להשכרת מתחם שייבנה לצורך הפעלת מעון חוסים בקרני שומרון

תנאי המכרז

המועצה המקומית קרני שומרון (להלן: "המועצה" או "המזמין") מתכבדת להזמין בזה גופים המוכרים על ידי משרד הרווחה כגופים המוסמכים להפעיל מעונות לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים להציע הצעות להשכרת מבנה שייבנה בכפר לצעירים בעלי צרכים מיוחדים בקרני שומרון למטרת פעילות של מעון חוסים (להלן: "העסקה"), הכל לפי המכרז הנדון.

המבנה העתיד להיבנות בשטח של כ- 7,538 מ"ר במקרקעין המצויים בבעלות המועצה והידועים כמגרש 5 לפי תוכנית 117/18

התב"ע שחלה על המקרקעין הינה: 117/18 ולפיה ייעוד המקרקעין הינו לצרכי כפר סטודנטים, כפר לילדים בעלי צרכים מיוחדים, וציבור.

תנאי מתלה:

מאחר והמועצה תלויה בגורמים שונים לבניה ומימונה, תנאי מתלה לכניסתה לתוקף של ההתקשרות על פי מכרז זה הוא בניה בפועל של המבנה עד 18 חודשים. ככל שלא ייבנה המבנה תוך המועד האמור, יהיו המכרז וההסכם על פיו בטלים ולמציע לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה.

1. כללי

- 1.1. תנאי המכרז שבהוראות שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם בין המפעיל הזוכה לבין המועצה.
- 1.2. הבסיס החוזי להתקשרות בין הצדדים יהא ההסכם ונספחיו המצורפים לתנאי מכרז אלו (להלן: "ההסכם").
- 1.3. מונחים הכלולים בתנאי מכרז אלה, יפורשו, ככל האפשר, כהגדרתם בהסכם.
- 1.4. על רוכש מסמכי המכרז לשלם סך של 2000 ₪, אשר לא יוחזרו בכל מקרה שהוא.

2. הבהרות, שינויים וסתירות במסמכי המכרז

2.1. כל המסמכים שיימסרו ע"י המועצה למציעים, לרבות תנאי מכרז אלה, ההסכם וכל המסמכים המצורפים להם ולרבות כל המסמכים המפורטים להלן בסעיף 2.2 יהיו גם הם חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

2.2. במקרה שתגלינה סתירות או אי התאמות בין ההוראות הכלולות במסמכי המכרז, יהא סדר העדיפויות בין ההוראות כמפורט להלן וההוראות במסמכים יתפרשו בהתאם לכך:

- 1) תנאי מכרז אלה.
- 2) כתב הצעת המציע.
- 3) תנאי ההסכם לרבות נספחיו.
- 4) יתר מסמכי המכרז.

כל הוראה במסמך קודם ברשימה שלעיל עדיפה על ההוראה שבמסמך הבא אחריו.

2.3. פגישת הבהרות תתקיים **ביום 19/04/2023** בשעה 11:00 נציג המועצה יסכם בכתב את הפגישה וישלח עותקים של הסיכום אל רוכשי מסמכי המכרז.

2.4.

ההשתתפות בפגישת הבהרות אינה חובה.

2.5. כל תשובה מהמועצה ו/או מנציגיה תינתן **רק בכתב ולא יהא כל תוקף לכל תשובה שתינתן בדרך אחרת**. אין המועצה אחראי בעד פירושים או הסברים שניתנו בעל פה.

2.6. המועצה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת המכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובות לשאלות המשתתפים במכרז. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו בכתב לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז, בדואר רשום ו/או בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני, לפי הכתובות ומספרי הפקס שנמסרו על ידי רוכשי מסמכי המכרז.

2.7. **הסברים נוספים יינתנו אך ורק בכתב**, אין המועצה אחראית בעד פירושים או הסברים שניתנו/יינתנו בעל פה.

3. הגשת מסמכי המכרז

3.1. המציע יכניס למעטפה את מסמכי המכרז, לרבות כל המסמכים המפורטים בסעיף 4 להלן ויחתום את המעטפה.

3.2. את המעטפה הסגורה יש להכניס **ידינית** לתיבת המכרזים במשרדי המועצה **עד ליום 09/05/2023 בשעה 14:00**.

3.3. מעטפה שלא תגיע לכתובת המצוינת לעיל ובמועד, לא תיחשב כמעטפה שנמסרה במועד, לא תוכנס לתיבת המכרזים ולא תשתתף במכרז.

3.4. כל הצעה שתוגש למכרז זה תהיה בתוקף לתקופה של 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

3.5. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות בו, יחולו על המציע בלבד וישולמו על ידיו.

4. תנאים להשתתפות במכרז

4.1. תנאי סף

על המציע להגיש את המסמכים המפורטים להלן ולקיים את התנאים המוקדמים הבאים. לתשומת לב: אי מילוי אחר התנאים בסעיף זה או אי צירוף מסמך מתאים עלול לגרום לפסילת ההצעה ע"י ועדת המכרזים.

א. המציע הינו גוף העוסק בהפעלת דירות בקהילה עבור אוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים ובעל ניסיון כאמור של לפחות 4 שנים במהלך השנים 2019 - 2022. להוכחת תנאי סף זה ימלא המציע את הפרטים המופיעים בנספח א' ויצרף אותו להצעתו.

ב. המציע הינו גוף המוכר על ידי משרד הרווחה ונמצא ברשימת הזכיינים ע"פ המכרז האחרון בשנת 2022. המציע הינו מוסמך להפעיל דירות חוסים/ מעונות לאוכלוסיות עם בעלות צרכים מיוחדים – אוטיזם/ התנהגות מאתגרת / מש"ה ע"י משרד הרווחה. והינו בעל ניסיון מוכח של הפעלת דירות בקהילה לאוכלוסייה רב גונית מאתגרת. יש לצרף אישור מאת משרד הרווחה בתוקף לזכייה במכרז.

ג. למציע מספר סמלי מסגרת שונים (מינהל מוגבלויות) וברשותו מכסות פנויות ויכול לקלוט מושמים ע"פ הסוגים השונים לנושא מכרז זה.

ד. המציע יצרף להצעתו ערבות מכרז כאמור בסעיף 5 להלן, בתנאים ובמועדים המפורטים בו, ובנוסף המצ"ב למסמכי המכרז.

4.2. תנאים נוספים

המציע יצרף להצעתו בנוסף לאמור בסעיפים שלעיל את המסמכים הבאים:

- א. פרטי המציע – נספח א'.
- ב. שני עותקים זהים חתומים של "כתב הצעה" - נספח ב'.
- ג. אישור על היות המציע עוסק מורשה לצורך מס ערך מוסף.
- ד. אישור בתוקף עפ"י חוק עסקאות עם גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), תשל"ו-1976.
- ה. תעודת התאגדות של המציע
- ו. אישור מפקיד שומה על פטור או ניכוי מס במקור.
- ז. אישור מרואה חשבון או עו"ד של המציע בדבר מורשי זכות החתימה בתאגיד.
- ח. תצהיר בדבר הרשעות קודמות – נספח ה'.
- ט. חתימה על נספח ביטחון – נספח ו'.

י. פרוטוקול פגישת הבהרות חתום על ידי המציע.

יא. תשובות המועצה לשאלות הבהרות, ככל שישנן, חתום על ידי המציע.

יב. קבלה על רכישת מסמכי המכרז.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המועצה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מהמציעים, לאחר הגשת ההצעות למכרז, להשלים מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים דקלרטיביים, בכל הקשור לניסיונו ויכולתו של המציע, וזאת לצורך הוכחת עמידתו של המציע בכל תנאי המכרז שפורטו לעיל.

המועצה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מידע נוסף אודות ניסיונו של המציע לביצוע התחייבויותיהם על פי המכרז, והמועצה תהא רשאית לערוך בדיקות משלה בדבר ניסיונו של המציע. תוצאות הבדיקות הנ"ל, אם בכלל תעשנה, תכללנה במסגרת שיקולי המועצה לבחירת הזוכה במכרז זה.

5. ערבות מכרז

5.1. על המציע להפקיד לזכות המועצה המקומית קרני שומרון יחד עם הצעתו ערבות בנקאית אוטונומית בסך 50,000 ₪ כשהיא צמודה למדד (להלן: "**ערבות ההצעה**"), כמפורט בנוסח המצ"ב.

5.2. ערבות ההצעה תשמש כבטחון לחתימת ההסכם על ידי המציע אם יוזמן לחתום על החוזה ולא יעשה כן.

המועצה תהא רשאית לממש את ערבות ההצעה אם המציע יזכה במכרז ולא יתקשר עם המועצה בהסכם במועד שתקבע המועצה ו/או לא ימלא אחר התנאים המוקדמים להתקשרות בהסכם. הסכום שימומש כאמור יהא פיצוי מוסכם בגין הנזקים שייגרמו למועצה מבלי שהמועצה תצטרך להוכיח את נזקיה, והמציע והמועצה מסכימים כי סכום זה הוא סכום הפיצויים הנכון המגיע למועצה בגין הפרת התחייבות המציע כמתואר לעיל.

5.3. יתר ערבויות ההצעה יוחזרו למציעים האחרים לאחר חתימת ההסכם עם המציע שהצעתו תתקבל. אם המציע שהצעתו תתקבל לא יחתום, או אם יסרב לחתום על ההסכם תוך המועד שנקב בסעיף 10 להלן, ערבות ההצעה תחולט על ידי המועצה, ותיחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש שתקבל המועצה בשל אי החתימה או הסירוב לחתום כאמור.

5.4. **תוקף ערבות ההצעה כאמור בסעיף זה יהיה עד ליום 01/07/2023.**

5.5. **במכרז זה והחוזה הנלווה לו :**

"מדד" מדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם בכל חודש על ידי

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
"תנודות המדד" ההפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד בחודש בו שולמה
התמורה למועצה.
"מדד הבסיס" המדד של חודש מרץ 2023 שפורסם בחודש 15/04/2023.

6. מילוי וחתימה על מסמכי המכרז

- 6.1. על המציע לרשום בכתב ההצעה (בשני עותקים) את המחיר המוצע על ידיו.
- 6.2. כל שינוי, תוספת, מחיקה, הערה או הסתייגות שהמציע ירשום באחת התעודות המצורפות למכרז, בין בגין המסמכים ובין מכתב לוואי או בכל אופן אחר, ייחשבו:
- א. כאילו אינם קיימים, או;
ב. עלולים לפסול ההצעה.
- 6.3. **על המציע לחתום על כל הדפים הכלולים בחוברת המכרז, ובין היתר: דפי תנאי המכרז, על כל דף ודף בהצעתו והמסמכים המצורפים אליה ופרוטוקול סיור מציעים.**
- 6.4. על המציע להעיר את הערותיו רק במקומות המיועדים לכך. כל הערות מחוץ למקום הנ"ל לא תובאנה בחשבון, ולא תחייבנה את המועצה. כמו כן, על המציע לחתום על הצעתו בדיו ולא בעפרון ובתוספת חותמת המציע, תאריך וכתובת.
- כן, יש לרשום את שם המציע באופן ברור (נוסף על חתימתו).
- בכל במקרה של אי הבנה, על המציע לפנות **בפתב** למועצה המקומית באמצעות משלוח דוא"ל לגבי שלי צפתי במייל: shelly@karneishomron.co.il לשם קבלת אינפורמציה.
- 6.5. אם המציע ימצא סתירות, שגיאות, אי-התאמות או שיהיה לו ספק כל שהוא בקשר למובן המדויק של איזה סעיף ופרט, עליו להודיע על כך בכתב למועצה.
- 6.6. תשובה תישלח לכל המשתתפים במכרז זה.
- 6.7. משתתף במכרז מתחייב לא להשתמש בכל מסמך מהמסמכים המהווים את המכרז לכל מטרה שהיא, למעט הגשת הצעתו במסגרת מכרז זה, וכן מתחייב שלא להעתיק את המסמכים בלי אישור מפורש מאת המועצה.
7. בחירת הזוכה, הצעת המחיר ובחינת ההצעות
- 7.1. המחיר המוצע שבהצעת המציע, הוא קבוע וסופי ולא יהיה ניתן לשינוי מכל סיבה שהיא. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל יכלול המחיר את כל המרכיבים והתוספות למיניהן, למעט מע"מ.
- המועצה תפסול הצעה הכוללת תשלום שכירות חודשי בשיעור נמוך מסך של 24,000 ₪ לחודש.**
- למען הסר ספק, יובהר כי הסך החודשי בגין כל תשלום אחר כגון צריכת מים, חשמל, חיוב הארנונה והיטל השמירה נשוא המושכר ישולם על ידי המציע, במנותק מדמי השכירות החודשיים.

7.2. המחיר המוצע יקבל משקל של 40% ומרכיב התועלת (איכות) יקבל משקל של 60% אשר יתחלק כדלהלן:

הערכת מרכיב התועלת (איכות) תתבסס על המידע שיהיה בידי ועדה המכרזים לגבי כל מציע במסגרת הצעתו, בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן. על אף האמור הועדה תהא רשאית, אך לא חייבת, לדרוש בכל עת מהמציע כל מידע שהוא המתייחס להצעתו, לרבות הבהרות, פרטים ומסמכים נוספים המתייחסים למרכיב התועלת (איכות) וכן לקיים ראיונות, לפי שקול דעתה.

מס' מדד	מדדים לבחינת איכות ההצעות	ניקוד מקסימלי
1.	ניסיון מוכח במתן שירותים לאוכלוסיית במתן שירותים של דיור בקהילה לאוכלוסייה מגוונת בדגש על שילוב דיירים עם מוגבלות קשה בקהילה 4 שנות ניסיון – 10 נקודות כל שנה מלאה נוספת – תתווסף 5 נקודות עד ל- 30 נקודות.	30
2.	ניסיון מוכח בשילוב קהילתי ניסיון במרכז אחד כאמור - 10 נקודות. כל מרכז נוסף כאמור – תתווסף נקודה עד 15 נקודות.	15
3.	ניסיון מוכח בהפעלת מרכז תעסוקתי במרחב הכפרי ניסיון בהפעלת 1 מרכז כאמור – 5 נקודות. כל מרכז נוסף כאמור – יתווספו 2 נקודות.	15
	סה"כ	60

7.3. המועצה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההצעה ותנאיה, או בשל חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת המועצה מונע הערכת ההצעה כדבעי. כמו כן יילקחו בחשבון פרמטרים מקצועיים כגון: ניסיון מוכח במתן שירותים לאוכלוסייה רב גונית מאתגרת, ניסיון בהפעלת צוות רב מקצועי, ידע וניסיון של שילוב קהילתי, הפעלת מרכז תעסוקה במרחב הכפרי, התחייבות המפעיל לליווי והדרכת צוות העובדים ועוד.

7.4. המועצה תהא רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כי המציע לא עמד בתנאי המכרז ולפיכך לדחות את הצעתו.

7.5. המועצה תהא רשאית לנהל משא ומתן עם הזוכה במטרה לשפר את תנאי ההצעה.

7.6. המועצה תהא רשאית לבצע כל בדיקה שתמצא לנכון בכל הקשור לחוסנו הכלכלי,

לאיתנותו הפיננסית, למצבו המשפטי, ולניסיונו המקצועי המוכח של כל מציע. לשם כך, ועדת המכרזים תהא רשאית לדרוש מהמציע להמציא לעיונה כל אישור או מסמך שיתבקש על ידה לעניין זה, ולהיעזר בשירותים של מומחים בכל אחד מהתחומים הנ"ל לבדיקת כל פרט, או לגיבוש כל הערכה, ככל שיידרשו.

7.7. המועצה תהא רשאית לפסול לחלוטין הצעתו של מציע אשר לא מסר לעיונו אישור או מסמך שנדרש על ידו כאמור, או שלא להתחשב בנתון שנמסר על ידי המציע, ואשר ביחס אליו התבקש אותו מסמך או אישור, שלא הומצא לשביעות רצון המועצה.

8. פגם בהחלטת ועדת המכרזים

8.1. נפל פגם יסודי בהחלטת ועדת המכרזים או בהליכי המכרז האחרים וכתוצאה מפגם זה לא זכה המציע במכרז, יהיה זכאי המציע שלא זכה כתוצאה מהפגם כאמור לקבל בחזרה מהמועצה, עקב אי זכייתו, אך ורק את ההוצאות שהוציא בגין ערבות ההצעה ורכישת טפסי המכרז. פרט לתשלום האמור, לא יהיה זכאי המציע הנ"ל לכל פיצוי אחר, בגין הפסדים ו/או אבדן רווח ו/או נזק אשר, לטענתו, גרמו לו כתוצאה מהפגם בהליכי המכרז.

8.2. קבע בית משפט מוסמך כי נפל פגם יסודי בהחלטת ועדת המכרזים או בהליכי המכרז האחרים, וכתוצאה מפגם זה זכה במכרז המציע ולא מציע אחר שהיה זכאי לכך, מתחייב המציע מיידי, עם הודעת המזמין, לסיים את ההתקשרות עם המזמין, עפ"י ההסכם שנחתם עמו לעניין המכרז, על כל הכרוך בכך, ולאפשר למזמין להעביר את המשך ההתקשרות למציע שאמור היה לזכות במכרז, עפ"י קביעת ביהמ"ש. למציע לא תהיינה כל תביעות או טענות אחרות מכל סוג שהוא כלפי המועצה בכל הקשור והנוגע למכרז, אופן ניהולו, הזכייה בו וכד', להסכם שנחתם בעקבותיו ו/או לסכומים החודשיים ששולמו ו/או אמורים להשתלם במועד הפסקת ההתקשרות ו/או כלפי כל הסכם אחר שיחתם ע"י המזמין כתוצאה ממכרז זה.

9. ביטול מכרז, מסירת ביצוע, ביצוע חלקי, פיצול מכרז

תשומת לב המציע מוסבת לתנאים הרשומים מטה והמציע מסכים מראש כי :

9.1. המועצה רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט, לבטל את המכרז בכל שלב ו/או להחליט על שימוש עצמי במושכר.

9.2. אם תחליט המועצה לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצע, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא, למעט ההוצאות בגין ערבות ההצעה ורכישת טפסי המכרז שתוחזרנה לזוכה במכרז בלבד.

10. חתימה על ההסכם וביצועו

10.1. המציע הזוכה מתחייב לחתום על ההסכם לא יאוחר מאשר **תוך 7 ימים** ממועד קבלת ההודעה על זכייתו במכרז, או כל מועד אחר שתודיע לו המועצה.

60 יום טרם מועד מסירת החזקה במבנה, על פי הודעת המועצה, על המציע הזוכה למסור למועצה אישור על קיום ביטוחים חתום ובתוקף, פוליסות ביטוח (תקפות), ערבות ביצוע, וכן כל מסמך אחר הנדרש לפי החוזה ותנאי המכרז ומסמכיו.

- 10.2. מנכ"ל המועצה או מי מטעמו יהא המכריע הסופי באשר להתאמתם של האישורים, פוליסות הביטוח, הערבות וכל מסמך אחר. המציע הזוכה מתחייב להמציא לאלתר כל אישור ו/או כל פוליסה ו/או תיקון לאישור ו/או תיקון לפוליסה ו/או תיקון לערבות ו/או כל מסמך אחר, בהתאם לאמור לעיל.
- 10.3. אי מסירת ערבות הזוכה ו/או אישור עריכת ביטוחים חתום ו/או כל פוליסה ו/או מסמך אחר, כאמור בסעיף 10.1 10.1 לעיל, תהווה הפרת התחייבויות הזוכה במכרז. במקרה זה יהא המועצה רשאי לממש ולחלט את ערבות ההצעה, וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות המועצה לפי כל דין, ובכלל זה, תהא המועצה רשאית להודיע לזוכה על ביטול זכייתו במכרז ולהתקשר עם מציע אחר לקבלת השירות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, והמציע/הזוכה יוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפיצוי עקב כך.
- 10.4. הרשות בידי המועצה למסור את המושכר תוך 18 (שמונה עשרה) חודש מיום התאריך האחרון להגשת ההצעות למכרז וללא כל שינוי בתנאי המכרז.
- 10.5. המציע הזוכה לא יהא רשאי להפחית את סכום התמורה על פי ההסכם, גם אם יהיה עליו לשאת בהוצאות ובתשלומים שלא נכללו בהצעתו בין מחמת טעות או מחמת כל סיבה אחרת.
11. אין המועצה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או הנוחה ביותר או כל הצעה שהיא.

בכבוד רב,

יגאל להב

ראש המועצה המקומית קרני שומרון

חתימת המציע

נספח א' לתנאי המכרז

פרטי המציע

	סוג התאגיד
	כתובת מלאה
	מס' זיהוי
	טלפון
	פקסימיליה
	דוא"ל
	סיווג קבלנים

אנשי קשר של המציע

נייד	תפקיד	שם + שם משפחה

תאריך: _____

חתימת המציע + חותמת: _____

כתב הצעה

לכבוד
המועצה המקומית קרני שומרון

א.נ.,

הנדון: **כתב הצעה - מכרז מספר 08/2023**

אני הח"מ,

מגיש בזאת את הצעתי למכרז להשכרת והפעלת מתחם מבנים שייבנה במתחם התיירות בקרני שומרון לצורך הפעלת מעון חוסים (להלן: "העסקה") במועצה המקומית קרני שומרון, לפי המכרז הנדון.

הנני מאשר ומצהיר בזאת, כי הצעתי מוגשת לאחר שקראתי בעיון את כל המסמכים שצורפו לתיק המכרז ושמצויים במסמכי המכרז, גם אם לא צורפו לתיק, אך מוזכרים בו או משתמעים מהאמור במסמכים שבתיק, ומסמכים אלה נמצאים ברשותי.

הנני מצהיר, כי למדתי את התנאים המיוחדים של המושכר ואת שאר התנאים הנדרשים לביצוע ההסכם נשוא המכרז דנן, ובהתאם לכך ביססתי את הצעתי.

הנני מצהיר, כי הדרישות של הרשויות המוסמכות לביצוע ההתחייבויות עפ"י ההסכם מוכרות וידועות לי, וכי יש באפשרותי לעמוד בכל הדרישות.

הובהר לי ואני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז ובכלל זאת לתנאים שלהלן:

1. **ההצעות במכרז לא תפחתנה מהסך של ₪24,000 דמי שכירות לחודש. הצעות מתחת לסכום הנ"ל תיפסלנה.**
2. **מטרת השכירות הינה הפעלת דירות בקהילה ותעסוקה חקלאית עובר אוכלוסיות בעלי צרכים מיוחדים**
3. **אהיה חייב בכל תשלומי המיסים שחלים על המושכר לרבות חיובי ארנונה וכלל התשלומים כגון מים, חשמל, גז, בזק וכו'.**

1. אם אזכה במכרז הריני מתחייב כדלקמן:

- 1.1 להוציא לפועל, בהתאם למסמכים הנ"ל כולם ביחד - לפי המחיר שלהלן, את העסקה המתוארת במכרז הנ"ל, בכפוף לכל שאר תנאי המכרז וההסכם.
- 1.2 לחתום אצלכם על הסכם, לא יאוחר מחמישה (5) ימים מהמועד בו תודיעו לי על זכייתי במכרז או בכל מועד אחר שתודיע לי המועצה, ואני מצהיר כי ידוע לי כי אם לא אחתום על ההסכם במשך התקופה האמורה לעיל, אאבד את זכויותי נשוא ההסכם, וכי תהיו זכאים לממש את ערבות ההצעה שאני מצרף בזה כהבטחה לקיום תנאי המכרז.
- 1.3 להתחיל בביצוע הפעולות נשוא ההסכם במועדים הקבועים בהסכם ובמסמכי המכרז.
- 1.4 במקרה שלא אחתום אצלכם על הסכם כאמור לעיל, או לא אמלא תנאי מוקדם לפני החתימה, הנני מסכים שתממשו את ערבות ההצעה.
- 1.5 אני מתחייב בזה, כי הצעתי זו תעמוד בתוקפה למשך 90 (תשעים) יום מהתאריך

- האחרון להגשת ההצעות למכרז, והיה אם במשך התקופה אדרש על ידכם לקיים כל התחייבותי שבהצעתי זו, אעשה זאת בלי השהיה.
2. ידוע לי שההסכם בינינו יכלול גם את כל חומר המכרז כמפורט בסעיף 2.2 לתנאי המכרז, וכן את כל החומר שאני מגיש במסגרת הצעתי זו ושיצורף להסכם.
3. הנני מצהיר שאין לי כל הסתייגות ואי הבנות ביחס לכל הכתוב בתנאי המכרז ובמסמכיו ואני מסכים לכלל אמור בהם.
4. כערבות לקיום התחייבותי שבהצעתי זו, הריני מצרף בזה את ערבות ההצעה כאמור בסעיף 5 לתנאי המכרז לפקודתכם ומיפה כוחכם בצורה בלתי חוזרת, כי במקרה שלא אקיים התחייבותי, כולן או מקצתן נשוא הצעתי זו, הרי הזכות בידיכם לממש ערבות זו, בלי כל הודעה או התראה נוספת, וכן אני מוותר מראש על כל זכות להתנגד לכל צעד שתנקטו כדי לממש הערבות הנ"ל.
5. ידוע לי כי המכרז הנדון הינו בגין רכישת זכות השכירות במושכר בלבד, ובהתאם לכך הנני מציג את הצעתי.
6. ידוע לי כי הוצאות אשר מעצם טיבן טבען חלות על מחזיק במושכר, כגון, אגרות לרשויות מוסמכות, ארנונה, היטל שמירה, חשמל, מים, גז, ועד בית, שירותי בזק וכו', יחולו וישולמו על ידי בנוסף לדמי השכירות.
7. תמורת קבלת זכות השכירות, הכל בהתאם להסכם ונספחיו, הנני מציע לשלם למועצה כדלקמן:

תשלום חודשי בשיעור של _____ ש"ח.

- (הערה: על המציע להציע, כאמור בסעיף 7.1 לתנאי המכרז, לא פחות מסך של 24,000 ₪ לחודש).
8. אם תחליטו לקבל הצעתי, הריני מתחייב למלא אחר הוראות המכרז בדבר חתימה על מסמכים והמצאת מסמכים במועדים, ולבצע את העסקה על פי הצעתי במכרז זה במחיר שנקבנו לעיל.
9. בעצם הגשת הצעתי זו למכרז הריני נותן בזה הסכמתי לכל התנאים הכלולים במסמכי המכרז והנני מוותר בזה ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לתנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי המכרז, לרבות סבירותם.

הצעתי זו ניתנה ביום _____ מתוך הבנה ורצוני החופשי.

שם המציע: _____

כתובת: _____

מס' ת.ז./חברה: _____

טלפון: _____

חותמת וחתימה

נספח ג' לתנאי המכרז

דוגמת ערבות למכרז

תאריך _____
שם המוסד הבנקאי _____

לכבוד
המועצה המקומית קרני שומרון

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

לפי בקשת _____ (שם המציע) הרינו ערבים בזה כלפיך ערבות מלאה ומוחלטת בסך 50,000 ₪ (במילים: חמישים אלף שקלים חדשים) צמודים למדד, להבטחת מילוי נכון ומדויק של תנאי המכרז **להשכרת מבנה שייבנה ברח' _____ בקרני שומרון לצורך הפעלת מעון חוסים**, מכרז מספר 117/2021 ע"י _____ (שם המציע).

הסכום הנ"ל צמוד למדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן הבא:

(א) מדד הבסיס יהיה מדד של חודש יולי 2021 שפורסם ביום 15.8.2021.

(ב) המדד החדש יהיה מדד אשר יתפרסם על ידי הלשכה בסמוך לפני דרישה לתשלום על פי ערבות זו.

ערבותנו זו בתוקף עד 04.02.2022, והיא ערבות בלתי תלויה ואנו נשלם לכם תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום עד לסכום הנ"ל בצירוף הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס ובין המדד החדש בגין הסכום הנדרש על ידיכם על פי ערבותנו זו, מבלי שתצטרכו לנמק דרישתכם, או לבסס אותה, או לתת לנו כלל הסברים בקשר לכך.

אם יתברר כי המדד החדש נמוך בהשוואה למדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הקרן.

ערבותנו זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא.

הערה: נוסח אחר של ערבות לא יתקבל.

נספח ה' לתנאי המכרז

הצהרה ואישור לעניין הרשעות קודמות

(נספח זה יחתם ע"י המציע וכן ע"י בעל מניות המחזיק יותר מ- 50% ממניות המציע)

מכרז מס' 08/2023 להשכרת מבנה שייבנה ברח' _____ בקרני שומרון לצורך הפעלת מעון חוסים

אנו הח"מ מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:

1.1. אנו _____ (להשלים את הקשר עם המציע).

1.2. במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו לפרסום המכרז, הח"מ לא הורשע בעבירה פלילית, לא מתנהלים נגדו הליכים פליליים בקשר עם עבירה פלילית ולמיטב ידיעתנו לא מתנהלת כנגדנו חקירה בקשר עם עבירה פלילית.

"עבירה פלילית" - כל עבירה, כולל עבירות בתחום איכות הסביבה/הנוגעות לאיכות הסביבה ולמעט: עבירה פלילית מסוג חטא, עבירה פלילית מסוג ברירת קנס, עבירות מכוח חוקי עזר מקומיים (להוציא עבירות שעניינן אי קבלת אישור, רישיון או הסכמה).

1.3. הח"מ מאשר ומסכים כי הקבלן ו/או ועדת המכרזים ו/או כל הפועלים מטעמן יהיו רשאים ומוסמכים לעיין במרשם הפלילי בקשר עם הח"מ ובנוסף לקבל כל מידע רלבנטי מהמשטרה ורשויות אכיפת חוק אחרות.

1.4. במקרה ואישור נוסף יידרש ע"י מי מהרשויות הנ"ל על מנת לאפשר עיון ו/או קבלת מידע כאמור, מתחייב הח"מ למסור, לבקשת ועדת המכרזים, אישור כנדרש, חתום ע"י הח"מ, תוך הזמן הקבוע לכך בבקשת הועדה.

2. צרופות

- 2.1. לנספח זה תצורף רשימה של כל נושאי המשרה בגוף החתום על מסמך זה.
- 2.2. לטופס זה תצורף רשימה של כל בעלי השליטה (המחזיקים במעל 50% ממניות התאגיד) בגוף החתום על מסמך זה.
- 2.3. לטופס זה יצורף אישור עו"ד של כל אחד מהגופים המפורטים לעיל בדבר נכונות האמור בסעיפים 1.1 ו- 1.2 לעיל.

שם חתימה וחותמת של המציע/חבר במציע	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד
------------------------------------	-------	-------------------

הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/ חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע למכרז. הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על נספח זה.

אם ממלא הנספח הינו אדם פרטי ולא תאגיד:

שם + חתימה	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד
------------	-------	-------------------

הריני מאשר בחתימתי כי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתיו כאמור, חתם בפני על נספח זה.

נספח ו' לתנאי המכרז

הוראות ביטחון

- א. הכנסת עובדים בני מיעוטים תושבי ישי"ע באישור מראש של קב"ט המועצה בלבד.
- ב. לא תורשה העסקת בני מיעוטים תושבי ישי"ע אלא לאחר הצגת היתר עבודה, המונפק ע"י המנהל האזרחי, יח' קמ"ט תעסוקה. על ההיתר להיות בתוקף כל תקופת העבודה.
- ג. מחלקת ביטחון של המועצה רשאית להוציא הנחיות מדי פעם בפעם הנוגעות לביטחון הישוב ולהעסקת עובדים כאמור, ואשר יחייבו את המציע ויבוצעו על חשבונו.
- ד. המציע יבצע את כל הוראות מחלקת הביטחון של המועצה וקב"ט המועצה לרבות מניעת כניסת בני מיעוטים לפי שיקול דעתו הבלעדי של קב"ט המועצה.

הוראות נספח זה מוסיפות על האמור בהסכם ונספחיו ומהות חלק בלתי נפרד ממנו.

הכנסת עובדים בניגוד להוראות נספח זה ו/או עיכוב בביצוע העבודה ו/או הפסקת העבודה כתוצאה ממניעת כניסת עובדים כאמור יהו הפרה יסודית של ההסכם.

תצהיר המציע:

הנני לאשר כי קראתי והבנתי את האמור בנספח זה המצורף כחלק מהסכם התקשרות ומתחייב אני בחתימתי זו לפעול בהתאם להוראות אלו.

שם החברה: _____ ח.פ. _____ כתובת: _____
שם המציע: _____ ת.ז. _____ כתובת: _____
מס' טלפון: _____ מס' פקס': _____

תאריך: _____ חתימה: _____

חוזה

שנערך ונחתם בקרני שומרון ביום _____ לחודש _____ 2023

בין: המועצה המקומית קרני שומרון
(להלן: "המועצה" ו/או "המשכיר")

מצד אחד

ובין:

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והמועצה מצהירה כי הינה בעלת הזכויות בקרקע הידועה שבמגרש מס' 5, תב"ע מס' 117/18 שכתובתה כביש קרני שומרון – נווה מנחם בישוב קרני שומרון (להלן: "הקרקע");

והואיל ובכוונת המועצה להקים בקרקע מבנה אשר ישמש כולו כמעון חוסים ולהשכירו לשוכר מתאים, כמפורט בהסכם זה (להלן: "המושכר");

והואיל ובהתאם לאמור המועצה פרסמה מכרז פומבי מס' 08/2023 להשכרת מבנה שייבנה לצורך הפעלת מעון חוסים בכביש קרני שומרון נווה מנחם בקרני שומרון (להלן: "המכרז");

והואיל והשוכר הגיש הצעה למכרז והצעתו הוכרזה כזוכה במכרז;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את היחסים ההדדיים ביניהם, בכל הנוגע לעסקת השכירות, בחוזה זה;

והואיל והצדדים מצהירים כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, לא יחולו על הסכם שכירות זה;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

א. מבוא

1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. בכל מקרה של סתירה בין האמור בגוף ההסכם לבין האמור באיזה מנספחיו, יגבר האמור בגוף ההסכם.

2. כותרות סעיפי ההסכם הנן לצורך נוחיות בלבד, ולא ישמשו לצורך פרשנותו.

3. הסכם זה כולל את הנספחים שלהלן ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

נספח א' - נוסח ערבות להבטחת קיום התחייבויות השוכר.

ב. תנאי מתלה

4. תנאי מתלה לכניסתה לתוקף של ההתקשרות על פי הסכם זה הוא סיום בניה בפועל של המבנה תוך 36 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה. ככל שלא ייבנה המבנה תוך המועד האמור, יהא ההסכם בטל ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה.

ג. מטרת השכירות

5. מטרת השכירות הינה הפעלת מעון חוסים במושכר בלבד. השוכר מתחייב לא לעשות כל שימוש אחר ו/או נוסף במושכר מלבד המטרה האמורה בסעיף זה. מוסכם בין הצדדים, כי עניין בחירת הדיירים, הוצאת דיירים והחלטות חינוכיות בנוגע לדיור ותעסוקה תהיה של השוכר בלבד.

6. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בהתאם לכל דין ובפרט הדינים הנוגעים למטרת השימוש כאמור, ובכלל זה על פי סטנדרטים והוראות משרד הרווחה הקשורות בהפעלת מוסדות עבור אוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים.

7. באחריות השוכר לדאוג כי יהיו ברשותו בכל עת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להפעלת מעון חוסים וכן יקיים את כל תנאיהם וידאג לחידושם ממועד וישלם את כל האגרות ו/או התשלומים לפיהם ו/או על פי כל דין הדרושים והכרוכים בהפעלת מעון החוסים במושכר.

8. אין בהפעלת המושכר למטרה האמורה בסעיף זה כדי להעניק לשוכר זכות כלשהי במקרקעין למעט זכות שכירות במושכר. השוכר יהיה המחליט הבלעדי, בקשר לקליטת עובדים למערכת התעסוקה במושכר ללא כל התערבות של המועצה.

ד. לוח זמנים

9. לוח הזמנים המשוער לתכנון המושכר, הקמתו ומסירת החזקה לשוכר הינו 36 חודשים. עם סיום הבניה ובכפוף להוראות הסכם זה, תימסר החזקה במושכר לשוכר. מובהר כי איחור של עד 6 חודשים מעבר לתקופה כאמור לעיל לא יהווה הפרה של ההסכם.

10. השוכר זקוק למסירה משפטית זמן ארוך לפני סיום הבניה לצורך מתן זמן לרישום דיירים לצורך הכנה והתאמה של המתקן.

11. מוסכם כי ככל שהשלמת בניית המושכר תהא בתקופה קצרה יותר מהתקופה המנויה לעיל, תוקדם מסירת החזקה לשוכר והוא מתחייב לקבל לידי את המושכר לכל המאוחר תוך 60 ימים ממועד שקיבל מהמועצה הודעה על כך.

ה. מסירת החזקה בנכס

12. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה ולרבות מסירת ערבות בנקאית בתוקף, אישור קיום ביטוחים, פוליסות ביטוח תקפות וכיוצ"ב, מתחייבת המועצה למסור לשוכר את החזקה בנכס מייד עם סיום בנייתו וקבלת "טופס 4" לפי תקנות התכנון והבניה (אישור למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א – 1981.

13. המועצה תמסור לשוכר הודעה 60 ימים מראש על מועד מסירת החזקה.

14. בטרם מסירת החזקה ייערך סיור במושכר בהשתתפות נציגי המועצה והשוכר ובו יערוך נציג המועצה פרוטוקול בו יירשמו כל הליקויים ואי ההתאמות שיתגלו במושכר (אם בכלל). הפגמים והליקויים שיירשמו בפרוטוקול המסירה יתוקנו תוך זמן סביר שלא יעלה על 3 חודשים ממועד מסירת החזקה. השוכר מתחייב במעמד הסיור לבדוק את המושכר בדיקה יסודית באמצעות כל אדם מטעמו ככל האפשר לרבות התאמתו למפרט והתוכניות. קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תשמש כאישור לכך כי בעת המסירה בדק אותו ומצאו במצב טוב, תקין, ראוי לשימוש ומתאים לאמור בהסכם, במפרט ובתוכניות. במקרה בו לא צוינו פגם או אי התאמה כלשהם בפרוטוקול המסירה לא תהא לשוכר כל טענה באשר לכך, אלא אם היה מדובר בפגם נסתר.

15. השוכר מתחייב ומצהיר כי לא ייכנס למושכר ולא יכניס אליו חפצים כלשהם בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, בטרם הגיע מועד מסירת החזקה אלא אם ניתן אישור המועצה מראש ובכתב. במקרה בו ניתן אישור כאמור יחשב השוכר וכל מי מטעמו כבר רשות בלבד במושכר ולא יהיה במתן הרשות כדי להקנות לו זכות חזקה ו/או זכות אחרת במושכר.

16. השוכר מתחייב לקבל את החזקה בנכס במועד מסירת החזקה וזאת גם במקרה בו טרם הושלמה בנייתו של כל המבנה ו/או טרם הותקנו מלוא המערכות והמתקנים הנדרשים. היה והשוכר לא יקבל בפועל את החזקה במושכר במועד בין אם משום שסרב לקבלה ובין אם משום שלא הופיע לקבלה או מכל סיבה אחרת שלא תלויה במועצה, יחשב הדבר כאילו המושכר הועמד לרשות השוכר ונמסרה לו החזקה.

17. בנסיבות כאמור לעיל וכן במקרה בו מסירת החזקה נדחתה בפועל מעבר למועד מסירת החזקה בשל אי קיום התחייבויות השוכר לפי חוזה זה, המועצה לא תהא אחראית בכל דרך לשמירת המושכר ולכל נזק או קלקול שיגרמו בו ובאביזריו לאחר מועד מסירת החזקה, ובנוסף השוכר יחוייב לשאת בכלל התשלומים החלים עליו ולקיים את כלל התחייבויות החלות עליו, הכל כמפורט בהסכם זה.

18. בכפוף לאמור לעיל בסעיף 15, מוסכם כי מועד מסירת החזקה ייחשב כמועד תחילת תקופת השכירות וכי ממועד זה יראו את השוכר כמחזיק במושכר, לענין תשלום דמי השכירות ויתר הוראות ההסכם וכן הוראות כל דין המטילות חבות כלשהי על מחזיק במקרקעין.

19. המועצה רשאית למסור לשוכר במועד מסירת החזקה הוראות בדבר תכונותיו המיוחדות של המושכר ובכלל זה הוראות בדבר תחזוקתו ושימוש בו ובמתקניו והשוכר מתחייב לקבל את הוראות אלו ללא סייג ולנקוט בכל האמצעות האפשריים על מנת לשמור על המושכר ומתקניו בהתאם להוראות הנ"ל.

ו. תקופת השכירות

20. תקופת השכירות הינה ל- 5 שנים בלבד החל מיום (מועד מסירת החזקה) _____, וכלה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

21. בנוסף, לשוכר מוקנית אופציה להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות שכירות נוספות באותם תנאים, כל תקופה למשך 12 (שנים עשר) חודשים (להלן: "תקופת האופציה"), וזאת בכפוף למתן הודעה, מראש ובכתב, מהשוכר למועצה עד 90 יום לפני תום תקופת השכירות, וכל זאת בכפוף למילוי מלוא תנאי ההסכם על ידי השוכר במהלך תקופת השכירות לשביעות רצון המועצה.

22. לא מסר השוכר למועצה הודעה בכתב, לפחות תשעים (90) יום מראש לפני תום תקופת השכירות על רצונו במימוש תקופת האופציה המפורטת לעיל, יבוא הסכם זה לידי סיום.

23. כל הוראות הסכם זה החלות על תקופת השכירות יחולו, בשינויים המחויבים, גם על תקופת האופציה.

ז. סיום מוקדם של ההסכם

24. על אף האמור לעיל, השוכר יהיה רשאי להביא לסיום מוקדם את תקופת השכירות ו/או את תקופת האופציה, ככל שמומשה, על-ידי מתן הודעה של 60 יום מראש ובכתב (להלן: "תקופת ההודעה המוקדמת"), באחד מהמקרים המנויים בסעיפים 23.1 – 23.3 להלן. נמסרה הודעת סיום כאמור, יסתיים ההסכם ותקופת השכירות על פיו, והשוכר יידרש לשלם למועצה דמי שכירות בגין תקופת ההודעה המוקדמת בלבד בכפוף לפינוי המושכר עד תום תקופת ההודעה המוקדמת ולחלופין עד מועד הפינוי בפועל לפי המאוחר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון למועצה לפי ההסכם ו/או לפי כל דין. אולם, אם שילם השוכר, מראש, סכום נוסף כלשהו על חשבון דמי השכירות, תשיב המועצה סכום זה לשוכר מיד בתום תקופת ההודעה המוקדמת, וזאת בקיזוז חובות ארנונה ו/או מיסים ו/או כל חוב אחר, ככל שיהיו, בגין התקופה שעד לסיומו המוקדם של ההסכם.

24.1 נמנעה מהשוכר האפשרות לעשות שימוש למטרותיו במושכר ו/או בחלק ממנו ;

24.2 הפרה המועצה הפרה יסודית את ההסכם בין הצדדים ;

- 24.3 ניתן צו שיפוטי או מנהלי של רשות מוסמכת האוסר או מונע את קיום ההסכם או חלק ממנו ע"י השוכר ו/או המועצה באופן זמני או קבוע;
25. המועצה תהא זכאית להודיע על ביטול ההסכם ו/או סיום מוקדם של הסכם זה, באחד מן המקרים הבאים:
- 25.1 במקרה שלא שילם השוכר את דמי השכירות על פי הסכם זה במועדים, רשאית המועצה לסיים את ההסכם על ידי מתן הודעה לשוכר שלושים (30) יום, מראש ובכתב, ובלבד שהשוכר לא תיקן את ההפרה כאמור תוך 7 (שבעה) ימים מהמועד בו קיבל על כך התראה בכתב.
- 25.2 במידה ויתברר כי כנגד השוכר ו/או מי מטעמו הוגשה תלונה ו/או נפתחו הליכי חקירה בגין עבירות פליליות, לכאורה, שבוצעו במושכר.
26. בנוסף, המועצה תהא רשאית לבטל הסכם זה על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לשוכר, באחד מן המקרים המנויים להלן:
- 26.1 אם ניתן צו פירוק לשוכר (במקרה בו השוכר הוא תאגיד).
- 26.2 אם מונה כונס נכסים על נכסיו וזכויותיו של השוכר.
- 26.3 אם ניתן צו שיפוטי או מנהלי, עקב מחדליו של השוכר, האוסר או מונע את קיום ההסכם או חלק ממנו, באופן זמני או קבוע.
- 26.4 אם הפר השוכר הפרה יסודית את ההסכם בין הצדדים.
27. ביטול ההסכם יכנס לתוקפו תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה בכתב מהמועצה, בדבר ביטול ההסכם וככל שלא הוסר הצו עד למועד זה.
28. במידה ויתבטל ההסכם בין הצדדים כאמור בסעיפים 23-24 לעיל, השוכר ישלם למועצה את יתרת התשלום בגין דמי השכירות עד למועד פינוי המושכר. אולם, אם שילם השוכר למועצה מראש סכום נוסף כלשהו על חשבון דמי השכירות, תשיב המועצה סכום זה לשוכר מיד לאחר פינוי המושכר בקיזוז חובות ארנונה ו/או מיסים ו/או כל חוב אחר, ככל שיהיו, בגין התקופה שעד לפינוי המושכר. בנוסף מודגש מפורשות כי בכל מקרה של סיום מוקדם של ההסכם לא יהא השוכר זכאי לפיצוי ו/או שיפוי כלשהם בשל השקעות ו/הוצאות במושכר במישרין ו/או בעקיפין.
29. במקרה של סיום מוקדם, יחולו הוראות הסכם זה לגבי סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר.
- ח. דמי השכירות**
30. תמורת זכות השכירות השימוש והחזקה במושכר, על פי הסכם זה, ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים ושווי ערך, כמפורט להלן:

- 30.1 במהלך תקופת השכירות ותקופת האופציה, ככל שתמומש, ישלם השוכר למועצה דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ בתוספת מע"מ, אשר ישולמו מראש בגין כל שנת שכירות בהוראת קבע או המחאה לפקודת המועצה.
- 30.2 דמי השכירות יוצמדו אחת לשנה למדד המחירים לצרכן כפי שיפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"). ע"פ המדד הידוע ביום החתימה על ההסכם.
- 30.3 מכל התשלומים שעל השוכר לשלם למועצה על פי הסכם זה ינכה השוכר מס במקור על פי דין, אלא אם תמציא המועצה לשוכר אישור תקף על ניכוי מס במקור. בנוסף, תמציא המועצה לשוכר אישור תקף על ניהול ספרים.
- 30.4 לא שולמו דמי השכירות במועד, תשלח המועצה לשוכר התראה בכתב על כך, ודמי השכירות ישולמו בתוך 14 ימים מיום מקבלת ההתראה.
- 30.5 מובהר בזאת כי אי תשלום דמי השכירות בחלוף 14 יום מיום קבלת התראה המשכיר כאמור לעיל, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך ובהתאם להוראות כל דין.
- 30.6 דמי השכירות החודשיים והתשלומים האמורים בהסכם זה, מהווים תשלום מלא וסופי בגין המושכר על פי הסכם זה והשוכר לא יידרש לשלם למועצה תמורה נוספת כלשהי בגין השכירות בתקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתמומש.
- 30.7 מובהר בזאת מפורשות כי הוצאות אשר מעצם טיבן טבען חלות על מחזיק במושכר כגון, אגרות לרשויות מוסמכות, ארנונה, היטל שמירה, חשמל, מים, גז, מועצה בית, שירותי בזק וכו', חלות על השוכר וישולמו על ידיו בהתאם להוראות הסכם זה.

ט. בטחונות

31. להבטחת קיום כל אחת מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה (לרבות התחייבות לתשלום דמי פיגורים ו/או פיצוי מוסכם), 60 יום טרם מועד מסירת החזקה, על פי הודעת המועצה, ימסור השוכר למועצה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי, על סך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) צמודה למדד הבסיסי ובנוסח המצורף **כנספח ג'** להסכם זה (להלן: "ערבות הביצוע").
32. הערבות תהא בתוקף עד ל- 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות על-פי הסכם זה.
33. ככל שתמומש תקופת האופציה כאמור בהסכם זה, השוכר ימציא למועצה, 30 ימים טרם תום תקופת השכירות, הערבות הבנקאית כאמור לעיל לתקופת האופציה. תוקפה של הערבות הבנקאית יהא עד ל- 90 ימים לאחר תום תקופת האופציה.

34. מוסכם בין הצדדים כי המועצה תהא רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, וזאת לאחר שתיתן על כך התראה מראש של 45 יום לשוכר, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה הפר השוכר הוראה אחת או יותר מהוראות הסכם זה.

35. להסרת ספק, מובהר כי חילוט ערבות הביצוע, לא יהא בו כדי לגרוע מזכותה של המועצה לנקוט בהליכים נוספים כלפי השוכר על פי זכויותיו כאמור בהסכם זה ולפי דין.

י. התחייבות הצדדים

36. המועצה מתחייבת בזאת כלפי השוכר כדלקמן:

36.1 כי ידוע לה שהשוכר שוכר את המושכר לצורך מטרת השכירות כאמור לעיל ובחתימתו על הסכם זה נותנת המועצה את הסכמתה לשימוש כאמור במושכר, הכול בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה.

36.2 כי על המושכר לא מוטלים כל שעבודים ו/או עיקולים וכי המושכר אינו כפוף לזכויות צד שלישי כלשהן, המונעים מהמועצה להתחייב בהסכם זה ואין כל מניעה חוקית ו/או חוזית להתקשרותה בהסכם זה.

36.3 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, המועצה מתחייבת שלא לבצע כל פעולה שהיא במושכר, אשר תפריע, במישרין או בעקיפין, לזכות הגישה החופשית של השוכר לכל חלקי המושכר ו/או לשימוש במושכר על ידיו.

36.4 בכפוף לכך שהמושכר מועמד להשכרה AS IS, המועצה מתחייבת, תוך זמן סביר ובהתאם לאופי התיקון הנדרש, לתקן כל נזק במושכר אשר לא היה ידוע במועד החתימה על ההסכם, בתנאי שאין השוכר חייב לתקנו, ובתנאי כי האמור מפריע לשימוש השוכר במושכר. כל כניסה לביצוע תיקונים כאמור תתואם עם השוכר מראש. וכן לתקן כל נזק שיגרם למושכר בשל בלאי טבעי ולא מחמת מעשה או מחדל של השוכר כמפורט בסעיף 36.6 להלן. המועצה מתחייבת לדאוג לאישורי כיבוי אש ובטיחות הנדרשים לצורך הפעלת המושכר בהתאם לדרישות שיידרשו על ידי חברת הביטוח. המועצה מתחייבת כי מערך הבטחון בישוב יתן מענה לפעילות המתקיימת במושכר.

36.5 כי ידוע לו שכל הציוד אשר יוצב על ידי השוכר במושכר, על כל רכיביו, וכל המחובר אליו הינו קניינו הבלעדי של השוכר.

37. השוכר מתחייב בזאת כלפי המועצה כדלקמן:

37.1 השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כי בידו כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים בהתאם לכל דין לביצוע התחייבויותיו עפ"י הסכם זה וכן לצורך הפעלת המושכר כמעון חוסים לרבות אישור תקף בכל עת מאת משרד הרווחה.

- 37.2 הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), על כל תיקוניו שהיו ויהיו בעתיד וכל חוק ו/או תקנה אחרת להגנת דיירים לא יחולו על שכירות המושכר על ידי השוכר על פי הסכם זה והשוכר אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהם.
- 37.3 השוכר מתחייב כי השקעתו הכספית והשיפוץ במושכר בכל סכום שהוא או כל תמורה, או תשלום אחרים מכל סוג שהם עבור או בקשר לשינויים, שיפוצים, תיקונים, תוספות, שיפורים והתקנות של קווי חשמל/ אינסטלציה, מכל מין וסוג שם עבור המושכר, אינם מקנים לו זכויות כלשהן כנגד המשכיר על פי חוק הגנת הדייר ותקנותיו.
- 37.4 השוכר מצהיר כי בדק וראה את המיקום המיועד למושכר, את סביבתו, את רישומו, את תוכניות בנין עיר החלות עליו ודרישות הרשויות המוסמכות בקשר אליו, ומצא אותו מתאים למטרותיו, וכן, הוא מוכן לקבלו כפי שהוא - AS IS - והוא מוותר על כל טענה בהקשר זה. כמו כן, השוכר מסכים כי הכשרת המבנה לצורך פעילותו כמפורט בסעיף 5 לעיל, תהא על חשבונו ובאחריותו של השוכר בלבד.
- 37.5 השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן סביר ורגיל, שלא יגרום למטרד לדיירים או למחזיק במקרקעין, ולהפרעה כלשהי למתקנים ו/או ציוד הקיימים במושכר במועד החתימה על הסכם זה או לאחר ממועצה החתימה, למעט בלאי סביר. השוכר ישמור על ניקיון המושכר וסביבתו. כן, מתחייב השוכר לשמור על המושכר במצב טוב ותקין במשך כל תקופת השכירות או תקופת האופציה, ככל שתמומש, למעט בלאי סביר.
- 37.6 השוכר יתקן על חשבונו כל פגם או נזק שייגרם במושכר עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו, או בשל השימוש במושכר על ידי השוכר.
- 37.7 השוכר מתחייב בזאת שלא לעשות ולא להרשות לעשות כל שינויים ותוספות (לרבות תוספות מבנה, בניה או עסק) במושכר בלי לקבל על כך את הסכמת המשכיר בכתב ומראש וכן מתחייב השוכר לשמור על חשבונו על הניקיון במושכר והכניסה אליו. השוכר מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שכל תוספת ו/או שינוי כאמור בסעיף זה שלא קיבלו אישור בכתב ומראש מהמשכיר ייהרס.
- 37.8 בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, אם תמומש, מתחייב השוכר להחזיר את המושכר לקדמותו, כשהוא פנוי מכל ציוד ו/או אדם, למעט בלאי סביר הנובע משימוש סביר של השוכר במושכר.
- 37.9 השוכר מתחייב כי יהיו ברשותו, בכל עת, כלל האישורים, הרישיונות וההיתרים הדרושים לשם קיום מטרת השכירות במושכר, כשהם תקפים, באשר האחריות להוצאתם תהיה על השוכר ועל חשבונו. בין יתר האישורים, על השוכר להחזיק באישורי בטיחות וגהות, אישורים מטעם שירותי הכבאות, אישור חשמלאי בודק, אישור מערך גלאים ו/או כל אישור נוסף כפי שיידרש על ידי משרד הבריאות ו/או

- רשויות ו/או גורמים מוסמכים. האמור לעיל מותנה בכך שעם סיום הבניה המועצה תמציא לידי השוכר את כל האישורים המוזכרים לעיל.
- 37.10 כי יהא אחראי ויקפיד על הפעילות במבנה בהתאם לכל הוראות הדין. על השוכר להציג רישיון עסק תקף בכל עת וכן עליו לעמוד בתקני ונהלי משרד הרווחה ו/או המועצה ו/או כל רשות אחרת.
- 37.11 למען הסר ספק מובהר בזאת מפורשות כי הסכם זה הינו להשכרת המושכר בלבד, וכל עלויות הפעילות במושכר, תהיינה על השוכר בלבד לרבות כל אספקת הציוד, המכשור, הריהוט, כח האדם וכל הנדרש לצורך הפעלת המושכר למטרתו כאמור בהסכם זה. המועצה לא תהא אחראית ולא תישא בכל הוצאה שהיא.
- 37.12 השוכר מתחייב לדאוג לכך שהפעילות במבנה לא תגרום מטרד ולא תהווה הפרעה לסביבה.

יא. ביצוע עבודות התאמה במושכר

38. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המושכר יימסר לשוכר כפי שהוא, כמבנה ריק, ללא ציוד וללא ריהוט. האחראיות על התאמת המבנה לצורך השימוש בו למטרת השכירות חלה על השוכר בלבד ועל חשבוננו.
39. השוכר מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שכל עבודה הדרושה להתאמת המבנה למטרת השכירות מחייבת אישור מראש ובכתב מאת מהנדס המועצה.
40. למען הסר ספק, מובהר בזאת מפורשות כי בכל מקרה של סיום ההתקשרות לפי הסכם זה לא יהיה השוכר זכאי לפיצוי, שיפוי ו/או תשלום כלשהם בשל השקעות ו/או הוצאות שהשקיע במושכר ו/או בגינו במישרין ו/או בעקיפין. פרט להשקעות שהשוכר השקיע באישורה של המועצה.

יב. שלטים

41. השוכר לא יציב שלטים ו/או מודעות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק של המושכר אלא אם ניתנה הסכמת המועצה מראש ובכתב ובתנאי שיישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רישיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך. פרט לשלטי תודה לתורמים.
42. השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות

יג. אחריות, חבות וביטוח

43. השוכר מתחייב לערוך על חשבוננו, למשך כל תקופת השכירות, ביטוחים בחברת מבטחת מורשית בהתאם **לנספח ד'** להסכם זה, ולהמציא למועצה 60 יום טרם מועד מסירת החזקה (על פי הודעת המועצה), את אישורי קיום הביטוחים.

44. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בהתאם לחוק, לקיים ולמלא את כלל ההוראות החוקיות החלות על המושכר ו/או על השימוש בו.

45. מבלי למעט מן האמור לעיל, השוכר יישא באחריות המוטלת עליו על פי דין, לפגיעה, אובדן, נזק אשר ייגרמו למועצה ו/או מי מטעמה ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות משתמשים במושכר ו/או מבקריו הקשורים לפעילותו של השוכר במושכר ו/או לציוד המותקן בו והמועצה לא תישא בכל אחריות מכל סוג שהיא.

46. השוכר מתחייב לשפות את המועצה, בגין כל הוצאה ו/או תשלום שהיא תחויב בו בפסק דין חלוט, וכן בגין הוצאות משפט שבהן תחויב על ידי בית המשפט במסגרת פסק הדין (יש לשפות גם על הוצאות של ההליך, הליכי ביניים וכד'), להם אחראי השוכר, וזאת בתנאי שהמועצה שילמה בפועל את התשלומים / ההוצאות המפורטים לעיל, הודיעה בכתב לשוכר על כל דרישה, טענה או תביעה כאמור, תוך 7 ימים מיום קבלתה, אפשרה לשוכר להתגונן נגדה כראוי, שיתפה עם השוכר פעולה בהתגוננות כאמור ולא התפשרה ללא הסכמת השוכר.

יד. פינוי המושכר

47. בתום תקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה, אם תמומש, או במועד סיום תוקפו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפרק ולפנות את הציוד שהתקין במושכר, וכל פרט אשר בנה והוסיף על חשבונו, ולהחזיר את המושכר למועצה שהוא ריק מכל אדם וחפץ של השוכר, כמצבו ביום כניסת הסכם זה לתוקף, למעט בלאי סביר.

48. בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, אם תמומש, יבחר השוכר בין הסרת ציוד או כל חלק הימנו לרבות חיבורי מים, טלפון וכיו"ב, לבין השארתו במושכר, ובמקרה שבחר להשאיר חלק כלשהו מן הציוד במושכר, בכפוף להסכמתה של המועצה, יעבור חלק זה לבעלות המועצה. מובהר בזאת מפורשות כי בכל מקרה של סיום ההתקשרות לפי הסכם זה לא יהא השוכר זכאי לפיצוי ו/או שיפוי כלשהם בשל השקעות ו/הוצאות במושכר ו/או בגינו במישרין ו/או בעקיפין.

49. השוכר מתחייב בזאת לפנות את המושכר בכל אחד מן המקרים מפורטים מטה, כדלקמן:

- 49.1 בתום תקופת השכירות המנויות בהסכם זה.
- 49.2 במידה והשוכר לא ישלם ו/או יפגר בתשלום דמי השכירות לאחר קבלת התראה המשכיר בכתב כאמור בסעיף 25.1.
- 49.3 במידה והשוכר יפר אחת או יותר מהוראות הסכם זה, וההפרה לא תבוא על תיקונה בתוך 7 ימים מיום שקיבל השוכר התראה על כך מהמועצה.
- 49.4 במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה.

49.5 במידה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד, בהתאם להוראות הסכם זה, ישלם השוכר למועצה דמי שכירות בסך של 500 ₪ עבור כל יום של פיגור בפינוי המושכר, ועד למועד פינוי המושכר בפועל.

טו. שינויים

50. המועצה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לבצע בכל עת שינויים במבנה וסביבתו, תוך תיאום מראש עם השוכר. לא יהיה בשינויים אלו כדי להקטין את שטח המושכר. השוכר מתחייב שלא להפריע למועצה בביצוע כל עבודה כאמור.

51. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ככל שיתבצעו על ידי השוכר שינויים ו/או עבודות בניה במבנה, השוכר והוא בלבד יהא האחראי במשך תקופת השכירות לקבלת היתר בניה כחוק לביצוע השינוי ו/או העבודות ולאופן ביצועם ועל המועצה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

52. מוסכם בזאת כי כל שינוי המהווה מחובר למושכר שיעשה ע"י השוכר יהפוך מיד עם הכנסתו ו/או התקנתו לרכוש המועצה מבלי שהשוכר יהיה רשאי לקבל כל תשלום ו/או פיצוי בגינו (למעט מוצרי חשמל וריהוט שניתן לפרקם).

טז. הסבת ההסכם

53. השוכר לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו וחובותיו בהתאם להסכם זה ו/או להמחות את השכירות לצדדים שלישיים ללא קבלת הסכמת המועצה בכתב ומראש.

יז. שונות

54. כל ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה מצד המועצה לא ייחשבו כוויתור על זכויות על פי הסכם זה או על פי דין ולא ישמשו מניעה לכל תביעה.

55. הסכם זה כולל את כל ההסכמות, ההבטחות וההבנות שבין המועצה לבין השוכר, וכל הסכמות, הבטחות או הבנות שבעל פה שהיו בין הצדדים קודם לחתימת הסכם זה הינן מבוטלות והן לא תחייבנה את הצדדים.

56. כל תוספת או שינוי בהסכם זה יעשו בכתב ויחתמו על ידי הצדדים, וכל צד יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בקשר לשינוי או תוספת כאמור שיעשו שלא כאמור.

57. כתובות הצדדים הן כמפורט בכותרת הסכם זה.

58. כל ההודעות בהתאם להסכם זה תעשינה בכתב ותשלחנה לפי כתובות המועצה או השוכר כמפורט במבוא להסכם זה או לכל כתובת אחרת עליה יודיע צד למשנהו בכתב כאמור. הודעה שנשלחה כאמור תחשב כנמסרה עם קבלתה בידי הנמען, או שלושה ימים לאחר שיגורה מבית דואר בישראל, לפי המוקדם.

59. מקום השיפוט היחיד, הייחודי והבלעדי לצורך הסכם שכירות זה לגבי היחסים המשפטיים בין הצדדים, על כל הנובע מהם, יהיה בבית המשפט באריאל בלבד.

60. מסמך זה לא יהווה הסכם התקשרות בין הצדדים אלא לאחר שנחתם ע"י המועצה באמצעות מורשיי החתימה מטעמה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

ה"ה _____ ת.ז. _____

ה"ה _____ ת.ז. _____

נספח ג' לתנאי ההסכם

נוסח ערבות להסכם

תאריך _____
שם המוסד הבנקאי _____

לכבוד
המועצה המקומית קרני שומרון

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

לפי בקשת _____ (שם המציע) הרינו ערבים בזה כלפיך ערבות מלאה ומוחלטת בסך 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) צמודים למדד, להבטחת מילוי נכון ומדויק של תנאי ההסכם **מכרז להשכרת מבנה שייבנה לצורך הפעלת מעון חוסיים בקרני שומרון**, מכרז מספר 23/2022 ע"י _____ (שם המציע).

הסכום הנ"ל צמוד למדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן הבא:

(א) מדד הבסיס יהיה מדד של חודש יוני 2022, שפורסם ביום 15.7.2021.

(ב) המדד החדש יהיה מדד אשר יתפרסם על ידי הלשכה בסמוך לפני דרישה לתשלום על פי ערבות זו.

ערבותנו זו בתוקף עד _____ ועד בכלל.

ערבותנו זו הינה ערבות בלתי תלויה ואנו נשלם לכם תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך דרישתכם בכתב, כל סכום עד לסכום הנ"ל בצירוף הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס ובין המדד החדש בגין הסכום הנדרש על ידיכם על פי ערבותנו זו, מבלי שתצטרכו לנמק דרישתכם, או לבסס אותה, או לתת לנו כלל הסברים בקשר לכך.

אם יתברר כי המדד החדש נמוך בהשוואה למדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הקרן.

ערבותנו זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא.

הערה: נוסח אחר של ערבות לא יתקבל.