



מועצה אזורית דרום השרון

**מכרז פומבי מס' 31/22
להשכרת מתחם במרכז החדשנות
בבית ברל עבור תאגידים בתחומי
האגרוטק, קיימות וסביבה**

אוגוסט 2022

עמוד 1 מתוך 45

מכרז פומבי מס' 31/22

להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל עבור תאגידים בתחומי האגרוטק, קיימות וסביבה

תוכן עניינים

מסמך א' – ההזמנה להציע הצעות.

- מסמך א'(1) – פרטי המשתתף.
- מסמך א'(2) – נוסח ערבות אוטונומית למכרז.
- מסמך א'(3) – תצהיר חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- מסמך א'(4) – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז.
- מסמך א'(5) – תצהיר עמידה בתנאי סף ושעות חניכת תלמידים.
- מסמך א'(6) – מבוטל.
- מסמך א'(7) – תשריט מתחם.

מסמך ב' – הצהרת המשתתף.

מסמך ג' – הסכם.

- נספח א' – נוסח ערבות ביצוע.
- נספחים ב', ב'1, ב'2 – נוסח הוראות ביטוח ואישורים לקיום ביטוחים.
- נספח ג' – מפרט ומסמך הנחיות.

מסמך ד' – טופס תמורה והצעת המחיר.

עמוד 2 מתוך 45



מכרז פומבי מס' 31/22 להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל עבור תאגידים בתחומי האגרוטק, קיימות וסביבה

מועצה אזורית דרום השרון (להלן: "המועצה") מזמינה הצעות להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל עבור תאגידים בתחומי האגרוטק, קיימות וסביבה, כמפורט במסמכי המכרז.

הודעה בדבר המכרז מתפרסמת באתר האינטרנט של המועצה <http://www.dsharon.org.il> תחת דף הבית > המועצה שלנו > מכרזים.

את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי המועצה האזורית דרום השרון (להלן: מועצה) בשעות קבלת הקהל בימים: א, ד', ה' - 08:30-12:30 ב' 12:30-16:00, ג' 12:30-18:00, או בשעות מענה הטלפוני של הגבייה: א', ד', ה' 08:30-12:30 ב' 13:00-16:00 בטלפון 03-9000502, כנגד תשלום בסך של **500 ש"ח** - שלא יוחזר בכל מקרה.

ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות טרם רכישתם באתר המועצה. לאחר ביצוע הרכישה יש להוריד את כל מסמכי המכרז מאתר המועצה.

סיור מציעים בתיאום מראש (**נוכחות חובה**) יתקיים בתאריך 15.09.22 שעה 10:00 התכנסות בכתובת במושכר (יש להקליד באפליקציית Waze "מרכז חדשנות ויזמות האולם בית ברל").

ההצעות תוגשנה **עד ליום שני, תאריך 03.10.2022 בשעה 08:30 בבוקר** במסירה ידנית בלבד במעטפה שתוכנס לתיבת המכרזים במשרדי גזברות המועצה. המעטפה לא תישא סימני זיהוי כלשהם, למעט מספר ושם המכרז. הצעה שתימסר לאחר מועד ההגשה, תפסל ולא תיכלל בדיוני ועדת המכרזים.

אין המועצה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או בעלת הניקוד הגבוה ביותר או כל הצעה שהיא.

לפרטים נוספים ניתן לפנות אל גזבר המועצה, יצחק אגוזי, בדוא"ל iegozi@dsharon.org.il

בכבוד רב,

**אושרת גני גונן
ראש המועצה**

עמוד 3 מתוך 45

מסמך א' הזמנה להציע הצעות

מכרז פומבי 31/22 להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל עבור תאגידים בתחומי האגרוטק, קיימות וסביבה

1. כללי

1.1. מועצה אזורית דרום השרון (להלן: "המועצה") פרסמה את קול קורא 1/2021 להקמתו והפעלתו של מרכז חדשנות (להלן: "הקול הקורא") במבנה ששימש כאולם ספורט בבית ספר עמי אסף הישן בבית ברל (להלן: "הנכס" או "מרכז החדשנות").

מרכז החדשנות נועד לשלב מרכיבים של קהילה, תעסוקה, מרחב "מייקרוס" ומרכיבים אחרים היכולים לתרום להשגת מטרות חינוכיות ופדגוגיות מתקדמות לגילאי בתי ספר יסודי ותיכון, וכן למעורבות קהילתית.

במסגרת הקול הקורא זכתה חברת אינו-ויה בע"מ, בניהולו של ד"ר גדי ביאליק, אשר אמונה על הקמת, הפעלת וניהול מרכז החדשנות, ובכלל זה על היבטיו החינוכיים והקהילתיים (להלן: "מנהלת מרכז החדשנות").

במסגרת מרכז החדשנות ובהינתן אופיה של המועצה בתחום היישוב הכפרי והחקלאי, מעוניינת המועצה ליתן דגש מיוחד על שילוב תחום הטכנולוגיה החקלאית המתקדמת (אגרוטק) ותחומי הקיימות והסביבה במרכז החדשנות, ולאתר לשם כך גוף קיים ומתאים אשר ישתלב בחזון המועצה ביחס לפעילות מרכז החדשנות.

1.2. המועצה מזמינה בזאת הצעות לשכור בשכירות לא מוגנת, מתחם בתחום מרכז החדשנות, בהיקף של כ-300 מ"ר, שישופץ על ידי המועצה טרם כניסתו של הזוכה במכרז, לטובת שימוש כמשרדים עבור הזוכה לצרכיו תוך התחייבות של הזוכה להשתלב בפעילות מרכז החדשנות. מודגש ומובהר כי בשלב פרסום המכרז טרם הושלם הבינוי של המתחם, ולא תעמוד לזוכה כל טענה ו/או דרישה, בכל עילה שהיא כספית ו/או אחרת, כנגד המועצה בשל התכנון ו/או הבניה שעל בסיס התכנון כאמור.

תשריט המתחם שיימסר לזוכה מצ"ב במסמך א'(7).

במסגרת פעילות מרכז החדשנות לפי הקול הקורא יהיה כפוף הזוכה להנחיות והוראות המועצה בכל הנוגע לשיתוף הפעולה הנדרש מול מנהלת מרכז החדשנות. בתוך כך, יידרש הזוכה להקדיש שעות חניכה וליווי לתלמידים, בהיקף שייקבע לפי הצעתו במכרז ולא יפחת מ-15 שעות שבועיות, אשר יתחלקו בין עובדי החממה הטכנולוגית ו/או העובדים והמפתחים בחברות ההזנק המתאימים לכך, לפי קביעת המועצה ומנהלת מרכז החדשנות.

1.3. המועצה מזמינה בזאת גופים העומדים בתנאי הסף המפורטים להלן להציע הצעות, הכל בהתאם לתנאים המפורטים במכרז זה.

עמוד 4 מתוך 45

1.4. להלן ריכוז התאריכים למכרז :

תאריך	פעילות
ביום 15.09.22 בשעה 10:00	מפגש מציעים (חובה!) יתקיים במושכר (יש להקליד באפליקציית Waze "מרכז חדשנות ויזמות האולם בית ברל").
21.09.22, בשעה 10:00	המועד האחרון להעברת שאלות הבהרה
עד ליום 03.10.2022 עד השעה 08:30 בדיוק	המועד האחרון להגשת הצעות
03.01.2023 בדיוק	מועד תוקף ערבות המציע

המועצה תוכל להודיע בכתב על שינוי איזה מהמועדים שלעיל וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, גם אם חלף המועד האחרון להגשת הצעות וכל עוד טרם נפתחה תיבת המכרזים.

המועצה רשאית לפצל את מפגש המציעים ו/או לערוך מספר מפגשי מציעים נפרדים ולרבות מפגשים פרטניים, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

1.5. בהגשת הצעתו מביע המשתתף הסכמתו לכל תנאי המכרז ולכל האמור במסמכי המכרז, ובכלל זאת לכל תנאי הסכם ההתקשרות.

2. עיקרי ההתקשרות

2.1. המועצה תשכיר לזוכה חלק במבנה מרכז החדשנות שבנכס, בשטח כולל של כ-300 מ"ר, במקרקעין הידועים כגוש 7597 חלק מחלקה 43 (להלן: "המתחם").

תשריט המתחם שיימסר לזוכה מצ"ב במסמך א' (7). מודגש כי גבולותיו, היקפו ושטחו המדויקים של המתחם יקבעו על ידי המועצה במועד המסירה לזוכה לאחר השלמת עבודות הבניה, לפי החלטתה הבלעדית, ולא יהא בהחלטה כאמור כדי להביא לשינוי כלשהו בהצעת הזוכה בכלל ובתמורה המוצעת בפרט.

2.2. הזוכה רשאי להשתמש במתחם לצרכיו העסקיים בתחומי האגרוטק, הסביבה והקיימות ולשם כך בלבד, תוך השתלבות בפעילות מרכז החדשנות, בכפוף להנחיות המועצה (להלן: "מטרת השימוש") במסגרת הנחיות הקול הקורא ובכלל. ההרשאה הניתנת לזוכה להחזיק במתחם ולפעול בו הנה לצורך זה בלבד.

מובהר כי חל איסור שימוש אחר במתחם ואיסור שימוש בכל מקום שמחוץ לתחום המתחם, אלא אם ניתן לכך אישור מראש ובכתב של המועצה ולפי התנאים שקבעה.

השימוש של הזוכה במתחם יעשה בכפוף לדרישות הדין והרשויות המוסמכות, וכן בהתאם להוראות וההנחיות המפורטות בנספח ג' לחוזה.

מודגש בזאת כי פעילותו החינוכית של הזוכה במסגרת מרכז החדשנות, מהווה תנאי יסודי בהתקשרות בכלל ולהשכרת המתחם במרכז החדשנות בפרט. אי-קיום הפעילות החינוכית כנדרש תהווה הפרה יסודית שתוביל לפינוי מידי של הזוכה.

2.3. הזוכה יקבל לידי את המתחם במצבו הוא (AS IS) לאחר סיום עבודות השיפוץ והבניה של המועצה וברמת הגימור של מעטפת המתאימה לשימוש לטובת משרדים וללא איבזור, תשתיות תקשורת וכו' (כל אלו ע"ח ובאחריות הזוכה).

הזוכה יישא באחריות הבלעדית ובכל ההוצאות הנדרשות לצורך ביצוע הדרוש להכשרתו, התאמתו והפעלתו של המתחם לצרכיו ולשילובו במרכז החדשנות, וכן בכל הנוגע לתחזוקה מלאה ושטפת של המתחם על כל המצוי בו ללא יוצא מן הכלל.

עמוד 5 מתוך 45

אחריותו הבלעדית של הזוכה כוללת, בין היתר וככל שיידרש - קבלת היתרי בניה לעבודות נוספות שיבקש לבצע, רישיונות עסק וכל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים להקמתו, להפעלתו ולתחזוקתו של בית העסק של הזוכה במתחם.

הזוכה יישא בעצמו ועל חשבונו הבלעדי בכל ההוצאות הנדרשות בקשר לעבודות בניה ו/או חלוקה פנימית ו/או שינויים אחרים במתחם (ככל שנדרש ובכפוף לדין), רכישת אביזרים, ציוד, ריהוט, כח אדם, תיקונים וכיו"ב.

מובהר בזאת כי על הזוכה לקבל אישור מראש ובכתב מהמועצה לביצוע כל עבודות בניה ו/או חלוקה פנימית ו/או שינויים אחרים במתחם מהמועצה.

הזוכה יישא בכל עלויות ההפעלה, התיקונים והתחזוקה של המתחם המושכר בנכס, מכל סוג שהוא וללא יוצא מן הכלל, לרבות ארנונה, חשמל, מים, ביוב וכיו"ב הוצאות מחזיקים כמתחייב ע"פ כל דין ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ולרבות חלקו היחסי בשטחים משותפים לפי קביעת המועצה.

2.4. המועצה תוציא לזוכה הודעה בכתב בה היא תקבע את המועד לתחילת ההתקשרות עמו ולמסירת חזקה במתחם (להלן: **"מועד תחילת ההתקשרות"**).

מובהר כי מועד הוצאת ההודעה בכתב כאמור ומועד מסירת החזקה לזוכה יקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה, לרבות בשים לב להתקדמות עבודות הבנייה מטעמה ובכפוף לקבוע בסעיף 2.9 להלן.

2.5. לזוכה תינתן זכות לשכור את המתחם לטובת מטרת השימוש למשך תקופה של 59 חודשים החל ממועד תחילת ההתקשרות (להלן: **"תקופת ההתקשרות"**).

לזוכה שמורה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה אחת נוספת בת 59 חודשים, ובלבד שמסר על כך הודעה בכתב למועצה לא יאוחר מ-6 חודשים טרם סיום תקופת ההתקשרות ובנוסף התקבלו כל האישורים הנדרשים והתקיימו כל התנאים הנדרשים לשם כך כמפורט בחוזה בעניין זה.

2.6. הזוכה יתחיל בהפעלת בית העסק במתחם ושילובו בפעילות מרכז החדשנות, עד לתאריך ה-1.9.22, אולם לא פחות מ-30 ימים קלנדרים **ממועד תחילת ההתקשרות** (כהגדרת המונח בסעיף 2.4 לעיל).

2.7. הזוכה יידרש לשלם למועצה דמי שכירות חודשיים לפי סך הצעתו במכרז (להלן: **"דמי שכירות"**).

על אף האמור, ב-30 הימים הקלנדאריים הראשונים שלאחר מועד תחילת ההתקשרות לא יידרש הזוכה לשלם דמי שכירות, וזאת כ"תקופת גרייס" חד-פעמית לצורך הכשרת המתחם לצרכיו של הזוכה. מודגש כי בחלוף "תקופת הגרייס" ישלם הזוכה דמי שכירות למועצה ולמנהלת מרכז החדשנות בכל מקרה, בין אם סיים את הכשרת המתחם ובין אם לאו וללא תלות בהיקף פעילותו ו/או הכנסותיו ו/או רווחיו.

דמי שכירות החודשיים יעודכנו מעת לעת לפי הוראות החוזה.

2.8. בנוסף לדמי השכירות יידרש הזוכה לשאת בתשלום דמי ניהול שוטפים למנהלת מרכז החדשנות כחלק ממכרז החדשנות, בסך של 18 ₪ למ"ר לחודש (להלן: **"דמי ניהול"**). דמי הניהול יעודכנו מעת לעת לפי הוראות החוזה.

2.9. על הזוכה לקחת בחשבון שבמועד פרסום המכרז טרם הושלם הבינוי של המתחם המיועד למסירה.

על הזוכה לקחת בחשבון שמועד תחילת ההתקשרות ומסירת החזקה במתחם, לא יהיו בסמוך לקביעת תוצאות המכרז בשל עבודות בניה שצפויות במתחם, ומועד מסירת החזקה אף עשוי להידחות, לרבות בשל התארכות עבודות בניה ו/או עיכובים בלתי צפויים אחרים.

מובא לידיעת המשתתפים כי עבודות הבניה צפויות להסתיים בתאריך ה-1.6.23. על אף האמור המועצה רשאית להודיע על דחיית מסירת החזקה במתחם לתקופה של 3 חודשים נוספים, כלומר שהחזקה במתחם תימסר לזוכה עד לתאריך ה-1.9.23, ללא שהדבר יהווה הפרה של תנאי המכרז ו/או החוזה מצד המועצה. למען הסר ספק, יובהר כי לזוכה לא תעמוד זכות ביטול במהלך תקופה זו.

עמוד 6 מתוך 45

ככל שלא יעלה בידי המועצה למסור חזקה במתחם עד לתאריך ה-1.9.23, מכל סיבה שהיא, לכל אחד מהצדדים תעמוד האפשרות להודיע לצד האחר בכתב על ביטול ההתקשרות, ללא חילוט ערבות הזוכה בשל כך. מעבר לסעד הביטול לא יעמוד לזוכה כל סעד אחר כנגד המועצה וכל מי מטעמה בקשר לקיום או ביטול ההתקשרות ובקשר למועד תחילתה, ובפרט לא תעמוד לו כל זכות לפיצוי ו/או שיפוי ו/או החזר הוצאות וכו'. עוד יובהר כי גם בחלוף המועד הנ"ל הצדדים רשאים להחליט לקיים את ההתקשרות כלשונה.

הזוכה במכרז חייב להאריך את ערבות המכרז שהוגשה עם ההצעה למשך שנה או עד למועד תחילת ההתקשרות, וזאת כדי להבטיח את תחילת ההתקשרות במועד זה.

2.10. יתר תנאי ההתקשרות, לרבות ביטוחים, מיסים, פיצויים מוסכמים וכיו"ב יהיו בהתאם לאמור בחוזה על נספחיו.

3. תנאי סף

רשאי להגיש הצעה במכרז מציע אשר במועד האחרון להגשת הצעות במכרז עומד בתנאים המצטברים המפורטים להלן:

3.1. המציע הוא תאגיד או עוסק מורשה הרשום כדן בישראל. מובהר כי לא ניתן להגיש הצעה על ידי תאגיד בהקמה או כל גורם אחר שאינו תאגיד או עוסק מורשה רשום בישראל.

להוכחת עמידתו בתנאי הסף יצרף המציע תעודת התאגדות ותדפיס פרטי תאגיד מעודכן מרשם התאגידים הרלוונטי או תעודת עוסק מורשה ככל שמדובר בעוסק שאינו תאגיד.

3.2. עיקר עיסוקו ופעילותו של המציע הוא במו"פ ו/או יישום של תחום טכנולוגיה חקלאית ("אגרוטק"), ו/או של תחום הקיימות וסביבה, והשימוש העסקי המיועד על ידו במתחם אף הוא מצוי במסגרת עיסוקו ופעילותו של המציע בתחומים הנ"ל.

להוכחת עמידתו בתנאי זה יפרט המציע על עיסוקו ופעילותו כאמור בתצהיר על גבי הנוסח המצורף כמסמך א'5).

מודגש בואת כי כל מציע פוטנציאלי רשאי לפנות למועצה לאישור מוקדם ("פרה-דולינג") טרם המועד האחרון להגשת הצעות באשר לעמידתו בתנאי סף 3.2 לעיל, במסגרת הליך שאלות ההבהרה המפורט בסעיף 8 להלן. תשובת המועצה תחייב את ועדת המכרזים בעת בחינת ההצעות. בהיעדר פנייה לאישור מוקדם כאמור, תכריע ועדת המכרזים לפי שיקול דעתה הבלעדי והסופי, והמציע יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או דרישה באם יקבע שאינו עומד בתנאי סף זה.

3.3. נכון למועד הגשת ההצעה המציע לא מוכרז כ"לקוח מוגבל" כמשמעותו בחוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א – 1981, ולא קיימת לגבי המציע אזהרת "עסק חיי".

להוכחת עמידתו בתנאי זה יצרף המציע הצהרה והתחייבות על גבי התצהיר המצורף כמסמך א'5).

3.4. המציע הגיש הצהרה והתחייבות בדבר עמידה בתנאי החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א – 2001.

להוכחת עמידתו בתנאי זה יצרף המציע הצהרה והתחייבות על גבי התצהיר המצורף כמסמך א'5).

3.5. המציע הגיש ערבות אוטונומית "מקור" (לא צילום ולא העתק) בסך **10,000 ₪** (עשרת אלפים ש"ח) להבטחת הצעתו במכרז, לפי הוראות סעיף 4.12 להלן.

על המציע להגיש ערבות "מקור" בנוסח מסמך א'2).

3.6. המציע או מי מטעמו רכש את מסמכי המכרז בסך של **500 ₪** כולל מע"מ, כמפורט בסעיף 7.1 להלן.

על המציע לצרף העתק קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז.

עמוד 7 מתוך 45

לא מילא מציע אחר איזה מהתנאים להשתתפות במכרז, רשאית המועצה, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע או לחלופין לבקש כי ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהתנאים שבהצעתו ו/או המסמכים שצורפו לה.

4. מסמכי ההצעה

כל משתתף יצרף להצעתו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן.

נא להגיש את המסמכים באופן מסודר ותוך הפרדתם זה מזה בנילוניות/חוצצים לפי מספר הסעיף הרלוונטי לעיל/להלן אליו מתייחס המסמך/אישור (קרי, 3.1, 3.2, 3.3, 4.2, 4.3, 4.4 וכיו"ב).

- 4.1. כל המסמכים המפורטים בסעיף 3 לעיל.
- 4.2. פרטי המשתתף, על גבי הטופס שבמסמך א'(1).
- 4.3. מידע מפורט לצורך ניקוד איכות ההצעה של המציע והיכרות עמו, כמפורט להלן. **המציעים מתבקשים להגיש מסמך, לפי התבנית הכללית הכוללת התייחסות מלאה לכל אחד מהסעיפים שלהלן, תוך חלוקת המסמך לכותרות לפי מספרי הסעיפים שלהלן.**
 - 4.3.1. הצגת המציע, בעלי המציע ומנהליו, בדגש על ניסיונם בתחום ה"אגרוטק" ו/או קיימות וסביבה.
 - 4.3.2. הצגת עיסוקו ופעילותו של המציע בתחום ה"אגרוטק" ו/או קיימות וסביבה – פעילות קיימת ותכנית עסקיות לעתיד.
 - 4.3.3. הצגת החזון של המציע להפעלתו של המתחם בתחום ה"אגרוטק" ו/או קיימות וסביבה, והשתלבות המתחם בעיסוקיו ופעילותו של המציע ככל שיזכה - לרבות בכל הנוגע לחניכת תלמידים והצעת אתגרים מקצועיים שונים אשר יוצגו בפני התלמידים, בהתאם להנחיות נספח ג' לחוזה.
- נוכח מורכבות הליך בחינת ההצעות ומבלי לגרוע מכלליות הוראת סעיף 4.13 להלן, מודגש כי שמורה למועצה הזכות לפנות למי מהמציעים בעת בדיקת ההצעות, לצורך קבלת השלמות ו/או הבהרות ו/או תוספות ביחס לכל פרט מידע אשר נדרש לפי סעיף 4.3 לעיל, לרבות מידע חסר שלא הוגש בהצעה, ככל שהיא סבורה שיש בכך צורך לבחינת ההצעה כראוי. המציעים מתחייבים ומצהירים כי לא יעלו כל טענה בקשר לפניה כאמור ו/או לביצוע השלמות ו/או הבהרות ו/או תוספות כאמור, בכל היקף שיתבקש, בכל עילה שהיא.
- 4.4. הצהרה של המציע בדבר מספר שעות חניכת תלמידים שיקיים במסגרת פעילותו במרכז החדשנות, על גבי הנוסח שבמסמך א'(5), ובמינימום של לפחות 15 שעות מידי שבוע לחברה כולה.
- 4.5. פרוטוקול מפגש מציעים, הודעות עדכון והבהרה, ככל שקיימים ופורסמו על ידי המועצה, כשהם חתומים בתחתית כל עמוד ועמוד.
- 4.6. אישור מפקיד השומה או מרואה חשבון, על ניהול פנקסים כחוק ועל דיווח הכנסות לרשויות המס, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976.
- 4.7. מציע שהוא עוסק מורשה או תאגיד יצרף תעודה תקפה בדבר היות המציע עוסק מורשה לצרכי מע"מ. משתתף המדווח בתיק איחוד יצרף בנוסף לתעודה הנ"ל גם אישור של ר"ח/רשויות המס בדבר הכללתו בתיק המאוחד של העוסק הרשום בתעודה הנ"ל.
- 4.8. אישור על ניכוי מס הכנסה במקור או פטור מכך, על שם המציע.
- 4.9. תצהיר מטעם המציע בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976, על גבי הנוסח שבמסמך א'(3).

עמוד 8 מתוך 45

4.10. תצהיר אי תיאום הצעות במכרז על גבי **מסמך א' (4)**.

4.11. המציע יצרף את המסמכים שלהלן :

4.11.1. העתק תעודת התאגדות של המשתתף מהרשם הרלוונטי (רשם החברות, השותפויות, העמותות).

4.11.2. אישור עו"ד, בשולי הצהרת המשתתף **מסמך ב'** למכרז, לעניין רישום המציע כדין כתאגיד פעיל וקיים בישראל, קבלת כל ההחלטות הדרושות לפי מסמכי ההתאגדות של המציע ולפי כל דין לצורך הגשת הצעת המציע במכרז, ואישור חתימת מסמכי המכרז על ידי מורשי החתימה של המציע באופן המחייב את המציע לכל דבר ועניין בקשר למכרז זה והוצאתו לפועל.

4.12. ערבות אוטונומית, מקור (לא צילום ולא העתק), בסך של **10,000 ₪** (עשרת אלפים ש"ח) ובתוקף **בדיק** עד ליום **03.01.2023**, שהוצאה על ידי בנק ישראלי או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון עסק לעסוק בישראל בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א-1981, לבקשת **המשתתף** במכרז בלבד, **לפקודת המועצה**, בנוסח המצורף למסמכי המכרז (**מסמך א' (2)**), וזאת להבטחת הצעתו במכרז.

המועצה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות לתקופה נוספת והמציע יאריך את תוקף הערבות עפ"י הדרישה. אי-הארכת הערבות כנדרש תהווה, כשלעצמה, עילה לחילוט הערבות הקיימת ולפסילת הצעת המשתתף.

ועדת המכרזים ו/או המועצה יהיו רשאיות להגיש את הערבות לפירעון, כולה או חלקה, במקרים הבאים :

4.12.1. כל אימת שהמשתתף יחזור בו מהצעתו לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות, בכל דרך שהיא.

4.12.2. כל אימת שהמשתתף נהג במהלך המכרז בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.

4.12.3. כל אימת שהמשתתף מסר לוועדת המכרזים מידע מוטעה או מידע מהותי לא מדויק.

4.12.4. כל אימת שלאחר שנבחר המשתתף כזוכה במכרז, הוא לא פעל על פי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם להתקשרות, לרבות המצאת ערובות וביטוחים.

4.12.5. כל אימת שהמשתתף שזכה לא חתם על החוזה בתוך המועד שנדרש לכך על ידי המועצה.

והכל מבלי לגרוע מזכותה של המועצה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה עקב מעשים כאמור לעיל.

4.13. הצעה שתוגש ללא המסמכים המבוקשים כאמור - תהיה ועדת המכרזים רשאית לפסלה. על אף האמור, למועצה שמורה הזכות לפנות למציעים להשלמת נתונים ו/או מסמכים, לרבות ביחס לבחינת עמידה בתנאי הסף. המועצה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להגיש מסמכים נוספים, הן לעניין בחינת עמידתם של המציעים בתנאים המקדמיים והן לבחינת המציעים באופן כללי.

5. הצעת המשתתף

5.1. על המשתתף למלא במקום המיועד לכך **במסמך ד'** (טופס הצהרת המשתתף והצעת המחיר), את דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידו (ללא מע"מ) אותם ישלם למועצה.

דמי השכירות החודשיים המוצעים לא יפחתו מ- 13,500 ₪ לחודש (בתוספת מע"מ).

הצעה בה יוצעו דמי שכירות חודשיים בסך הנמוך מהנ"ל – תיפסל על הסף ללא שימוע.

מובהר כי דמי השכירות אינם תלויים בהיקף השטח שיימסר לזוכה בפועל, כל עוד סך כל השטח שנמסר אינו קטן ביותר מ-5% מהרשום בסעיף 2.1 לעיל.

עמוד 9 מתוך 45

מכרז פומבי מס' 31/22 להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל | חתימה + חותמת מציע : _____

© כל הזכויות שמורות לבראש סומך, עו"ד. אין לעשות שימוש כלשהו במסמך ללא קבלת אישור מראש ובכתב

05.09.2022 4/1.47/2

במקרה של חריגה של יותר מ-5% כאמור, דמי השכירות הגלובליים שהזוכה ישלם יעודכנו באופן שישקף את המחיר למ"ר לפי היחס בין דמי השכירות שהציע במכרז במכרז לבין 300 מ"ר.

5.2. מודגש כי דמי השכירות יעודכנו מעת לעת לפי הוראות החוזה, וכי בנוסף לתשלום זה חלה על הזוכה חובת תשלום דמי ניהול למנהלת מרכז החדשנות, וכן חובת תשלום יתר הוצאות בקשר להחזקת המתחם.

5.3. הצעת המשתתף הינה סופית ותכלול את כלל הוצאותיו, מכל סוג וללא יוצא מן הכלל – במישרין ובעקיפין, לרבות עלויות הכרוכות בהשתתפותו במכרז עלויות היתרים ואישורים, מיסוי, היטלים ואגרות, רישוי לכל סוגיו ופרטיו, ביטוח, מימון, שכר, ציוד וכלים, ספקים וקבלני משנה, יועצים, תקורות, בינוי, תחזוקה וכל עלות ו/או הוצאה אחרים הקשורים במישרין ובעקיפין להשתתפות במכרז וביצוע ההתקשרות מכוחו.

5.4. כל מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד.

5.5. ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, יהיו על שם המשתתף במכרז בלבד אלא אם נקבע אחרת במפורש במסמכי המכרז.

5.6. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם, בין אם בדרך של תוספת בגוף המסמכים ובין באמצעות מכתב לוואי או בכל דרך אחרת עלולים להביא לפסילת ההצעה ובכל מקרה יחייב את הצדדים הנוסח שנקבע ע"י המועצה, ללא כל שינוי, תוספת או הסתייגות.

5.7. על מורשי החתימה של המשתתף לחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות הצעת המשתתף, הסכם ההתקשרות, נספחים, במקום המיועד לכך וכן בשולי כל עמוד.

6. אופן ומועד הגשת ההצעה

6.1. את ההצעה המלאה, חתומה על ידי המציע בשולי כל עמוד ו/או מסמך וכוללת את כל מסמכי המכרז ומסמכים נוספים כנדרש במכרז, יש להגיש במסירה ידנית בלבד במעטפה סגורה ללא סימני זיהוי של המציע ועם מספר ושם המכרז בלבד, ולהכניסה לתיבת המכרזים במשרדי גזברות המועצה, לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות (לא תתקבלנה הצעות דואר). הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון כאמור, תפסל ולא תידון כלל.

טרם הגשת ההצעה - יש להחתים את מעטפת ההצעה בחותמת "נתקבל" ממזכירות גזברות המועצה.

6.2. כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 120 (מאה ועשרים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים, לרבות הארכת תוקף הערובה שהוגשה בקשר להגשת ההצעה במכרז, והמציע מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.

6.3. מגישי ההצעות רשאים להשתתף בפתיחת מעטפות המכרז. היה ומשתתף אשר הגיש הצעתו מעוניין להיות נוכח בפתיחת המכרזים יצור קשר במספר 03-5018574 שלוחה 1, לבירור מועד הפתיחה, בכפוף למגבלות קורונה.

7. קבלת חוברת המכרז והוצאות המציע

7.1. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי המועצה האזורית דרום השרון (להלן: מועצה) בשעות קבלת הקהל בימים: א', ד', ה' - 08:30-12:30, ב' 12:30-16:00, ג' 12:30-18:00, או בשעות מענה הטלפוני של הגבייה: א', ד', ה' 08:30-16:00, ב' 13:00-12:30, 08:30-02:00, כנגד תשלום בסך של **500 ש"ח** - שלא יוחזר בכל מקרה.

7.2. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף, והמשתתף לא יהא זכאי לכל החזר או תשלום בגין הוצאותיו הנ"ל.

8. הבהרות ושינויים

עמוד 10 מתוך 45

8.1. עד למועד הנקוב בטבלת המועדים שבסעיף 1.4 לעיל ניתן לפנות למועצה בבקשות להבהרה ו/או שינויים, באמצעות שליחת דוא"ל לכתובת iegozi@dsharon.org.il חובת הפונה לוודא קבלת פנייתו בטלפון: 03-9000550

שאלות הבהרה יועברו בפורמט Word (בקובץ פתוח לעריכה) בלבד, בפורמט שלהלן:

מס"ד	המסמך ומס' עמוד בחוברת המכרז	סעיף רלבנטי בחוברת	השאלה

8.2. המועצה אינה מתחייבת לענות על כל השאלות שיוגשו, היא אינה חייבת להתייחס לשאלות שלא יועברו במתכונת הקבועה לעיל והיא אינה חייבת להציג את השאלות שקיבלה בנוסח שנשלחו.

8.3. כל מידע שניתן בעל-פה יהיה חסר תוקף, ללא תלות בזוהר הגורם מוסר המידע. רק תשובות ומידע בכתב יחייבו את הצדדים.

8.4. המועצה רשאית בכל עת שעד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז ולשנות את המועדים הקבועים בו, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים.

השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, יצורפו על ידי המציעים להצעותיהם ויפורסמו על ידי החברה באתר המועצה.

9. בחינת ההצעות

9.1. ועדת המכרזים, לרבות באמצעות ועדת משנה מקצועית מטעמה המונה נציגים של המועצה וכל גורם נוסף שתקבע המועצה, תבחן ותעריך את ההצעות של המשתתפים כמפורט להלן.

9.1.1. תבוצע בדיקת שלמות הצעת המציע ועמידתו של המציע בתנאי הסף (לרבות התמורה המוצעת). מציעים אשר לא יעמדו בתנאי הסף, יפסלו.

9.1.2. קביעת ניקוד ההצעה (עד 100 נקודות בסה"כ):

9.1.2.1. בדיקת מרכיב האיכות של הצעות העומדות בתנאי הסף. לרכיב איכות ההצעה ינתנו עד 60 נקודות, כמפורט בסעיף 9.2 להלן. **הצעה אשר תזכה לציון איכות הנמוך מ-30 נקודות, תפסל ולא תידון עוד.**

9.1.2.2. בדיקת הצעת המחיר של הצעות העומדות בתנאי הסף. לרכיב המחיר בהצעה ינתנו עד 40 נקודות, כמפורט בסעיף 9.3 להלן.

9.1.3. שקלול ניקוד מחיר ההצעה עם ניקוד מרכיבי האיכות לצורך קביעת ניקוד כולל וציון סופי להצעה ובחירת הזוכה במכרז.

הבדיקות הנ"ל יבוצעו במקביל.

9.2. **קריטריונים לניקוד איכות ההצעה (עד 60 נקודות):**

ציון איכות ההצעות ייבחן על ידי ועדה מקצועית, שהרכבה ומספר חבריה יקבעו על ידי המועצה. הוועדה המקצועית יכולה לכלול יועצים ו/או גורמים מחוץ למועצה.

עמוד 11 מתוך 45

#	הקריטריון	הניקוד המירבי	אופן הבחינה
1	התרשמות סובייקטיבית מהמציע ומנהליו, פעילותם בתחום ה"אגרוטק" ו/או קיימות וסביבה.	עד 10 נק' יקבע פה אחד, ואם לא אז לפי ממוצע הניקוד של חברי הוועדה המקצועית	מידע שנמסר על ידי המציע לפי סעיף 4.3.1 - 4.3.2 לעיל . בנוסף, לצורך קביעת ניקוד ההצעות רשאית הוועדה המקצועית (ואינה חייבת) לערוך ראיונות למציעים – לרבות למנהלים/בעלים, בנוסף לבחינת המידע בהצעה עצמה.
2	התרשמות סובייקטיבית מחזון המציע להפעלתו של המתחם והשתלבותו במרכז החדשנות, לרבות בכל הנוגע לחניכת תלמידים והצעת האתגרים המקצועיים עליו יעבוד המציע עם התלמידים במסגרת השתלבותו כאמור	עד 10 נק' יקבע פה אחד, ואם לא אז לפי ממוצע הניקוד של חברי הוועדה המקצועית	מידע שנמסר על ידי המציע לפי סעיף 4.3.3 לעיל . בנוסף, לצורך קביעת ניקוד ההצעות רשאית הוועדה המקצועית (ואינה חייבת) לערוך ראיונות למציעים – לרבות המחשה במצגות וכד', בנוסף לבחינת המידע בהצעה עצמה.
3	מספר שעות שבועיות של חניכת תלמידים ע"י המציע, מעבר למינימום של 15 שעות שבועיות.	עד 10 נק'	מידע שנמסר על ידי המציע בתצהיר מסמך א' (5), לפי סעיף 4.4 לעיל . כל שעה מעבר ל-15 שעות בשבוע תזכה ב-0.5 נק' ועד למקסימום של 10 נקודות. 15 שעות בשבוע – 0 נק'; 17 שעות בשבוע – 1 נק', וכו'.
4	השקעת הזוכה בעזרי לימוד, ציוד מייקינג ומעבדה (מחשבים) ייעודיים, מדפסות תלת מימד וכדומה)	עד 30 נ'	עד 500,000 ₪ – 5 נקודות עד 1,000,000 ₪ – 10 נקודות עד 2,000,000 ₪ – 30 נקודות

9.3. **ניקוד מחיר ההצעה (עד 40 נק'):**

ההצעה בה הוצעו **דמי השכירות החודשיים הגבוהים ביותר** מבין ההצעות העומדות בתנאי הסף תזכה ל- **40 נקודות**, ויתר ההצעות העומדות בתנאי הסף ינוקדו באופן יחסי לפי הנוסחה שלהלן:

$$\text{נק' } 40 \times \frac{\text{ההצעה הנבדקת}}{\text{ההצעה הגבוהה ביותר}} = \text{ניקוד להצעה הנבדקת}$$

להמחשה: מציע א' הציע 60,000 ₪; מציע ב' הציע 50,000 ₪; מציע ג' הציע 48,000 ₪; מציע ד' הציע 55,000 ₪. חישוב הניקוד עבור רכיב דמי השכירות יהיה כדלהלן לפי סדר המציעים:

מציע א' -	$60,000 \times 40 / 60,000 = \text{נק' } 40$
מציע ב' -	$50,000 \times 40 / 60,000 = \text{נק' } 33.3$
מציע ג' -	$48,000 \times 40 / 60,000 = \text{נק' } 32$
מציע ד' -	$55,000 \times 40 / 60,000 = \text{נק' } 36.66$

עמוד 12 מתוך 45

- 9.4. ועדת המכרזים אינה חייבת לקבוע את ההצעה בעל הניקוד הגבוה ביותר או כל הצעה שהיא כהצעה זוכה במכרז.
- 9.5. **ככל שבידי המועצה תהא המלצה שלילית על משתתף כלשהו או ככל שלמועצה או לגורם מטעמה יש ניסיון קודם רע עם המשתתף או סכסוכים משפטיים, תוכל המועצה לזמנו לשימוע ולהמליץ על פסילת הצעתו בפני ועדת המכרזים.**
- 9.6. אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין בכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה ו/או להשלמתה ע"י ועדת המכרזים ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שיקבע ע"י ועדת המכרזים.
- 9.7. אי הגשת מסמך או מסמכים, אשר יש להגישם לפי דרישות מכרז זה, עלול לגרום לפסילת ההצעה או לדרישה להשלמתם ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת.
- 9.8. ועדת המכרזים (ו/או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדון עם המשתתפים בפרטי הצעתם, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או השלמות ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא, גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור, לרבות מסמכים להוכחת איתנות פיננסית ולרבות השלמת מסמכים אשר נדרשים להוכחת עמידה בתנאי הסף וביתר תנאי המכרז.
- בבדיקת ההצעות והמציעים יהיו ועדת המכרזים ו/או כל מי מטעמה רשאים לערוך למציעים או לכל חלק מהם, כפי שימצאו לנכון, כל בדיקה, כפי שימצאו לנכון בקשר למציע ו/או להצעה.
- בכלל זאת רשאית המועצה, בכל שלב שהוא, לבקש מאת המציעים כי ימציאו כל מסמך ו/או מידע ו/או נתון ו/או הבהרה, הדרושים, לדעת המועצה ו/או מי מטעמה, להערכת ההצעות, לרבות השלמת מסמכים, וכולל מסמכים שנדרשו כתנאי סף במכרז זה.
- כל אחד מהמציעים ישתף פעולה עם המועצה ומי מטעמה בבדיקות כאמור, ככל שתבקש לערוך בדיקות.
- לא שיתף המציע פעולה כנדרש וכאמור לעיל, תהיה ועדת המכרזים רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה.
- 9.9. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית שלא לדון בהצעת משתתף או לפסלה אם יש לה יסוד סביר לחשוש שפעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי מכרז, או שכוונתו הייתה להוליד שולל את הועדה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא המכרז או על הנחות בלתי נכונות או אם המחירים שצוינו בהצעה אינם סבירים.

10. הודעה על זכייה וההתקשרות

- 10.1. עם קביעת הזוכה במכרז, תודיע על כך המועצה לזוכה.
- המועצה תיתן הודעה בכתב ליתר המשתתפים במכרז באשר לאי זכייתם ותחזיר להם את הערבות.
- 10.2. תוך 7 ימים ממועד הודעת הזכייה, ימציא הזוכה את הערבות והאישורים המפורטים בחוזה, לרבות אישורי ביטוח, ואת כל יתר המסמכים והאישורים שעליו להמציא בהתאם לתנאי המכרז והודעת המועצה ויחתום על עותקים נוספים של החוזה, על נספחיו.
- 10.3. לא מילא הזוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 10.2 לעיל, תוך התקופה האמורה שם ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים, רשאית המועצה לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז, ולחלט את הערבות שתהא בידה במלוא סכומו כפיצוי קבוע ומוסכם מראש ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים לזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה. בנוסף, המועצה תהא רשאית להתקשר עם כל מציע אחר בכל התנאים שתמצא לנכון והיא רשאית לבטל את המכרז כולו.

עמוד 13 מתוך 45

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה והזוכה לא ימציא אחד או יותר מהמסמכים המפורטים בסעיף 10.2 לעיל ו/או לא יחתום על החוזה, תהא המועצה זכאית לסך של 500 ₪ כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועד הנזכר בסעיף 10.2 לעיל, לפי הענין, ועד למועד השלמת הביצוע של כל הנדרש.

10.4. מובא בזאת לידיעת המשתתפים כי בהתאם להוראות הדין, קיימת זכות עיון בהצעה הזוכה, בכפוף לסודות מסחריים / מקצועיים. מציע המבקש חיסיון על סוד מסחרי/ מקצועי יצרף להצעתו עותק נוסף (שלישי במספר), הנושא כותרת "בקשת חיסיון" ובו השחרה מובחנת וברורה של כל המידע אשר המציע סבור שמהווה סוד מסחרי / מקצועי, ככל שקיים, אותו הוא מבקש שלא לחשוף בפני משתתפים אחרים. **אי-צירוף מסמך הנושא סימון נדרש לעיל יהווה הודעה בלתי חוזרת של המציע על היעדר בקשת חיסיון בקשר להצעתו.**

ההחלטה לעניין זה הינה בסמכות ועדת המכרזים ובכפוף להוראות הדין והפסיקה. סימון חלקים בהצעה כסודיים מהווה הודאה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.

אושרת גני גנון

ראש המועצה

עמוד 14 מתוך 45

פרטי המשתתף

על המציע לפרט את המידע הנדרש באופן ברור וקריא.

שם המציע	
מעמד משפטי (חברה בע"מ, שותפות רשומה, אגודה שיתופית)	
מספר זיהוי (ח.פ., ת.ז./ע.מ.)	
כתובת מלאה כולל מיקוד	
טלפון – מציע	
פקס – מציע	
דואר אלקטרוני- מציע	
שם מלא של איש קשר ותפקידו במציע	
טלפון נייד – איש קשר	
דואר אלקטרוני – איש קשר	

עמוד 15 מתוך 45

מכרז מס' 31/22
מסמך א' (2)

לכבוד
מועצה אזורית דרום השרון

הנדון : ערבות אוטונומית למכרז

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המבקשים") אנו ערבים
בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 10,000 ₪ וזאת בקשר עם השתתפות המבקשים במכרז מס' 31/22
להבטחת מילוי כל התחייבויות המבקשים ע"פ תנאי המכרז.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל תוך 7 ימים מדרישתכם הראשונה בכתב שתגיע
אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את
הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי
שיכולה לעמוד למבקשים 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 הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 03.01.2023 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב
(בנק/חברת ביטוח)

עמוד 16 מתוך 45

מכרז מס' 31/22
מסמך א' (3)

תצהיר חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

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

1. אני משמש כ _____ אצל _____ (להלן: "המציע") ומוסמך ליתן מטעמו תצהיר זה בשמו ובעבורו.

הנני עושה תצהיר זה בתמיכה וכחלק בלתי נפרד מהצעת המציע למכרז.

2. בתצהיר זה:

"בעל זיקה" - מי שנשלט על ידי המציע. אם המציע הוא חבר בני אדם – גם בעל השליטה בו או תאגיד שבשליטת בעל השליטה אצל המציע, או תאגיד הדומה בהרכבו ובתחומי פעילותו לאלו של המציע, או מי מאחראי מטעם המציע על תשלום שכר העבודה.

"שליטה" - כהגדרתה בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981.

3. הנני מצהיר בזאת כי עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, אנוכי וכל בעל זיקה** למציע [יש לסמן X במשבצת המתאימה]:

** על המצהיר לערוך בירור לעניין הדרישות ביחס לבעלי הזיקה, והצהרתו בעניינם תחשב כהצהרה לפי מיטב ידיעתו ובדיקתו.

☐ לא הורשענו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות שנעברו לאחר יום כ"ה בחשון התשס"ג - 31 באוקטובר 2002, לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;

☐ הורשענו ביותר משתי עבירות שנעברו אחרי יום כ"ה בחשון התשס"ג - 31 באוקטובר 2002, לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, אך במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה;

4. הריני להצהיר כי (סמן X במשבצת המתאימה):

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 לא חלות על המציע.

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 חלות על המציע והוא מקיים אותן.

5. (רק במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 חלות על המציע נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

☐ המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

☐ המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

6. (רק במקרה שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

☐ המציע מתחייב כי ככל שיזכה במכרז יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ובמקרה הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

עמוד 17 מתוך 45

מכרז פומבי מס' 31/22 להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל | חתימה + חותמת מציע: _____

© כל הזכויות שמורות לבראש סומך, עו"ד. אין לעשות שימוש כלשהו במסמך ללא קבלת אישור מראש ובכתב

05.09.2022 4/1.47/2

□ המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998, הוא פנה כאמור ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו פעל ליישומן (במקרה שהמציע התחייב בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

7. המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

8. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מ.ר. _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____ שהציגה עצמו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____ / _____ המוכרת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה על הצהרתו/ה דלעיל בפניי.

עורך - דין

עמוד 18 מתוך 45

מכרז מס' 31/22
מסמך א' (4)

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז

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

1. אני משמש כ _____ אצל _____ (להלן: "המציע") ומוסמך ליתן מטעמו תצהיר זה בשמו ובעבורו.

הנני עושה תצהיר זה בתמיכה וכחלק בלתי נפרד מהצעת המציע למכרז 31/22

2. המחירים המופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.

3. המחירים 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 זה או בפני כל גוף או אדם הקשורים עימם.

4. המציע לא היה מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.

5. המציע לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.

6. המציע לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.

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

8. המציע מתחייב להודיע לעורך המכרז על כל שינוי באחד הפרטים לעיל מעת החתימה על התצהיר ועד מועד הגשת ההצעות.

9. המציע מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

10. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מ.ר. _____, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה/ה בפני מר/גב' _____ שהציגה/ה עצמו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____ / _____ המוכרת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה/תעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, חתם/ה על הצהרתו/ה דלעיל בפניי.

עורך - דין

עמוד 19 מתוך 45

מכרז מס' 31/22 מסמך א' (5)

תצהיר עמידה בתנאי סף ושעות חניכת תלמידים

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

1. הנני עושה תצהיר זה בשם _____ מס' זיהוי _____ (להלן – "המציע" או "המשתתף") המגיש הצעה למכרז. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המשתתף.

2. הנני מצהיר/ה בזאת כי עיקר עיסוקו ופעילותו של המציע הוא במו"פ ו/או יישום של תחום טכנולוגיה חקלאית ("אגרוטק") ו/או תחום קיימות וסביבה.

ראו לעניין זה את המידע המצורף להצעתנו כמענה לסעיף 4.3.2 לתנאי המכרז.

3. הנני מצהיר/ה בזאת כי השימוש העסקי המיועד על ידי המציע במתחם נשוא המכרז, ככל שיוכרז כזוכה, אף הוא מצוי במסגרת עיסוקו ופעילותו של המציע בתחומים הנ"ל.

4. הנני מצהיר ומתחייב להשקיע סך של _____ ₪ (בספרות) _____ (במילים) שקלים חדשים בעזרי לימוד וציוד מייקניג ומעבדה שיוכל לשרת גם את התלמידים במרכז החדשנות. יובהר כי לצורך בחינת עמידה בהתחייבות זו, רשאית המועצה לדרוש אסמכתאות אודות תשלום לרכישת הציוד, רשאית לקבוע מהם עזרי הלימוד והציוד הרצויים, ואף רשאית לאמוד את שווי הציוד הנרכש בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. להלן רשימת ציוד אשר מתוכננת להירכש ע"י המציע והערכת שווי כספית:

- 4.1. תיאור _____ אומדן שווי כספי _____ ₪.
- 4.2. תיאור _____ אומדן שווי כספי _____ ₪.
- 4.3. תיאור _____ אומדן שווי כספי _____ ₪.
- 4.4. תיאור _____ אומדן שווי כספי _____ ₪.
- 4.5. תיאור _____ אומדן שווי כספי _____ ₪.

5. הנני מצהיר כי ידוע למציע כי החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א - 2001 והתקנות לפיו (להלן: "החוק"), חל עליו במסגרת ההתקשרות נשוא המכרז. המציע מצהיר בזאת כי ידוע לו כי בהתאם לחוק, **חל איסור על העסקת בגיר בין בתמורה ובין בהתנדבות בין ישירות ובין באמצעות קבלני משנה, ללא קבלת אישור מראש ממשטרת ישראל המעיד כי ההעסקה מותרת לפי החוק.** אישור כאמור יכול להתקבל מהמשטרה על פי בקשתו של בגיר המועמד לעבודה או על פי בקשתו של המעסיק/המוסד בצירוף ייפוי כוח מטעם הבגיר וצילום ת.ז. של הבגיר והכל בהתאם לחוק.

המציע מתחייב למלא אחר כל דרישות החוק בנוגע לחובה לקבל את אישור המשטרה לגבי כל אדם או גוף, כמתחייב מהוראות החוק, לשמור את האישורים ולהציגם בכל עת שיידרש. המציע מצהיר כי בחן את הוראות החוק טרם הגשת הצעה במכרז, וימלא אחר הוראותיו באופן בלתי מסויג. ככל שקיים פער בין האמור לעיל לבין הוראות החוק ידוע למציע כי הוא חייב לפעול לפי הנדרש בחוק.

6. נכון למועד הגשת ההצעה המשתתף לא מוכרז כ"לקוח מוגבל" כמשמעותו בחוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א – 1981, ולא קיימת לגבי המציע אזהרת "עסק חיי".

7. הנני מצהיר/ה בזאת כי ככל שהמציע יוכרז כזוכה במכרז, מתחייב הוא למספר שעות שבועיות של חניכת תלמידים במסגרת פעילותו במרכז החדשנות, **לפי המפורט להלן ולא פחות מ- 15 שעות** מידי

עמוד 20 מתוך 45

מכרז פומבי מס' 31/22 להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל | חתימה + חותמת מציע: _____

© כל הזכויות שמורות לבראש סומך, עו"ד. אין לעשות שימוש כלשהו במסמך ללא קבלת אישור מראש ובכתב

05.09.2022 4/1.47/2

שבוע: _____ שעות שבועיות

8. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר/ה

אישור עו"ד

הריני לאשר, כי ביום _____, הופיע בפניי, _____, עו"ד מ.ר. _____, אשר משרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפניי.

חותמת + חתימת עוה"ד

תאריך

עמוד 21 מתוך 45

**מכרז מס' 31/22
מסמך א' (6)**

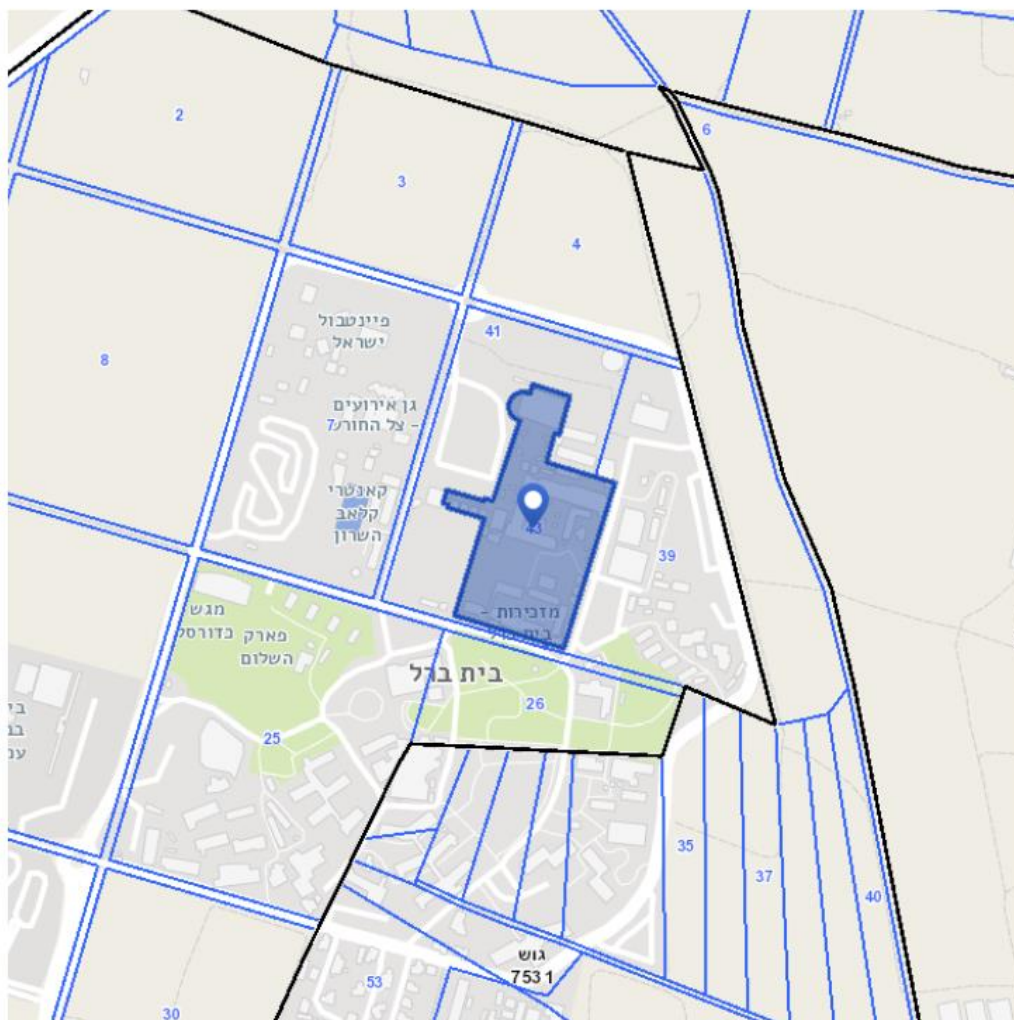
מבוטל

עמוד 22 מתוך 45

מכרז מס' 31/22
מסמך א' (7)

תשריט מתחם

govmap



עמוד 23 מתוך 45

מכרז פומבי מס' 31/22 להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל | חתימה + חותמת מציע: _____
© כל הזכויות שמורות לבראש סומך, עו"ד. אין לעשות שימוש כלשהו במסמך ללא קבלת אישור מראש ובכתב
05.09.2022 4/1.47/2



עמוד 24 מתוך 45

מכרז פומבי מס' 31/22 להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל | חתימה + חותמת מציע: _____
© כל הזכויות שמורות לבראש סומך, עו"ד. אין לעשות שימוש כלשהו במסמך ללא קבלת אישור מראש ובכתב
05.09.2022 4/1.47/2

מסמך ב' מכרז מס' 31/22

הצהרת המשתתף

אנו הח"מ, לאחר שקראנו ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מגישים בזאת הצעתנו למכרז מס' 31/22 של מועצה אזורית דרום השרון (להלן: "המועצה") מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

- הננו מצהירים בזה, כי קראנו והבנו את כל האמור במסמכי המכרז על פרטיהם ללא יוצא מן הכלל, כי ערכנו את כל הבדיקות הדרושות ו/או הנחוצות להגשת הצעתנו זו, וכן בחנו את כל הגורמים האחרים המשפיעים על ההוצאות הכרוכות בביצוע והשירותים וכי בהתאם לכך ביססנו את הצעתנו.
- לא הסתמכנו בהצעתנו זו על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו בעל פה על ידי המועצה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר, אלא על האמור במסמכי המכרז בלבד. כן הננו מצהירים בזה, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
- אנו בעלי הידע, המומחיות, הכשירות, הרישיונות, ההיתרים והכישורים הדרושים לאספקת השירותים נשוא המכרז, הן מבחינת המימון והן מהבחינה המקצועית, בהתאם לכל מסמכי המכרז.
- אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז והצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז ולראייה אנו מצרפים את כל המסמכים הנדרשים. ידוע לנו כי במידה ולא נצרך מסמך ו/או אישור מן המפורטים דלעיל, ועדת המכרזים עלולה לפסול את הצעתנו. עוד ידוע לנו כי לוועדת המכרזים שמורה הזכות לחקור ולפנות לצדדים שלישיים ו/או ולדרוש מאתנו להציג כל מידע/ מסמך נוסף אשר יידרש להוכחת כשירותנו, ניסיונו, מומחיותנו, אפשרויות המימון, התאמתנו לאספקת השירותים וכיו"ב. אם נסרב למסור מידע או מסמך כאמור, רשאית הוועדה להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה.
- אנו מקבלים על עצמנו לבצע את כל ההתחייבויות והתנאים הכלולים במכרז בלא כל הסתייגות.
- יש לנו את יכולת המימון וכל האמצעים וכל הציוד הנדרש וכוח האדם המקצועי והמימון (ככל שנדרש) על מנת לעמוד בדרישות המכרז ובמועדים הנקובים במסמכי המכרז, ואנו מתחייבים לעשות כן אם נזכה במכרז.
- המחירים הכוללים בהצעתנו, כפי שנרשמו על ידינו בהצעתנו, כוללים את כל ההוצאות, בין מיוחדות ובין כלליות, מכל מין וסוג הכרוכות בביצוע תנאי המכרז על פי תנאי המכרז, לא כולל מע"מ.
- הננו מתחייבים כי במידה ונזכה במכרז והמועצה תתקשר אתנו בהסכם, נבצע את נשוא המכרז בשלמות.
- כן ידוע לנו כי כל התחייבות המופיעה בחוברת מכרז זו, לרבות בהסכם, מחייבת אותנו גם אם לא הוזכרה במפורש במסמך זה.
- הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. ידוע לנו, כי המועצה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך עד 90 (תשעים) יום נוספים, וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשנידרש, נחשב כמי שחזר בו מהצעתו, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית המועצה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.
- אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה לא-חוזרת, כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ובקבלתה על ידכם ייכרת הסכם מחייב בינינו לבינכם.
- היה והצעתנו תתקבל, אנו מתחייבים כי במועד שנידרש לכך על ידכם נמציא את כל המסמכים והאישורים שעלינו להמציא בהתאם למסמכי המכרז, לרבות ההסכם, חתום כדין, ערבות והאישור על עריכת ביטוחים.
- בעצם הגשת הצעה זו הרינו נותנים הסכמתנו לכל התנאים הכלולים במסמכי המכרז והננו מוותרים בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי המכרז ו/או הוראה הכלולים במכרז לרבות דרישותיו.

עמוד 25 מתוך 45

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

_____ **חתימה וחותמת המציע:**

אישור עו"ד - להגשת הצעה ע"י תאגיד :

אני הח"מ _____ עו"ד של _____ ח.פ. _____ (להלן: **"המשתתף"**) מאשר בזה כי המשתתף הוא תאגיד רשום בישראל, וכי ביום _____ חתמו בפניי על הצהרה זו ה"ה _____ בשם המשתתף, כי נתקבלו אצל המשתתף כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

_____ חותמת + חתימת עוה"ד

_____ תאריך

אישור עו"ד - להגשת הצעה ע"י יחיד (עוסק מורשה) :

אני הח"מ _____ עו"ד של _____ מ.ז. _____ (להלן: **"המשתתף"**) מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפניי על הצהרה זו ה"ה _____ בשם המשתתף, כי נתקבלו אצל המשתתף כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי כל דין לחתימת המשתתף על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

_____ חותמת + חתימת עוה"ד

_____ תאריך

עמוד 26 מתוך 45

חוזה

**מכרז מס' 31/22
מסמך ג'**

שנערך ונחתם במועצה אזורית דרום השרון ביום _____ לחודש _____ שנת _____

- ב י נ -

מועצה אזורית דרום השרון

טל: _____; פקס: _____
(להלן - המועצה ו/או המזמין)

מצד אחד

- ל ב י נ -

_____ ח.פ.	_____ ת.ז.
_____ מרח'	_____ מרחוב
על ידי מנהליה המוסמכים לחתום	_____ מ
ולהתחייב בשמה כדין	(להלן - המפעיל)
_____ ה"ה ת.ז.	
_____ ה"ה ת.ז.	
(להלן - המפעיל)	

מצד שני

והואיל: והמפעיל זכה במכרז פומבי מס' 31/22 שפרסמה המועצה להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל, המוקם, מופעל ומנוהל על ידי המועצה בשיתוף עם מנהלת מרכז החדשנות, עבור תאגידים בתחום ה"אגרוטק" ו/או הקיימות והסביבה (להלן: "המכרז");

והואיל: והמפעיל מצהיר כי הינו בעל ידע, ניסיון, קשרים, כישורים, אמצעים, כח אדם ויכולת המתאימים לביצוע מלא ואיכותי של כל תנאי ההתקשרות לפי תנאי חוזה זה, לרבות חניכת תלמידים ותרומה לקהילה במסגרת מרכז החדשנות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

כללי 1.

- 1.1. המבוא לחוזה זה וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. בחוזה זה, תהא למונחים שלהלן המשמעות כמוגדר בצידי:
 - "המפעיל" - לרבות מי מטעמו.
 - "המנהל" - מנכ"ל המועצה ו/או מי שהוסמך על ידיו בכתב.

עמוד 27 מתוך 45

"מדד" - מדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

"מדד הבסיס" - המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

"המתחם/המושכר" - חלק ממבנה ששימש כאולם ספורט בבית ספר עמי אסף הישן בבית ברל, כמסומן במסמך א' (7).

" מנהלת מרכז

החדשנות" - חברת אינ-ויה בע"מ ו/או מי מטעמה. על אף האמור, ככל שתסתיים התקשרות המועצה עם חברה זו, תחשב המועצה עצמה ו/או מי מטעמה כמנהלת.

1.3. נספחי החוזה, אשר מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, הנם כמפורט להלן:

נספח א' - נוסח ערבות ביצוע.

נספחים ב', ב'1, ב'2 - נוסח הוראות ביטוח ואישורים לקיום ביטוחים.

נספח ג' - מפרט ומסמך הנחיות.

2. הצהרות המפעיל

2.1. המפעיל מצהיר כי קרא את ההסכם על נספחיו, הבינו והגיש את הצעתו במכרז על בסיס האמור בהסכם זה ובמסמכי המכרז וכי לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בשל חוסר הבנה ו/או פרשנות כזו או אחרת של תנאי ההסכם.

2.2. המפעיל מצהיר כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ו/או לבצע הוראה מהוראות הסכם זה ו/או כי במסגרת מתן השירותים מכוח הסכם זה לא יפגע בזכויות צד שלישי כלשהו.

2.3. המפעיל מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים להפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות כמפורט להלן וכפי שאושרה על ידי המועצה, ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.

2.4. המפעיל מצהיר ומתחייב להפעיל את המתחם בהתאם להנחיות, ההוראות והכללים שיקבעו מעת לעת על ידי המועצה בשיתוף מנהלת מרכז החדשנות ובכלל זה בהתאם למפרט ומסמך ההנחיות בנספח ג' לחוזה.

2.5. המפעיל מצהיר כי ינהג ביושר ובנאמנות כלפי המועצה ו/או מי מטעמה ו/או מנהלת מרכז החדשנות וכי ימסור למועצה ולמנהלת מרכז החדשנות מידע נכון ושלם, על כל דבר ועניין הנוגע לפעילותו במתחם והשתלבותו במרכז החדשנות, חניכת התלמידים והתרומה לקהילה.

2.6. המפעיל מצהיר בזה כי ישתף פעולה באופן מהיר וללא כל סייג עם כל בקשה ו/או דרישה מצד מנהלת מרכז החדשנות ו/או המועצה הנוגעת להתקשרות זו.

2.7. המפעיל מצהיר כי בדק את התכניות ואת התקדמות הביצוע של בניית המתחם עובר למועד הגשת ההצעה במכרז ועובר לקבלת החזקה, ומצא אותם ראויים, AS IS, ומתאימים לצרכיו ומטרותיו בהתאם לתנאי המכרז והחוזה, והוא מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין או על כל טענה אחרת ביחס למתחם ו/או בקשר לאפשרות השימוש בו לפי החוזה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר המפעיל כי בדק את הנכס בו מצוי המתחם, את דרכי הגישה אליו, את הסדרי החניה ואת התוכניות החלות על הנכס ועל המתחם.

כן מצהיר המפעיל, כי האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום צורה ואופן כהתחייבות של המועצה כי המצב עובר לחתימת החוזה של הנכס וכל הקשור בו ואליו, ישאר בעינו לרבות המצב התכנוני ו/או החוקי ו/או הפיזי, קיומם של דרכי הגישה ומצבם, קיומה או אי קיומה של חניה ומצבם של הסדרי החניה, קיומם או אי קיומם של עסקים נוספים בסביבה לרבות עסקים שעלולים להוות תחרות למפעיל בתחום עיסוקו.

2.8. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שיקבל את המתחם מהמועצה במצבו הוא (AS IS) לאחר סיום עבודות השיפוץ והבניה של המועצה וברמת הגימור באותה העת אשר תתאים כמעטפת למשרדים (ללא ציוד, ריהוט. תקשורת וכיו"ב שהנם באחריות וע"ח המפעיל).

עמוד 28 מתוך 45

2.9. המפעיל מצהיר כי לא הוצג לו על ידי המועצה ו/או כל מי מטעמה ו/או מנהלת מרכז החדשנות כל מצג בדבר הפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי בשכירת המושכר ו/או בהפעלת עסקיו במתחם ו/או בהשתלבות במרכז החדשנות.

2.10. המפעיל מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט ללא כל סייג על כל טענה ו/או תביעה כנגד המועצה ו/או כנגד מנהלת מרכז החדשנות בגין כל הפרעה ו/או נזק ו/או אובדן, מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לו, במידה ויגרמו, במידה ויתברר כי המפעיל טעה, מכל סיבה שהיא באחת מהצהרותיו הנזכרות לעיל בפרק זה ו/או בהשפעתן על שיקוליו להתקשר בחוזה זה.

2.11. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי הנו במעמד שוכר של המועצה ואין בהתקשרות בין הצדדים בין להקנות לו כל מעמד אחר ו/או נוסף מול המועצה.

מודגש בזאת, כי המפעיל אינו רשאי לרשום הערת אזהרה בקשר לשכירות בנכס והמתחם או לבצע כל רישום קנייני או מעין קנייני בקשר להחזקתו במתחם וחלק מהנכס.

2.12. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

המפעיל מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי לא תהיה כל תחולה, לא ביחס למפעיל ולא ביחס למושכר, להוראות והגנות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") על זכויותיו מכוח חוזה זה ו/או לכל חוק אחר המגן על שוכר ו/או דייר בכל צורה שהיא בהיותו בחוזה זה.

המפעיל מצהיר, כי לא נתבקש לשלם ולא שילם דמי מפתח, כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל השינויים והתוספות שייעשו במושכר - אם ייעשו - אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם.

בעת פינוי המושכר, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע המפעיל במושכר (ככל שבוצעו) כדמי מפתח בשום צורה ואופן. המפעיל לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו במושכר, השלמתו והתאמתו לשימוש שעשה בו המפעיל.

2.13. המפעיל מצהיר כי יהיה אחראי מכל בחינה שהיא, לרבות מבחינה משפטית אזרחית ו/או פלילית, בקשר לכל תביעה ו/או דרישה הנובעת מאי קיומם המדויק והמלא של כל תנאי היתר הבניה ו/או של כל תנאי רישיון העסק ו/או כתוצאה מאי קיומם המלא והמדויק של כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.

2.14. המפעיל מצהיר ומסכים לכך, כי במידה ותידחה ו/או תעוכב מסירת החזקה במושכר לידי המפעיל, וזאת בשל כל מניעה שאינה בשליטת המועצה, לרבות בשל הליך משפטי ו/או צווים שיפוטניים שונים, לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המועצה בשל כך.

2.15. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר ומוסכם בזאת באופן בלתי חוזר כי המפעיל לא יעלה כל טענה ו/או דרישה באשר להתאמתו של הליך מהיר לפינוי מושכר, ככל שיידרש פינוי של המפעיל לפי שיקול דעת המועצה, ומוסכם בזאת מבלי לשנות את מהות זכויות המפעיל כי הליך זה תואם ומתאים לכל דבר ועניין לצורך מחלוקות הנוגעות לפינוי המושכר לפי התקשרות זו.

2.16. מוסכם במפורש, כי כל הצהרות המפעיל בסעיף 2 זה, מהוות תנאים עיקריים ומהותיים בחוזה זה, והפרת איזו מן ההתחייבויות ו/או מן ההצהרות לעיל, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

3. השכירות ומטרת השכירות

3.1. המועצה נותנת בזה למפעיל את החזקה במושכר, חלק במבנה מרכז החדשנות, בשטח כולל של כ-300 מ"ר, במקרקעין הידועים כגוש 7597 חלק מחלקה 43.

תשריט המתחם שיימסר למפעיל מצ"ב **במסמך א' (7)**. מודגש כי גבולותיו, היקפו ושטחו המדויקים של המתחם יקבעו על ידי המועצה במועד המסירה לאחר השלמת עבודות הבניה, לפי החלטתה הבלעדית, ולא יהא בהחלטה כאמור כדי להביא לשינוי כלשהו בהצעת המפעיל במכרז בכלל ובתמורה המוצעת בפרט.

עמוד 29 מתוך 45

3.2. המפעיל רשאי להשתמש במתחם לצרכיו העסקיים בתחום האגרוטק ו/או קיימות וסביבה ולשם כך בלבד, תוך התחייבות להשתלב בפעילות במרכז החדשנות, בכפוף להוראותיה והנחיותיה של המועצה, כפי שיינתנו מעת לעת (להלן: "**מטרת השימוש**") במסגרת פעילות מנהלת מרכז החדשנות לפי הקול הקורא ובכלל. ההרשאה וזכות השכירות הניתנים למפעיל להחזיק במתחם ולפעול בו הנה לצורך זה בלבד.

הזכויות הניתנות למפעיל בחוזה זה חלה אך ורק על המושכר, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על כל חלק אחר ו/או סמוך. **מובהר כי חל איסור שימוש אחר במושכר ואיסור שימוש בכל מקום שמחוץ לתחום המושכר.** אין באמור במכרז ובהסכם זה כדי להקנות למפעיל זכות כלשהי בכל שטח אחר שאינו שטח המושכר ו/או לעשות כל שימוש אחר במושכר.

השימוש של המפעיל במתחם יעשה בכפוף לדרישות הדין והרשויות המוסמכות, וכן בהתאם להוראות וההנחיות המפורטות של מנהלת מרכז החדשנות בנספח ג' לחוזה. מובהר בזאת כי מנהלת מרכז החדשנות עשויה לשנות את הנחיותיה וכלליה מעת לעת, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

מודגש בזאת כי פעילותו החינוכית של המפעיל במסגרת מרכז החדשנות, מהווה תנאי יסודי בהתקשרות בכלל ולהשכרת המתחם במרכז החדשנות בפרט. אי-קיום הפעילות החינוכית כנדרש תהווה הפרה יסודית שתוביל לפינוי מידי של המפעיל.

4. התחייבויות המפעיל

4.1. המפעיל יישא באחריות הבלעדית ובכל ההוצאות הנדרשות לצורך ביצוע הדרוש להכשרתו, התאמתו והפעלתו של המתחם לצרכיו ולשילובו במרכז החדשנות, וכן בכל הנוגע לתחזוקה מלאה ושוטפת של המתחם על כל המצוי בו ללא יוצא מן הכלל.

המפעיל חייב בקבלת רישיון עסק וכל יתר האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים מכל רשות מוסמכת לצורך הפעלת המתחם ועסקיו.

אחריותו הבלעדית של המפעיל כוללת, בין היתר בין היתר וככל שידרש - קבלת היתרי בניה לעבודות נוספות שיבקש לבצע, רישיונות עסק וכל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים להקמתו, להפעלתו ולתחזוקתו של בית העסק של המפעיל במתחם.

בכלל האמור לעיל, המפעיל יישא בעצמו ועל חשבונו הבלעדי בכל ההוצאות הנדרשות בקשר לעבודות בניה נוספות (ככל שנדרש ובכפוף לדין), רכישת אביזרים, ציוד, ריהוט, כח אדם, תיקונים וכיו"ב.

המפעיל יידרש לשאת בכל עלויות ההפעלה, התיקונים והתחזוקה של המתחם, מכל סוג שהוא וללא יוצא מן הכלל, לרבות כמתחייב ע"פ כל דין ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. מובהר כי בכלל האמור המפעיל יישא בכל תשלומי הארנונה, חשמל, מים, ביוב וכיו"ב הוצאות מחזיקים כמתחייב ע"פ כל דין ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, ולרבות חלקו היחסי בשטחים משותפים לפי קביעת המועצה.

4.2. מבלי לגרוע מכל התחייבויות המפעיל כאמור בסעיף 2 וסעיף 4.1 לעיל, ובנוסף לכל הצהרותיו כאמור שם ויתר התחייבויותיו בחוזה על נספחיו, מתחייב המפעיל כדלהלן:

4.2.1. לקיים את חוקי העזר של המועצה והוראות כל דין כפי שיהיו בתוקף מעת לעת בכל הנוגע לשכירות והפעלה של המושכר.

4.2.2. לתחזק את המושכר במהלך כל תקופת השכירות במצב נקי, מסודר, טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולהיות אחראי ולתקן מיד על חשבונו והוצאותיו כל נזק שיתגלה במושכר בכל שלב שלאחר מועד תחילת ההתקשרות וללא יוצא מן הכלל.

4.2.3. לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה מתאים לעיסוק במושכר.

4.2.4. למלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות הנקבעות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבניין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המושכר, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בהם.

4.2.5. להקפיד על קיום דיני ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות ועל הוראות הרשויות המוסמכות בעניין זה.

עמוד 30 מתוך 45

4.2.6. המפעיל מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה והבלעדית עבור תוצאות אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה, כאמור.

4.3. המפעיל מתחייב שלא לפרסם מודעות ולא להציג שלטים על המושכר או על קירותיו ולא להרשות לאחר לעשות כן, ללא הסכמה מראש ובכתב מאת המועצה על הצגת השלט, על תוכנו ומקום הצבתו.

המפעיל מתחייב לא להתקין אנטנות למיניהן ולא להתקין פאנלים סולאריים ליצור חשמל וכיו"ב אמצעים בעלי פוטנציאל כלכלי, בין שבתמורה למפעיל ובין שבלא תמורה, ללא הסכמה מראש ובכתב מאת המועצה.

המועצה רשאית להסכים, לסרב או להתנות את הסכמתה בתנאים, לרבות תשלום תמורה למועצה.

למען הסר ספק, אין בהסכמת המועצה לבקשה מסוימת, ככל שתינתן, כדי לחייבה להסכים לבקשות עתידיות באותם תנאים ובכלל.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המפעיל יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת המודעות ו/או השלטים (לרבות אגרות, מסים והיטלים) ו/או אנטנות ו/או פאנלים סולאריים ליצור חשמל וכו'.

המפעיל מתחייב עם סיום תקופת השכירות ו/או עם סיום השכירות מכל סיבה שהיא, יוסר על ידו כל שהוצב במושכר לפי האמור לעיל, אם הוצב.

על אף האמור, המועצה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע בכתב כי המותקן לפי הרשום לעיל, כולו או חלקו, ייוותר במתחם לאחר סיום השכירות מכל סיבה שהיא, ואז יהיה המפעיל פטור מהסרת המותקן. בכל מקרה לא יהיה המפעיל זכאי לתמורה ו/או פיצוי ו/או שיפוי, בכל עילה שהיא, בין אם יוסר המותקן ובין אם יישאר.

המפעיל יציג למועצה קבלות המעידות כי כל המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים הנוגעים לתשלומים ששולמו על ידו, במלואם.

4.4. שמירת זכויות ופיקוח

המועצה רשאית לבצע את הפעולות המפורטות להלן, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או טענה כנגד המועצה בקשר עם ביצוע הפעולות המפורטות בפרק זה להלן והוא מתחייב לאפשר למועצה ולנציגיה זכות כניסה ומעבר בלתי מופרעים למושכר.

4.4.1. המועצה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למושכר בכל עת שהיא, ככל הניתן - בתיאום מראש עם המפעיל, כדי לוודא קיומן של הוראות חוזה זה על-ידי המפעיל. המפעיל יאפשר ויסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות החוזה כאמור.

4.4.2. המועצה רשאית להניח בשטח המושכר ו/או להעביר דרכו ו/או בתוכו ו/או מעליו ו/או מתחתיו, בין בעצמה ובין על ידי אחרים ו/או להרשות לגוף ו/או לרשות אחרת להניח ו/או להעביר כאמור לעיל – צינורות מים ו/או צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או קווי חשמל ו/או קווי טלפון וכן לבצע כל פעולה אחרת, הכול לפי התוכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות ותוך הפרעה מינימאלית למפעיל בשים לב לנסיבות העניין.

המפעיל מתחייב לאפשר למועצה להשתמש בזכות זו ולא להפריע לכניסתם של נציגים ו/או הבאים מטעמה לשטח המושכר למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה ובצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.

4.4.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי המועצה רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של המפעיל, לבצע כל שינוי או תוספת בנכס בו נמצא המושכר, לפי שיקול דעתה הבלעדי הן לפני תחילת תקופת השימוש והן לאחר מכן, לרבות תוספת או הפחתת שטחים, צירוף קומות, שטחים או אגפים לבנין, הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים במעברים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי או תוספת כאמור.

עמוד 31 מתוך 45

המפעיל מצהיר כי לא תהיינה לו תביעות כלשהן מכל סיבה שהיא, לרבות הפרעות שיגרמו לו, אם יגרמו בזמן ביצוע התוספת או השינוי והינו מוותר בזאת ויתור שלם ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר לביצוע שינוי או תוספת כאמור.

4.4.4. המועצה רשאית להציב בכל מקום בסביבת המושכר מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניה ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניה.

4.5. שינויים ותוספות במושכר

4.5.1. המפעיל מתחייב שלא לשנות את מבנה המושכר באיזה אופן שהוא, לרבות שינויים פנימיים במושכר, ולא להוסיף תוספות כלשהן, אלא בכפוף להסכמת המועצה **מראש ובכתב**. המועצה תחליט בבקשת המפעיל לפי שיקול דעתה, והיא רשאית לסרב לבקשה, לאשר או לאשרה בכפוף לתנאים שתמצא לנכון (לרבות שינוי בדמי השכירות ו/או תמורה אחרת).

4.5.2. מובהר בזאת מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה לביצוע שינויים או תוספות בניגוד להוראות סעיף 4.5.1 לעיל, כי היה ויבצעו שינויים או תוספות במושכר, בין אם התקבלה הסכמת המועצה ובין אם לאו, הרי שכל ההשקעות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, שיוציא המפעיל לביצועם לא ייחשבו להשקעות בניה ו/או להשתתפות בהשקעות בניה, והמפעיל יפרק את השינויים והתוספות ויחזיר את המושכר למצבו כפי שאושר לו על-ידי המועצה וכפי שתנחה אותו, והכל על חשבונו והוצאותיו.

במידה שהמפעיל לא יפרק את השינויים והתוספות מקום בו המועצה לא אישרה להשאירם, רשאית המועצה לעשות זאת בעצמה, ולגבות מהמפעיל את כל הוצאותיה הישירות והעקיפות בקשר לפירוק ו/או ההריסה ו/או התיקון, בתוספת 15% פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, בכל דרך שהיא לרבות חילוט הערבות.

4.5.3. אישרה המועצה למפעיל בכתב בלבד, לבצע שינויים ו/או תוספות במושכר, יהא על המפעיל לקבל, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע השינויים והתוספות כאמור, ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע השינויים והתוספות האמורים – לרבות מתכננים, יועצים אחרים, קבלנים וכיו"ב. המועצה לא תידרש לשאת בכל עלות שהיא.

4.5.4. מוסכם על הצדדים כי ציוד

4.6. פיקוח ודיווח למועצה ולמנהלת מרכז החדשנות

4.6.1. המפעיל יהיה בקשר ישיר ושוטף עם מנהלת מרכז החדשנות והמועצה בכל הנוגע להשתלבותו בפעילות החינוכית והקהילתית במרכז החדשנות.

4.6.2. מנהלת מרכז החדשנות ו/או המועצה תהא רשאית, בכל עת, באמצעות מי מטעמה, לדרוש מהמפעיל למסור לידה מידע ו/או מסמכים בקשר עם הפעילות החינוכית והקהילתית במרכז החדשנות ו/או תכנים המועברים על ידי המפעיל במסגרת מרכז החדשנות ו/או דיווח היקף השעות הניתן בפועל למרכז החדשנות על ידי המפעיל. מנהלת מרכז החדשנות ו/או המועצה שומרת לעצמה את הזכות ליתן למפעיל הנחיות ו/או לדרוש מהמפעיל לבצע שינויים ו/או לתקן ליקויים, ככל שאלו נדרשים על פי שיקול דעתה הבלעדי, בקשר עם פעילותו החינוכית והקהילתית במסגרת מרכז החדשנות.

5. תשלומי מיסים ואגרות

5.1. המפעיל מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על המושכר או בקשר אליו בגין תקופת החוזה, ובכלל זה מיסי ממשלה, אגרות, מיסים והיטלי הרשות המקומית, המוטלים על המחזיק, המשתמש, או כינוי אחר, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה למועצה.

עמוד 32 מתוך 45

5.2. המפעיל מתחייב לשלם את כל התשלומים בגין צריכה ושימוש במים, ביוב, חשמל, טלפון וכו' בקשר למושכר בתקופת החוזה.

המפעיל מתחייב לרשום על שמו את חשבון הארנונה והמים ואת חשבון החשמל בחברת החשמל וזאת לא יאוחר ממועד תחילת החזקה בפועל במושכר.

5.3. לפי בקשת המועצה, המפעיל מתחייב להעביר למועצה, עותקים מכל החשבונות ו/או האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו כמפורט בסעיפים 5.1 ו-5.2 לעיל.

6. שכירות משנה ואיסור הסבת זכויות

6.1. חוזה זה הינו אישי עם המפעיל בלבד וזכות השכירות המוקנית בו תהיה למפעיל בלבד.

אסור למפעיל להעביר ו/או ליתן זכות שכירות ו/או שכירות משנה ו/או ליתן זכות כבר רשות בשטח המושכר ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לאחר, או להרשות את השימוש בשטח המושכר, כולו או חלקו, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת השטח המושכר, בשימוש בו או בהפעלתו, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

6.2. היה והמפעיל הנו תאגיד, אזי יראו בהעברת 25% או יותר מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות, בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברה הנוגדת את סעיף 6.1 לעיל, למעט אם תתקבל הסכמת המועצה מראש ובכתב.

6.3. המועצה ו/או מנהלת מרכז החדשנות רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק מהן, לכל גוף הקשור בה, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת המפעיל. במקרה שכזה מתחייב המפעיל להמשיך להפעיל את השטח המושכר על פי כל תנאי חוזה זה עד לסיום תקופת השכירות. המפעיל מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי המועצה ו/או מנהלת מרכז החדשנות בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

7. אחריות בנזיקין וביטוח

7.1. המפעיל יהא אחראי אחריות מלאה ביחסיו מול המועצה, לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק, איזה שהוא, בלי יוצא מן הכלל, שייגרמו למועצה לעובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמה ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף או לרכוש, בשל מעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או כל מי שבא מטעמו בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המושכר, ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה.

המפעיל יפצה את המועצה ו/או את הניזוק, לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם.

המפעיל משחרר לחלוטין ומראש את המועצה, עובדיה, שלוחיה ואת מי שבא מטעמה מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל שאירעו כתוצאה מהרישא לסעיף זה, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.

7.2. המפעיל מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי פסק דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשרותו, כתוצאה מתאונה או נזק כל שהוא שנגרמו לו תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המושכר, ו/או ממעשה או מחדל רשלניים הקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה.

7.3. המפעיל אחראי כלפי כל צד שלישי, לרבות כלפי כל עובד או אדם אחר המועסק בשרותו, היה ואחריות כזאת מוטלת עליו לפי כל דין, לנזקים שייגרמו להם תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המושכר, וכן לנזקים שייגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה. אם תתבע המועצה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה, ו/או מי שבא מטעמה על נזק שנגרם כתוצאה מהאמור לעיל, יהא על המפעיל לסלק את התביעה כנגדם או לשלם כל סכום שיפסק לחובתם ו/או לחובת מי מהם על ידי בית משפט.

7.4. המפעיל מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את המועצה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, בכל עילה שהיא, שתוגש על ידי אדם כלשהו, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 7.1, 7.2 ו-7.3 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו לה.

עמוד 33 מתוך 45

- 7.5. המפעיל יהא אחראי אחריות מלאה ומוחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו לשטח המושכר, אשר אירעו בתקופת החוזה לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את השטח המושכר למצבו התקין ולשימוש מלא.
- 7.6. המפעיל יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה, בשטח המושכר בכל תקופת תוקפו של חוזה זה והוא יפצה וישפה את המועצה בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להן בגין כך.
- 7.7. מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות המפעיל על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'**, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

8. התמורה למועצה וערבויות לקיום חובותיו של המפעיל

- 8.1. המפעיל מתחייב בזה לשלם למועצה, דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪ /יושלים לפי הצעת המפעיל במכרז (במילים): _____ שקלים חדשים) (בתוספת מע"מ) (להלן: "דמי השכירות").
- התשלום של דמי השכירות החודשיים, ישולם על ידי המפעיל למועצה כמפורט להלן:
- 8.1.1. במעמד החתימה על חוזה זה, ימציא המפעיל למועצה, שיק לפרעון מיידי בסכום השווה לדמי שכירות עבור 3 חודשי שכירות ראשונים שלאחר חלוף "תקופת הגרייס" כאמור בסעיף 8.2 להלן.
- 8.1.2. שאר תשלומי דמי השכירות החודשיים ישולמו על ידי המפעיל מראש, בראשיתו של כל חודש (ב-1 לכל חודש קלנדארי), באמצעות הוראת קבע או שיקים דחויים ל-12 חודשים לפחות לטובת המועצה. הוראת הקבע / השיקום הדחויים ימסרו למועצה במעמד חתימת החוזה. ככל שנמסרו שיקים דחויים, אזי עד למועד הפירעון של השיק הלפני אחרון שנמסר למועצה ימסור המפעיל לידיה 12 שיקים דחויים נוספים.
- למען הסר כל ספק מובהר כי חובת המפעיל בתשלום דמי השכירות, לכל תקופת החוזה, תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטח המושכר ובין אם לאו.
- 8.2. על אף האמור לעיל ב-30 הימים הקלנדאריים הראשונים שלאחר מועד תחילת ההתקשרות לא יידרש המפעיל לשלם דמי שכירות, וזאת כ"תקופת גרייס" חד-פעמית לצורך הכשרת המתחם לצרכיו של המפעיל. מודגש כי בחלוף "תקופת הגרייס" ישלם המפעיל דמי שכירות למועצה בכל מקרה, בין אם סיים את הכשרת המתחם ובין אם לאו וללא תלות בהיקף פעילותו ו/או הכנסותיו ו/או רווחיו.
- 8.3. סך דמי השכירות שעל המפעיל לשלם למועצה לפי סעיף 8.1 לעיל יעודכן מידי שנת התקשרות, באמצעות תוספת של הפרשי הצמדה למדד המחירים הכללי לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא המדד האחרון הידוע במועד הגשת ההצעות במכרז, והמדד הקובע יהא המדד הידוע החלוף שנת ההתקשרות כאמור. בין מועד עדכון אחד למשנהו, לא תחול הצמדה.
- על אף האמור לעיל, בכל מקרה לא יפחתו דמי השכירות מהסך הנומינאלי שהוצע על ידי המפעיל במכרז.
- 8.4. ככל שתמומש תקופת השכירות הנוספת כאמור בסעיף 9.2 להלן, אזי מראשית החודש ה-60 לתקופת ההתקשרות יעלו דמי השכירות החודשיים ב-5% (חמישה אחוזים) ביחס לסכומם ערב העלאה זו (לרבות הצמדות ולרבות העלאה קודמת).
- 8.5. בנוסף לדמי השכירות יידרש המפעיל לשלם למנהלת מרכז החדשנות ישירות, דמי ניהול שוטפים כחלק ממרכז החדשנות, בסך 18 ₪ למ"ר לחודש. תשלום דמי הניהול יבוצע באופן זה לקבוע ביחס לדמי השכירות בסעיף 8.1.2 לעיל.
- מובהר כי תשלום דמי הניהול הנו תשלום חוזי כללי הקשור למרכז החדשנות, שאינו תלוי במתן שירותים כלשהם על ידי מנהלת מרכז החדשנות ו/או המועצה ו/או מי מטעמה, לא בהיקף מסוים ולא בכלל.
- דמי הניהול יוצמדו למדד המחירים הכללי לצרכן, באופן ובמועדים הקבועים בסעיף 8.3 לעיל ביחס לדמי השכירות.

עמוד 34 מתוך 45

8.6. לכל תשלום של המפעיל יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל.

8.7. במקרה בו יפגר המפעיל בתשלום כלשהו למועצה ו/או למנהלת מרכז החדשנות שעליו לשלם לה לפי החוזה או לפי כל דין, אזי החל מהמועד שנדרש לתשלום ועד למועד התשלום בפועל, יתווסף לסכום שבפיגור, הכולל גם הפרשי הצמדה למדד שהצטברו עד למועד התשלום על פי החוזה, ריבית שנתית הנהוגה בחשבוניות חח"ד בבנק בו מתנהל חשבונה של המועצה (להלן: **"הבנק"**), בתוספת 1%.

אישור הבנק לגבי שיעור הריבית יהווה ראיה מכרעת וסופית. לכל תשלום ריבית שישולם למועצה יתווסף מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בחוק.

כל סכום שייגבה מהמפעיל על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הקבוע בסעיף 10.8 להלן.

8.8. המפעיל מאשר למועצה ו/או למנהלת מרכז החדשנות לשלוח לו חשבוניות /או קבלות חתומות דיגיטליות בגין כל תשלום בקשר לחוזה זה באמצעות העברתן לכתובת הדוא"ל שבכותרת הסכם זה, ומוסכם כי משלוח חשבוניות כאמור על ידי המועצה ו/או על ידי מנהלת מרכז החדשנות יהווה המצאה שלהן כדין. המפעיל אחראי וחייב לעדכן את המועצה בכל שינוי כתובת דוא"ל לקבלת חשבונית או אם אינו מקבלת חשבוניות בפועל לכתובת הנ"ל.

ערבויות

8.9. המפעיל ימציא למועצה, במעמד חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית, בסך של 150,000 ₪ (מאה וחמשים אלף ש"ח), צמודה למדד, שהוצאה לבקשת המפעיל בנוסח הרצ"ב **כנספח א'** לחוזה זה (להלן: **"הערבות"**), להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.

הערבות תהא בתוקף עד לתקופה של 120 יום לאחר תום תוקפו של חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל רשאי להגיש למועצה ערבות בתוקף של שנתיים בכפוף להארכתה מפעם לפעם לפחות 30 יום קודם למועד פקיעת הערבות שבתוקף אותה עת ועד לסיום התוקף כנדרש לעיל.

היה והמפעיל לא יאריך את תוקף הערבות ו/או לא יעדכן את סכום הערבות מידי שנתיים, מכל סיבה שהיא, תהא המועצה רשאית לחלטה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של המפעיל על פי חוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף לפי החוזה ו/או הדין.

8.10. מובהר בזאת, כי כל תשלום ו/או הוצאה שחלים על המפעיל במסגרת חוזה זה, ולא שולמו על-ידו במועד, תהא המועצה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום המפעיל. מודגש למען הסר כל ספק כי אין בהוראה זו כדי לחייב את המועצה בתשלום כלשהו בנעלי המפעיל – לא ביחסיה עם המפעיל ולא מול כל צד שלישי.

שילמה המועצה תשלום כלשהו החל על המפעיל, יחזיר המפעיל, מיד עם דרישתה הראשונה של המועצה את הסכום ששולם על ידי המועצה בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור של 15% מהסכום ששילמה המועצה ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים החל ממועד כל תשלום שביצעה המועצה ועד ההחזר בפועל על ידי המפעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שילמה המועצה סכום שעל פי חוזה זה, חל על המפעיל, יישא המפעיל גם בכל ההוצאות ו/או נזקי המועצה בגין ביצוע התשלום, ובמידה ונגרם למועצה נזק בגין אי ביצוע התשלום על-ידי המפעיל, ישפה המפעיל את המועצה על פי דרישתה בכל הסכום שחויבה המועצה.

9. תקופת החוזה וסיומו

9.1. המועצה תוציא למפעיל הודעה בכתב בה היא תקבע את המועד לתחילת ההתקשרות עמו ולמסירת חזקה המתחם (לעיל ולהלן: **"מועד תחילת ההתקשרות"**).

מועד תחילת ההתקשרות המדויק יקבע לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה, לרבות בשים לב להתקדמות עבודות הבנייה מטעם המועצה ובכפוף לקבוע בסעיף 2.9 לתנאי המכרז.

למפעיל תינתן זכות לשכור את המתחם לטובת מטרת השימוש לתקופה של 59 חודשים החל ממועד תחילת ההתקשרות (להלן: **"תקופת ההתקשרות"**).

עמוד 35 מתוך 45

9.2. למפעיל תעמוד הזכות (אך לא החובה) להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה אחת נוספת בת 59 חודשים נוספים (להלן: "**תקופת הארכת ההתקשרות**"), וזאת בכפוף לכך שהמפעיל מסר הודעה בכתב למועצה לפחות 120 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו לממש את האופציה; בכפוף לכך שהמפעיל קיים את מלוא התחייבותיו לפי החוזה, במלואו ובמועדו, לשביעות רצונה המלא של המועצה (לרבות ובפרט תשלומים מלאים במועד ומימוש מטרות השכירות תוך עמידה בהתחייבותו להשתלב במרכז החדשנות כנדרש בחוזה); ובכפוף לכל הוראות הדין המחייבות את המועצה בכל הנוגע לאפשרות הארכת תקופת ההתקשרות – **כל התנאים במצטבר**.

מובהר מבלי לגרוע מהרשום לעיל כי **תנאי מתלה לאישור הארכת ההתקשרות הוא קיום כל הוראות הדין החלות על המועצה בכל הנוגע להארכה, ובפרט - קבלת אישור מליאת המועצה וכן כל האישורים הסטטוטוריים אשר נדרשים לפי הדין החל על רשויות מקומיות, לרבות אישורי משרד הפנים להתקשרות העולה על 5 שנים ככל שיידרש בהתאם למעמדה של המועצה (נכון לכתיבת שורות אלו – המועצה היא רשות איתנה) ולפי הוראות משרד הפנים וכל דין**.

למפעיל לא תהייה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות, מכל סוג ומין שהוא, כלפי המועצה, אם לא תמומש תקופת הארכת ההתקשרות, כולה או חלקה, בשל אי התקיימות איזה מהתנאים לעיל.

כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול גם על כל תקופת הארכת ההתקשרות, אם מומשה על ידי המפעיל כאמור לעיל, לרבות הערבות הבנקאית ופוליסות הביטוח ובכפוף לזכות המועצה לדרוש וחובת המפעיל לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.

9.3. אין באמור בסעיפים 9.1-9.2 לעיל בכדי לגרוע מזכויות המועצה לבטל את ההתקשרות ולסלק את ידו של המפעיל במקרים של הפרה יסודית של ההתקשרות.

סיום ההתקשרות

9.4. **איסור נטישה**- המפעיל אינו רשאי לסיים או להפסיק את תקופת ההתקשרות ללא אישור מראש ובכתב של המועצה טרם סיום תקופת ההתקשרות, ובמידה וזו הוארכה- תקופת ההתקשרות כוללת האופציה. נטש המפעיל את המושכר לפני תום תקופת ההתקשרות ללא הסכמתה המפורשת של המועצה בכתב ומראש, ישלם המפעיל למועצה ולמנהלת מרכז החדשנות את כל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה עד לתום תקופת ההתקשרות, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במושכר.

אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותה של המועצה להסכים עם המפעיל על הכנסת שוכר משנה, תחת המפעיל, אשר ייקח על עצמו את התחייבותיו של המפעיל בקשר למתחם ולפי החוזה.

9.5. במקרה של פירוק המפעיל ו/או במקרה של אירוע כלשהו שבעקבותיו לא יוכל המפעיל, לפי שיקול דעתה של המועצה, למלא עוד אחר הוראות חוזה זה (להלן: "**אירוע מפקיע**"), תהיה המועצה רשאית להביא חוזה זה לידי סיומו או להמשיך בביצוע החוזה עם חליפו של המפעיל, לפי העניין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המועצה ומבלי שתעמוד כל דרישה ו/או טענה כלפיה בכל עילה שהיא.

במקרה של סיום החוזה עקב ארוע מפקיע כאמור לעיל, יחולו הוראות סעיף 10 להלן לענין פינוי המושכר.

9.6. עם תום תקופת החוזה או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה המפעיל את המושכר וימסור אותו לידי המועצה כשהוא מסודר, נקי, במצב תקין ופנוי מכל אדם וחפץ. במועד האמור ימציא המפעיל למועצה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה המוטלים עליו לפי החוזה ו/או לפי כל דין.

המפעיל מצהיר כי השקעותיו הכספיות והאחרות מכוח התקשרות זו, מכל סוג ובכל היקף שהוא, לא תוחזרנה לו בשום עילה ולא תקנה לו כל זכות קניינית ו/או כל זכות אחרת בכל שלב שהוא ולרבות בתום תקופת ההתקשרות, תהא סיבת סיומה אשר תהא.

9.7. המפעיל אחראי לתיקון כל נזק או קלקול שייגרם למושכר או לכל חלק ממנו מכל סיבה שהיא בתקופת החוזה, וישיבו לידי המועצה עם תום תקופת החוזה כשהוא שלם וללא כל פגם.

עמוד 36 מתוך 45

9.8. בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה המפעיל למועצה רשות מראש ומיידה בזה את כוחה, להיכנס למושכר בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בו מבלי כל צורך ברשות נוספת כלשהי.

מוסכם ומותנה במפורש, כי תנאי זה הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, וידוע למשתמש כי המועצה הסכימה ליתן לו זכות שכירות בשטח המושכר אך ורק בכפוף לסעיף זה.

10. הפרות וסעדים

10.1. הוראות סעיפים 2.11, 3.2, 4.5, 6, 8.9, 11 הן התניות יסודיות בחוזה זה, אשר הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971, ותזכה את המועצה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך 50,000 ₪, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה שיש למועצה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

10.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.1 לעיל מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו כהפרה יסודית של החוזה ויזכו את המועצה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה בשל כך, על פי חוזה זה ועל פי כל דין:

10.2.1. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי המפעיל, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד ביצועם.

10.2.2. מונה לנכסי המפעיל, כולם או חלקם, כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.

10.2.3. המפעיל קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהמפעיל הגיע לפשרה או לסידור עם נושיו, כולם או חלקם, או שיזם פניה לנושיו למען יקבל אורכה או פשרה או למען הסדר איתם.

10.2.4. אם יתברר כי הצהרה כלשהי של המפעיל אינה נכונה או כי לא גילה למועצה, לפני חתימת חוזה זה, עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת המועצה לחתום איתו על חוזה זה.

10.2.5. הוכח להנחת דעתה של המועצה כי המפעיל הסתלק מביצוע החוזה.

10.2.6. הוכח להנחת דעתה של המועצה כי המפעיל או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר לחוזה זה או ביצועו.

10.2.7. המפעיל נמנע מלתקן הפרה של הוראה בחוזה, בניגוד לדרישת המועצה והמועד בו נקבה לשם כך.

10.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל אחד מהמקרים רשאית המועצה (אך אינה חייבת) לדרוש מהמפעיל לפצותה בפיצוי מוסכם בהתאם לסכום הנקוב בצד כל מקרה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של המועצה לכל סעד נוסף או אחר לפי הסכם זה או לפי הדין:

מס"ד	ההפרה	הפיצוי
1.	שימוש במתחם שלא לטובת מטרת השימוש וללא אישור המועצה מראש ובכתב.	50,000 ₪ + הפרה יסודית וחילוט ערבות.
2.	פיגור בתשלום דמי שכירות ו/או תשלום אחר לפי החוזה.	ריבית צמודה למדד המחירים הכללי, בשיעור 1% לחודש, וזאת החל מהיום ה-5 לאיחור
3.	איחור בפינוי מלא ומוחלט של המתחם במועד סיום ההתקשרות לפי הודעת המועצה, מכל סיבה שהיא	500 ₪ לכל יום איחור + בנוסף לדמי השכירות וכל תשלום אחר שעל המפעיל לשלם לפי החוזה.
4.	ביצוע עבודות ו/או שיפוצים ללא אישור מראש ובכתב של המועצה	50,000 ₪ + הפרה יסודית וחילוט ערבות.

עמוד 37 מתוך 45

5.	כל הפרה אחרת שאינה הפרה יסודית	200 ש"ח למקרה. ככל שמדובר בהפרה מתמשכת, כל יום יהווה מקרה חדש המחייב בפיצוי כאמור
----	--------------------------------	---

אין בתשלום פיצוי מוסכם כדי לרפא את ההפרה מצד המפעיל ו/או לגרוע מחובתו לקיים את הוראות החוזה ו/או לגרוע מכל סעד אחר/נוסף שיש למועצה לפי החוזה ו/או לפי כל דין.

10.4. הפר המפעיל חוזה זה תהא המועצה זכאית לכל סעד ותרופה על פי חוזה זה, ועל פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971, וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תהא המועצה זכאית לבטל את החוזה, לדרוש את סילוק ידו של המפעיל מהמושכר, לתבוע מהמפעיל פיצויים על הפרת החוזה ולחלט את הערבות.

10.5. החליטה המועצה לבטל את החוזה תיתן המועצה למפעיל הודעה על כך בכתב (להלן: "**הודעת הביטול**").

עם קבלת הודעת ביטול יהא המפעיל חייב לפנות מיידית את השטח המושכר ולמסור את החזקה בו לידי המועצה.

המפעיל מצהיר ומתחייב שלא יעכב את מסירת החזקה במושכר למועצה בגין תביעה ו/או טענה כלשהי שיש לו כלפי המועצה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בהליכים שימצא לנכון לגביית אותם סכומים. הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית של החוזה.

10.6. תפסה המועצה את המושכר, ויהיו בו ציוד או מתקנים של המפעיל, תהא המועצה זכאית לדרוש מהמפעיל לסלק מהשטח המושכר את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם. אם לא ציית המפעיל לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית המועצה על חשבון המפעיל בתוספת 10% מהוצאותיה כפיצוי מוסכם, לסלק מהשטח המושכר לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.

10.7. תפסה המועצה את המושכר, זכאי המפעיל להחזר תשלומים ששילם בגין התקופה שלאחר יום תפיסת המושכר, וזאת בניכוי כל ההוצאות, הנזקים והפיצויים שנגרמו ו/או יגרמו למועצה עקב הפרת החוזה על ידי המפעיל לפי שיקול דעת המועצה.

10.8. המועצה תהא זכאית לחלט סכום פיצויים מוסכמים מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע למפעיל, אם יגיע, ו/או לגבותם מהמפעיל בכל דרך חוקית אחרת, לפי שיקול דעתה.

10.9. כל תשלום בו חייב המפעיל למועצה ו/או למנהלת מרכז החדשנות לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלום יישא תשלומי פיגורים לפי טבלת הפיצויים המוסכמים לעיל. כל סכום שייגבה מהמפעיל על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה על חשבון הקרן, הקרן.

10.10. הוראות פרק זה באות להוסיף על זכויות המועצה ו/או מנהלת מרכז החדשנות על פי חוזה זה ועל פי כל דין ולא לגרוע מהן.

11. היעדר יחסי עובד-מעביד

11.1. מוסכם בין הצדדים כי בכל הקשור למערכת היחסים בין המפעיל לבין המועצה יחשב המפעיל כקבלן עצמאי ולא יהיו יחסי עובד-מעביד בין המועצה לבין המפעיל או בינה לבין מי מעובדיו או מי מטעמו של המפעיל.

11.2. הצדדים קובעים בזה כי העובדים שיבצעו את העבודות מטעם המפעיל הינם עובדי המפעיל בלבד והם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאים, והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין הכרוכים בכך וכן בכל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא חוזה זה.

11.3. המפעיל מתחייב לשפות את המועצה בגין כל סכום אשר תידרש לשלם על פי פסק דין או הסכם פשרה בגין תביעה של מי מעובדיו ו/או מועסקיו של המפעיל, לרבות פסק דין או קביעה בעניין יחסי עובד-מעביד, כולל הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור 10% מסך כל הסכומים הללו, וזאת בתוך 30 ימים מקבלת דרישה.

12. שונות

עמוד 38 מתוך 45

- 12.1. מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים נכונה את המוסכם והמותנה ביניהם במלואו, וכי המועצה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בכתב או בעל פה, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם נעשו, קודם לחתימתו.
- 12.2. למפעיל לא תהא זכות עיכבון בשטח המושכר ו/או בכל ציוד השייך למועצה ו/או למנהלת מרכז החדשנות, ובשום מקרה לא תהא למפעיל זכות קיזוז מכל סכום שעליו לשלם למועצה ו/או למנהלת מרכז החדשנות לפי החוזה ו/או לפי כל עילה אחרת.
- המועצה ו/או מנהלת מרכז החדשנות תהא רשאית לקזז מכל סכום המגיע למפעיל כל סכום המגיע לה ממנו בין על פי חוזה זה ובין מכל עילה אחרת שהיא.
- 12.3. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד המועצה ו/או מנהלת מרכז החדשנות, לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה המועצה ו/או מנהלת מרכז החדשנות על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.
- 12.4. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא לחוזה זה או בדוא"ל אשר קבלתו התאשרה על ידי הצד השני (למעט משלוח חשבוניות לדוא"ל כאמור שתחשב כהמצאה בעצם המשלוח). הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

ולראיה באנו על החתום :

המפעיל

המועצה

עמוד 39 מתוך 45

נספח א' - ערבות ביצוע

לכבוד

מועצה אזורית דרום השרון

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס'

1. עפ"י בקשת _____ (להלן: "המבקש") הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **150,000 ש"ח** (להלן: "סכום הקרן") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסכום הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה"), בקשר להסכם השכרת מתחם בבית ברל.
2. סכום הקרן יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או ע"י כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה (להלן: "המדד").
"המדד היסודי" יהיה המדד של חודש _____ שנת _____ שפורסם ביום ה- 15 לחודש _____ שנת _____ (נקודות).
"המדד החדש" לעניין חישוב הפרשי הצמדה יהיה המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע תשלום על ידו עפ"י כתב ערבות זה.
אם במועד ביצוע תשלום על-פי כתב ערבות זה יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יוגדל סכום הקרן כשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד היסודי.
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, אזי נשלם לכם את סכום הקרן בסכומו המקורי ללא כל הפרשי הצמדה.
3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2 לעיל, מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, שתגיע אלינו חתומה על ידיכם, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה לבסס או לנמק דרישתכם ו/או זכאותכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים 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 שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.
4. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
5. ערבותנו זו תהא בתוקף עד ליום _____, וכל דרישה על-פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהא ערבותנו בטלה ומבוטלת, אלא אם התקבלה דרישתכם להאריך תקפה טרם פג תקפה.
6. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק

עמוד 40 מתוך 45

נספח ב' - ביטוח

1. להבטחת אחריותו של המפעיל כאמור לעיל ועל פי כל דין ומבלי לגרוע מהתחייבותו וחובותיו, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת ההסכם וכל עוד קיימת אחריות שבדין כלפיו ביטוחים מתאימים להבטחת אחריות כאמור לפי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, נספח ב', המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחים").
2. המפעיל ימציא במעמד חתימת הסכם זה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין בידי מבטחי המפעיל על קיום ועריכת הביטוחים הנזכרים לעיל. מסירת האישור חתום על-ידי מבטחי המפעיל לעירייה במועדים הינה תנאי עיקרי בהסכם זה אשר הפרתו מזכה את העירייה בתרופות בגין הפרת ההסכם. המפעיל ישוב וימציא אישור ביטוח מיד עם תום תקופת הביטוח, במשך כל זמן חלותו של הסכם זה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.
3. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המפעיל על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
4. המפעיל לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
5. המפעיל לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבטחים אילולא מעשה או מחדל של המפעיל ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי המפעיל יהיה אחראי לנזקים בלתי מבטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
6. המפעיל מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
7. הפר המפעיל את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המועצה, יהיה המפעיל אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי המועצה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
8. על המפעיל לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.

עמוד 41 מתוך 45

נספח ב'(1) - אישור קיום ביטוחים

אישור קיום ביטוחים		תאריך האישור (DD/MM/YYYY)	הנפקת
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 מייטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
שם: מ.א. דרום השרון	שם:	☐ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר: להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל עבור תאגידים בתחום ה"אגרוטק", קיימות וסביבה"	☒ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר: _____
	ח.פ.		

כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					מטבע	סכום
רכוש ומבנה						313, 314, 316, 328, 309
הפסד רווחים						
צד ג'						318, 321, 328, 309, 315, 302, 304, 307, 322, 329
אחריות מעבידים						309, 328

עמוד 42 מתוך 45

כיסויים							
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *							
021,096							

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

חתימת האישור
המבטח:

נספח ג' - מפרט ומסמך הנחיות

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה דרישות המכרז. האמור בנספח זה בא להוסיף על תנאי החוזה ודרישות המכרז ולא לגרוע מהם.

מרכז החדשנות מבקש להפגיש תלמידים וגורמים מעולם התעסוקה והקהילה - סביב התמודדות עם אתגרים מקצועיים, חברתיים וקהילתיים משותפים ובמטרה לקדם למדיה ופיתוח של חדשנות ויזמות.

1. כחלק מהשותפות הפדגוגית במרכז החדשנות - יידרש המפעיל:

א. להקצות מספר שעות כולל לטובת עבודה משותפת עם התלמידים במרכז החדשנות שלא יפחת מ- 15 שעות שבועיות.

א.1. על פי החלטת מנהלת מרכז החדשנות 30% משעות אלו יוכלו להיצבר לאורך שנת עבודה ולהינתן במרכז על פי צורך - ובהתראה של שבועיים מראש.

א.2. כחלק משעות העבודה למול תלמידים ינתנו לעובדי המפעיל המשתתפים בפעילות גם תהליכי הדרכה ופיתוח מקצועי בתחומי ההדרכה והחינוך. תהליכים אלו יתבצעו כחלק מהשעות הנ"ל.

א.3. זהות עובדי המפעיל ומספרם תקבע בשיתוף פעולה בין הצדדים, מתוך ראיית הצלחתה וטיבה של הפעילות הפדגוגית.

ב. להגדיר בשותפות עם מנהלת מרכז החדשנות, במהלך שנת עבודה 4 אתגרים מקצועיים מולם (אך לא רק) יפעלו בשותפות העובדים של המפעיל בשותפות עם תלמידים; ולקחת חלק בפעילויות ייחודיות מעבר לפעילות השוטפת במרכז החדשנות.

ג. על המפעיל להגדיר גורם מקצועי שירכז מטעמו את העבודה מול הנציג מנהלת מרכז החדשנות שיהיה אמון על הניהול השוטף של מרכז החדשנות מטעמה. הגורם המרכזי יהיה שותף לביצוע מעקב ובקרה על ניצול השעות המשותפות כמו גם מתן מענה לאתגרים שיעלו בדרך. הגורם המרכזי מטעם המפעיל יהיה זמין לשיחה ברמה יומית; בנוסף יקיים פעמיים בחודש ישיבות עדכון וסטאטוס עם מנהלת מרכז החדשנות; ויקח חלק בישיבות ייעודיות לקדם יזמות לפעילויות ייחודיות על פי צורך ובתיאום מראש.

ד. העובדים מטעם המפעיל אשר יעבדו מול התלמידים יידרשו להציג תעודת יושר ותעודת היעדר פגיעות מיניות, כמו גם לחתום על מסמך המגדיר את נהלי העבודה והאתיקה למול התלמידים. באחריות הגורם המפעיל לוודא כי העובדים המיועדים לפעול למול התלמידים עושים זאת עד 45 יום ממועד התחלת העבודה למול התלמידים.

ה. העובדים מטעם המפעיל אשר יעבדו מול התלמידים יידרשו לעשות שימוש בפלטפורמה מקוונת לניהול תהליכי העבודה מבוססת האתגרים. פלטפורמה זו תהווה תנאי לתהליך העבודה ותהיה שקופה לבקרה של מנהלת מרכז החדשנות.

ו. במעבר הלך וחזור משטחי השוכר במשרדים (הנכס) לשטחי העבודה עם התלמידים יידרשו העובדים לפי סעיף א' - לעשות שימוש במנגנון בקרה אלקטרוני. כל מעבר בין שטחי המושכר לשטחי מרכז החדשנות יהיו רק לפי מערכת הזמנים שתגדיר מנהלת מרכז החדשנות.

ז. העובדים לפי סעיף א' - יחתמו על הסכמה שנתית גורפת להיות מצולמים לצרכי בקרה של מרכז החדשנות כמו גם לצרכי פרסום ושיווק פעילויות מרכז החדשנות (בין השאר באתר מרכז החדשנות וברשתות החברתיות).

ח. כחלק ממסמך הסדרת נהלי העבודה עליו יחתמו עובדי המפעיל, יוגדרו גם נהלי והיקפי השימוש של עובדי החברה באמצעי המייקניג הקיימים באולם בשעות בהם לא מתבצעת פעילות תלמידים.

עמוד 44 מתוך 45

מסמך ד' – טופס תמורה והצעת מחיר

מכרז מס' 31/22
מסמך ד'

אנו הח"מ לאחר שקראנו את כלל מסמכי המכרז, על נספחיו ומסמכיו, לאחר שחתמנו על כלל ההצהרות והבנו את מהות ההתקשרות מציעים בזאת הצעת מחיר בהתאם למפורט להלן.

הצעתנו כוללת את כל הנדרש לצורך ביצוע ועמידה בהוראות המכרז וההסכם מכוחו לפי הצעתנו לכל אורך תקופת ההתקשרות המוגדרת בהסכם ולכל צורך וענין.

הצעתנו היא לתשלום דמי שכירות חודשיים כדלקמן:

_____ ₪ לחודש (בתוספת מע"מ)

(הסכום הנ"ל לא יפחת מ- 13,500 ₪ לחודש בתוספת מע"מ, שאחרת תיפסל ההצעה
על הסף)

ידוע לנו כי הצעה בה יוצעו דמי נמוכים מהמינימום ו/או לא תירשם הצעה כלל – תיפסל על הסף בכללותה, ללא שימוע.

תשלום מע"מ כשיעורו בדין ייווסף לתמורה שעל הזוכה לשלם.

התשלומים יעודכנו בהתאם להוראות החוזה.

תאריך: _____ **חתימת מורשים + חותמת המציע:** _____

עמוד 45 מתוך 45

מכרז פומבי מס' 31/22 להשכרת מתחם במרכז החדשנות בבית ברל | חתימה + חותמת מציע: _____

© כל הזכויות שמורות לבראש סומך, עו"ד. אין לעשות שימוש כלשהו במסמך ללא קבלת אישור מראש ובכתב

05.09.2022 4/1.47/2