

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

כ' בתמוז התשפ"ה
16 ביולי 2025

לכבוד
מעייני ורובשי המכרז

מסמך הבהרות

מכרז פומבי מספר 16/2025 הפעלת רצף מסגרות עיסוק ותעסוקה יומיות עבור אוכלוסיות עם מוגבלויות

להלן תשובות לשאלות הבהרה בנוגע למכרז מס' 16/2025 (להלן: "המכרז"):

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (העירייה) (לשימוש)
1	3	ט	במפגש המציעים הובהר לנו שעל המפעיל הזוכה לשלם דמי שכירות לסוכנות היהודית בגין שימוש במבנה. נבקש לדעת מה הסכום השכירות המעודכן.	דמי השכירות בגין השימוש במבנה עפ"י הסכם השכירות עם הסוכנות היהודית הנזכר בסעי' 1(ט) להוראות המכרז משולמים ע"י העירייה.
2	3	י	במפגש המציעים נוכחנו לראות כי בחלק מהמבנה נמצאת חברה מסחרית המשתפת פעולה עם המסגרת. האם לחברה המסחרית יש מעמד משפטי רשמי בנכס? האם המפעיל הזוכה מחויב לחברה המסחרית? במידה וכן, נשמח לקבל את חוזה ההתקשרות בין החברה המסחרית לבין הסוכנות היהודית ו/או המפעיל הקיים.	אין מחויבות של הזוכה במכרז לחברה המסחרית.
3	4	יא	האם ביטוח המבנה נערך כיום על ידי העירייה?	ביטוח מבנה חל על בעל הנכס.
4	4	יא	במידה והמפעיל הזוכה הוא הנדרש לבטח את המבנה, נבקש מהחברה העירונית המפעילה כיום את המסגרת ומבטחת את המבנה, להציג את כל אישורי הכבאות, אמצעי מיגון אש (ספרינקלרים), מערכת גילוי אש ועשן, מערכות כיבוי בגז ללוחות חשמל וכדו'), על מנת שהמציע הזוכה יוכל להמשיך את הביטוח של המבנה עם האישורים הקיימים.	ראה מענה לשאלה 3 לעיל.

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (העירייה) (לשימוש)
5	4	יח.2	האם החברה העירונית בשנה שבה היא מפעילה את המסגרת הצליחה לקבל דמי אחזקה עבור המבנה ממשרד הרווחה ואם כן מה היה הסכום החודשי?	התשלום ממשרד הרווחה הינו בצורה של הועדות עבור מקבלי השירות כמפורט בתנאי המכרז.
6	4	יח.3	האם המפעיל הזמני הנוכחי, רשת חוויות, הצליחה לקבל דמי אחזקה חודשיים ממשרד הרווחה ? ואם כן, באיזה סכום חודשי?	החברה העירונית ולא רשת חוויות מפעילה כיום את המסגרות. ראה המענה לשאלה 5 לעיל.
7	5	2.א.3	הפעלת שירותי שיקום תעסוקתי לאנשים עם מוגבלויות עבור מועצה/רשות מקומית או עבור משרד ממשלתי, הם זהים לחלוטין- בכל המאפיינים ובשניהם תע"ס זהה. יתרה מכך, גם בזמן שמופעל שירות ממשלתי, הרשות/המועצה המקומית שבה מתקיים השירות מעורבת באופן מלא בהפעלת השירות. נבקש כי יוכר ניסיונם גם של מציעים פוטנציאליים המפעילים מסגרות עיסוק ותעסוקה עבור מינהל מוגבלויות והמשרד באופן ישיר.	יחול שינוי כדלקמן: תימחקנה המילים: "עבור רשויות מקומיות" ראו פירוט בהודעה מספר 2 למציעים.
8	5	2.א.3	תמונה בעינינו הדרישה לניסיון בהפעלת מסגרות עיסוק ותעסוקה בין השנים 2018-2024. תנאי זה מהווה תנאי דרקוני באופן שמצמצם באופן לא נדרש את המציעות הפוטנציאליות להפעלת המכרז הנדון. בהתאם, נבקש לשנות את תנאי הסף לתקופת הניסיון של המציע לשנים 2021 – 2025. מניסיוננו בהגשת מכרזים נשוא מכרז זה, הניסיון הנדרש ממציע פוטנציאלי להפעלת מסגרת בסדר גודל נדרש במכרז זה, עומד על 3 שנות ניסיון בלבד.	לא יחול השינוי המבוקש. ראו פירוט נוסף בהודעה מספר 2 למציעים.
9	5	2.א.3	נבקש לאשר להכיר בניסיון של מסגרת תעסוקה ועיסוק המופעלת עבור מועצה/רשות מקומית, שמתוקף פוזר היישובים סביב לה, היו בה מאז ומעולם, בין 40-50 מקבלי שירות. כפי שניתן מספר מקבלי השירות במסגרת מוגבל בשל אילוצים גיאוגרפיים ותשתיתיים, ולכן אין היגיון שלא	יחול שינוי כדלקמן: במקום המילים: "50 אנשים לפחות" יבוא: "100 אנשים לפחות בשתי המסגרות"

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (העירייה) (לשימוש)
			להציגה במסגרת ניסיון המציע.	ראו פירוט נוסף בהודעה מספר 2 למציעים.
10	5	2.א.3	המציע מפעיל למעלה מ-20 שנה מסגרות עיסוק ותעסוקה בפריסה ארצית לאלפי מקבלי שירות עבור משרד הבריאות- האגף לבריאות הנפש. סוגי המסגרות ואופי פעילותן מקביל למסגרות הנדרשות להפעלה במכרז הנוכחי. מקבלי השירות ביחידות אלו בעלי רמות תפקוד שונות ומורכבות, ואף לעיתים עם אבחנות כפולות – הן ממשרד הבריאות והן ממשרד הרווחה. בהתאם לכך, נבקש להכיר בניסיון המציע בהפעלת מסגרות נשוא מכרז זה עבור משרד הבריאות – האגף לבריאות הנפש.	מכיוון שמדובר במסגרת ייעודית לאוכלוסיית מינהל מוגבלויות נדרש ניסיון עם אוכלוסייה זו. בהתאם, לא יחול שינוי בתנאי המכרז לעניין זה.
11	7	ז.6	ככל שיתקבלו הבקשות המפורטות בשאלות ההבהרה שלנו או של כל מציע אחר הניגש למכרז בעניין תנאי הסף, נבקש כי מסמך ב'1 יעודכן בהתאמה לשינויים ככל שיהיו.	ראה המענה בשאלות קודמות.
12	7 10	ח.6 אמת מידה שישית – שלב ב'	עובדי מדינה ובכללם עובדי רשויות מקומיות, אינם רשאים לתת המלצות בכתב עבור מציעים וספקים של הרשות/המועצה. על אף זאת, הצלחנו לאורך השנים לקבל מספר המלצות בכתב בפורמט חופשי מרשויות/מועצות מקומיות ומבעלי תפקידים שונים במשרדים ממשלתיים. לכן, נבקש להמיר את מסמך ב'2, בטבלה מפורטת ועדכנית של ממליצים + פרטים ליצירת קשר, שבסופה יהיה רשאי כל מפעיל לצרף המלצות בכתב, ככל שיש לו. וללא כל קשר, בתקופה ביטחונית מורכבת זו, לא סביר שנטריד את המועצות/הרשויות המקומיות ו/או בעלי תפקידים במשרד הרווחה, במילוי מכתבי המלצה עדכניים.	לא יחול שינוי בתנאי המכרז.
13	10	שלב ב – ניקוד ההצעות	באמת מידה הראשונה, המתייחסת למספר שנות הניסיון של המציע מעבר למינימום הנדרש, נבקש להכיר בניסיון של המציע בהפעלת מסגרות עיסוק ותעסוקה של כלל המוגבלויות ובכללם מוגבלויות	לא יחול שינוי בתנאי המכרז, ראה לעניין זה גם המענה לשאלה 10 לעיל.

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס'ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
			נפשות. נבקש להציג את כלל ניסיונו המצטבר גם בטווח שנות המכרז, היות ובשנים הללו אנו מפעילים יותר מ-2 מסגרות ונרצה שתכירו בניסיונו.	
14	10	שלב ב – ניקוד ההצעות	באמת מידה השלישית, יציבות צוות העובדים של המציע, נבקש הבהרה לאילו מסגרות עלינו להתייחס על מנת להציג יציבות עובדים ובאיזה פורמט יש להציג את יציבות צוות העובדים במסגרת. נבקש כי תצטרפו מסמך ייעודי עם פורמט שהמציע צריך להגיש עבור אמת מידה זו.	<u>הבהרה:</u> המסגרות אליהן יש להתייחס לצורך הצגת יציבות עובדים, הינן המסגרות שהוצגו לצורך עמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 3.א(2). יש להציג את הנתונים בטבלה בסעי' 5 למסמך ב'1 בנוסח המתוקן המצ'יב להודעה מס' 2 למציעים.
15	3 4 41	1(ט) 1(יט) 4	אודות הסכם השכירות והבעלות על הנכס: במכרז צוין כי הנכס מושכר לעירייה מהסוכנות היהודית. מהי תקופת השכירות הנוכחית של העירייה מול הסוכנות היהודית? ההתקשרות עם הזוכה במכרז מותנית בהארכת הסכם השכירות. האם העירייה יכולה להבטיח את הארכת השכירות מול הסוכנות היהודית לכל תקופת ההתקשרות הפוטנציאלית (5 שנים)? נאמר לנו כי ייתכן והשכירות על הנכס תועבר ישירות לזוכה במכרז. האם תוכלו לאשר או להבהיר מהו המנגנון המתוכנן? האם הזוכה יידרש לחתום על הסכם שכירות חדש מול הסוכנות היהודית? על מנת להבין את מלוא ההתחייבויות והתנאים הקשורים לנכס, נשמח לקבל לעיונו העתק מהסכם השכירות הקיים בין עיריית רחובות לבין הסוכנות היהודית.	ההסכם בין העירייה לבין הסוכנות היהודית נחתם לתקופה 1.1.25-31.12.2026, כאשר במקביל העירייה נוקטת בהליכי הפקעה. נוסח הסכם השכירות עם הסוכנות היהודית מצ'יב.

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד במכתב המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
16	4	1(יט)	אודות תוכניות "פינוי-בינוי" ועתיד הנכס: ידוע לנו כי אזור התעשייה בו ממוקם הנכס מיועד לעבור הליכי התחדשות עירונית ("פינוי-בינוי"). מהו הסטטוס התכנוני הנוכחי של האזור והנכס הספציפי? במכרז מוזכרת האפשרות להשלמת הליכי הפקעה של הנכס על ידי העירייה. האם הליכים אלו החלו? ומהו לוח הזמנים הצפוי לסיומם? במקרה של מימוש תוכניות ה"פינוי-בינוי" או שינוי ייעוד אחר שיחייב את פינוי הנכס במהלך תקופת ההתקשרות, האם העירייה מתחייבת לספק למפעיל הזוכה נכס חלופי מתאים, באותם תנאים, שיאפשר המשך רציף של הפעילות? אם כן, האם ישנו נכס חלופי פוטנציאלי שניתן להצביע עליו?	הנכס נכלל בתכנית תמ"ל/1086 ראה המענה לשאלה 15 לעיל. בשלב זה לא ניתן להצביע על נכס חלופי פוטנציאלי.
17	3 52	1(ט) נספח ב'	אודות מצב המבנה ותחזוקה: המכרז מציין כי הנכס נמסר "As-Is". האם ידוע לעירייה על ליקויים מהותיים במבנה (למשל, בעיות איטום, מערכות ישנות, צורך בהתאמות נגישות נוספות מעבר לקיים) שהמפעיל יידרש לקחת על עצמו? האם ניתן לקבל לעיון תוכניות או שרטוטים עדכניים ומפורטים של המבנה, המפרטים את חלוקת החללים והשטחים, מעבר לתשריט הכללי שצורף?	לצורך התרשמות נוספת מהנכס ייערך סיור נוסף ביום 17.7.2025 בשעה 9:00, כמפורט בהודעה שפורסמה בעניין.
18	10	12, שלב ב'	אמות מידה לניקוד איכות המנהל המוצע: בסעיף הניקוד נכתב כי "תיבחן איכות מנהל המסגרות המיועד". נבקש לדעת מהן אמות המידה הספציפיות על פיהן תיבחן ותנוקד איכותו של המנהל המוצע? (לדוגמה: שנות ניסיון בניהול מסגרות דומות, השכלה אקדמית רלוונטית, הכשרות ספציפיות בתחום וכו').	<u>הבהרה:</u> אמות המידה על פיהן תנוקד איכות המנהל המוצע, יהיו בין היתר: מספר שנות ניסיון, גודל המסגרות, השכלה אקדמית רלוונטית וסוגי הכשרות.

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
19	3 10	1(ה) 12	התייחסות לתכנים של מרכז יום בתכנית המוצעת: במכרז מצוין כי על הזוכה להיות ערוך לפיתוח "סוגים נוספים של שירותים" ו"רצף מסגרות". לאור זאת, ובהתחשב במשקל הגבוה (30 נקודות) הניתן לתכנית ההפעלה המוצעת, האם הוועדה תעניק ניקוד נוסף או התייחסות מיוחדת לתכנית שתכלול ותפרט, בנוסף לפעילות התעסוקתית, גם פיתוח תכנים חברתיים, טיפוליים ופעילויות פנאי, המאפיינים מרכז יום מקיף?	הבהרה: בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקצועית, יכול שיינתן ניקוד על סוגי פעילויות נוספים, אולם מובהר כי עיקר הניקוד יינתן עבור תכנית ההפעלה המוצעת כנדרש באמת מידה 2 בטבלת ניקוד שבמוד 10 לחוברת המכרז.
20	4	1(ג)	צפי גידול במספר מקבלי השירות: במכרז מצוין כי ישנו "צפי לגידול" במספר מקבלי השירות. על מנת שנוכל להיערך כראוי ולהציג מודל תפעולי מתאים, האם יש בידי העירייה נתונים נוספים על צפי זה? למשל, האם קיימת רשימת המתנה למסגרת, או תחזית גידול מוערכת לחמש השנים הקרובות?	לא ניתן להערכה מספרית בשלב זה.
21	44	8.2.1	אחריות לתשלומים ותחזוקה: ארנונה: סעיף 8.2.1 למסמך ההסכם קובע כי המפעיל יישא בתשלום הארנונה. כידוע, על פי חוק, מוסדות המעניקים שירותים לאנשים עם מוגבלויות זכאים להנחה משמעותית או לפטור מלא מארנונה. נבקש הבהרה האם העירייה תכיר בזכאות זו של המפעיל הזוכה, ומהו סכום הארנונה השנתי הנוכחי המשולם עבור הנכס? נתוני צריכה: על מנת לבנות מודל כלכלי מדויק, האם ניתן לקבל נתונים היסטוריים על צריכת החשמל והמים השנתית בנכס?	הזכאות להנחה או לפטור מארנונה ככל שקיים תיבחן בכל מקרה לגופו בהתאם ובכפוף להוראות הדין. יתקיים סיור נוסף בנכס כמפורט במענה לשאלה 17 לעיל.
22	5	3(א)(2)	הגדרת ניסיון: תנאי הסף דורש ניסיון בעבודה מול "רשויות	ראה מענה בסעי' 7 לעיל.

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
			מקומיות". האם ניסיון מוכח ורלוונטי בהפעלת מסגרות דומות עבור משרדי ממשלה (למשל משרד הביטחון) או גופים ציבוריים גדולים אחרים, ייחשב כשווה ערך ויעמוד בתנאי הסף?	
23	10	12, שלב ב'	ניקוד המלצות: בסעיף הניקוד על המלצות, במידה ומציע יגיש מספר המלצות מרשויות מקומיות, כיצד יחושב הציון? האם יילקח ממוצע הדירוגים, או שתהיה התייחסות להמלצה בעלת הדירוג הגבוה ביותר?	<u>הבהרה:</u> ינוקדו המלצות מגופים המבססים עמידה בתנאי הסף.
24	44	10	רציפות תפעולית והצוות הקיים: לצורך היערכות מיטבית והבטחת רציפות תפעולית, האם יוכל הזוכה לקבל מידע כללי (ולא אישי) על מבנה הצוות הקיים (תפקידים, ותק ממוצע)? כמו כן, האם ידוע לעירייה אם הצוות הקיים הביע עניין להמשיך לעבוד במקום תחת מפעיל חדש? יובהר כי אין בשאלה זו משום התחייבות כלשהי לקליטת העובדים.	אין רלוונטיות למבנה הצוות הקיים כיום. על המציע להיערך להעסקת כוח אדם בהתאם לדרישות המכרז ובהתאם להנחיות משרד הרווחה. לא ידוע לעירייה.
25	כללי	כללי	מבוקש לדעת התפלגות תעריפים של המושמים במסגרת הקיימת.	סה"כ 41 מקבלי שירות נכון להיום: שיקום- 18 מקבלי שירות; תעריף- 1,745 ₪ לכל משוקם מש"ה- 7 מקבלי שירות; תעריף- 2,476 ₪ לכל משוקם

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (העירייה) (לשימוש)
				אוטיזם- 8 מקבלי שירות; תעריף- 1,761 ₪ לכל משוקם. עיוורים- 8 מקבלי שירות; תעריף- 2,060 ₪ לכל משוקם
26	44	8.2.1	נבקש להבהיר כי המפעל יהיה פטור מתשלומי ארנונה על פי חוק.	ראה מענה לשאלה 21 לעיל.
27	42	4.11	מבוקש בסעיף זה שלא תהייה על המפעיל אחריות לנזק/לתיקון נזקי תשתית במבנה (מים, חשמל, ביוב וכו')	<u>הבהרה:</u> מבלי לגרוע מהאחריות החלה על המפעיל לפי הוראות ההסכם, תיקון תשתיות המבנה לא יחולו על המפעיל.
28	44	8.2.1	מבקשים לקבל פירוט אודות ההוצאות השוטפות (המפורטות בסעיף זה) כיום.	ראה האמור בסעי' 17 לעיל.
29	41	4.1	מבוקש להוסיף לסעיף ולהבהיר כי השימוש בנכס ניתן למפעיל ללא תמורה.	ראה המענה בסעי' 1 לעיל.
30	3	ט'1	מבוקש לצרף חוזה שכירות וכן עלות השכירות ומי בעל הנכס מולו יש לחתום על חוזה השכירות	הסכם השכירות של הנכס הוא בין העירייה לבין הסוכנות היהודית, ראה האמור בסעי' 1 לעיל. הסכם השכירות מצ"ב
31	3	ט'1	ידוע כי מצב הנכס רעוע על כן מבקשים התחייבות שהנכס מושכר כפי שהוא ושלא יהיו אי אילו טענות כלפי הזוכה החדש על מצבו בסיום השכירות אל מול בעלי הנכס. מבוקש לצרף למכרז מסמך מסירת הנכס ביום הכניסה לנכס.	לאחר חתימה על חוזה עם המציע שיזכה במכרז ייערך פרוטוקול מסירה למפעיל כמקובל, מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.11 להסכם.

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (העירייה) (לשימוש)
32	5	א'2	אנו מבקשים לשקול שינוי אשר יכיר גם בניסיון בשירותים אחרים לאנשים עם מוגבלויות כגון מערך דיור משקם, תוכנית הכנה לזוגיות לאנשים עם מוגבלות וכן בית ספר לחינוך מיוחד המפעיל תוכנית הכנה לתעסוקה, כל אלו פועלים במשך שנים וזאת במקביל למרכזי תעסוקה הפועלים גם במסגרת השירות אותו אנו מספקים – הריי מדובר בשיטות עבודה דומות ובניסיון רלוונטי דומה.	לא יחול שינוי בתנאי המכרז.
33	5	א'2	אנו מבקשים שהניסיון המצטבר הנדרש למתן שירותי תעסוקה יהיה 100 אנשים בשנה כך שיאפשר גמישות למצב בו במרכז אחד יש פחות מ 50 מקבלי שירות ובמרכז אחר יש יותר מ 50 מקבלי שירות ובלבד שבשניהם ביחד יהיו מעל 100 מקבלי שירות	ראה מענה לשאלה מס' 9 לעיל
34	42	4.11	נבקש לקבל תיאור כללי של הנכס לרבות מצב אינסטלציה, חשמל, תקרה (אזבסט?)	ראה מענה לשאלה 17 לעיל
35	42	4.11	האם כלל ההתרים הנוגעים בין היתר למצבו הסטטוטורי של הנכס מצויים בידכם לרבות חריגות בניה	ראה מענה לשאלה 17 לעיל
36	52	נספח ב'	מבוקש לצרף תשריט	תשריט מצורף כנספח ב' להסכם (עמ' 53 להסכם)
37	2	פסקה 5	מבוקשת דחיית מועד הגשת המכרז. בשל עומס עבודה שנוצר מאז מבצע "עם כלביא", ולצורך עמידה בדרישות המכרז, נודה לדחיית מועד הגשת המכרז בשבועיים לצורך היערכות מיטבית להגשת הצעה.	ניתנה ארכה להגשת הצעות למכרז עד ליום 10.8.2025, שעה 13:00 כמפורט בהודעה מספר 2 למציעים שפורסמה בעניין זה.
38	3	ט.1	נודה לקבל פירוט נוסף ביחס לנכס, בנוסף על התשריט: גודל הנכס במ"ר, מספר חדרים, גודלם במ"ר, מספר חדרי שירותים וגודלם, זאת לצורך	ראה מענה לשאלה 17 לעיל.

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
			הערכת עלויות וצרכי שיפוץ והצטיידות הנכס.	
39	4	1.יא	מבוקש למחוק את המילה "ארנונה". כידוע בהתאם לסעיף 5.ג(ה)9 לפקודת מסי העיריה ומסי הממשלה (פיטורין), 1938 יש פטור מתשלום ארנונה במקום המספק עיסוק לאנשים עם מוגבלות.	ראה מענה לשאלה 21 לעיל.
40	4	1.יג	נודה לפירוט באשר לפילוח מקבלי השירות נכון למועד פרסום המכרז: א. מספר אנשים עם מוגבלות שכלית בפילוח של אנשים המקבלים שירותי רצף תעסוקתי ואנשים המקבלים שירותי מרכז יום, טווח גילאים ב. מספר אנשים עם אוטיזם בפילוח של אנשים המקבלים שירותי רצף תעסוקתי ואנשים המקבלים שירותי מרכז יום, טווח גילאים ג. מספר אנשים עם מוגבלות אחרת הזקוקים לתמיכות נמוכות. בנוסף נבקש פירוט נוסף על הצפי בפילוח מקבלי השירות בהתאם לסוג השירות הנדרש ככל שניתן לדעת.	ראה מענה לשאלה 25 לעיל.
41	4	1.כ	מבוקש להוסיף בסיפא כי צו התחלת העבודה יימסר למפעיל לאחר פרק זמן סביר ממועד הודעת הזכייה, זאת על מנת לאפשר היערכות מיטבית להפעלת השירות.	לא יחול שינוי בתנאי המכרז.
42	6	5.ה	מבוקש להסתפק בחתימה בר"ת של מורשי החתימה עם חותמת כמקובל.	מאושרת חתימה בר"ת של מורשי החתימה עם חותמת בכל דף, ובלבד שתבוצע חתימה מלאה עם חותמת כולל אימות חתימות כדין במקומות הנדרשים.
43	7	1.5	מבוקש למחוק את המילה "ארנונה". ר"ל הערתנו ביחס לסעיף 1.יא	לא יחול שינוי בנוסח המכרז. ראו מענה לשאלה 21

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
				לעיל.
44	7	יח.6	באשר לשאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים. נודה להבהרה כי שאלון זה לא נדרש ביחס לעמותה. אם כן, יש להתאימו שכן חלק ב' של השאלון אינו רלוונטי לעמותות. בנוסף יש להבהיר אלו נושאי משרה נדרשים למלא את הטופס.	לא יחול שינוי בנוסח השאלון. במקרה של עמותה, השאלון ימולא ע"י מנהליה וע"י מורשי החתימה.
45	11	ד.14	מבוקשת דחיית מועד הגשת ההצעות בשבועיים. ר"ל הערתינו הראשונה.	ראה המענה לשאלה 37 לעיל.
46	16	מסמך ב'1, סעיף 1	לא ברור ביחס לאילו שנים נדרש הניסיון (בשל מחיקת דיו בעותק המופיע באתר העירייה). נודה להבהרה כי מדובר בין השנים 2018-2024.	ראו פירוט נוסף בהודעה מספר 2 למציעים.
47	24	מסמך ב'5, פסקה 3 סעיף 3	לא ברור אם דרישה זו ניתנת ליישום בהתאם לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, התשע"ט - 2019. לפיכך מבוקש למחוק דרישה זו או להחליפה בדרישה מצומצמת יותר התואמת את הוראות החוק האמור.	לא יחול שינוי בנוסח המכרז. מובהר כי אינדיקציות לאיתנות פיננסית נדרשות בשים לב לשירותים נשוא המכרז.
48	25	מסמך ב'6 פסקאות 3-4	בעניין מסירת מידע מהמרשם הפלילי - מבוקש למחוק את פסקאות 3,4. לא ברורה הרלוונטיות של פסקאות אלו בטופס זה.	לא יחול שינוי בנוסח המכרז. מובהר, כי נוסח כתב ההסכמה הוא כקבוע בדיון.
49	29	מסמך ב'9	ר"ל הערותינו לסעיף יח.6 בעניין התאמת השאלון לעמותות.	ראה המענה לשאלה 44 לעיל.
50	40	סעיף 3.6 להסכם	מבוקש לתקן סעיף זה ולרשום את האמור בסעיף 1.1 בעמ' 3 במסמכי המכרז קרי: "הפעלת המסגרות תהיה בכפוף לתקציב העירייה המאושר ולהקצבות שיתקבלו ממשדד הרווחה".	לא יחול שינוי בנוסח המכרז.

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
51	41	סעיף 4.2	מבוקש למחוק סעיף זה. הסכם השכירות בין העירייה לבין הסוכנות היהודית לא הוצג במסגרת המכרז. לא נוכל להסכים לתנאים שלא הוצגו מראש.	לא יחול שינוי בנוסח המכרז. הסכם השכירות מצ"ב.
52	44	סעיף 8.2.1 להסכם	מבוקש למחוק את המילה "ארנונה" . ר"ל הערתנו ביחס לסעיף 1.יא.	לא יחול שינוי בנוסח המכרז. ראה מענה לשאלה 21 לעיל.
53	44	סעיף 8.2.3 להסכם	מבוקש למחוק סעיף זה. מקובל כי שי לחג ניתן לעובדים ביחסי עובד ומעביד. מחווה זו ראויה ככל שתהיה עלולה להוות בהתאם לפסיקת בית המשפט את אחד ממאפייני יחסי עובד מעביד. והרי בהתאם לתנאי מכרז זה, גם במקרה שבו חלק ממקבלי השירות ישולבו בשוק החופשי בתמיכת המפעיל, הם לא יהיו מועסקים ישירות על ידו. מובן כי המפעיל רשאי לתת מתנות מפעם לפעם וכך נעשה בשגרה אך לא באופן מחייב שעלול להגדיר את היחסים כאמור.	לא יחול שינוי בנוסח המכרז. מובהר כי כיום המשוקמים מקבלים שי לחג המנוכה מהגביע (גמול ביצוע עבודה).
54	44	סעיף 10.4 להסכם	למען הסר ספק מבוקש למחוק את המילים "שלעובדיו אין רישום פלילי" . האישור נדרש בהתאם לחוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים ולפי החוק למניעת העסקה במוסדות מסוימים של מי שהורשע באלימות או התעללות כלפי ילדים וחסרי ישע בלבד.	לא יחול שינוי בנוסח המכרז.
55	45	סעיף 10.5 להסכם	מבוקש להוסיף בסיפא את המילים "ככל הניתן" .	לא יחול שינוי בנוסח המכרז.
56	45	סעיף 10.6 להסכם	מבוקש למחוק את המילים "להימנע מהעסקה" וכן את המילים "ו/או מכל סיבה שהיא" .	לא יחול שינוי בנוסח המכרז.
57	45	סעיף 11.3 להסכם	סעיף זה אינו מקובל. התשלומים למפעיל נועדו לטובת אספקת השירות עבור מקבלי השירות. תשלום עבור הטבות ותגמולים סוציאליים שיש לשלם לעובד אינו מגולם בתעריף. על כן אין להשית תשלומים אלו על המפעיל.	לא יחול שינוי בנוסח המכרז.

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
58	45	סעיף 12.1 להסכם	מבוקש/ להוסיף לסיפא: "למעט נזק שנגרם כתוצאה מבלאי טבעי".	יחול שינוי כדלקמן: בסיפא של סעי' 12.1 להסכם יתווספו המילים "למעט נזק שנגרם כתוצאה מבלאי טבעי".
59	45	סעיף 12.2	מבוקש למחוק את המילים "הנובע בקשר או כתוצאה מהנכס", שהרי הנכס אינו בבעלות המפעיל.	יחול שינוי כדלקמן: בסיפא של סעי' 12.2 להסכם במקום המילים: "הנובע בקשר ו/או כתוצאה מהנכס..." יבוא הנוסח הבא: "הנובע בקשר ו/או כתוצאה מהשימוש של המפעיל בנכס ו/או בקשר עם פעילות המפעיל ו/או השירותים".
60	46	סעיף 14.6 להסכם	ר"ל הערתנו לסעיף 1.כ בעניין צו התחלת עבודה.	לא יחול שינוי בנוסח המכרז.
61	47	סעיף 20.2 להסכם	מבוקש להוסיף לאחר המילים "נתרם עבור המסגרות" את המילים "מכספי קרנות שיועדו לכך באופן מיוחד".	לא יחול שינוי בנוסח המכרז.
62	48	סעיף 22.4 להסכם	טעות סופר: ההפניה היא לנספח ו ולא לנספח ד.	הבהרה: מדובר בטעות סופר. ההפניה בסעי' 22.4 היא לנוסח הצהרת סודיות המצ"ב כנספח ו' להסכם.
63	10	שלב ב – ניקוד ההצעות	באמת מידה הרביעית, כישוריו המקצועיים של המציע, נדרש המציע להציג אנשי צוות ממסגרות דומות שהוא מפעיל כיום.	לא יחול שינוי בתנאי המכרז.

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
			ראשית, חוק חיסיון הפרט אינו מאפשר למציע להציג פרטים אישיים של אנשי צוות במסגרות אותן הוא מפעיל. שנית, מניסיונו במכרזים קודמים, נדרש המציע להציג מנהל/ת מוצע למסגרת, כפי שדרשתם במכרז זה, ללא הצגת אנשי צוות ממסגרות דומות אותן הוא מפעיל. אין היגיון בדרישה להציג פרטים של עשרות אנשי צוות ממסגרות דומות, שכן אין הם יפעילו לאחר הזכייה של המציע את המסגרת הנדונה. הגיוני לדרוש, להציג מנהל/ת מוצע למסגרת, את ניסיונו והשכלתו, שכן הוא/היא שיפעילו את המסגרת דה-פקטו לאחר הזכייה של המציע במכרז. נבקש להציג אך ורק את פרטיו של המנהל/ת המוצע למסגרת.	הבהרה: לא נדרשים פרטים מזהים. העובדים אליהם יש להתייחס לצורך אמת מידה 4 בטבלת הניקוד (מלבד מנהל/ת המסגרת המוצע), הינם עובדים המועסקים ע"י המציע במסגרות שהוצגו לצורך עמידה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 3.א(2). ראה פירוט נוסף בהודעה מספר 2 למציעים.
64	11	א.14	נבקש לציין בכתב יד את המילה "חסוי" על החלקים אותם נבקש להשחיר במידה ואחד המציעים יבקש עותק מהצעתנו בשל סודות מסחריים/מקצועיים.	ראה לעניין זה סעי' 15(ה) לתנאים הכלליים של המכרז, עמ' 12.
65	11	ב.14	נבקש לקבל רשימה ברורה אילו אישורים נדרשים יש לכרוך בנפרד מחוברת ההצעה.	הבהרה: יש לכרוך בנפרד את כל המסמכים והאישורים הנדרשים בסעי' 6 לתנאים הכלליים של המכרז ושאינם חלק מחוברת המכרז עצמה.
66	16	ב.2	בסוף סעיף 2.ב, רשום שעל המציע לצרף אישור ביצוע/המלצה מאיש קשר ברשות המקומית שבתחומה הופעלה המסגרת, בנוסח מצורף בנספח ב'2. חלה טעות סופר בסעיף זה שכן לא קיים נספח ב'2.	הבהרה: המדובר במסמך ב'2 למכרז. ראה פירוט נוסף

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (העירייה) (לשימוש)
			קיים מסמך ב'2 בעמ' 19 למכרז. נבקש לתקן טעות זו.	בהודעה מספר 2 למציעים
67	16	2.ב.	ככל שיתקבלו הבקשות המפורטות בשאלות ההבהרה שלנו או של כל מציע אחר הניגש למכרז בעניין תנאי הסף, נבקש כי סעיף זה יעודכן בהתאמה לשינויים ככל שיהיו (ע"ע שאלת הבהרה מס' 8 במסמך זה).	ראה המענה לשאלות הקודמות. ראה פירוט נוסף בהודעה מספר 2 למציעים.
68	17	5	בהמשך לשאלת הבהרה מס' 3, נבקש להפחית את מס' שנות ההפעלה של מסגרות הניתנות להצגה בסעיף זה לצורך הדגמת ותק העובדים בהם.	לא יחול שינוי בתנאי המכרז.
69	17	5	בהמשך לשאלת הבהרה 16, במידה ויאושרו השינויים במספר שנות ההפעלה של המסגרות לצורך הוכחת ניסיון המציע הנדרש, נבקש להפחית את ותק העובדים בהתאם לכך.	לא יחול שינוי בתנאי המכרז.
70	17	7	בהמשך לשאלת הבהרה מס' 2 במסמך זה, הפעלת שירותי שיקום תעסוקתי לאנשים עם מוגבלויות עבור מועצה/רשות מקומית או עבור משרד ממשלתי, הם זהים לחלוטין – בכל המאפיינים ובשניהם תע"ס זהה. יתרה מכך, גם בזמן שמופעל שירות ממשלתי, הרשות/המועצה המקומית שבה מתקיים השירות מעורבת באופן מלא בהפעלת השירות. נבקש לאפשר להציג בסעיף זה פרטים של אנשי קשר משרדים ממשלתיים (מפקחים מחוזיים ואזוריים) הרלבנטיים לכל מסגרת של המציע.	ראה המענה לשאלה 7 לעיל.
71	18	מסמך ב'2	נבקש להמיר מסמך זה בטבלה מפורטת ועדכנית של ממליצים + פרטים ליצירת קשר, שבסופה יהיה רשאי כל מפעיל לצרף המלצות בכתב, ככל שיש לו.	לא יחול שינוי בנוסח המכרז.
72	45	12.4	בשורה 2 נבקש למחוק המילה "לפצות".	יחול שינוי כדלקמן: בסוף השורה השניה בסעי' 12.4 לחוזה, מסמך ג', עמ' 45 לחוברת המכרז

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
				תימחק המילה "ולפצות". לא יחול שינוי בנוסח המכרז.
73	56	1	במקום המילים "כל עוד קיימת לו אחריות על פי דין" יש לכתוב "לתקופה בת 3 שנים לאחר תום מתן השירותים נשוא הסכם זה".	יחול שינוי כדלקמן: בסעי' 1 לנספח הביטוח, נספח ה' להסכם, עמ' 56, שורה 2,3, במקום המילים: "כל עוד קיימת לו אחריות עפ"י דין" יירשם: "גם לתקופה בת 5 שנים לאחר תום מתן השירותים נשוא הסכם זה".
74	57	7	במקום המילים "גב אל גב" לדרישות הביטוח על פי סעיף זה ו/או לכלול את קבלני המשנה בביטוחי המבוטח בהתאמה כאמור" יש לכתוב "בביטוחים נאותים המתאימים לפעילות ולשירותים הניתנים על ידם". צריך לקחת בחשבון שדרישה זאת משמעותה הגבלה משמעותית בשירותים מיוחדים, חוגים, מרצים, ופעילויות חד פעמיות אשר גם מהותית אינם נדרשים לביטוח בסדר גודל דומה לאלה שנדרשות מהמפעיל. הדרישה ל"גב אל גב" תגביל את יכולת המפעיל לערוך את פעילויות שיכולות לתרום מהותית למתמודדים וחבל שכן.	יחול שינוי נוסח כדלקמן: בסעי' 7 לנספח הביטוח, נספח ה' להסכם, עמ' 57 לחוברת המכרז, במקום המילים: "גב אל גב לדרישות הביטוח על פי סעיף זה ו/או לכלול את קבלני המשנה בביטוחי המבוטח בהתאמה כאמור" יירשמו המילים: "בביטוחים נאותים המתאימים לפעילות ולשירותים הניתנים על ידם".
			במקביל, ביטוחי המפעיל מורחבים לשפות בגין	

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
			אחריותו השילוחית של המפעיל בקשר עם הגורמים המובאים על ידו, וכן לפי המשך הסעיף אין בכך כדי לגרוע מאחריות המפעיל בקשר עם שירותים אלה.	הרחב השיפוי נותר ללא שינוי.
75	57	8.4	לאחר המילה "ביט" יש לכתוב "או הנוסחים המקבילים לנוסח ביט בחברות הביטוח המורשות בישראל".	יחול שינוי כדלקמן: בסעי' 8.4 לנספח הביטוח, נספח ה' להסכם, עמ' 57 לחוברת המכרז, לאחר המילה "ביט" יתווספו המילים: "או הנוסחים המקבילים לנוסח ביט בחברות הביטוח המורשות בישראל".
76	57	8.5	במקום "הבאים מטעם מבקש האישור" יש לכתוב "עובדיו ומנהליו".	לא יחול שינוי בנוסח המכרז.
77	57	8.4	לאחר המילה "ביט" יש לכתוב "או הנוסחים המקבילים לנוסח ביט בחברות הביטוח המורשות בישראל".	ראה המענה לשאלה 75 לעיל.
78	58	8.8	נבקש לוודא כי המבנה בו מתקיימת הפעילות מבוטח בביטוח רכוש וצד ג' תחת ביטוחי העירייה, והם יכללו ויתור על תחלוף הדדי כלפי המפעיל.	ביטוח המבנה חל על בעל הנכס. על המפעיל לערוך ביטוחים כפי שפורט בנספח הביטוח ולא מקובל ויתור על תחלוף הדדי כלפי המפעיל.
79	58	8.9	נבקש להוסיף כי: "המבוטח יהיה רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי, ואולם היו פוטר את מבקש האישור בגין כל אובדן תוצאתי המבוטח או שיכול היה להיות מבוטח על פי ביטוח האובדן התוצאתי. פטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בודון".	לא יחול שינוי בנוסח המכרז. תשומת לב המציעים לסיפא של סעי' 1,6 לנספח הביטוח, נספח

עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

מס"ד	מס' עמוד בחוברת המכרז	מספר סעיף	פירוט השאלה	המענה (לשימוש העירייה)
			לאור אופי הפעילות, בדרך כלל לא נערך ביטוח אובדן תוצאתי עבור שירותים אלה.	ה' לחוזה.
80	59	אישור קיום ביטוחים -	יש למחוק את סעיף 318. הרכוש המבוטח הוא תכולה בבעלות או המובאת על ידי המפעיל למפעל המקדם, ולכן מבקש האישור איננו מבוטח נוסף לגביה. במקביל נבקש לוודא כי המבנה ומערכותיו שבבעלות העירייה מבוטחים על ידי העירייה.	יחול שינוי כדלקמן: בנוסח אישור ביטוחי המבוטח, נספח ה'1 לחוזה, ימחק קוד 318 בפרק רכוש- התכולה. ראה מענה לשאלה 3
81	59	אישור קיום - אובדן תוצאתי	נבקש לכלול הוראה לפיה המבוטח יהיה רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי ובלבד שהוא פוטר את מבקש האישור בגין נזק המבוטח על פי פוליסה זאת, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.	ראה המענה לשאלה 79 לעיל.
82	59	אישור קיום - צד ג'/אחריות מקצועית	נבקש לוודא כי קיימות 2 אופציות: או הכללת "ביטול חריג אחריות מקצועית בגין נזקי גוף בביטוח צד ג'" או עריכת ביטוח אחריות מקצועית Stand Alone כפוליסה נפרדת.	הבהרה: בכפוף לקיומה של פוליסת אחריות מקצועית עצמאית ונפרדת, ניתן להוריד את קוד 336 (ביטול חריג אחריות מקצועית במסגרת ביטוח צד ג').
83	59	אישור קיום פירוט שירותים -	נבקש להחליף את קוד 082 שירותי ניהול עם קוד 020 דרישות מיוחדות/צרכים מיוחדים שהוא הקוד המקובל לפעילות נשוא הסכם זה.	הבהרה: ניתן להחליף את קוד 082 שירותי ניהול עם קוד 020 דרישות מיוחדות/ צרכים מיוחדים.

פרוטוקול זה כולל **19 עמודים**. ההבהרות המפורטות בפרוטוקול זה מחייבות את כל משתתפי המכרז ומהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, החוזה ונספחיהם, ולא תהיינה לקבלנים כל טענה ו/או הסתייגות



עיריית רחובות אגף שירותים חברתיים

לגביהן. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה, הרי שהאמור במסמך זה, גובר על האמור בחוברת המכרז, לרבות החוזה על נספחיו. על המשתתף במכרז לצרף מסמך זה להצעתו, כשהוא חתום כדין על-ידי המשתתף. למען הסר ספק, רק שינויים בכתב יחייבו את העירייה, טיעונים ובהירות מכל סוג שהוא שהועלו בעל-פה (ככל שאלה הועלו כלל) אינם מחייבים את העירייה.

בכבוד רב,
בת חן קרני
מנהלת אגף שירותים חברתיים
ככר

חתימת המציע :

העתיקים:
יו"ר ועדת המכרזים, מר רונן אהרונ
מנכ"ל העירייה, מר מושיקו ארז
יועמ"ש העירייה, עו"ד מיכל דגן

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב 23 ביום / 3 בחודש 2025

בין:

הסוכנות היהודית לארץ ישראל ח.פ. 500500046
באמצעות השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ח.פ. 52-002810-1
מדרך מנחם בגין 44, תל אביב
טל': 077-6656747
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד

לבין:

עיריית רחובות 500284005
מרח' ביליון 2 רחובות
טל': _____
דוא"ל: _____
באמצעות מורשי חתימה: מתן דיל ת.ז. 061108205, בניהו שרעבי ת.ז. 022638068
(להלן: "השוכרת")

מצד שני

- הואיל** והמשכירה הינה בעלת זכות החזקה הבלעדית בנכס המצוי ברח' הסדנא 6, ברחובות והידוע כחלקה 71 (ח) בגוש 3652;
- והואיל** והשוכרת פנתה אל המשכירה וביקשה ממנה לשכור את המושכר, בקומת קרקע בנכס מספר יחידה 18 כפי שמופיע במערכת הממוחשבת של המשכירה וכמתואר בתשריט הרצ"ב (להלן: "המושכר"), בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה להלן;
- והואיל** וברצון המשכירה להשכיר לשוכרת את המושכר וברצון השוכרת לשכור מן המשכירה את המושכר, בשכירות בלתי מוגנת והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה להלן;

למיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו, כפי שהם בעת חתימת ההסכם ו/או כפי שיצורפו לאחר החתימה - מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסכם זה נועדו למען הנוחות בלבד ואין בהן כדי לשמש לפירוש הוראה או הוראות הסכם זה.

2. הגדרות

בהסכם זה ייוחדו למונחים המפורטים להלן הפרוש והמשמעות הרשומים לצדם:

- 2.1. "הממד" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי הממד הקיים ובין אם לאו.
- 2.2. "הממד החדש" - הממד האחרון שיתפרסם לפני ביצועו בפועל של כל תשלום, אשר לא יפחת מממד הבסיס המוגדר בסעיף 7.1 להלן.

השוכרת
הסכים כישראלי
500500046
52-002810-1
19/3

2.3. "הפרשי הצמדה" - הסכום המתקבל מהכפלת הסכום הרלוונטי לתשלום בהפרש שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס, ובהפחתת הסכום הרלוונטי לתשלום, ובלבד שהוא גדול מאפס (שאו ישולם הסכום הרלוונטי לתשלום כפי שהוא קבוע בהסכם זה ללא הפרשי הצמדה).

3. מטרת השכירות

3.1. המשכירה משכירה בזאת לשוכרת והשוכרת שוכרת בזאת מאת המשכירה את המושכר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר למטרת מפעל מוגן שיקום תעסוקתי לאנשים עם מוגבלויות וצרכים מיוחדים ולמטרה זו בלבד.

4. הצהרות המשכירה

המשכירה מצהירה ומתחייבת בזאת כי:

4.1. הינה זכאית להשכיר את המושכר בשכירות נשוא הסכם זה, וכי לא חלה לגביה מכוח דין או הסכם מניעה להתחייב כמפורט בתנאי הסכם זה.

4.2. תמסור לשוכרת את המושכר ביום 01.01.2025 (להלן: "מועד מסירת החזקה") כשהוא במצבו כפי שהוא AS-IS במועד חתימת הסכם זה.

5. הצהרות השוכרת

השוכרת מצהירה ומתחייבת בזאת כי:

5.1. בדקה את מיקומו ואת סביבתו של הבניין והמושכר, התב"ע החלה על המקרקעין, התכנית, תיק הבניין, היתרי הבנייה והמסמכים המצורפים להסכם זה וכן בדקה כל מידע וכל מסמך אשר רלבנטי לצורך התקשרותה בהסכם זה ומצאה את כל האמור מתאים לדרישותיה, למטרותיה ולשביעות רצונה המלאה מכל הבחינות, והיא מוותרת בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה ואו פגם ואו טענה אחרת, ביחס למקרקעין, לבניין ולמושכר.

5.2. אין כל מניעה להתקשרותה בהסכם זה ולמילוי התחייבותיה על פיו.

5.3. המושכר מושכר לה בזאת למטרת השכירות בלבד. השוכרת מצהירה ומתחייבת לא לעשות כל שימוש במושכר הסותר את מטרת השכירות וכי במידה שתחפוץ לעשות במושכר ואו בחלק מהמושכר שימוש אחר מזה המותר על פי מטרת השכירות ואו על פי כל דין, יהיה זה באישור מראש ובכתב של המשכירה בלבד.

6. תקופת השכירות

תקופת השכירות הינה תקופה של 24 חודשים החל מיום 01.01.2025 ועד ליום 31.12.2026 שתחל במועד מסירת החזקה (להלן: "תקופת השכירות").

7. דמי השכירות

7.1. השוכרת מתחייבת לשלם למשכירה דמי שכירות בגין המושכר, בסך של 7,000 ₪ (שבעת אלפים ₪ בלבד) לחודש, בצירוף הפרשי הצמדה למדד הבסיס ובתוספת מע"מ כדין.

"מדד הבסיס" - מדד חודש נובמבר שנת 2024 שפורסם ביום 15.12.2024. מדד זה הנו המדד המינימלי לכל חישוב שיעשה על-פי הסכם זה.

רשמי ישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.
ח.פ. 520628101

ל.ד.

7.2. תשלום דמי השכירות ע"י השוכרת יבוצע באמצעות זיכוי חשבון הבנק של המשכירה בבנק לאומי לישראל בע"מ, בחשבון מס' 51598652 המתנהל בסניף 800 (או לכל חשבון אחר עליו תודיע המשכירה מראש ובכתב) באמצעות העברה בנקאית.

7.3. דמי השכירות ישולמו מראש ביום ה-12 לתחילת כל חודש.

מיסים ותשלומים נוספים .8

8.1. השוכרת תשלם את התשלומים המפורטים להלן בגין המושכר החל ממועד מסירת החזקה, במהלך כל תקופת השכירות, כדלקמן: כל המיסים, האגרות, הארונות והיטלי החובה, העירוניים והממשלתיים, השוטפים או החד פעמיים לרבות ארונה כללית, מס עסקים, מס שלטים, דמי רישוי ורישיונות עסק, מסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על שטח המושכר, על ניהול העסק במושכר ו/או החזקת המושכר, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המשכירה, על שטח המושכר ברוטו, למעט תשלומים אשר מטבעם חלים עפ"י הדין על הבעלים במובחן מהמחזיק בשטח. מובהר, כי באחריות השוכרת לפנות למחלקת הארונה בעירייה ולגורמים המוסמכים האחרים הרלבנטיים ולדאוג מולם להעביר ברישומיהם את שטחי המושכר על שמה כמחזיקה, וזאת החל ממועד מסירת החזקה.

8.2. על השוכרת להתקשר ישירות מול חברת חשמל ותאגיד המים ולהזמין על חשבונה ואתריותה חשמל ומים, וכן לשלם את העלויות והתשלומים בגין צריכת החשמל והמים בשטח המושכר ישירות לחברת החשמל ולתאגיד המים.

ככל שהמשכירה תנחה את השוכרת לא להתקשר ישירות מול חברת חשמל ואז תאגיד המים ואז העירייה, תשלם השוכרת במהלך תקופת השכירות את תשלומי החשמל, המים והארנונה ישירות לידי המשכירה, באמצעות מקדמות חודשיות והתחשבנות בסוף כל שנה קלנדרית, והכל בהתאם לחלקו היחסי של המושכר במקרקעין.

ככל שנותר חוב בגין החשבונות כאמור, יהיה על השוכרת לשלמו בתוך 7 ימים מיום קבלת הודעת המשכירה. ככל שתעמדם לטובת השוכרת יתרת זכות, יזוכה חשבונה של השוכרת ע"י המשכירה.

8.3. השוכרת מתחייבת להציג בפני המשכירה מפעם לפעם, על פי דרישתה של המשכירה את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידה התשלומים החלים עליה על פי הסכם זה.

9. השימוש במושכר

מבלי לפגוע בתוקפן של יתר הוראות ההסכם, השוכרת מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

9.1. להשתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות ולא לשום מטרה אחרת.

9.2. לשמור על ניקיון המושכר ולא להעמיד מיטלטלין מחוץ למושכר, ולא לגרום כל מטרד, טרדה ואי נעימות לבני אדם הנמצאים או מבקרים באזור בו נמצא המושכר, ולהיות אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיות והעירוניות לתשלום כל קנסות שהם, עקב אי קיום הוראות סעיף זה.

9.3. למלא על חשבוננו את כל הוראות החוק, התקנות או הדרישות שהוצאו על ידי הרשויות המוסמכות בקשר לשימוש במושכר, לרבות אחר כל ההוראות הסניטאריות /או ההוראות לגבי עישון.

9.4. לנהל את העבודה אך ורק בתחומי המושכר וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטריד לשכנים ולסביבה.

החברה פועלת בתחום הפיתוח והייצור של מוצרי פלסטיק ופריטים מתכת.
החברה פועלת בתחום הפיתוח והייצור של מוצרי פלסטיק ופריטים מתכת.
החברה פועלת בתחום הפיתוח והייצור של מוצרי פלסטיק ופריטים מתכת.

- 9.5. להשתמש לשם גישה למושכר אך ורק בדרכי הגישה הקיימות, להחנות כלי רכב וכלי הובלה במקומות המיועדים לכך, ולא להשתמש בכל רכב מנועי או אחר העלול להזיק לדרכי הגישה ולמשטחי החניה.
- 9.6. לאפשר למשכירה ו/או לנציגה לבקר במושכר בכל עת סבירה ובתאום מראש, ולבדוק את מצבו ואת השימוש הנעשה בו.

10. התאמות ואחזקת המושכר

- 10.1. במהלך תקופת השכירות, השוכרת לא תהיה רשאית לבצע במושכר כל שינוי ו/או תוספת ו/או עבודה (להלן: "עבודות השוכרת"), ללא הסכמת ו/או אישור המשכירה מראש ובכתב. ככל שיתקבל אישור המשכירה, כאמור לעיל, תהא רשאית השוכרת לבצע את עבודות השוכרת, והכל בכפוף להנחיות המשכירה.
- 10.2. השוכרת מתחייבת להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין, לרבות ציוד המשכירה (ככל שקיים), להשתמש בו באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיון המושכר והסביבה ולמנוע כל נזק ו/או קלקול במושכר. השוכרת תבצע אחזקה שוטפת של המושכר, על המערכות והמתקנים המצויים בו.
- 10.3. בכל מקרה בו אירע נזק ו/או פגם ו/או ליקוי במושכר כאמור לעיל, מתחייבת השוכרת להודיע על כך למשכירה, מיד עם היוודע לה דבר הנזק, ולתקנו על חשבונה של השוכרת בתוך זמן סביר.
- 10.4. כל הנזקים או התקלות יתוקנו בתוך זמן סביר ע"י הצד המחויב לכך ונזקים הטעונים תיקון דחוף (שעלול להפריע לשימוש הסביר במושכר) יתוקנו בהקדם האפשרי ממועד הדיווח בכתב על קרותם.
- 10.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכרת מתחייבת להחזיק את המושכר תואם נגישות כהגדרת מונח זה בחוק בהתאם להוראות כל דין, בין היתר בהתאם למטרת השכירות, ולבצע במושכר את התאמות הנגישות הנדרשות, ככל שנדרשות, על מנת שהמושכר ו/או השירותים שיינתנו בו, יהיו נגישים בהתאם להוראות כל דין ומוסכם כי על המשכירה לא תחול כל חובה כזו המוטלת על המחזיק במושכר. הפרת הוראות סעיף זה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11. בוטל

12. אחריות וביטוח

- 12.1. השוכרת תהיה אחראית לפי דין לנזק לגוף ו/או לרכוש, שלה ושל מי מטעמה או עובדיה, מבקריה ולכל צד שלישי כלשהו שיימצא בזמן כלשהו במושכר ואשר יגרמו מכל סיבה שהיא, לרבות עקב השימוש או החזקה במושכר ובגישה אליו על ידי השוכרת ו/או על ידי מי מטעמה.
- השוכרת משחררת את המשכירה מכל אחריות המוטלת על פי דין או הסכם זה על השוכרת בקשר לכל נזק לגוף ולרכוש, כאמור לעיל.
- 12.2. מבלי לגרוע מאחריותה של השוכרת על פי הסכם זה ו/או על פי דין מתחייבת השוכרת למלא אחר הוראות הביטוח המופיעות ב"נספח הביטוח" וב"אישור עריכת הביטוח" המצורפים להסכם זה ומסומנים כ"נספח X" ו-"נספח 1X ונספח 2X" – בהתאמה.
- 12.3. השוכרת מתחייבת לשפות לפי המקרה, את המשכירה בגין נזק ו/או הוצאה שתיגרם למשכירה ו/או לכל צד ג' בקשר עם הפרת הסכם השכירות ובכלל זה הוצאות משפטיות של המשכירה ככל שתהיינה לצורך התגוננות ו/או תביעה לרבות על דרך הודעה לצד שלישי, בקשר עם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה

התאמות ואחזקת המושכר
מסמך מס' 520070101
ת.פ. 520070101

13. העברת זכויות

13.2. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה וחובותיה במושכר ו/או על פי הסכם זה לאחר, ובכלכד שזכויות השוכרת תשמרנה במלואן.

14.1. בתום תקופת השכירות ואז במקרה של ביטול ההסכם כדן, הכל לפי המקרה, מתחייבת השוכרת להשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם ואז חפץ, וכשהוא במצב טוב ותקין כפי שקיבלה אותו, בכפוף לבלאי סביר, לרבות את כל המערכות וההשקעות שהיו בו ביום חתימת הסכם זה וכל תוספת ושינוי שהוכנסו ואז הותקנו במושכר על ידי השוכרת אשר מחוברים חיבור של קבע ולרבות ציוד המשכירה (ככל שקיים). על אף האמור, למשכירה תעמוד הזכות לדרוש את השבת המצב לקדמותו, טרם עבודות ההתאמה שביצעה השוכרת. למען הסדר ספק, שיניים, התאמות ותוספות שביצעה השוכרת שאינם מחוברים חיבור של קבע, הינם בבעלות השוכרת והשוכרת תהא רשאית לפרקם ולהוציאם מהמושכר בתום התקשרותה עם המשכירה על פי הסכם זה.

14.2. במועד פינוי המושכר, מתחייבת השוכרת להמציא למשכירה, אישורים מכל הגורמים הנוגעים לעניין לפיהם שולמו כל התחייבויותיה כאמור בהסכם זה, לרבות מיסים, חשמל וכו'.

15.1. מוסכם בזאת, כי בכל תנאי ולמרות כל שאר הוראות ההסכם והוראות כל דין אין ולא תהיה לשוכרת כל זכות קניין ואם עכבון והשוכרת מוותרת בזאת באופן מוחלט ומלא על זכויות קניין ביחס לחיוביה



①

RECEIVED
JAN 10 1971
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE
WASHINGTON, D.C. 20535

כלפי המשכירה ו/או חברת הניהול על פי הוראות ההסכם, ו/או על זכויות עכבון ביחס למושכר ו/או למבנה ו/או לכל מיטלטלין ו/או ציוד של המשכירה ו/או חברת הניהול.

16. הפרה ותרופות

16.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשלי"א-1970, גם במקרה שמוקנים בחוזה זה סעד או תרופה ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה או הוראות כל דין.

16.2. מוסכם כי הפרת הוראות סעיפים 4-9 או כל סעיף אחר שנכתב בו כי הפרתו הינה יסודית, או הפרת כל הוראה אחרת שלא תוקנה בתוך 14 יום מיום שליחת התראה על כך בכתב, תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם זה אשר תאפשר לצד הנפגע לבטל את ההסכם בתוך 14 יום ממועד הודעת הביטול, וזאת מבלי לגרוע מהזכות של הצד הנפגע לתבוע כל נזק ו/או הוצאה ו/או סעד אחר שנגרמו לו.

16.3. שילמה המשכירה תשלום שחובת תשלומה בהתאם להוראות ההסכם זה חלה על השוכרת ו/או איחורה השוכרת בתשלום איזה מהתשלומים החלים עליה על פי הוראות ההסכם זה (להלן: "הסכום שבפיגור"), אזי תשלם השוכרת למשכירה את הסכום שבפיגור בתוספת ריבית פיגורים שנתית בשיעור המקסימלי כפי שנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ, שיחושבו החל ממועד התשלום החוזי ועד להחזרתו בפרעל של התשלום על ידי השוכרת.

16.4. במקרה של ביטול ההסכם זה מפאת הפרתו, בהפרה יסודית, מתחייבת השוכרת לשלם למשכירה פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בסך של 24,780 ₪ [דמי שכירות עבור 3 חודשים כולל מע"מ] (להלן: "הפיצוי המוסכם"). מובהר בזאת כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לכל סעד אחר המגיע למשכירה על פי ההסכם ו/או הדין ומבלי לגרוע מזכותה של המשכירה לתבוע מאת השוכרת סעדים נוספים.

17. שונות

17.1. הצדדים מוסרים סמכות שיפוט בלעדית וייחודית בכל עניין הנוגע להסכם זה לבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב-יפו.

17.2. תנאי ההסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים ומבטלים כל מצג - לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו - משא ומתן או סיכום, בין אם בעל פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו.

17.3. כל שינוי בהסכם זה יהא בר תוקף מחייב רק אם נעשה בכתב ונחתם כדין.

17.4. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה, או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי ההסכם זה על נספחיו על ידי מי מהצדדים, לא יהיו בני תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על ידי הצד המוותר.

17.5. כל שיהיה ו/או המתנה ו/או העדר תגובה ו/או העדר פעולה ו/או נקיטת אמצעים מצד המשכירה לא ייחשבו בשום צורה ואופן כוויתור מצידה על זכות כלשהי מזכויותיה על פי ההסכם זה, לרבות כלפי הפרה מתמשכת או נוספת מצד משנהו, והיא תהא רשאית וזכאית להשתמש בזכויותיה ו/או בחלק מהן, על פי ההסכם זה ועל פי כל דין, בכל מועד שתמצא לנכון.

התחתמו והחתימו על הסכם זה
ביום 10.10.2017
במשרדו של
החבר המנהל
של
החברה
לשם
החברה

ע

17.8. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאיילה, התשל"א - 1971 לא יחולו על הסכם זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.

17.9. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הינן כמפורט בכתורת. לאחר מועד תחילת תקופת השכירות לידי השוכרת תהא כתובתה, לכל דבר ועניין לצורכי הסכם זה - המושכר.

17.10. כל הודעה אשר תשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום לכתובת הנזכרת לעיל /או בפקסימיליה (למספר שנמסר ע"י אותו צד לצד האחר), תיחשב כאילו הגיעה ליעדה והתקבלה, לאחר שלושה ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר או יום עסקים אחד מהמועד בו נשלחה בפקס או נמסרה ביד.

17.11. למשוך הסך ספק. הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר חתימת מורשי החתימה מצד המשכירה.

ד"ר חיים יעקב
REAL ESTATE CORPORATION LTD
52902101 .ג.נ

המשכיר



אישור עו"ד - השוכרת

אני הח"מ ד"ר אורייד, מאשר כי הסכם זה על כל נספחיו נחתם באמצעות ח"ה אמן ד"ר רה"ט ז.
061108205 ו-כניתי 022638068 המוסמדים לחתום בשם השוכרת, וכי חתימתם
 בצירוף חותמת החברה מחייבת את השוכרת, לכל דבר וענין.

התאחדות עובדי חתומת

16. J. 2044

תאריך