



מכרז פומבי מס' 09/2026

לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

אוקטובר 2026



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

רשימת המסמכים המצורפים למכרז

עמוד	שם המסמך
3	• תנאים כלליים להשתתפות במכרז ותנאי המכרז
15	• הסכם
36	• נספח א' - טופס הצעה
38	• נספח ב' - הצהרת מציע
41	• נספח ב'1 - הצהרת ניסיון
43	• נספח ב'2 - אישור הצהרת המציע בדבר איתנות פיננסית
45	• נספח ג' - תצהיר עובדים זרים
47	• נספח ד'1 - תצהיר זכויות עובדים
49	• נספח ד'2 - תצהיר על העדר זיקה לעובד ו/או נבחר ציבור בעיריית מודיעין מכבים רעות
51	• נספח ד'3 - תצהיר בדבר העסקת אנשים עם מוגבלות
53	• נספח ד'4 - תצהיר אי תיאום עם מציעים אחרים
55	• נספח ה' - ערבות בנקאית אוטונומית נלווית להצעה להבטחת מילוי תנאי המכרז
57	• נספח ו' - ערבות בנקאית אוטונומית נלווית להצעה להבטחת התחייבויות המציע על פי ההסכם לתקופת התארגנות ולתקופת הזיכיון
58	• נספח ז - מבוטל
60	• נספח ח'1 - אישור קיום ביטוחים לתקופת ההתארגנות / תקופת הבנייה
62	• נספח ח'2 - אישור קיום ביטוחים לתקופת הזיכיון
63	• נספח ט' - נספח תיאור היחידה המסחרית
65	• נספח י - טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד • נספח יא-תצהיר היעדר הרשעות



מכרז פומבי מס' 09/2026

לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

תנאים כללים להשתתפות במכרז
ותנאי המכרז



חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים

מודיעין מכבים רעות בע"מ

מכרז פומבי מס' 09/2026

לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי

במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי

בעיר מודיעין מכבים רעות

תנאים כללים להשתתפות במכרז ותנאי המכרז

1. מידע כללי

1.1 חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה אותך בזה להגיש הצעתך למכרז פומבי מס' 09/2026 **לקבלת זיכיון להפעלת המבנה המפורט להלן המצויים ברחוב דם המכבים 57 במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות.**

מבנה מספר	שטח היחידה במ"ר ברוטו	שימושים מותרים
2 - מוגדר כיחידה מסחרית מס' 2 - מסומן בנספח ט' למסמכי המכרז	128.96 מ"ר	בתי קפה, בר-יין, גלידריה, בר-מיצים ושייקים, קונדיטוריה ועוד

(להלן: "המבנה המסחרי").

1.2 המבנה, יועמד לרשות המציע שיזכה כפי שהוא (as is) ועל המציע שיזכה לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו על כל הכרוך והקשור בכך על חשבונו הוא, וכן לדאוג לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות הנדרשים על פי דין והכל בהתאם ובכפוף לאישור החברה מראש ובכתב.

1.3 מובהר למען הסר ספק כי המציע אשר יזכה בזיכיון, יהיה רשאי להפעיל במבנה רק את הפעילות המסחרית שאושרה במסגרת הצעתו למכרז ובכפוף להוראות הדין החלות (לרבות רישוי עסקים).

1.4 חל איסור לביצוע השכרת משנה של המבנה למפעילי משנה, וכי ביצוע השכרת משנה תהווה הפרה יסודית של הסכם ההתקשרות בעטייה תהיה החברה רשאית להביא את הסכם ההתקשרות לסיומו, והמציע שיזכה

יהיה מושתק ומנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא לרבות אי הבנה ו/או אי ידיעה בגין המכרז ו/או בכל הכרוך ו/או הקשור בו ו/או הנובע ממנו לרבות הוראותיו, תנאיו דרישותיו, אופיו, דרך ואופן ביצועו, והמציע מוותר בזאת על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כאמור.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי רשת בתי מסחר תהא רשאית להפעיל את המבנה שזכתה בו באמצעות זכיון מטעמה ובלבד ויוצג בפני החברה הסכם זכיונות בין בעלת הרשת לזכיון.

- "רשת" - לעניין סעיף זה, הוא עסק המחזיק בבעלותו 2 סניפים ומעלה של אותה פעילות עסקית והנושאים את אותו שם מסחרי.

1.5. תקופת הזיכיון אשר תינתן למציע שיזכה היא למשך 3 שנים (במילים: שלוש שנים) מיום פתיחתו בפועל של המבנה לפעילות מסחרית לקהל הרחב או לחילופין מתום תקופת ההתארגנות המוגדרת בסעיף 6.6(א) להסכם ההתקשרות להלן, המוקדם מבניהם, ובלבד שהמציע שיזכה יקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם ההתקשרות לשביעות רצון החברה (להלן: "תקופת הזיכיון").

1.6. הצדדים יהיו רשאים להאריך את תוקפו של הסכם ההתקשרות בשנה אחת בכל פעם ובלבד שסך תקופות הארכה לא יעלה על שתי תקופות הארכה.

(א) במהלך תקופת הארכה השנייה, יהא רשאי הזכיון לבקש להאריך את תקופת הזיכיון ב – 2 שנים נוספות (להלן: "התקופה המוארכת") ובלבד ושהזכיון קיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה לשביעות רצון החברה.

מובהר למען הסר כל ספק כי הארכת תקופת ההסכם מעבר ל- 5 השנים הראשונות טעונים אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין.

(ב) החברה תעביר את הבקשה להארכת תקופת הזיכיון לעירייה, אולם מובהר בזאת למען הסר כל ספק כי אין החברה מתחייבת לכך כי יתקבל אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין ו/או טרם תום תקופת הזיכיון.

(ג) מודגש כי תנאי לכניסתה של התקופה המוארכת הינה קבלת אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין.

(ד) במידה ולא יתקבלו אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין, עד תום תקופת הזיכיון, יבוא הסכם זה לסופו באופן אוטומטי.

(ה) ככל ומועצת העיר יתנאו את מתן אישורה בשינוי תנאי התמורה, לא יהווה הדבר הפרה של הוראות הסכם זה והזכיון יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא לרבות אי הבנה ו/או אי ידיעה בגין כך.

(ו) במידה ותאושר התקופה המוארכת בהתאם לאמור לעיל, תהא החברה רשאית להאריך את התקופה המוארכת בעד 3 שנים נוספות (על פי שיקול דעתה) ובלבד ושהזכיון יקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה לשביעות רצון החברה.

1.7. מובהר למען הסר ספק כי החברה תעמיד את המבנה לרשות של המציע שיזכה לתקופה של 2 חודשים לצורך התארגנות (להלן: "תקופת ההתארגנות"), כבר רשות בלבד, לשם ביצוע העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו, הכל בכפוף לתנאי הסכם ההתקשרות המצורף למסמכי המכרז והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו. מודגש כי תקופת ההתארגנות המוגדרת אינה נכללת בתקופת הזיכיון.

למען הסר ספק כי מועד המסירה של המבנה הינו תלוי במועד סיום תקופת הזיכיון של הזכיון הנוכחי.

לאור האמור מועד מסירת המבנה לשם תחילת תקופת ההתארגנות יהיה כדלקמן :

(א) מועד מסירת מבנה 2 הינו מיום השלמת כל המסמכים הנדרשים מהזוכה ובכפוף לאישורם.

1.8. על המציע שיזכה לבצע את העבודות הנדרשות לשם הפעלת המבנה על פי הסכם ההתקשרות בתיאום ובאישור בכל הקשור לחומרי גמר, תשתיות חשמל וכדומה. לאורך כל התהליך של התכנון והביצוע של העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו.

1.9. המציע שיזכה לא יהיה רשאי להכניס שינוי כלשהוא במבנה, אלא אם קיבל לכך את הסכמת הנהלת החברה, בכתב ומראש ובתנאים אשר יקבעו על ידי החברה.

1.10. מודגש ומובהר כי על המציע לקחת בחשבון כי כל הדרישות לשינויי פנים המבוקשות על ידו אסור שיביאו לשינוי בטופס אכלוס, וכל שינוי בתכנון יבוצע רק לאחר אישור מראש ובכתב של החברה.

1.11. מהות המכרז

מובהר בזאת, למען הסר ספק, המכרז הינו על גובה דמי הזיכיון החודשי למבנה אותו ישלם המציע בגין המבנה שבו זכה ובתנאי שהצעתו לא תהא נמוכה מן הסכום המפורט בסעיף 3.2 להלן ביחס למבנה הרלבנטי.

1.12. אין לראות בהזמנה זו משום התחייבות כלשהי של החברה להתקשרות עם מציע. ההתקשרות עם זוכה כלשהו תעשה בהתאם לנוסח הסכם ההתקשרות, שייחתם עם הזוכה, לאחר ובכפוף לאישור ההצעה על ידי ועדת מכרזים.

2. הגשת ההצעה

רשאים להשתתף ולהגיש הצעות למכרז זה רק מציעים אשר עונים על הקריטריונים המצטברים הבאים :

תנאי סף

2.1. אדם פרטי אחד תושב ישראל או ע"י תאגיד משפטי אחד (חברה או שותפות, הרשומה כדין בישראל). הצעה שלא תוגש כאמור - תיפסל.

(א) משתתפת במכרז שהיא חברה רשומה, תצרף להצעתה תעודת התאגדות של החברה אצל רשם החברות ורשימה של מנהליה כשהיא מאושרת ע"י עו"ד/רו"ח של החברה.

(ב) משתתפת במכרז שהיא שותפות רשומה, תצרף להצעתה תעודת התאגדות של השותפות אצל רשם השותפויות ואשור של עו"ד/רו"ח בדבר זהותו ופרטיו של כל שותף ואחריותו לחובות השותפות.

(ג) להצעה של כל תאגיד יש לצרף אישור עו"ד/רו"ח של התאגיד המפרט מי הזכאים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד.

2.2. צרף הצהרה המסומנת כנספח ב'1 להסכם ההתקשרות והמהווה חלק בלתי נפרד ממכרז זה, ובה מפורטים הפרטים באים : אי ניסיונו או ניסיונו הקודם בהפעלת סוג העסק אותו הוא מציע במסגרת הצעתו למכרז זה, המקום בו הופעל העסק, התקופה בה פעל, במקרה של זיכיון - שמו המלא של נותן הזיכיון ו/או הממונה מטעמו, וכן טלפון וכתובת של כ"א מהם לצורך יצירת קשר.

מודגש ומובהר למען הסר כל ספק החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מהמציעים, לאחר הגשת ההצעות למכרז, להשלים מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים דקלרטיביים, וזאת לצורך הוכחת הצהרתו המפורטת בנספח ב'1 ו/או בכל תנאי המכרז (סף + תנאים כלליים) לרבות אישורים אסמכתאות, רישיונות על פי דין וכו'.

2.3. המציא לחברה ערבות בנקאית אוטונומית, כלפי החברה, בנוסח המצורף למסמכי המכרז ומסומן כנספח ה' למסמכי המכרז, ע"ס 10,000 ₪ (במילים: עשרת אלפים שקלים חדשים), שהוצאה על ידי בנק בישראל או חברת ביטוח ישראלית לבקשת ועל שם המשתתף.

על הערבות לעמוד בתוקפה עד לתאריך 02/02/2027 וזאת להבטחת קיום תנאי המכרז.

(א) אי המצאת הערבות הבנקאית, תביא לפסילת ההצעה. למען הסר ספק, יובהר ויודגש, כי לא תתקבל כל חלופה לערבות הבנקאית, לרבות הודעת קיזוז, שטר חוב או כל חלופה אחרת וכי המצאת ערבות בנקאית כנדרש הינה תנאי מקדמי והכרחי להגשת הצעות למכרז, בלעדיו אין.

(ב) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל שינוי בכתב הערבות לעומת הנוסח המצ"ב - יגרום לפסילת הצעת המשתתף.

(ג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוצאות הערבות והוצאות אחרות הנובעות מהשתתפות במכרז תחולנה על המציע בלבד.

(ד) לתשומת לב המציעים – הודיעה החברה על דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות, הנקוב בסעיף 5.1. מועד הערבות יוגש עפ"י התאריך הנקוב בסעיף 2.3 לעיל, אלא אם נמסר אחרת על ידי החברה בהודעה על דחיית מועד הגשת המכרז.

(ה) ערבות בנקאית אשר לא נדרש פירעונה ואשר נמסרה ע"י מציע שלא זכה במכרז תוחזר למציע לאחר חתימת ההסכם עם הזוכה במכרז אך לא יאוחר מ-3 חודשים מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז או ממועד הארכת הערבות כאמור לעיל, לפי המאוחר מבין מועדים אלו.

(ו) ערבות של מציע שזכה במכרז תשוחרר תוך 90 ימים לאחר חתימת ההסכם עמו והמצאת ערבות בנקאית לביצוע ההסכם.

(ז) נמסרה הודעה למציע על זכייתו במכרז, רשאית החברה לדרוש מהמציע הארכת תוקף הערבות לתקופה שתיקבע על-ידה והמציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות בהתאם.

(ח) לא האריך מציע את תוקף הערבות כאמור בס"ק (ז) לעיל, רשאית החברה לדרוש ולקבל פרעון הערבות וזאת בלי לפגוע בזכותה לתבוע פיצויים ו/או סעדים נוספים.

תנאים כלליים

2.4. בנוסף לתנאים המופרטים לעיל, על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן:

(א) הינו מנהל ספרים כנדרש עפ"י חוק עסקאות עם גופים ציבוריים. על המציע להמציא אישור תקף על ניהול ספרים כדן, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים. למען הסר ספק, אי המצאת אישור זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

(ב) המציא אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף. למען הסר ספק, אי המצאת אישור זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

(ג) המציא אישור על ניכוי מס במקור. למען הסר ספק, אי המצאת אישור זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

(ד) תצהיר חתום על ידי המציע והמאומתת על ידי עורך דין כמפורט בנספח ד'1 למסמכי המכרז, כי המציע מפריש ניכויים ותשלומים כדן עבור עובדיו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות בהתאם

להוראת כל דין, לרבות הסכם קיבוצי ו/או הסדר קיבוצי ו/או צו הרחבה. למען הסר ספק, אי המצאת תצהיר זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

(ה) לא הורשע הוא ומי שנשלט על ידו או הבעלים שלו, בפסק דין בעבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, בשנה שקדמה למועד האחרון להגשת ההצעות, כאמור במכרז. לשם הוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע להמציא תצהיר בדבר עובדים זרים כמפורט **בנספח ג'** למסמכי המכרז ואשר מהווה חלק בלתי נפרד הימנו לפיו.

(ו) אינו בעל זיקה לעובד ו/או נבחר ציבור בעיריית מודיעין מכבים רעות, לשם הוכחת לשם הוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע להמציא תצהיר על העדר זיקה לעובד ו/או נבחר ציבור בעיריית מודיעין מכבים רעות כמפורט **בנספח ד'** למסמכי המכרז ואשר מהווה חלק בלתי נפרד הימנו לפיו. למען הסר ספק, אי המצאת אישור זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

(ז) תצהיר חתום על ידי המציע ומאומתת על ידי עורך דין כמפורט **בנספח ד'** למסמכי המכרז לפיו יפרט המציע האם חלים או לא חלים עליו הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998. למען הסר ספק, אי המצאת אישור זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

(ח) תצהיר חתום על ידי המציע ומאומתת על ידי עורך דין כמפורט **בנספח ד'** למסמכי המכרז לפיו יצהיר המציע כי הצעתו הוגשה ללא תיאום עם מציעים אחרים. למען הסר ספק, אי המצאת אישור זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

3. אופן הגשת ההצעה :

3.1. על המציע לחתום על כל מסמכי הצעה בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לכך. מובהר בזאת, כי המעוניין להשתתף במכרז זה יחתום על כל עמוד של כל אחד ממסמכי המכרז המקוריים (למעט מעטפת המכרז) בעט כחול בראשי תיבות בשולי כל דף ובחתימה מלאה במקומות המיועדים לכך.

3.2. על המציע למלא בכתב ברור בטופס ההצעה, המצורף כנספח א' למסמכי המכרז, את הפרטים הבאים :

(א) דמי הזיכיון החודשיים, לא כולל מע"מ, אותם ישלם המציע בגין קבלת הזיכיון למבנה מס' 2, ובתנאי שסך דמי הזיכיון המוצעים לא יקטנו מסך של 20,600 ₪ (במילים : עשרים אלף ושש מאות שקלים חדשים), לא כולל מע"מ, לחודש - הצעה נמוכה מן האמור לעיל תביא לפסילה לאלתר.

(ב) סוג הפעילות המסחרית המוצעת להפעלה במבנה .

(ג) שמו המלא, שמות החותמים בשמו ושם המנהל האחראי.

(ד) חתימה מלאה כדין ;

הצעה אשר לא יצורפו אליה כל המסמכים המנויים לעיל רשאית החברה שלא לדון בה כלל.

3.3. בנוסף על הציע למלא את הפרטים לצורך קבלת הניקוד בנספח ב'1 הצהרת הניסיון ובנספח ב'2 לעניין ההיקפים הכספיים.

3.4. לא תובא לדיון הצעה שאיננה לפי תנאי המכרז או הצעה המכילה שינויים או הסתייגויות מהאמור במסמכי המכרז.

מודגש כי בשלב זה יש לחתום על אישור קיום הביטוחים בראשי תיבות בלבד. חתימה סופית על אישור קיום הביטוחים תעשה רק עם המציע שיזכה. במידה וחברת הביטוח של המציע שיזכה תחפוץ לערוך

שינויים בנוסח אישור קיום הביטוחים המצורף למסמכי המכרז, אזי היא תהא רשאית לעשות כן רק לאחר ובכפוף לאישור יועץ הביטוח של החברה.

4. מסמכי המכרז:

4.1. ההצעות תהיינה מבוססות על מסמכי המכרז דלהלן, הרצו"ב, ובהתאם להם :

- (א) התנאים המוקדמים להשתתפות במכרז ותנאי המכרז.
- (ב) מסמך "הצעת משתתף במכרז".
- (ג) החוזה
- (ד) מסמך "הצהרת מציע"
- (ה) אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- (ו) אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור.
- (ז) אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף.
- (ח) במקרה שההצעה מוגשת על-ידי תאגיד, יצורפו המסמכים הבאים :
 - תמצית רישום מהרשם בו רשום התאגיד ;
 - אישור עו"ד/רו"ח בדבר זכויות החתימה בתאגיד ;
- (ט) תצהיר בעניין עובדים זרים .
- (י) תצהיר בעניין זכויות עובדים.
- (יא) כתבי ערבות בנקאית.
- (יב) אישור קיום ביטוחים.
- (יג) נספח תיאור היחידה המסחרית
- (יד) אסמכתאות ותצהירים המעידים על ניסיון קודם, היקפים בעלות, והיתרים ורישיונות ע"פ דין.
- (טו) מעטפה.

4.2. על המעוניינים להשתתף במכרז לקבל את מסמכי המכרז במשרדי החברה החל מיום ראשון 11.10.2026 בשעה 08:30 וזאת תמורת – 1,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק שלא יוחזרו. התשלום יבוצע בשיק בלבד של החברה הרוכשת ו/או העוסק.

5. ההצעה

5.1. על המשתתפים במכרז להגיש את מסמכי הצעתם (להלן: "ההצעה") יחד עם כל מסמכי המכרז על גבי טפסים המיועדים לכך, כדלקמן :

- (א) את ההצעה להגיש במעטפה אחת, עליה יש לציין את מס' המכרז, אליה יוכנסו שתי מעטפות כדלקמן :

מעטפה מס' 1 אליה יוכנסו כלל מסמכי המכרז לרבות הערבות הבנקאית הנדרשת, למעט ההצעה הכספית.

את המעטפה יש לחתום ולציין על גוף המעטפה את מס' המעטפה.

מעטפה מס' 2 אליה תוכנס ההצעה הכספית – נספח א'.

את המעטפה יש לחתום ולציין על גוף המעטפה את מס' המעטפה.

את המעטפה יש לחתום ולציין על גוף המעטפה את מס' המכרז .

(ב) המעטפה סגורה (המכילה את שתי המעטפות), תוגש במסירה אישית, ותוכנס לתיבת המכרזים של החברה בנוכחות נציג החברה לא יאוחר מיום ב' 02/11/2026 בשעה 09:00 במשרדי החברה בניין ההנדסה שברחוב דם המכבים 35 מודיעין מכבים רעות.

(ג) על המציע לקבל אישור בכתב על הפקדת ההצעה בתיבת המכרזים.

5.2. לא תתקבלנה הצעות שתישלחנה בדואר ו/או שתישלחנה באמצעות מכשיר הפקסימיליה ו/או שתישלחנה באמצעות דואר אלקטרוני ו/או בכל דרך אחרת שאיננה מסירה אישית ו/או שתימסרנה לאחר המועד האמור לעיל.

6. ישיבת הבהרות

6.1. ביום ב' 19/10/2026 בשעה 11:00 תערך ישיבת הבהרות עם המציעים במשרדי החברה שברחוב דם המכבים 35 מודיעין מכבים רעות.

6.2. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי השתתפות בישיבה כאמור אינה חובה.

6.3. המציעים מתבקשים ומוזמנים בזאת להעלות בפגישה כאמור את כל השאלות, ההבהרות וההסברים הדרושים והנחוצים להם.

6.4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מציעים רשאים לשלוח לחברה פניות בשאלות, בקשות להבהרות ו/או הסברים הדרושים ו/או הנחוצים להם לשם הגשת הצעתם עד ליום ד' 28/10/2026 בשעה 12:00 למייל

שכתובתו : michrazim@ofekmodiin.com

מובהר ומודגש למען הסר כל ספק כי פניות שיגיעו לאחר המועד הנקוב לעיל לא יענו, והמציע יהיה מושתק ומנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא לרבות אי הבנה ו/או אי ידיעה בגין כך.

6.5. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המציע יהיה מושתק ומנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא לרבות אי הבנה ו/או אי ידיעה בגין המכרז ו/או בכל הכרוך ו/או הקשור בו ו/או הנובע ממנו לרבות הוראותיו, תנאיו דרישותיו, אופיו, דרך ואופן ביצועו, והמציע מוותר בזאת על כל תביעה ו/או דרישה.

7. הבהרות ושינויים

7.1. החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז ובכל תנאי מתנאיו, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו בכתב לידיעת כל המציעים, בדואר רשום ו/או בפקסימיליה, לפי הפרטים שנמסרו על-ידם.

7.2. כמו כן החברה רשאית לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז (להלן: "המועד האחרון") על פי שיקול דעתה, ובין היתר עקב שינויים ו/או תיקונים שנעשו במסמכי המכרז, כאמור לעיל.

7.3. הודעה על דחיית מי מהמועדים כאמור לעיל, תובא בכתב לידיעת כל משתתפי ישיבת ההבהרות, בדואר רשום ו/או בהודעה בפקסימיליה, שקבלתה תאושר טלפונית, לפי הנתונים שנמסרו על-ידם.

7.4. למען הסר ספק, יובהר ויודגש, כי ההצעה תתבסס אך ורק על הכלול במסמכי המכרז ותו לא.

8. בחינת ההצעה

8.1. כאמור על המציעים להגיש הצעתם במעטפה חתומה הנושאת את מס' המכרז המכילה את מעטפה מס' 1 ומס' 2.

(א) בשלב הראשון:

תפתח בפתיחה פומבית בנוכחות כלל המציעים שהגישו הצעה, רק מעטפה מס' 1 אשר מכילה את הערבות והמסמכים הנוספים המעידים את דבר עמידתו של המציע בתנאי הסף.

בשלב זה תיבחן עמידתו של המציע בתנאי הסף להשתתפות במכרז וניקוד איכות הצעתו כמפורט להלן.

מובהר כי המעטפות הנושאות את הספרה 2 יחתמו ויוחזרו לתוך תיבת המכרזים עד לתום השלב הראשון.

(ב) מרכיב ניקוד איכות ההצעה יעמוד על 20 נקודות בהתאם לפירוט להלן.

לצורך קביעת הזוכה תנוקד כל הצעה לפי הנושאים והמשקלים המפורטים באופן הבא:

מציע אשר עמד בתנאי הסף, יוזמן להציג בפני ועדה מקצועית בת שלושה חברים בראשות מנכ"ל החברה את ניסיונו, הפעילות המסחרית אותה הציע במסגרת הצעתו ואופן ההפעלה.

הוועדה המקצועית תנקד את הצעת המציע על פי הקריטריונים הבאים:

ניקוד בגין מקוריות וייחודיות של הפעילות המוצעת על ידי המציע - 10 נקודות.

- ניקוד רכיב זה יבוצע על ידי הוועדה המקצועית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי את מידת המקוריות והייחודיות של הפעילות המסחרית המוצעת.

ניקוד בגין התרשמות הוועדה מן המציע - 10 נק' –

- ניקוד רכיב זה יבוצע על ידי הוועדה המקצועית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

(ג) בשלב השני:

במועד לפתיחה פומבית של תיבת ההצעות, אליה יוזמנו רק מציעים אשר הצעותיהם עמדו בתנאי הסף, תפתח מעטפה מס' 2 ומעטפת האומדן.

מרכיב ניקוד ההצעה הכספית יעמוד על 80 נקודות בהתאם למפורט להלן:

המרכיב הכספי ינוקד באופן יחסי באופן הבא:

ההצעות של כלל המציעים ינוקדו ניקוד דיפרנציאלי כלומר: את 80 הנקודות תחלק החברה במספר ההצעות שהוגשו (להלן Y) התוצאה (להלן X) תהווה סך הניקוד שיופחת בהתאם למיקום ההצעה באופן הבא:

הראשון מקבל את מלוא ה- 80 נקודות

השני מקבל $80-(X)$

השלישי מקבל $80-(2X)$

וכך הלאה

להלן דוגמא מספרית:

מציע מס'	1	2	3	4	5
גובה דמי הזיכיון החודשי	1000	1500	1650	1660	1700

ניתוח התוצאות:

מספר הצעות – 5

הניקוד היחסי – $80/5=16$

מכאן:

מציע מס'	1	2	3	4	5
גובה דמי הזיכיון החודשי	1000	1500	1650	1660	1700
ניקוד	16	32	48	64	80

(ד) החברה תסכם את סך הניקוד הכולל שקיבל המציע.

8.2. החברה תהא רשאית לבחור את ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 8.14 ו- 8.3 למסמך זה.

8.3. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה ובו הצעה הינה לפעילות מסחרית מהסוג הקיים כבר במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי, תהא רשאית וועדת המכרזים על פי שיקול דעתה הבלעדי, שלא לדון בהצעתו כלל ולדחותה על סף. מובהר למען הסר כל ספק כי בעצם הגשת ההצעה למכרז המציעים מסכימים ומאשרים תנאי זה והם מוותרים על כל טענה, דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין ו/או בקשר עם הוראות תנאי זה.

8.4. מובהר למען הסר ספק כי מציע אשר יוחלט על ידי החברה כי הינו זוכה בזיכיון, לא יוכל לחזור מהצעתו אלא בכפוף לחילוט הערבות הבנקאית שמסר לשם הגשת הצעתו במכרז כאמור לעיל והחברה תהיה רשאית להעביר את הזיכיון לאחר עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. הזוכה יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כנגד החברה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בעניין זה.

8.5. על אף האמור מובהר ומודגש בזאת במפורש כי החברה אינה מתחייבת לקבל הצעה כלשהי, והיא שומרת לעצמה את הזכות לבחור בהצעה המעניקה לה את מיטב היתרונות או לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן, לפי שיקול דעתה הבלעדי והסופי. עוד מובהר כי החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, במקרה ותסבור כי אין לקבל אף אחת מן ההצעות, לנהל משא ומתן עם המציע בעל ההצעה הטובה ביותר מבין ההצעות שהוגשו, לפי שיקול דעתה, ועל פי תוצאות משא ומתן זה להחליט אם לקבל את הצעתו או לבטל את המכרז.

8.6. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר למען הסר ספק כי החברה תהא רשאית לשקול בין יתר שיקוליה, במסגרת המכרז, את כושרו של המציע ו/או מי מטעמו, ניסיונו לרבות התקשרויות קודמות שבוצעו עם

החברה ו/או העירייה ו/או מי מהחברות הבנות של העירייה ו/או גופים ציבוריים אחרים, יכולתו הארגונית והכלכלית של המציע, וכל שיקול או נימוק אחר כפי שתמצא החברה לנכון.

8.7. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לה, החברה תהיה רשאית, במסגרת המכרז, שלא להכריז על מציע שהצעתו היא הטובה ביותר, וזאת, בין היתר, עקב ניסיונה הרע של החברה עם המציע ו/או עקב היכרותה את המציע, ו/או במידה שמדובר בתאגיד, עקב ניסיונה הרע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו ו/או היכרותה אותם. כן תהיה רשאית החברה שלא להשכיר את המבנה נשוא מכרז זה למציע שהצעתו היא הטובה ביותר, וזאת אם יתברר לה, על פי בדיקות שתערוך, ועל פי שיקול דעתה המקצועי, כי לעירייה ו/או מי מהחברות הבנות של העירייה ו/או גופים ציבוריים אחרים יש ניסיון רע עם המציע ובמקרה שהמציע הנו תאגיד, עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו.

8.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, או שאינה ערוכה על פי מסמכי המכרז, וזאת על פי שיקול דעתה הסופי והבלעדי של החברה.

8.9. מבלי לפגוע מהאמור לעיל, החברה שומרת על זכותה לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, בכל מועד שהוא, לרבות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות. בכלל זה, מספר ההצעות אשר תוגשנה הוא נימוק אשר עשוי לעמוד ביסוד החלטת החברה לבטל את המכרז.

8.10. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות לכל המציעים או חלקם בכל עת בדרישה להמציא מידע נוסף ו/או הבהרות ו/או הסברים ו/או השלמות ו/או כל דבר אחר הנחוץ לדעתה ו/או לאפשר למציע לעשות כן, לרבות בעניין המצאת כל מסמך, אישור, היתר או רישיון כנדרש לפי תנאי מכרז זה, ולרבות לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף, ובלבד שכל מסמך, רישיון, אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה למועד האחרון להגשת ההצעות.

8.11. החברה שומרת לה את הזכות למחול על קיום דרישה או תנאי מתנאי מכרז זה אשר אינם מהותיים ואשר אין בהם כדי לפגוע בעיקרון השוויון והכל לפי שיקול דעת ועדת המכרזים של החברה.

8.12. החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לנהל משא ומתן עם המציעים (או מי מהם).

8.13. החברה שומרת לעצמה את הזכות לזמן את המציע לראיון אישי/בירור פרונטאלי, והכל על פי שיקול דעתה.

8.14. בקשת הבהרות (ע"י החברה):

החברה רשאית לפנות למציעים (או מי מהם) בבקשה לקבלת הבהרות בנוגע להצעות או בבקשה לקבלת נתונים ומסמכים נוספים, כנדרש לדעתה לצורך בדיקת ההצעות והערכתן. המציעים יעבירו לחברה את כל הנתונים והמסמכים המבוקשים בתוך המועד שקבעה החברה בפנייתה, לפי כתובת החברה. תגובת המציעים תצורף להצעה ותיחשב כחלק בלתי נפרד הימנה.

9. ההסכם:

9.1. החברה תודיע לזוכה, במכתב, על הזכייה במכרז, לאחר ובמידה וועדת המכרזים תאשר את הצעתו כהצעה הזוכה.

9.2. מובהר בזאת כי יום מועד החתימה על ההסכם יחשב מועד קבלת ההודעה בדבר הזכייה. למען הסר ספק יחשב מועד קבלת ההודעה 3 ימים ממשלוח המכתב.

9.3. לשם קבלת אישור החברה לביצוע העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו ולשם הבטחת התחייבויותיו בתקופת ההתארגנות ו/או לשם קבלת אישור החברה להפעלת המבנה בתקופת הזיכיון ולשם הבטחת התחייבויותיו בתקופת הזיכיון, על הזוכה להפקיד ערבות בנקאית אוטונומית, שלו בלבד, צמודה

למדד המחירים לצרכן בסך השווה **לשלושה חודשי דמי זיכיון**. את הערבות יש למסור על פי הנוסח המצורף למסמכי המכרז המסומן **כנספח ו'**, כמפורט בהסכם ההתקשרות בתוך 7 ימים מיום קבלת ההודעה על הזכייה. במידה והמציע הזוכה לא ימציא את הערבות תוך פרק הזמן האמור לעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של הוראות הסכם ההתקשרות והחברה תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית שמסר כאמור לעיל ולהעביר את הזיכיון לאחר עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. הזוכה יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כנגד החברה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מכל סוג שהוא.

9.4. לשם קבלת אישור החברה לביצוע העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו, על הזוכה להמציא לחברה במועד שיקבע על ידי החברה, אישור קיום ביטוחים, המצורף למסמכי המכרז והמסומן **כנספח ח'1**, חתום על ידי חברת הביטוח.

9.5. בטרם פתיחת המבנה לקהל הרחב, על הזוכה להמציא אישור קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה, המצורף למסמכי המכרז והמסומן **כנספח ח'2**, חתום על ידי חברת הביטוח.

9.6. מציע אשר לא ישלים את כל הדרוש והכרוך לשם התחלת הפעלת המבנה בהתאם למטרתו, כאמור בהסכם ההתקשרות, רשאית החברה לראות בו **כמי שהפר הפרה מהותית ויסודית והיא תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי** לבטל את הסכם עם המציע שיזכה בכפוף למסירת הודעה בכתב מראש כמפורט בהסכם ההתקשרות. במקרה זה יהא על המציע שיזכה לפנות את המבנה ולהחזיר החזקה בו לחברה, כאילו תמה תקופת הזיכיון והמציע יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כנגד החברה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בעניין זה.

9.7. מובהר בזאת למען הסר כל ספק כי לעניין זה, המצאת המסמכים באחור אינה מהווה ראייה להסכמת החברה לקבלתם באחור. רק אישור מפורש ובכתב של מנכ"ל החברה יהווה הסכמה כאמור.

10. הוצאות המכרז

כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז, תחולנה על המציע בלבד.

11. בעלות על המכרז

11.1. מכרז זה הינו קניינה הרוחני של החברה, אשר מועבר למציע לצורך הגשת הצעתו בלבד. אין לעשות בו כל שימוש שאינו לצורך הכנת ההצעה.

11.2. בכפוף להוראות כל דין, החברה מתחייבת לא לגלות תוכן ההצעה לצד שלישי, זולת ליועצים המועסקים על ידה, אשר גם עליהם תחול חובת הסודיות בכל הנוגע למכרז זה. היועצים המועסקים על ידי החברה לא יעשו כל שימוש בהצעת המציע, אלא לצורכי מכרז זה.

11.3. כל האמור בלשון זכר במכרז זה, בלשון נקבה במשמע ולהיפך.

בכבוד רב ובברכה
גלי בר ניר, מנכ"לית



מכרז פומבי מס' 09/2026

לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז
השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין
מכבים רעות

הסכם

הסכם

שנערך ונחתם במודיעין-מכבים-רעות ביום _____

בין: חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ
מרח' דם המכבים 35, מודיעין מכבים רעות
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין:

(להלן: "הזכיון")

מצד שני

הואיל: והעירייה היא הבעלים של מבנה מס' 2 ברחוב דם המכבים 57 בעיר מודיעין מכבים רעות שפרטיו מפורטים בנספח ט' והמהווה כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (להלן: "המבנה/המבנה המסחרי").

והואיל: והעירייה בהחלטה שהתקבלה כדין החליטה להעביר לחברה את החזקה וזכויות השימוש במבנה המסחרי על מנת שהחברה תנהל עבורה את המבנה המסחרי.

והואיל: והחברה הינה בעלת החזקה וזכויות השימוש במבנה ;

הואיל: והחברה מעוניינת להפעיל את המבנה לצרכי מסחר באמצעות מתן זיכיון להפעלת המבנה בהתאם לתנאים כמפורט בהסכם זה (להלן: "הזיכיון") ;

והואיל: ולשם כך פרסמה החברה מכרז פומבי מס' 09/2026 להלן: "המכרז") ;

והזכיון: הגיש הצעתו כמפורט בכתב ההצעה המסומן כנספח א' להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו, לרבות סוג הפעילות המסחרית להפעלה במבנה, והצעתו נקבעה כהצעה הזוכה במכרז לצורך קבלת הזיכיון להפעלת המבנה ;

והואיל: והחברה החליטה למסור לזכיון את הזיכיון להפעלת המבנה על סמך הצעתו ובכפוף לתנאים הקבועים במכרז ובהסכם זה ;

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, הכותרות והנספחים.

1.1. המבוא, והנספחים להסכם זה מהווים חלק אחד ובלתי נפרד ממנו ודין הוראותיהם כדין הוראות הסכם זה.

1.2. כותרות הסעיפים מהוות מראי מקום בלבד ואין להשתמש בהן לצורכי פרשנות הסכם זה.

1.3. יום חתימת הסכם זה הינו מועד קבלת ההודעה בדבר הזכייה במכרז.

1.4. הגדרות - למונחים הרשומים להלן יהיה המובן המופיע לצידם :

"העירייה" - עיריית מודיעין-מכבים-רעות.

"המדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"המפקח" - כל מי שמונה על ידי החברה על ביצוע הסכם זה, כולו או חלקו, ואשר מתפקידו יהיה בין היתר לייצג את החברה כלפי הזכייין בכל התחומים או בתחומים ייחודיים אותם תגדיר החברה.

"המבנה/ מבנה המסחר" - המבנה המוגדר כיחידה מסחרית מס' 2 - בנספח תיאור היחידה המסחרית המסומן כנספח ט' להסכם ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו המהווה גוש 109 חלקה 5640 מגרש _____ בעיר מודיעין מכבים רעות.

"מטרת השימוש" הפעלת בהתאם לסוג הפעילות שהוצעה על ידי הזכייין במסגרת המכרז המפורטת בכתב ההצעה המסומן כנספח א' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

"מסמכי המכרז" ההזמנה להציע הצעות וכל המסמכים והנספחים שנלוו אליה.

"ההסכם" הסכם זה.

"ערבות" הערבות הנזכרת בסעיף 12 להסכם.

2. נספחים להסכם

2.1. הצעת הזכייין/כתב ההצעה - **נספח א'.**

2.2. הצהרת הזכייין - **נספח ב'.**

2.3. הצהרת ניסיון - **נספח ב'1**

2.4. אישור איתנות פיננסית - **נספח ב'2**

2.5. תצהיר עובדים זרים - **נספח ג'.**

2.6. תצהיר זכויות עובדים - **נספח ד'1**

2.7. תצהיר על העדר זיקה לעובד ו/או נבחר ציבור בעיריית מודיעין מכבים רעות - **נספח ד'2 .**

2.8. תצהיר בדבר העסקת אנשים עם מוגבלות - **נספח ד'3.**

2.9. תצהיר אי תיאום עם מציעים אחרים - **נספח ד'4.**

2.10. נוסח כתב ערבות בנקאית להבטחת קיום תנאי המכרז - **נספח ה' .**

2.11. נוסח כתב ערבות בנקאית להבטחת קיום הוראות ההסכם בתקופת ההתארגנות ובתקופת הזיכיון - **נספח ו'**

2.12. מבוטל - **נספח ז'**

2.13. אישור קיום עריכת ביטוחים לתקופת ההתארגנות - **נספח ח'1.**

2.14. אישור קיום עריכת ביטוחים לתקופת הזיכיון - **נספח ח'2**

2.15. נספח תיאור היחידה המסחרית- **נספח ט'**

2.16. טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד - **נספח י'**

3. תוקף ההסכם, תקופת ההתארגנות

- 3.1. הסכם זה תקף מיום חתימתו.
- 3.2. החברה תמסור לזכיין את המבנה לצורך ביצוע ההתארגנות הנדרשת לשם הפעלת המבנה בהתאם למטרת השימוש. עם מסירת המבנה תחל תקופת ההתארגנות המוגדרת בסעיף 6.6 להסכם זה.
- 3.3. מובהר בזאת למען הסר כל ספק כי תקופת ההתארגנות המוגדרת בסעיף 6.6(א) להסכם זה אינה נכללת בתקופת הזיכיון.
- 3.4. בתקופת ההתארגנות על הזכייין לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו על כל הכרוך והקשור בכך על חשבונו הוא, וכן לדאוג לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות הנדרשים והכל בהתאם לאישור החברה מראש ובכתב.
- 3.5. קבלת אישור החברה כי בדקה את המבנה ומצאה שעבודות ההתארגנות שבוצעו במבנה בוצעו בהתאם ובכפוף לאישור החברה ו/או אדריכל המבנה ו/או היתר הבניה ו/או כל היתר ו/או רישיון ו/או אישור שנדרשו על פי דין וניתנו לזכייין עם תחילת עבודות ההתארגנות יהווה תנאי לפתיחתו של המבנה לשימוש מסחרי.
- 3.6. החל מיום תחילת תקופת הזיכיון, יחולו על הזכייין כל החובות וההתחייבויות הנובעות מהסכם זה לרבות אחריותו של הזכייין לכל נזק אשר ייגרם ע"י כל פעולה של הזכייין או מי מטעמו.

4. תקופת הזיכיון

- 4.1. תקופת הזיכיון הניתנת לזכייין עלפי הסכם זה היא למשך 3 שנים (במילים: שלוש שנים) מיום פתיחתו בפועל של המבנה לפעילות מסחרית לקהל הרחב או לחילופין מתום תקופת ההתארגנות המוגדרת בסעיף 6.6(א) להלן, המוקדם מבניהם, ובלבד שהזכייין יקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה לשביעות רצון החברה (להלן: "תקופת הזיכיון").
- 4.2. הצדדים יהיו רשאים להאריך את תוקפו של הסכם ההתקשרות בשנה אחת בכל פעם ובלבד שסך תקופות הארכה לא יעלה על שתי תקופות הארכה.
- 4.3. במהלך תקופת הארכה השנייה יהא רשאי הזכייין לבקש להאריך את תקופת הזיכיון גם מעבר לתקופת הזיכיון ותקופות הארכה ב – 3 שנים נוספות (להלן: "התקופה המוארכת") ובלבד ושהזכייין קיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה לשביעות רצון החברה.
- 4.4. מובהר למען הסר כל ספק כי הארכת תקופת ההסכם מעבר ל- 5 השנים הראשונות טעונים אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין.
- 4.5. החברה תעביר את בקשת הזכייין לעירייה, אולם מובהר בזאת למען הסר כל ספק כי אין החברה מתחייבת לכך כי יתקבל אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים.
- 4.6. מודגש כי תנאי לכניסתה של התקופה המוארכת הנוספת הינה קבלת אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין.
- 4.7. במידה ולא יתקבלו אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין, עד תום תקופת הזיכיון, יבוא הסכם זה לסופו באופן אוטומטי והמציע יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה כנגד החברה בעניין זה והוא לא יהיה זכאי לכל תמורה בגין בטלות ההסכם בנסיבות כאמור.
- 4.8. ככל ומועצת העיר יתנאו את מתן אישורה בשינוי תנאי התמורה, לא יהווה הדבר הפרה של הוראות הסכם זה והזכייין יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא לרבות אי הבנה ו/או אי ידיעה בגין כך.

4.9. במידה ותאושר התקופה המוארכת בהתאם לאמור לעיל, תהא החברה רשאית להאריך את התקופה המוארכת בעד 3- שנים נוספות, על פי שיקול דעת החברה ובלבד ושהזכיון יקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה לשביעות רצון.

4.10. במידה ולא יתקבלו אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין, עד תום תקופת הזכיון, יבוא הסכם זה לסופו באופן אוטומטי והזכיון לא יהיה זכאית לפיצוי ו/או לתשלום כלשהו עקב סיום ההסכם והשבת המבנה לחברה, החזר הוצאות וכו' והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה בגין סיום ההסכם ו/או אי מימוש האופציה על פי הסכם זה.

5. הצהרות הזכיון

5.1. הזכיון מצהיר כי הבין את צרכי החברה תנאיה ודרישותיה בקשר עם כל העבודות הנדרשת לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו לפי הסכם זה, וכי ברשותו כוח אדם, הידע, היכולת, המיומנות, המשאבים הכספיים, הכישורים, הרישיונות, האישורים וההיתרים הנדרשים על פי כל דין ובהתאם להוראות ו/או הנחות ו/או דרישת כל רשות מוסמכת לשם ביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך הכנת החלק במבנה לשם הפעלתו בהתאם לסוג הפעילות המסחרית שהוצעה על ידו במסגרת המכרז המפורטת בכתב ההצעה המסומן כנספח א' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, בהתאם לדרישות החברה ולשביעות רצונה המלא, לרבות רישיון מתאים לניהול עסק, והם ימשיכו להיות ברשותו או ברשות מי מטעמו, במשך כל תקופת ההסכם, הכל באופן שיבטיח שיהיו בידי הזכיון או בידי מי מטעמו, בכל עת, כל האמצעים הדרושים לשם הפעלת המבנה, בהתאם להתחייבויותיו על פי הסכם זה.

5.2. הזכיון מצהיר כי בדק טרם הגשת הצעתו ובטרם התקשרותו בהסכם זה את כל הבדיקות והבירורים הנחוצים לצורך הגשת הצעתו לרבות יכולתו לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות סיורים במבנה וסביבתו, והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי החברה בקשר עם כך.

5.3. הזכיון לא יהיה רשאי להכניס שינוי כלשהוא במבנה ו/או בצידו, אלא אם קיבל לכך את הסכמת מנכ"ל החברה בכתב ומראש.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר למען הסר ספק כי שינויים פנימיים במבנה רשאי הזכיון לבצע בהתאם לשיקול דעתו ובתנאי ואין בשינויים האלה כדי להשפיע על המראה החיצוני של המבנה ובלבד שקיבל את אישור מנכ"ל החברה.

מובהר בזאת למען הסר כל ספק כי כל התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות הקשורים למבנה, בין אם פנימיים או חיצוניים, שיעשו ע"י הזכיון בהסכמת החברה, בין אם בתקופת ההתארגנות ובין אם בתקופת הזכיון, יעשו על חשבון הזכיון בלבד.

5.4. כל שינוי במבנה אשר אושרו והוסכמו על ידי החברה, כאמור בסעיף 5.3 לעיל, יעשה על אחריותו של הזכיון, ויהפוך לרכושה של העירייה מרגע עשייתו.

5.5. נעשו שינויים במבנה ללא הסכמת החברה, בכתב ומראש, תהא החברה רשאית לבטל השינויים ולפעול להחזרת המצב לקדמותו, כפי שהיה בטרם השינוי, וזאת על חשבון הזכיון.

5.6. מבלי לפגוע באמור לעיל, ביצוע שינויים במבנה, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, והחברה תהא רשאית להביא הסכם זה לידי סיום ולדרוש את פינוי הזכיון מהמבנה ומבנין העירייה לאלתר והזכיון יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה כנגד החברה בעניין זה.

5.7. הזכיון מתחייב לקיים, לאכוף ולהקפיד על קיומה של כל הוראה על פי כל דין, לרבות חוק העזר למודיעין, מכירת בשר ומוצריו, התש"ס - 1999 ו/או הוראה של כל רשות מוסמכת בדבר המבנה לרבות בדבר טיב המזון, טריותו, איכותו, הובלתו, החזקתו, תנאים תברואתיים והיגייניים, נוחותם, בריאותם ובטיחותם

של המשתמשים בשירותי המבנה, כפי שתהיינה מעת לעת, וכן לדאוג לניקיון המבנה, וסביבתו, והשטחים הצמודים אליהם בכל רגע נתון.

5.8. מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של הזכין לפי הסכם זה על כל תנאיו והוראותיו, מתחייב בזאת הזכין, כי כל פעולה הקשורה ו/או הכרוכה ו/או הנוגעת ו/או הצריכה ו/או הדרושה בהפעלת המבנה על פי הסכם זה ואשר ביצועה מחייב קבלת רישיון ו/או היתר ו/או אישור ו/או מילוי כל תנאי אחר על פי כל דין, לא תבוצע אלא רק לאחר קבלת אותו רישיון ו/או היתר ו/או אישור ו/או מילוי אותו תנאי.

5.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 5.8 לעיל, מצהיר ומתחייב הזכין במידה ויפעיל עסק הדורש רישוי להצטייד ברישיון מהרשויות המוסמכות ולא יחל בהפעלת העסקים הטעונים רישיון עסק אלא לאחר שיהיו ברשותו האישורים כאמור.

למען הסר כל ספק, לחברה לא תהא כל חבות ו/או אחריות בעניין זה.

5.10. הזכין מצהיר כי לא שילם ו/או לא ישלם דמי מפתח תמורת הסכמת החברה להעמיד לרשותו את המבנה.

5.11. החברה מתחייבת להעמיד לרשות הזכין את המבנה, כפי שהוא (as is) וכי לא חל ולא יחול על המבנה חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1982 והתקנות על פיו ו/או כל הוראות חוק או חיקוק בנושא הגנה על הדייר שיבואו במקומם.

5.12. הזכין מתחייב לפנות בתום תקופת הזיכיון את המבנה, מכל אדם וחפץ, לרבות ריהוט, ציוד, כלים ומיטלטלין אחרים השייכים לזכין או מי מטעמו, ולהותיר את המבנה, כשהוא במצב נקי ותקין, כפי שקיבל אותו במועד תחילת ההסכם.

5.13. הזכין מצהיר כי יש בידו את האישורים כדלקמן:

(א) אישור בדבר ניהול ספרים כדין לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) תשל"ו - 1976.

(ב) אישור עוסק מורשה מטעם שלטונות מע"מ.

(ג) אישור מהמוסד לביטוח לאומי או מרואה חשבון, כי הזכין מפריש ניכויים ותשלומים כדין עבור עובדיו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות, בהתאם להוראת כל דין לרבות הסכם קיבוצי ו/או הסדר קיבוצי ו/או צו הרחבה.

(ד) הזכין מתחייב, כי יהיו בידו אישורים תקפים כאמור בסעיף זה לעיל במהלך כל תקופת תוקפו של הסכם זה, וכי הוא יציגם מפעם לפעם בפני החברה - לפי דרישתה.

5.14. הזכין מצהיר כי למיטב ידיעתו לא הזכין ו/או בעלי המניות בזכין המחזיקים למעלה מ- 50% ממניות הזכין, ומנהלי הזכין לא הורשע בעבר על ידי בית משפט ו/או לא הוגש נגדו כתב אישום לבית משפט, בגין עבירה שנושאה פיסקלי או עבירה פלילית לפי סעיפים 290-297 (עבירות שוחד) לחוק העונשין, התשל"ז- 1977 (להלן: "חוק העונשין"), או לפי סעיפים 383-393 לחוק העונשין (עבירות גניבה), או לפי סעיפים 414 עד 438 לחוק העונשין (עבירות מרמה, סחיטה ועושיק) ו/או בגין פגיעה בנפש מכל סוג שהוא, ו/או הוצא כנגדו צו למניעת הטרדה מאיימת עלפי [חוק מניעת הטרדה מאיימת](#), התשס"ב-2001.

5.15. הזכין מצהיר כי ידוע לו כי העסקת נוער בניגוד לסעיפים 33 ו-33א' לחוק עבודת הנוער, התשי"ג-1952 תהווה הפרה של הסכם התקשרות זה.

5.16. הזכין מתחייב כי יפעל בכפוף להוראות כל דין במילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ויפעל על חשבונו, לקבלת האישורים וההיתרים הדרושים לצורך הסכם זה.

5.17. הזכיון מצהיר ומתחייב כי בדק טרם הגשת הצעתו מהם האישורים, הרישיונות וההיתרים הנדרשים לשם הפעלת המבנה בהתאם לסוג הפעילות המסחרית שהוצעה על ידו במסגרת המכרז וע"פ הסכם זה.

5.18. הזכיון מתחייב כי דמי הזיכיון הנקובים בהצעתו כאמור בסעיף 8.1 להסכם זה, נקבעו על ידו לאחר שהביא בחשבון את כל העלויות וההוצאות שייגרמו לו עקב העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו, בהתאם לתנאי הסכם זה ונספחיו, לרבות עלויות ו/או הוצאות בקשר לרכישת ציוד, הובלה, תשלום שכר ותנאים סוציאליים לעובדיו, עלויות ביטוח וכן רווח קבלני סביר, והוא מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה.

5.19. מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי התקשרות החברה עם הזכיון בהסכם זה נעשית אך ורק על סמך הצהרותיו של הזכיון כאמור לעיל ובמסמכי המכרז המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה. כל ניסיון מצד הזכיון לחזור בו או להסתייג במפורש או במשתמע מהצהרות אלה, ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה שבעטיה תהיה לחברה הזכות לבטל הסכם זה לאלתר והזכיון לא יהיה זכאי לכל תמורה ו/או פיצוי והוא יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בעניין זה.

6. מסירת המבנה לביצוע עבודות התארגנות והפעלה:

6.1. החברה מוסרת בזאת לזכיון זיכיון להפעלת המבנה אך ורק לשם הפעלת הפעילות המסחרית שהוצעה על ידי הזכיון במסגרת המכרז ושהוצגה על ידו כמפורט בכתב ההצעה המסומן כנספח א' להסכם זה ואשר אושרה מראש ובכתב על ידי החברה, והזכיון מתחייב בזה לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו כאמור לשיעור רצון החברה או מי שימונה על ידה לעניין הסכם זה.

6.2. הזכיון מתחייב לבצע את עבודות התכנון הנדרשות לשם הפעלת המבנה על פי הסכם זה בתיאום ובאישור לרבות כל הקשור לחומרי גמר, תשתיות חשמל, קונסטרוקציה, בטיחות, נגישות למול החברה. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6.3. הזכיון מתחייב לבצע את עבודות הביצוע הנדרשות לשם הפעלת המבנה על פי הסכם זה לאורך כל תהליך והביצוע של העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו למול החברה. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6.4. מובהר למען הסר ספק כי הזכיון לא יהיה רשאי להכניס שינוי כלשהוא במבנה, אלא אם קיבל לכך את הסכמת הנהלת החברה, בכתב ומראש ובתנאים אשר יקבעו על ידי החברה.

6.5. מודגש ומובהר כי על הזכיון לקחת בחשבון כי כל הדרישות לשינויי פנים המבוקשות על ידו אסור שיביאו לשינוי בטופס האכלוס, וכל שינוי בתכנון יבוצע רק לאחר אישור מראש ובכתב של החברה.

6.6. עבודות ההתארגנות

(א) החברה תעמיד את המבנה לרשותו של הזכיון לתקופה של **2 חודשים** מיום מסירת החזקה במבנה וזאת כבר רשות בלבד ובכפוף לקבלת ערבות הביצוע ואישור קיום הביטוחים כמפורט בסעיפים 10.2 ו-12.1 להסכם זה, והזכיון מסכים לקבל את המבנה לרשותו לשם ביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו לרבות ביצוע שינויים ו/או התאמות בפנים המבנה.

הזכיון מצהיר כי ידוע לו כי רשות השימוש המוענקת לו על פי סעיף זה הינה אך ורק לשם ביצוע העבודות הנדרשות לשם הפעלת הפעילות המסחרית שהוצעה על ידו (במסגרת המכרז) במבנה באופן סדיר ותקין (להלן: "**עבודות ההתארגנות**") וזאת בכפוף לקבלת אישור החברה ו/או הוצאת היתר בניה ו/או כל היתר ו/או רישיון ו/או אישור הנדרש על פי דין. מובהר בזאת כי השגת האישורים ועלותם תהיה על אחריותו הבלעדית של הזכיון ועל חשבוננו.

(ב) הזכיון מתחייב לא לבצע כל שינוי או עבודות במבנה מבלי שיקבש ויקבל את הסכמת החברה לביצוע מראש ובכתב.

אם ניתנה הסכמתה של החברה כאמור לעיל, הזכין יבצע את העבודות הנ"ל בעצמו ועל חשבונו. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם כי כל האמור לעיל לא יקנה לזכין כל זכות שהיא מכל מין וסוג רבות בכל הנוגע לחוקי הגנת הדייר.

(ג) הזכין מתחייב בזאת לספק ולהתקין, על חשבונו הוא, את כל הציוד, החומרים והכלים הדרושים להפעלת המבנה כאמור בהסכם זה ולביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

(ד) ציוד, מתקנים וריהוט שיוקנו ע"י הזכין במבנה, יהיו ברמה ובטיב גבוה ולניהול של עסקים מן הדרגה הראשונה מסוג העסק המוקם.

(ה) כל התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות הקשורים למבנה שנעשו ע"י הזכין בהסכמת החברה והמחזירים למבנה יעברו בגמר תקופת הזיכיון לרשות החברה ולבעלותה מבלי שהזכין יוכל לדרוש ו/או לקבל פיצויים או תשלום עבורם, אלא אם תדרוש החברה להחזיר מצב המבנה לקדמותו שאז מתחייב הזכין לעשות זאת על חשבונו.

(ו) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת כי אין בכל האמור לעיל כדי להקנות לזכין כל זכות שהיא רבות כל זכות בהתאם לחוקי הגנת הדייר.

(ז) מובהר למען הסר ספק כי בתקופת ההתארגנות כאמור לעיל, לא יהא הזכין חייב בדמי זיכיון, אולם מובהר בזאת למען הסר ספק כי במידה ולא יסיים הזכין את ביצוע עבודות התארגנות תוך מס' החודשים שהוקצבו לתקופת ההתארגנות למבנה, תחל תקופת הזיכיון והזכין יהיה חייב בדמי הזיכיון כאמור בהסכם זה, וזאת למרות שטרם החל להפעיל את המבנה.

6.7. הפעלת המבנה

(א) הזכין מתחייב בזאת, להפעיל את המבנה בביטוחות, בנוחות, ביעילות ובדייקנות, בין היתר תוך הקפדה על הוראות החברה.

(ב) הזכין מתחייב בזאת להפעיל את המבנה בהתאם לתנאי הסכם זה ולא לעשות שימוש כלשהו במבנה, למטרה אחרת כלשהי שאינה למטרת השימוש, אלא אך ורק אם קיבל את הסכמת החברה מראש ובכתב.

(ג) הזכין מתחייב כי בתקופת הזיכיון יפעל המבנה בשעות הפעילות המותרות על פי כל דין, החלטות העירייה וחוקי העזר שלה.

(ד) הזכין מתחייב בזאת לנקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת למנוע הפצת ריחות כלשהם, לרבות התקנת מאווררים המונעים הפצת ריח.

(ה) הזכין מתחייב בזאת לאכוף ולהקפיד על שמירת הוראות חוק הגבלת עישון במקומות ציבוריים, התשמ"ג - 1983 הן על ידי עובדיו והן על ידי באי המבנה.

(ו) הזכין מתחייב לשמור על המבנה וכל הציוד שבו במצב נקי, היגייני, אסתטי ולא להשליך אשפה ו/או לכלוך מכל סוג שהוא ולא להזרים ו/או לשפוך נוזלים או מים מחוץ למבנה או השטח הצמוד למבנה וכן לא להציב חפצים ו/או ציוד ו/או מוצרים ו/או סחורה ו/או ריהוט מסוג כלשהם מחוץ למבנה.

מובהר למען הסר ספק כי ככל והזכין יהיה מעוניין להציב ריהוט בשטח הצמוד למבנה, יהא עליו לקבל את כל האישור הנדרשים על פי דין לרבות אישור עיריית מודיעין מכבים רעות.

(ז) הזכין יהא אחראי בלעדית ובלבדית לטיב, איכות ותקינות המוצרים אשר ימכרו ו/או ישווקו במבנה והוא ישא באחריות בלעדית ובלבדית לתוצאות כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך-דין, בצירוף מע"מ וריבית, בעניין זה.

(ח) הזכין מתחייב לנקות את המבנה והשטח בקרבת המבנה מדי יום ביומו, בתום שעות פעילות המבנה, וכן לנקות כל אשפה ולכלוך מכל סוג שיתהווה בשטח המבנה ובשטח בקרבת המבנה במהלך פעילותו. מובהר למען הסר ספק כי חל איסור על הזכין להוציא את שפכי השטיפה (לכלוך ושמינים) אל הרחוב ולהכתים את המדרכה הנמצאת בסמוך למבנה. בנוסף חלה על הזכין אחריות מוגברת לניקיון הפחים וזריקת הזבל על פי ההנחיות של העירייה לרבות הקפדה על זריקת אשפה בתוך הפחים, השטחת קרטונים ועמידה בכל תנאי פינוי האשפה של עיריית מודיעין מכבים רעות.

(1) הזכין מתחייב להישמע להוראות החברה ו/או מי שהוסמך מטעמה לצורך הסכם זה, ו/או מפקח ו/או התברואן הממשלתי, ו/או הגורמים המוסמכים המקצועיים האחראיים בעיריית מודיעין מכבים רעות וכל נציג רשות מוסמכת בכל הנוגע לשמירת מצב תברואתי נאות של המבנה.

(2) היה והזכין לא ידאג לשמירת רמת ניקיון מתאימה והולמת באיזה זמן שהוא, בסביבה החיצונית של המבנה, אזי, מבלי לגרוע מכל תרופה אחרת העומדת לזכות החברה, תהא החברה רשאית לבצע:

(א) לקנוס את הזכין בגין הפרת חובתו על פי סעיף זה, בסך השווה ל- 1,000 ₪ לכל יום עד לתיקון ההפרה כאמור.

(ב) או בנוסף, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע את הניקיון בין בעצמה ובין ע"י כל גורם אחר, והזכין יהיה חייב בכל העלויות שינבעו מכך לרבות שיפוי החברה ו/או את עיריית מודיעין מכבים רעות בגין כל הוצאה או עלות שתיגרם לה בקשר לכך בתוספת תקורה של 15% מעלות ביצוע הניקיון בפועל.

נקנס הזכין על ידי החברה על פי סעיף זה או לחילופין ביצעה החברה את הניקיונות עקב הפרת הזכין חובותיו על פי סעיף זה, מתחייב הזכין לשלם לחברה את הקנס ו/או או את עלויות הניקיון כאמור בס"ק (ב) לעיל תוך 3 ימים מיום קבלת הדרישה לתשלום מאת החברה ו/או העירייה. חשבון החברה ו/או עיריית מודיעין מכבים רעות בגין ההוצאות כאמור לעיל, יהא סופי ולא ניתן לערער.

לא ישלם הזכין במסגרת לוח הזמנים הנקוב בסעיף זה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הוראות הסכם זה והחברה תהא רשאית החברה לחלט את הערבות הבנקאית כאמור בסעיף 12.1 להסכם זה.

(ט) הזכין מתחייב כי כל אשר יוצב ויורכב במבנה יעמוד בכל הסטנדרטיים הבטיחותיים הנדרשים על פי כל דין ועל ידי כל רשות מוסמכת, לרבות משרד הבריאות.

(י) הזכין יישא בכל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, לרבות ארנונה, מים, ביוב, חשמל, וכל תשלומי החובה, בין עירוניים ובין ממשלתיים, מכל מין וסוג שהוא החלים על העסק שיופעל במבנה ו/או הקשור אליהם ו/או הכרוך ו/או הקשור בהם בין במישרין ובין בעקיפין במשך כל תקופת הזכין.

(יא) כוח אדם

(1) הזכין או מי מטעמו יספק על חשבונו את כל כוח האדם הנחוץ לשם הפעלת המבנה (להלן: "כח אדם").

(2) הזכיון מתחייב בזאת כי לצורך הפעלת המבנה יעסיק הוא או מי מטעמו, רק עובדים מיומנים וכשירים, אשר יהיו בעלי כל הרישיונות והיתרים והאישורים הנדרשים בהתאם להוראות כל דין ולהוראות כל רשות מוסמכת.

(3) **מובהר בזאת כי הזכיון מתחייב בזאת לפצות ולשפות את החברה על כל נזק בגין כל תביעה,** או קנס, או דרישה, בכל עילה שהיא שתוגש נגדה, או נגדו, או נגד כל מי מעובדיו, שוכריו, שלוחיו ושולחיו, בקשר עם העסקה של נער ו/או נערים לצורך ביצוע הסכם זה, לרבות ההוצאות המשפטיות במלואן שייגרמו או שיהיו עלולות להיגרם לחברה עקב העסקה בניגוד לסעיפים 33 ו-33א' לחוק עבודת נוער, התשי"ג – 1952. הפרת סעיף זה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

(4) הזכיון מצהיר ומתחייב כי כח האדם יועסק על ידי הזכיון או מי מטעמו על בסיס קבוע, כשכירים של הזכיון או מי מטעמו, והזכיון או מי מטעמו ישא לבדו בכל התשלומים הכרוכים בהעסקתו, לרבות: שכר, תנאים סוציאליים, ביטוחים, מיסים וכיו"ב.

(5) הזכיון מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ותנאים לשמירת בריאות העובדים המועסקים על ידו או מי מטעמו כנדרש על פי כל דין.

(6) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזכיון או מי מטעמו מתחייב כי ישלם לעובדיו שכר אשר לא יפחת משכר מינימום כפי שיקבע מעת לעת. מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה שבעטיה תהיה לחברה הזכות לבטל הסכם זה לאלתר והזכיון לא יהיה זכאי לכל תמורה ו/או פיצוי והוא מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בעניין זה.

מובהר למען הסר ספק כי גם הפרה של מי מטעמו של הזכיון (שוכריו) של סעיף זה דינה כהפרה של הזכיון.

(7) **אי קיום יחסי עובד ומעביד**

(א) מוסכם ומוצהר בזאת מפורשות, כי היחסים בין הצדדים הינם יחסי מזמין - קבלן עצמאי, ואין באמור בהסכם זה כדי ליצור יחסי עובד ומעביד כלשהם בין החברה לבין הזכיון ו/או כל אדם אחר מטעמו או הפועל עבורו.

(ב) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת, כי החברה לא תהיה מעבידתם של עובדי ו/או מועסקי הזכיון או מי מטעמו והם יהיו עובדיו של הזכיון או של מי מטעמו בלבד.

(ג) כמו כן, הזכיון יהיה האחראי היחידי והבלעדי כלפי עובדיו ו/או מועסקיו בגין כל אחריות, חובה או חבות שמעביד חב או עשוי לחוב בהם כלפי עובדיו לרבות - אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בתשלומים לביטוח לאומי, ניכויי מס הכנסה או מיסים או היטלים אחרים מכל סוג שהוא, שכר עבודה כמשמעותו בחוק הגנת השכר, תשי"ח - 1958, פיצויי פיטורים כמשמעותם בחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג - 1963, תשלומים כלשהם בגין חופשה שנתית או על פי חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א - 1951, תשלומים והפרשות לקופות גמל או קרנות ביטוח כלשהן, וכל תשלומים והטבות סוציאליות מכל וסוג שהוא, על פי כל דין, הסכם, הסדר קיבוצי וצו הרחבה.

(ד) הזכיון מתחייב לפצות ולשפות את החברה, מיד עם דרישתה הראשונה, במידה ותחויב בתשלום, כאמור, לספק ו/או לעובדיו ו/או למועסקיו ו/או במידה ותחויב בקנס מכל סוג שהוא בגין הפרת זכויות עובדיו ע"פ דין מכוח החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011.

(8) הזכין מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כי בכל עת, הוא וכל אחד מעובדיו ו/או מי שפועל או יפעל בשמו או מטעמו או עבורו יהיו לבושים בתלבושת הולמת, נקייה ומסודרת כמקובל במקום ציבורי מכובד, וינהגו באדיבות ובסבלנות לכל באי המבנה במהלך ובעת כל שעות פעילותם.

(יב) הזכין מתחייב לא להציב כרזות ו/או שילוט כלשהו בין על גג המבנה או בין או על קירותיו החיצוניים של המבנה או בשטח הצמוד - למבנה, אלא אם קיבל, מראש ובכתב את האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים בהתאם להוראות כל דין, ושילם את כל ההוצאות לרבות היטלים ו/או אגרות הכרוכות בכך.

מובהר בזאת למען הסר ספק כי במידה ותאשר החברה הצבת שילוט ו/או כרזות כלשהן בין על גג המבנה או בין או על קירותיו החיצוניים של המבנה או בשטח הצמוד למבנה הן תהינה לצורכי פרסום הפעילות המסחרית המתבצעת במבנה בלבד.

הזכות להצבת אמצעי פרסום בין על גג המבנה או בין או על קירותיו החיצוניים של המבנה או בשטח הצמוד למבנה הן של החברה בלבד.

(יג) הפר הזכין התחייבות מהתחייבויותיו כאמור, כולן או מקצתן, הוא מתחייב בזאת לשלם לחברה פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, בסך של 1000 ₪ (במילים: אלף שקלים חדשים) בגין כל יום פיגור או חלק ממנו בתיקון ההפרה. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה אחרת שיש לחברה ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ כל דין לרבות בגין הפרת תנאי כלשהו בהסכם זה שאינו מצוין בסעיפים לעיל.

6.8. החזקת המבנה בתקופת הזיכיון

(א) הזכין מתחייב בזה שלא להסב את זכויותיו או כל חלק מהן בהתאם להסכם, לאחר או לאחרים בכל צורה שהיא, ולא למסור או להעביר את המבנה או כל חלק ממנו לאחר או לאחרים בכל צורה שהיא, ולא להשכיר את המבנה או כל חלק ממנו בשכירות משנה, לא להרשות את השימוש במבנה לתקופה כל שהיא, ובאופן כל שהוא, לאחר או לאחרים ולא לשתף אחר או אחרים בהחזקת המבנה או כל חלק ממנו בין אם החזקה מוגדרת ובין אם אינה מוגדרת.

(ב) על אף האמור בס"ק (א) לעיל, במידה והזכין הינו רשת מסעדות ו/או בתי קפה, רשאי הזכין להשכיר את המבנה בשכירות משנה לזכין של הרשת ולהרשות את השימוש במבנה לזכין מטעמו וזאת בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב לאחר ובתנאי שהתנאים בשכירות המשנה לא חרגו מהתנאים המפורטים בהסכם זה, בדגש על משך תקופת ההתקשרות.

תנאי לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, בלעדיו אין, הוא הצגת ההסכם בפני החברה בין הזכין לשוכר המשנה.

מובהר כי הסכמת החברה למתן האישור נתון לשיקול דעתה בלבד ואין האמור בסעיף זה, פירושו כי הסכמת החברה הינה אוטומטית.

"רשת" - לעניין סעיף זה, הוא עסק המסווג ברישיון העסק כמסעדה או בית קפה המחזיק בבעלותו 2 ומעלה סניפים של אותה פעילות עסקית.

(ג) הזכין מתחייב שלא לשעבד או למשכן בכל צורה שהיא לטובת כל אדם, גורם או גוף כל שהוא את הסכם זה או את זכויותיו על פיו, או את הזיכיון או חלק ממנו, מבלי לקבל את הסכמתה של החברה מראש ובכתב.

(ד) במידה וזכין הינו תאגיד, התאגיד מתחייב שלא למכור את אחזקותיו בתאגיד כך שהעברת השליטה בתאגיד תועבר לגורם שלישי, מבלי לקבל הסכמה מראש ובכתב של החברה ובתנאי כי בעל השליטה

המיועד, לא הורשע בעבר על ידי בית משפט ו/או לא הוגש נגדו כתב אישום לבית משפט, בגין עבירה שנושאה פיסקלי או עבירה פלילית לפי סעיפים 290-297 (עבירות שוחד) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן: "חוק העונשין"), או לפי סעיפים 383-393 לחוק העונשין (עבירות גניבה), או לפי סעיפים 414 עד 438 לחוק העונשין (עבירות מרמה, סחיטה ועושק) ו/או בגין פגיעה בנפש מכל סוג שהוא, ו/או הוצא כנגדו צו למניעת הטרדה מאיימת עלפי חוק מניעת הטרדה מאיימת, התשס"ב-2001.

(ה) הפרה של מי מהסעיפים לעיל תהווה הפרה יסודית של הסכם זה בעטיה תהא החברה רשאית להביא הסכם זה לידי סיום וזאת על ידי מסירת הודעה 30 יום מראש ובכתב והזכיון יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה כנגד החברה בעניין זה והוא לא יהיה זכאי לכל תמורה בגין בטלות ההסכם בנסיבות כאמור.

6.9. תיקונים

(א) כל התיקונים שיהיה צורך לבצעם במבנה וכן כל הוצאה בשל שימוש של הזכיון במבנה שיהיה צורך להוציאה בקשר להחזקת המבנה משך תקופת ההסכם, יחולו על הזכיון ועל חשבונו לרבות תחזוקת הריהוט בשטח החיצוני וצביעתו במידת הצורך. כל תיקון כאמור יבוצע על ידי הזכיון בהקדם האפשרי, תקלות שיש בהן כדי לגרום נזק למבנה יתוקנו מיידית.

(1) מובהר למען הסר ספק כי ככל ובמבנה קיימות הצללות חשמליות – הזכיון יהיה אחראי עליהן ועל תקינותן באופן מלא ובלעדי והוא ישא באופן מלא ובלעדי בכל העלויות הנדרשות לתיקון תקלות בהצללות.

(2) עוד יובהר כי הזכיון יהיה אחראי באופן מלא ובלעדי על תקינותן של דלתות ההזזה הקיימים במבנה באופן מלא ובלעדי והוא ישא באופן מלא ובלעדי בכל העלויות הנדרשות לתיקון תקלות בדלתות ההזזה.

(ב) במקרה שהזכיון לא ימלא אחר סעיף זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה או סעד אחר, לתקן את הנזקים ו/או התקלות ולדרוש מהזכיון הן בתקופת ההסכם והן לאחר מכן את המחיר או המחיר המשוער של התיקונים שבוצעו ואת ההוצאות המשוערות של תיקון כל נזק ונזק בתוספת תקורת חברה השווה ל- 15%.

החברה תודיע לזכיון על כוונתה לתקן את הנזקים ו/או התקלות כאמור 48 שעות מראש, טרם תחילת ביצוע תיקון הנזקים ו/או התקלות כאמור, ותאפשר לזכיון לבצע את התיקונים בעצמו בתוך פרק זמן שיקבע על ידי החברה, בטרם תממש החברה את זכותה לתקן את הנזקים ו/או התקלות.

(ג) הזכיון מתחייב לשלם לחברה את עלויות התיקון כאמור בס"ק (ב) לעיל תוך 3 ימים מיום קבלת הדרישה לתשלום מאת החברה. חשבון החברה בגין ההוצאות כאמור לעיל, יהא סופי ולא ניתן לערער.

לא ישלם הזכיון במסגרת לוח הזמנים הנקוב בסעיף זה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הוראות הסכם זה והחברה תהא רשאית החברה לחלט את הערבות הבנקאית כאמור בסעיף 12.1 להסכם זה.

7. פיקוח

7.1. פיקוח בעת עבודות ההתארגנות

(א) החברה תמנה מפקח, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי אשר יפקח על ביצוע עבודות ההתארגנות כמתחייב מהוראות הסכם זה. הזכיון יהיה חייב לפעול על פי הוראות המפקח. תנאי זה מהווה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

(ב) הזכיון מתחייב לשתף פעולה עם המפקח אשר ימונה על ידי החברה, יאפשר לו להיכנס בכל עת למבנה ולכל מקום בו מתבצעות עבודות כדי לאפשר לו לבצע את תפקידו, לרבות ולבדוק אם עבודות ההתארגנות מתבצעות על פי ההיתרים והדרישות שהוצגו ואושרו על ידי החברה.

7.2. פיקוח בעת תקופת הזכיון

(א) הזכיון מצהיר, כי ידוע לו, כי החברה ועיריית מודיעין מכבים רעות רואות במבנה ובפעילות העסקית שתופעל בו שרות מרכזי וחשוב המוענק על ידי הזכיון לתושבי העיר מודיעין מכבים רעות ובאיה, וכי יש לחברה ולעיריית מודיעין מכבים רעות עניין מובהק להבטיח, כי המבנה יופעל על ידי הזכיון ברמה גבוהה, וכי הפעלת המבנה כאמור מהווה תנאי מהותי ועיקרי של הסכם זה.

(ב) החברה תפעיל פיקוח שוטף על פעולת המבנה בין באמצעות מפקח אשר ימונה מטעמה ובין מפקח מטעם עיריית מודיעין מכבים רעות אשר יהא מוסמך לבדוק את אופן הפעלת המבנה והפעילות העסקית הפועלת בו, לרבות התנאים התברואתיים, כשירות העובדים, אופן לבושם והתנהגותם.

(ג) המפקח יהא מוסמך לבקר במבנה בכל זמן נתון, לבדוק ולפקח על טיב השירות ואיכותו, הכל לפי הוראות ההסכם ונספחיו.

(ד) על ליקויים שימצאו ידווח לזכיון ע"י המפקח בכתב והוא יהיה חייב לתקנם מהר ככל האפשר.

(ה) **ליקויים שיימצאו בתחום הבטיחות או המזון יתוקנו על ידי המציע מיד וללא כל דיחוי.** לא עשה כן הזכיון, תהיה החברה רשאית לקנוס את המציע שיזכה בסכום של 1000 ₪ (במילים: אלף ₪) לכל יום בו לא תוקן הליקוי, ו/או על פי שיקול דעתה הבלעדית של החברה, להביא לסגירת הפעילות העסקית במבנה עד לתיקון הליקוי. לא תוקן הליקוי והזכיון או מי מטעמו יפתח את המבנה ויקיים את הפעילות העסקית על אף צו הסגירה שקיבל מהמפקח, תהא החברה רשאית להביא את ההסכם עם הזכיון לידי ביטול לאלתר והוא יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה כנגד החברה בעניין זה והוא לא יהיה זכאי לכל תמורה בגין בטלות ההסכם בנסיבות כאמור.

מובהר כי הוראת סעיף זו היא בנוסף לכל הזכויות העומדות לכל גורמי הפיקוח על פי דין.

(ו) מובהר בזאת למען הסר כל ספק, כי המפקח לא יהא רשאי לשחרר או לפטור את הזכיון מחובה כל שהיא מחובותיו המוטלות עליו על פי הסכם זה ונספחיו.

(ז) הזכיון מתחייב לדווח לחברה ו/או למפקח על כל אירוע חריג, מכל מין וסוג, אשר יארע במהלך הפעלת המבנה.

8. התמורה לחברה

8.1. בתמורה לקבלת הזכיון להפעלת המבנה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה מתחייב הזכיון לשלם לחברה בהתאם למפורט בהצעתו המסומנת **כנספח א'** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו בתוספת מע"מ, בעבור כל חודש (להלן: "דמי הזכיון").

מובהר ומודגש כי כל שינוי עתידי בגובה המע"מ ישנה את גובה התמורה שתשולם (במקרה של עליית המע"מ התמורה תתעדכן כלפי מעלה ובמקרה של ירידת המע"מ התמורה תתעדכן כלפי מטה).

ההתחשבות מול הזכיון תתבצע מיד כניסת השינוי לתוקף. הזכיון מתחייב לשלם את הפרשים, ככל שיחולו, לא יאוחר ממועד הפרעון של ההמחאה הקרובה לאחר השינוי.

8.2. דמי הזכיון ישולמו על ידי הזכיון כמפורט להלן:

(א) דמי הזכיון, ישולמו כל שנה ב- 12 תשלומים, החל ממועד תחילת תקופת הזכיון כאמור בסעיף 4.1 להסכם זה.

(ב) הזכיון ימסור עם תחילת תקופת הזכיון כאמור בסעיף 4.1 להסכם זה, 12 המחאות מראש בהתאם לחלוקה המפורטת להלן, ומתחייב למסור 12 המחאות נוספות לא יאוחר ממועד פירעונה של ההמחאה האחרונה של אותה שנה בגין דמי הזכיון.

(ג) למען הסר ספק, לכל התשלומים, כאמור לעיל, יתווסף מע"מ כחוק כנגד חשבונית מס, בתנאי שיתקבל אישור עוסק מורשה כמפורט להלן.

מובהר בזאת כי החברה מוגדרת לצרכי מע"מ כמלכ"ר וחייבת להוציא חשבונית מס רק בגין עסקת אקראי. החברה עומדת לפנות לשלטונות המע"מ על מנת לקבל אישור כעוסק מורשה להסכם זה. למען הסר כל ספק, המע"מ יתווסף, כאמור לעיל, רק במידה והחברה תקבל את האישור הנ"ל. במידה והאישור לא יינתן יתווסף המע"מ רק על התשלומים בגין עסקאות האקראי.

8.3 מובהר בזאת דמי הזכיון יחושבו כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות במועד חתימת הסכם זה (להלן: "מדד הבסיס") לעומת המדד שיהיה ידוע במועד התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") ובלבד שהמדד החדש אינו נמוך ממדד הבסיס.

ככל שמדד הבסיס יהיה נמוך מהמדד החדש, לא יחול שינוי בדמי הזכיון.

ההתחשבויות מול הזכיון תתבצע אחת לשנה לגבי השנה שחלפה והזכיון מתחייב לשלם את הפרשי ההצמדה בגין השנה שחלפה, ככל שיחול, לא יאוחר מ 14 ימים מהמועד בו נתקבלה אצלו דרישה לתשלום בכתב מאת החברה בגין הפרשי ההצמדה הנ"ל. למען הסר ספק, וכפי שצויין לעיל ההצמדה למדד של דמי הזכיון כאמור תתבצע מדי חודש בחודשו.

8.4 מוסכם בין הצדדים כי החל מתחילת השנה השלישית לתקופת הזכיון, יעודכנו דמי הזכיון בתוספת של 5% לדמי הזכיון כפי ערכם בתום השנה השנייה כאמור.

ככל שתוארך תקופת הזכיון כאמור בסעיף 4.2 לעיל, יעודכנו דמי הזכיון החל מתחילת תקופת הארכה השנייה בתוספת של 5% לדמי הזכיון כפי ערכם בתום תקופת הארכה הראשונה כאמור.

ככל שתקופת ההתקשרות תוארך מעבר ל- 5 שנים, יעודכנו דמי הזכיון החל מתחילת השנה השישית ב- 5% לדמי הזכיון כפי ערכם בתום השנה החמישית ופעם נוספת החל מהשנה השמינית בתוספת של 5% לדמי הזכיון כפי ערכם בתום השנה השביעית כאמור ופעם נוספת החל מהשנה העשירית בתוספת של 5% לדמי הזכיון כפי ערכם בתום השנה התשיעית כאמור.

8.5 פיגור בתשלום המגיע מאת הזכיון לחברה לפי הסכם זה יישא ריבית פיגורים לכל יום של פיגור או חלק ממנו לפי שיעור הריבית החרیגה הנגבית בבנק לאומי בגין משכית יתר בלתי מאושרת בתוספת העמלות הנהוגות, או בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 8.3 לעיל.

8.6 מוסכם על הצדדים כי היה והזכיון לא שילם לחברה את התמורה לה היא זכאית בהתאם להוראות הסכם זה דלעיל, יראו את הזכיון כמי שהפר הפרה יסודית ומהותית הוראות הסכם זה.

במקרה זה תהיה החברה זכאית לבטל את ההסכם לאלתר בלא כל הודעה מוקדמת. כן תהיה החברה זכאית לחלט את הערבות כאמור בסעיף 12.2 להסכם זה. כן תהיה החברה רשאית להעביר את הפעלת המבנה לאחר. הזכיון יהיה מנוע ומושק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בעניין זה. מוסכם על הצדדים כי אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל סעד שתמצא לראוי ולנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי, העומד לרשותה בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם להוראות כל דין.

9. אחריות וביטוח

9.1 הזכיון יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק, איזה שהוא, בלי יוצא מן הכלל, שייגרמו לחברה ו/או לעובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמה ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף או לרכוש, בשל מעשה או מחדל רשלניים של הזכיון ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או כל מי שבא מטעמו בקשר

ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מביצוע עבודות שיפוץ במבנה ו/או מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המבנה ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של הזכין ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות הזכין על פי חוזה זה.

הזכין יפצה את החברה ו/או את הניזוק (ים), לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם. הזכין משחרר לחלוטין ומראש את החברה, עובדיה, שלוהיה 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.

9.2. הזכין מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי 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 המבנה ו/או ממעשה או מחדל רשלניים הקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות הזכין על פי חוזה זה.

9.3. הזכין מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את החברה ו/או מי מטעמה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש על ידי אדם כלשהו, נגדן ו/או נגד מי מעובדיה ו/או שלוהיה ו/או מי שבא מטעמן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 9.1, ו-9.2 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שיגרמו להן.

9.4. הזכין יהא אחראי, אחריות מלאה ומחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו למבנה אשר אירעו בתקופת החוזה מכל סיבה שהיא ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את המבנה למצבה התקין ולשימוש מלא.

9.5. הזכין יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה, במבנה בכל תקופת תוקפו של חוזה זה והוא יפצה וישפה את החברה ו/או מי מטעמה בכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להן בגין כך.

9.6. בלי לגרוע מאחריות הזכין על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב הזכין לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, בגבולות אחריות ותנאים שלא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן.

ביטוחים בתקופת עבודות שיפוץ ו/או ההתאמה בנכס ובסביבתו בשווי של מעל 200,000 ₪:

9.7. ככל שידרשו עבודות התאמה בנכס וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, מתחייב הזכין להמציא לידי החברה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות בנכס, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות ההתאמה, נספח ח'1, המהווה חלק בלתי נפקד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות ההתאמה"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם הזכין ו/או הקבלן מטעמו.

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 200,000 ₪ רשאי הזכין שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שביטוחי הקבע של הזכין יורחבו לחול גם בעת ביצוע עבודות כלשהן, ע"י הזכין ואישור ביטוחי הקבע של הזכין יומצא חתום על ידי מבטחו של השוכר טרם מועד תחילת ביצוע העבודות."

ביטוחים שוטפים בתקופת השכירות:

9.8. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, מתחייב הזכין להמציא לידי החברה לא יאוחר מיום תחילת השכירות או ממועד קבלת הנכס כזכין ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי הזכין, נספח ח'2, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי הזכין"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו הזכין בישראל. הזכין ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו בנכס ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או פינוי הנכס ו/או פינוי הרכוש והציוד – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי הזכין, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי החברה.

9.9. הזכין מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

- 9.9.1 שם "המבוטח" בפוליסות הינו – הזכין ו/או החברה :
- 9.9.2 "החברה" לעניין הכיסוי הביטוחי: חברת אופק ו/או עיריית מודיעין מכבים רעות ו/או חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל.
- 9.9.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי יורחב לשפות את החברה, היה ותתבע בגין ו/או בקשר עם מעשה ו/או מחדל של הזכין ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.
- 9.9.4 ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את החברה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי הזכין בקשר עם ההתקשרות ככול והחברה תחשב למעביד של מי מעובדי הזכין.
- 9.9.5 ביטוח "אחריות מוצר" – יורחב לשפות את החברה היה ותתבע בגין ו/או בקשר עם ביצוע העבודות ו/או המוצרים של הקבלן ומי מטעמו.
- 9.9.6 סכום ההשתתפות העצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 20,000 ₪.
- 9.9.7 ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 9.9.8 הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לחברה הודעה בכתב, ע"י הזכין ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- 9.9.9 חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מחובות הזכין וזכויות המבטחת על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א 1981.
- 9.9.10 כל סעיף בפוליסות הזכין (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי הזכין כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה וכלפי מבטחיה, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את הזכין במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה מבלי שתהיה למבטחי הזכין זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי הזכין מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי החברה וכלפי מבטחיה.
- 9.9.11 היקף הכיסוי בפוליסות החברה לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח ו/או ביטוח אחריות מקצועית ינואר 2018 של חברת הביטוח כלל.
- 9.9.12 ככל ועבודות הזכין כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי הזכין יורחבו לכסות אחריות בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.
- 9.9.13 החברה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהזכין להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת החברה והזכין מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש החברה.
- 9.10 הזכין רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי ו/או ביטוח לרכוש במלואו או בחלקו ובלבד כי פוטר את החברה ו/או מי מטעמה מכל אובדן ו/או נזק לרכוש כאמור ו/או לאובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות מכל סיבה שהיא.
- 9.11 הזכין מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

9.12. הפר הזכין את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות החברה על פי הפוליסות, יהיה הזכין אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדיו, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי הנ"ל על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

9.13. מובהר, כי הזכין יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.

9.14. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי החברה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לחברה ו/או החברה כנגד הזכין על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את הזכין מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

9.15. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

10. ביטול ההסכם

10.1. הפר הזכין הסכם זה, הוא יהיה חייב, בנוסף לכל הסעדים האחרים השמורים לחברה על פי הסכם זה ועל פי הדין, לפצות את החברה בגין כל נזק שיגרם לה כתוצאה מן ההפרה.

10.2. כל מקום בהסכם זה שבו נקבעה תרופה ספציפית להפרה מסוימת אין בתרופה זו כדי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע את מלוא הנזקים שנגרמו לה כתוצאה מההפרה.

10.3. במקרים המנויים להלן תהיה החברה רשאית לבטל את ההסכם ובלבד שתינתן לזכין הודעה בכתב 30 ימים מראש, על כוונתה לעשות זאת (להלן - "הודעת הביטול").

(א) אם הזכין ישנה או יגרום לשינוי במבנה או יעשה במבנה כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם מטרת השימוש ו/או השימושים המותרים המאושרים על ידי החברה ו/או לא קיבל את אישור החברה מראש ובכתב לגבי פעולות הדורשות זאת על פי הסכם זה..

(ב) הפר הזכין סעיפים המוגדרים כסעיפים יסודיים בהסכם זה.

(ג) הזכין הפר את התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן והוא לא תיקן אותן בתוך 30 ימים מהמועד בו קיבל הודעה בכתב מהחברה שעליו לעשות כן.

(ד) כשהזכין מסתלק מביצוע ההסכם.

(ה) כשאין הזכין מתחיל בביצוע עבודות ההתארגנות על פי הסכם זה או כשהוא מפסיק את מהלך ביצוע מכל סיבה שהיא.

10.4. על אף האמור בסעיף 10.3 לעיל רשאית החברה, על ידי מתן הודעה בכתב, לבטל את ההסכם הזה מיד וללא צורך במסירת הודעה מוקדמת במקרים המפורטים להלן :

(א) כשניתן נגד הזכין צו כינוס נכסים ו/או הוגשה בקשה לפירוק ו/או הזכין החל בהליכים לקראת פירוק או להכרזתו כפושט רגל.

(ב) כשהזכין מפעיל עסק שאינו תואם את סוג הפעילות המסחרית אותה הציע במסגרת המכרז, מסב, משכיר, מעביר או משעבד את הסכם זה כולו או מקצתו, או זכות מזכויותיו על פי ההסכם זה לאחר ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

(ג) אם זכויות הזכין על פי הסכם זה יהיו נתונות להליכי הוצאה לפועל.

(ד) הזכין ו/או מי ממנהליו הורשע בפלילים או הוגש נגדו ו/או נגד מנהל ממנהליו כתב אישום לבית משפט, בגין עבירה שנושאה פיסקלי או עבירה פלילית לפי סעיפים 290-297 (עבירות שוחד) לחוק

העונשין, התשל"ז-1977 (להלן: "חוק העונשין"), או לפי סעיפים 383-393 לחוק העונשין (עבירות גניבה), או לפי סעיפים 414 עד 438 לחוק העונשין (עבירות מרמה, סחיטה ועושיק) ו/או בעניין הרלבנטי לביצוע העבודות ו/או בגין פגיעה בנפש מכל סוג שהוא, ו/או הוצא כנגדו ו/או נגד מנהל ממנהליו צו למניעת הטרדה מאיימת לפי [חוק מניעת הטרדה מאיימת](#), התשס"ב-2001..

10.5. התבטל ההסכם על פי הוראות סעי' 10.3 ו-10.4 לעיל יפנה הזכין את המבנה ויחזיר את החזקה בו לחברה על כל הבנוי והנטוע עליו, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לזכין ו/או מי מטעמו, וכשהוא נקי ומסודר במצב טוב ותקין וראוי לשימוש.

יובהר, כי הזכין לא יקבל כל תשלום ו/או החזר מהחברה בגין השקעותיו במבנה ובהפעלתו במשך תקופת ההתארגנות ו/או תקופת הזיכיון.

10.6. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אם לא ימלא הזכין אחרי הוראות סעיף 11.5 דלעיל תוך 30 יום מיום משלוח הודעת הביטול, הרי מבלי לגרוע מכל זכויות החברה עפ"י הסכם זה ו/או מכוח כל דין, תהיה רשאית החברה לתפוס את המבנה ולסלק את ידו של הזכין או מי מטעמו לרבות שוכריו.

10.7. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 10.6 לעיל, לא פינה הזכין ו/או מי מטעמו, לרבות שוכריו, את המבנה המסחר עם ביטול ההסכם כאמור בסעיפים 10.4 ו/או 10.3, יהא הזכין חייב בתשלום סך 5,000 ₪ (במילים: חמשת אלפים שקלים חדשים) בגין כל יום אחור בפינוי וזאת כדמי שכירות ראויים ומוערכים מראש.

10.8. במידה וביטול ההסכם התרחש במהלך תקופת ההתארגנות, תהיה החברה רשאית לתפוס את המבנה ולסלק את ידו של הזכין, ולהתקשר עם זכין חלופי, והזכין לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם השקעותיו במבנה.

10.9. מובהר בזאת למען הסר כל ספק כי עם ביטול ההסכם, לא יבוא הזכין או מי מטעמו לחברה או לכל גורם אחר בשום תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם הסכם זה.

10.10. הזכין מצהיר כי בכל מקרה לא תהיה לו זכות עיכובן על המבנה.

11. פינוי המבנה

11.1. הזכין מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ו/או מי ששכר את מבנה המסחר או חלק ממבנה המסחר בשכירות משנה ו/או המחזיק במבנה המסחר יסלק ידו ממבנה המסחר לא יאחר משעה 12:00 ביום תום תקופת הזיכיון או התקופתה המאורכת או משעה 12:00 ביום פקיעת ההסכם, אם תדרוש החברה את פינוי מבנה המסחר בהתאם לסעיף 10 לעיל. הזכין יחזיר לחברה את מבנה המסחר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ השייך לו, ובאותו מצב כפי שהיה במועד מסירת החזקה במבנה המסחר, למעט בלאי טבעי סביר.

למען הסר ספק, בסמוך למועד הנקוב בסעיף 11.1 לעיל יתקיים סיור משותף של הזכין ונציגי החברה במבנה לבחינת ליקויים והזכין מתחייב לתקנם על מנת להשיב את המבנה כפי שהיה במועד מסירת החזקה בו.

11.2. מבלי לפגוע באמור לעיל, אם לא פינה הזכין את מבנה המסחר כאמור בסעיף 11.1 לעיל, תהיה החברה רשאית להיכנס למבנה המסחר, ליטול את החזקה בפועל עליו, ולאחסן כל מתקן וחפץ שימצאו, וזאת ללא הודעה מוקדמת, וללא צורך בפסק דין של בית משפט ו/או בצו הוצאה לפועל לביצוע הפעולות כאמור; כמו כן, תהיה רשאית החברה לפעול לניתוק במנה המסחר מאספקת המים, החשמל והגז; וכן תהא רשאית לפעול להחלפת מנעול דלת מבנה המסחר במנעול חדש ולמנוע מהזכין או מי מטעמו את הכניסה למבנה המסחר. הסכם זה יראה כיופי כוח מהזכין לחברה לפעול כאמור.

11.3. להבטחת התחייבותו לפי סעיף זה, יחתום הזכין על טופס הסכמה למתן צו פינוי וסילוק יד ממבנה המסחר בנוסח המצ"ב כנספח י' להסכם, אשר חתימתו תהווה תנאי לקבלת החזקה במבנה.

11.4. מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

12. ערבויות

12.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה בתקופת ההתארגנות ובתקופת הזיכיון, כולן או חלקן, כולן או חלקן, ימציא הזכיין לחברה תוך 7 ימים מיום קבלת ההודעה על זכייתו במכרז, ערבות בנקאית אוטונומית, שלו בלבד, צמודה למדד המחירים לצרכן בסך השווה לשלושה חודשי זיכיון לפי הנוסח המצורף להסכם זה והמסומן **כנספח ו'**, לשם הבטחת התחייבויותיו כמפורט בהסכם זה (להלן: **"ערבות הביצוע בתקופת ההתארגנות והזיכיון"**). על הערבות לעמוד בתוקפה עד 90 יום לאחר תום תקופת הזיכיון, או סיום התקופות המוארכות - כולן או חלקן - לפי המאוחר.

12.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשמש הערבות כפיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית של הסכם זה ו/או להבטחה ולכיסוי של:

(א) כל נזק או הפסד העלול להיגרם לחברה עקב או בקשר עם כל הפרה או אי מילוי של תנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על ידי הזכיין ו/או על ידי מי מעובדיו.

(ב) כל ההוצאות והתשלומים הקשורים לזכיין שהחברה עלולה להוציא, או לשלם, או להתחייב בהם, בקשר עם הסכם זה.

(ג) אין בגובה הערבות כדי לשמש הגבלה או כדי להוות תקרה להתחייבויותיו של הזכיין בכל מקרה שהוא על פי הסכם זה.

(ד) סעיף זה הינו סעיף יסודי ומהותי והפרתו תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם, כהגדרתה בסעיף 6 בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) תשל"א - 1970.

13. כללי:

13.1. הסכמת הצדדים לסטות מתנאי הסכם זה במקרה מסוים, או הנחה, או דחייה שניתנה לצד אחד לא יהיו תקדים למקרה אחר.

13.2. לא השתמשו הצדדים במקרה מסוים, בזכויות הנתונות בידם על פי הסכם זה, אין לראות בכך הקלה או ויתור על אותן הזכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו הקלה או ויתור כלשהו על זכויות הצדדים וסמכויות המפקח כמותנה בהסכם זה.

13.3. הסכם זה ממצה את כל אשר הוסכם בין הצדדים ואת היחסים המשפטיים ביניהם והוא מבטל כל הסכם, מצג ו/או הסכמה קודמים שנעשו, אם נעשו, בין בכתב ובין בעל פה, על ידי מי מהצדדים.

13.4. כל שינוי בהסכם זה או בחלק ממנו ייעשה בכתב בלבד, ובחתימת הצדדים לו, וכל עוד לא נעשה כן, לא יהיה לו כל תוקף.

13.5. ארכה, ויתור, הימנעות מפעולה מצד החברה לא יחייבוה ולא ישמש מניעות לנקיטת זכויותיה, אלא אם כן נעשו בכתב ובמפורש בחתימת מורשי החתימה של החברה.

13.6. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה.

13.7. כל הודעה שתישלח על ידי הצדדים על פי הכתובות דלעיל תחשב כמתקבלת תוך 72 שעות מיום מסירתה כדבר דואר רשום.

13.8. הצדדים מתחייבים להודיע אחד למשנהו על כל שינוי בכתובתם, אם יהיה, והוראות סעיף זה יחולו על הכתובות החדשות.

ולראייה באו הצדדים על החתום :

הזכין

החברה

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזאת כי ההסכם נחתם על ידי מורשי החתימה של הזכין וכי חתימות דלעיל מחייבות את הזכין לכל דבר ועניין.

חתימה וחותמת.



מכרז פומבי מס' 09/2026

**לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז
השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין
מכבים רעות**

נספח א'

טופס הצעת משתתף – כתב הצעה

נספח א'



מכרז פומבי מס' 09/2026

לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכביס רעות

טופס הצעת משתתף – כתב הצעה

אני הח"מ, _____ ת.ז.ח.פ. _____ מאשר בזה כי קראתי, עיינתי ובדקתי את כל מסמכי מכרז פומבי מס' 09/2026 לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכביס רעות לרבות תנאי המכרז, וכי הנני מסכים להם ומתחייב לפעול על פיהם.

הצעתי הינה כדלקמן:

בגין מבנה מס' 2

_____ נה (במילים): _____ שקלים חדשים) בגין הזיכיון להפעלת מבנה מסחרי מס' 2 - במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בתוספת מע"מ על פי שיעורו בד"ן.1

אני הח"מ מבקש להפעיל במבנה: _____.

מובהר בזאת כי לתשלום, כאמור לעיל, יתווסף מע"מ כחוק כנגד חשבונית מס, בתנאי שיתקבל אישור עוסק מורשה כמפורט להלן.

מובהר בזאת כי חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכביס רעות בע"מ, מוגדרת לצרכי מע"מ כמלכ"ר וחייבת להוציא חשבונית מס רק בגין עסקת אקראי. החברה עומדת לפנות לשלטונות המע"מ על מנת לקבל אישור כעוסק מורשה התקשרות זו. למען הסר כל ספק, המע"מ יתווסף, כאמור לעיל, רק במידה והחברה תקבל את האישור הנ"ל. במידה והאישור לא יינתן יתווסף המע"מ רק על התשלומים בגין עסקאות האקראי.

_____ ת"ז / ח.פ. / מס' שותפות

_____ חתימת המציג

_____ שם המציג

¹ ובתנאי שסך דמי הזיכיון המוצעים לא יקטנו מסך 20,600 ₪ לא כולל מע"מ לחודש - הצעה נמוכה מן האמור לעיל תביא לפסילה לאלתר.

מכרז פומבי מס' 09/2026

לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז
השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין
מכבים רעות

נספח ב'

הצהרת הזכיון

נספח ב'

הצהרת הזכיי

תאריך: _____

לכבוד
חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ
ד"ר המכבים 35
מודיעין-מכבים-רעות

הנדון: מכרז פומבי מס' 09/2026 לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות

- אני, הח"מ, לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה ויסודית את כל מסמכי המכרז, בין הכלולים בתיק המכרז ובין שאינם כלולים בו אך מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ולאחר שבדקתי ו/או ידועים לי כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים הנחוצים לצורך הגשת הצעתי זו, מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:
- הבנתי את והנני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז והצעתי זו מוגשת בהתאם, ולא אציג כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות המבוססות על אי-ידיעה ו/או אי-הבנה והנני מוותר בזה מראש על טענות כאמור.
 - בדקתי, לפני הגשת הצעתי זו, את הנתונים העובדתיים והמשפטיים המתייחסים למגרש ו/או למבנה בהתאם לתנאי מכרז זה ואת כל הגורמים אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתי ו/או התחייבותי, ואין ולא תהיינה לי כל תביעות ו/או דרישות או טענות בעניין זה ואני מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור.
 - הנני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, הצעתי זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז והנני מקבל על עצמי לפעול בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
 - הצעתי זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
 - במידה ויוכח קשר או תיאום ביני לבין מציעים אחרים, תהא החברה רשאית לפסול את הצעתי ולחלט את הערבות הבנקאית ו/או לבטל את המכרז ללא כל תביעות מצדי, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה.
 - במידה ויוכח קשר או תיאום בין מציעים אחרים ללא כל מעורבות שלי, רשאית החברה לבטל המכרז ללא כל תביעות מצדי, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה.
 - הצעתי זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, והכל בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
 - הנני מסכים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתי זו ובקבלתה על ידכם הסכם מחייב ביני לביניכם.
 - להבטחת קיום הצעתי, אני מוסר בזאת ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס 10,000 ש"ח.
 - היה והצעתי תתקבל, אני מתחייב כי אמציא את כל המסמכים והאישורים שעלי להמציא, טרם תחילת ביצוע עבודות ההתארגנות כהגדרתם בהסכם ההתקשרות.
 - עם סיום ביצוע עבודות ההתארגנות כהגדרתם בהסכם ההתקשרות וטרם תחל תקופת הזיכיון אמציא את כל המסמכים והאישורים שעלי להמציא, טרם תחילת תקופת הזיכיון.
 - היה ומסיבה כלשהי, לא אעמוד בהתחייבויותי, אני מסכים כי הערבות הבנקאית הנלווית להצעתי במכרז תמומש על ידכם, וסכום הערבות יחולט על ידכם, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
 - ידוע לי שאין במתן ערבות כאמור לעיל או במימושה כדי לפגוע בזכויות החברה לתבוע את נזיקה הממשיים אף אם הם יהיו גבוהים מסכום הערבות הנ"ל, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת לחברה.
 - הצעתי זו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, אני זכאי לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, אין כל מניעה, על פי כל דין או הסכם, לחתימתי על הצעה זו, ובחתימת הסכם ההתקשרות ובביצוע ההתחייבויות על פיו, לא יהא משום פגיעה בזכויות צדדים שלישיים כלשהם.
 - לא הורשע בעבר על ידי בית משפט ו/או לא הוגש נגדו ו/או נגד מנהל ממנהליו כתב אישום לבית משפט, בגין עבירה שנושאה פיסקלי או עבירה פלילית לפי סעיפים 290-297 (עבירות שוחד) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן: "חוק העונשין"), או לפי סעיפים 383-393 לחוק העונשין (עבירות גניבה), או לפי סעיפים 414 עד 438 לחוק העונשין (עבירות מרמה, סחיטה ועושה) ו/או בעניין הרלבנטי לביצוע העבודות ו/או בגין פגיעה בנפש מכל סוג שהוא, ו/או הוצא כנגדו ו/או נגד מנהל ממנהליו צו למניעת הטרדה מאיימת עלפי חוק מניעת הטרדה מאיימת, התשס"ב-2001.
 - הנני מנהל פנקסי חשבונות ורשומות כנדרש לפי חוק עיסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), תשל"ו - 1976, וביכולתי להמציא לחברה אישור בר תוקף על כך, בהתאם לסעיף 2 לחוק הנ"ל.
 - מצורפים בזאת מכתבי המלצה. החברה רשאית לפנות לממליצים ולקבל מידע על עובדי ועל רמת עבודתי.

18. אני מסכים שהחברה או מי שימונה על ידה יקבל אצל הממליצים מידע לגבינו ולגבי יכולתנו בתחום נשוא המכרז, ואנו מוותרים בזאת על תביעות לשון הרע ו/או כל תביעה אחרת נגד הממליצים או מי מהם בגין כל דבר הקשור ו/או הנובע מהמידע שימסרו לנציגי החברה כאמור.

19. הנני מצהיר ומתחייב כי הצעתי זו הוכנה והוגשה על-ידי לאחר שבדקתי היטב את ההיקף, המהות והתנאים לקבלת זיכיון להפעלת המבנה בהתאם להצעתי כאמור בנספח א' להסכם ההתקשרות להפעלת מבנה מסחרי במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות וההתחייבויות האחרות שיהיה עלי לבצע אם אזכה במכרז והחברה תתקשר עמי בהסכם ההתקשרות וכי לא אהיה זכאי לכל תשלום, מכל מין וסוג שהוא.

ולראייה באתי על החתום ביום _____ לחודש _____ 2024 :

שם המציע: _____ מספר עוסק מורשה: _____ מס' ת.ז.: _____

מס' תאגיד: _____ כתובת: _____ טלפון: _____ פקס: _____

שמות מורשי החתימה: שם _____ ת.ז. _____ שם _____ ת.ז. _____

חתימה: _____

להצעה של כל תאגיד יש לצרף אישור עו"ד/רו"ח של התאגיד המפרט מי הזכאים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד.



מכרז פומבי מס' 09/2026

לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ב'1

הצהרת ניסיון

נספח ב'1

הצהרת ניסיון

1. אני הח"מ _____ (ת.ז. _____), מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
2. אני משמש בתפקיד _____ בחברת _____ (להלן: "המציע"). (במקרה של סוג תאגיד אחר יש לשנות בהתאם / עוסק מורשה אינו חייב במילוי סעיף זה).
3. אני עושה הצהרה זו בשם ומטעם המציע לצורך הגשתה לחברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ במסגרת הצעה למכרז מס' 09/2026.
4. על המציע לסמן ✓ במקום הנכון ולהשלים את הנתונים המתבקשים.
הריני להצהיר כי:

(א)	לא הפעלתי בעבר עסק
(ב)	הפעלתי בעבר עסק ל _____ וכיום איני עוסק בכך
(ג)	אני מפעיל כיום עסק מסוג _____ שאינה חלק מרשת ² כאמור במסמכי המכרז כתובת העסק: _____ תקופת ההפעלה משנת: _____ עד שנת: _____
(ד)	אני מפעיל עסק מסוג _____ כזכין של _____ רשת: _____ כתובת העסק: _____ תקופת ההפעלה משנת: _____ עד שנת: _____
(ה)	אני בעלים של רשת לעסק מסוג _____ מספר הסניפים ברשת: _____

חתימה: _____

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני עו"ד _____ מר' גב' _____ המוכר/ת לי אישית ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתמ/ה עליה בפני.

חתימה: _____

² רשת לצורך נספח זה הינה 2 סניפים של אותו עסק ומעלה בעלי אותו שם מסחרי כדין (שם העסק) וכל אחד מהם מהווה סניף של הרשת.



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ב'2

אישור איתנות פיננסית

נספח ב' 2

לכבוד

חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ
רחוב דם המכבים 35
מודיעין-מכבים-רעות

א.ג.נ.

הנדון: אישור יכולת פיננסית
הצהרת המשתתף ואישור רו"ח

שם המשתתף: _____ תאריך: _____
הרינו להצהיר כדלקמן:

1. הרינו להצהיר כי המחזור הכספי של המשתתף בשנת _____ הנובע מביצוע עבודות בתחום עיסוקו של המשתתף היה בסך של _____ ש"ח (לא כולל מע"מ).
2. הרינו להצהיר כי בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים לשנת _____ הנני בעל הון עצמי של לפחות _____ ש"ח.
3. הרינו להצהיר כי בהתאם לדוחות כספיים המבוקרים לשנת _____ הנני בעל תזרים מזומנים חיובי.

חתימת המשתתף: _____

=====

אישור רואה חשבון

לבקשת _____ (להלן: "המשתתף") וכרואי החשבון שלו, ביקרנו את הצהרת המשתתף כמדווח לעיל. ההצהרה הינה באחריות הנהלת המשתתף. אחריותנו היא לחוות דעה על הצהרה זו בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. הביקורת כללה בדיקה של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה וזאת במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מטעה מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו בהתבסס על ביקורתנו הצהרה זו משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את הצהרת המשתתף בדבר מחזורו הכספי לשנת _____ ותזרים המזומנים לשנת _____.

תאריך: _____

בכבוד רב,
רואי חשבון



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ג'

תצהיר עובדים זרים

נספח ג'

תצהיר

(בענין עובדים זרים)

- אני הח"מ _____ *לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:
1. אני או "בעל זיקה" אלי כמשמעות המונח בעל זיקה בסעיף 2ב בחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס, שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין) התשל"ו 1976 (-להלן – החוק), לא הורשענו בפסק-דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) התשנ"א- 1991 (להלן – חוק עובדים זרים) בשנה שקדמה לתאריך תצהיר זה.
 2. אני, או "בעל זיקה" אלי, כמשמעותו לעיל, לא הורשענו בשתי עבירות או יותר לפי חוק עובדים זרים בתקופה של 3 שנים שקדמה לתאריך תצהיר זה.
 3. אני או "בעל זיקה" אלי כמשמעותו בסעיף 2ג בחוק (מחק/י הסעיפים המיותרים)
 - א. לא הורשענו בעבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז- 1987 (להלן: " חוק שכר מינימום").
 - ב. הורשענו בעבירה אחת לפי חוק שכר מינימום לפני יותר משנה אחת לפני תאריך תצהיר זה.
 - ג. הורשענו בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום, אך חלפו יותר משלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה.
 4. אני נותן תצהיר זה לצורך מכרז/התקשרות בהסכם עם חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ.

חתימה

למילוי כאשר התצהיר נחתם ע"י תאגיד

אני _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ נושא ת"ז _____ מס _____ 'המוסמך לתת התצהיר בשם תאגיד _____ ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה

*ניתן התצהיר ע"י תאגיד –יש לרשום שמו המלא של התאגיד



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ד'1

תצהיר זכויות עובדים

נספח ד'1

תצהיר בדבר קיום חובות בעניין שמירת זכויות עובדים

1. אני הח"מ _____, ת.ז. _____ (ייחתם על-ידי מורשה חתימה במציע)
2. לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:
- (א) הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא הגוף המבקש להתקשר עם חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ על פי מכרז מס' 09/2026 לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות (להלן: "המציע").
- (ב) אני מצהיר כי אנו מקיימים את כל חובותינו בעניין שמירת זכויות עובדים מפרישים ניכויים ותשלומים כדין עבור עובדינו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות בהתאם להוראת כל דין, לרבות הסכם קיבוצי ו/או הסדר קיבוצי ו/או צו הרחבה על פי דיני העבודה, החלים על המציע כמעסיק.

חתימה

אני _____ עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ נושא ת"ז _____ מס' _____ המוסמך לתת התצהיר בשם המציע ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ד'2

תצהיר על העדר זיקה לעובד החברה ו/או עובד
עירייה ו/או נבחר ציבור

נספח ד'2

(נספח זה יחתם ע"י המציע וכן ע"י בעל מניות המחזיק שליטה במציע)

תצהיר על העדר זיקה לעובד חברה ו/או עובד עירייה או חבר נבחר ציבור

1. הנני מצהיר בזאת כי החברה הביאה לידיעתך את הוראות הסעיפים הבאים :

א. סעיף 122א(א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן : "חבר מועצה, קרוב, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהון או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה ; לענין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או - אחות".

ב. כלל 12(א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות הקובע: "חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית. לענין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו. (ראה הגדרות "בעל שליטה" ו"קרוב" בסעיף 11(ב) ו- 15(1)(ב))

ג. סעיף 174(א) לפקודת העיריות (נסח חדש) הקובע כי : "פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה".

2. קראתי את האמור לעיל והנני מצהיר :

א. בין חברי מועצת עיריית מודיעין מכבים רעות אין לי : בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.

ב. בתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, אין לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי.

ג. אין לי בן-זוג, שותף או סוכן העובד בחברה ו/או בעירייה.

ד. ידוע לי כי החברה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

ה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122א' (3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122א' (א) הנ"ל ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

3. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

ולראיה באתי על החתום :

שם המציע : _____ חתימת המציע : _____ תאריך : _____



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ד'3

תצהיר בדבר העסקת אנשים עם מוגבלות

נספח ד' 3

תצהיר בדבר העסקת אנשים עם מוגבלות

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

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להתקשר עם חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ

אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
(סמן X במשבצת המתאימה):

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

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

☐

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

☐ המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

☐ המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

(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, התשנ"ח 1998, ובמקרה הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

☐ 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, התשנ"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).

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

אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

ולראיה באתי על החתום:

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____ תאריך: _____

אישור עורך הדין

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

תאריך _____ חותמת ומספר רישיון _____ חתימה _____



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ד'4

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז

נספח ד'4

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד
(שם התאגיד) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה וככל שמדובר בתאגיד, בשם התאגיד ומנהליו.
2. אני, וככל שמדובר בתאגיד, נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד, להצעה המוגשת, וככל שמדובר בתאגיד מטעם התאגיד, במכרז זה.
3. המחיר אשר מופיע בהצעה זו הוחלטו על ידי, וככל שמדובר בתאגיד, על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. המחיר המופיע 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.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו שלי, וככל שמדובר בתאגיד, של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

☐ למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז
אם כן, אנא פרט:

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

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

אישור עורך הדין

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

תאריך	חותמת ומספר רישיון עורך דין	חתימת עורך הדין
-------	-----------------------------	-----------------



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ה'

ערבות הגשה -
ערבות בנקאית אוטונומית נלווית להצעה
להבטחת מילוי תנאי המכרז

נספח ה'

ערבות בנקאית אוטונומית נלווית להצעה למכרז

לכבוד

חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ
מרחוב דם המכבים 35
מודיעין-מכבים-רעות

1. על פי בקשת _____ ת.ז. / פ.ח. _____ (להלן: "המציע") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪), שתדרשו מאת המציע בקשר עם השתתפותו במכרז פומבי מספר 09/2026 לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות ולהבטחת מילוי תנאי המכרז.
2. אנו מתחייבים בזה לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, מייד לאחר שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המציע ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
3. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
4. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
5. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה עד ליום הנקוב סעיף זה ; כל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב

_____ בנק



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ו'

ערבות ביצוע -

ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת
התחייבותיו של הזוכה על פי ההסכם
בתקופת ההתארגנות ובתקופת הזיכיון

נספח ו'

לכבוד

חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ
מרחוב דם המכבים 35
מודיעין-מכבים-רעות

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית לקיום ההסכם

1. על פי בקשת _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "הזכיין") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ₪ (להלן: "הסכום הבסיסי") אשר יהיה צמוד, בהתאם לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 2 להלן, שתדרשו מאת הזכיין בקשר לתקופת ההתארגנות לביצוע העבודות הנדרשות להפעלת מבנה המסחרי מס' 2 במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות ולתקופת הזיכיון להפעלת סוג הפעילות המסחרית שהוצעה במסגרת המכרז במבנה המסחרי מס' 2 במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות, כאמור בהסכם שביניכם לבינו לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי מס' 2 במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות.
2. הסכום הבסיסי, האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד שפורסם ב 15 לחודש דצמבר שנת 2024 היינו, _____ נק') (להלן: "המדד הבסיסי").
- אם המדד האחרון, שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום, על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד החדש"), יהיה גבוה מן המדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הבסיסי כשהוא מוגדל בשיעור ההפרש שבין המדד הבסיסי והמדד החדש (להלן: "סכום הערבות").
3. אנו מתחייבים בזה לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך שלושה ימים מיום שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הזכיין ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לזכין בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
4. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
5. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
6. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה לא יאוחר מ 3-ימים לפני מועד פקיעת הערבות; כל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק _____



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ז'

מבוטל



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ח'1

אישור קיום ביטוחים
לתקופת ההתארגנות

תאריך הנפקת האישור		נספח ח'1 – אישור קיום ביטוחים				
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.						
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים בקשורים למבקש אישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור		
חברת אופק	ו/או עיריית מודיעין מכבים רעות ו/או חברות בנות	ו/או קבלנים וקבלני משנה. ת.ז.ח.פ. מען	שיפוץ מבנה מסחרי במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות	☑ מזמין העבודות/השירותים		
ת.ז.ח.פ. מען	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בנות ו/או חברי הקיבוץ ו/או עובדים של הנ"ל					
כיסויים						
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה לתקופה	מטבע
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):						
רכוש עליו עובדים		ביט			10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון.	ש
רכוש סמוך					10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון.	
פינוי הריסות					10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון.	
נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים					10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון.	
נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים צד ג'					10% מערך העבודות על בסיס נזק ראשון.	
נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים					מלוא סכום הביטוח	
נזק עקיף למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים					4,000,000 במלוא גבול האחריות	
רעידות והחלשות משען					500,000	
אחריות מעבידים					500,000	
					20,000,000	
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')						
009 בניה – עבודות קבלניות גדולות						
ביטול/שינוי הפוליסה*						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
חתימת האישור						
המבטח:						



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ח'2

אישור קיום ביטוחים
לתקופת הזיכיון

נספח ח'2

***לגבי קיוסקים – בגינם לא צריך לכלול ביטוח חבות מוצר**

נספח ח'2 – אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור:	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח
חברת אופק	ו/או עיריית מודיעין מכבים רעות ו/או חברות בנות		מזמין השירותים
ת.ז.פ.	ת.ז.פ.		שירותים
מען	מען		אחר:
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:		הפעלת	
חברות בנות		במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי	
		בעיר מודיעין מכבים רעות	
כיסויים			
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח			תאריך סיום
צד ג'		ביט	
אחריות מעבידים		ביט	
ביטוח חבות מוצר			ת. רטרו
302 אחריות צולבת	2,000,000		
304 הרחב שיפוי			
307 קבלנים וקבלני משנה			
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור			
315 תביעות המל"ל			
318 מבקש האישור מבוטח			
נוסף			
328 ראשוניות			
329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'			
337 ביטול חריג חבות מוצר במסגרת ביטוח צד ג' בגין נזקי גוף ורכוש.			
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון	20,000,00		
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים			
328 ראשוניות			
302 אחריות צולבת	1,000,000		
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון			
327 עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח			
328 ראשוניות			
332 תקופת גילוי – 6 חודשים			
347 הרחבת שם המבוטח בביטוח חבות המוצר ביחס לפגם במוצרים שסופקו ו/או הותקנו ו/או שווקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו			
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחשכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):			
096 שכירויות והשכרות			
ביטול/שינוי הפוליסה *			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			



מכרז פומבי מס' 09/2026
לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי
במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח ט'

נספח תיאור היחידה המסחרית

נספח ט'



מכרז פומבי מס' 09/2026

לקבלת זיכיון להפעלת מבנה מסחרי במרכז השדרה של מרכז העסקים הראשי
בעיר מודיעין מכבים רעות

נספח א' - תיאור היחידה

יחידה מסחרית מס' 2 – טיפוס A

קומה: קומת קרקע.

כיווני אוויר: 4.

שטח היחידה: 128.96 מ"ר ברוטו.

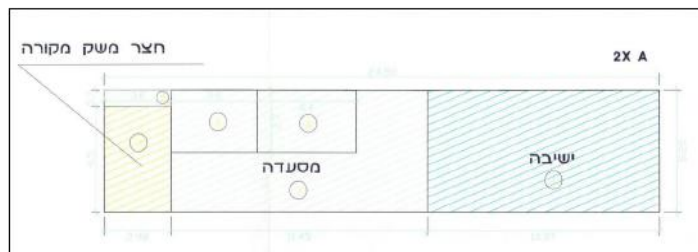
שימושים מותרים: קיוסקים, בתי קפה ומסעדות קטנות.

שימוש בפועל: מסעדה / בר.

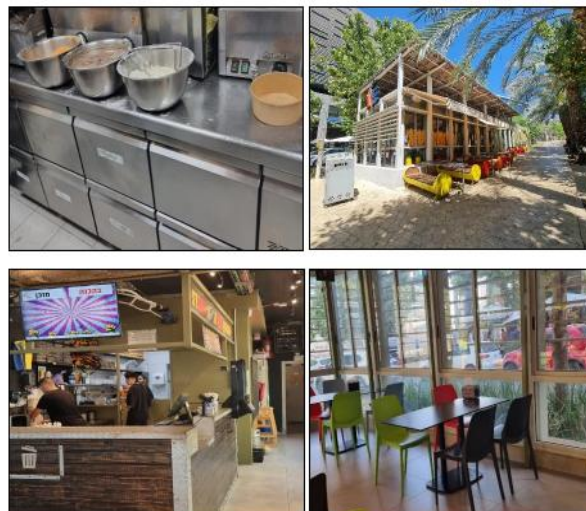
רמת גמר: דלת כניסה אוטומטית מזכוכית, אלמנטי תאורה, ריצוף קרמיקה, חלונות במסגרות אלומיניום רחבים, מיזוג, קירוי חיצוני חלקי בגג מעץ.

נקודות ייחודיות: במקבץ של 3 יחידות מסחריות.

תשריט היחידה:



תמונות אופייניות של היחידה:



נספח י'

טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד

לכבוד
חברת אופק – החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ
מרחוב דם המכבים 35
מודיעין-מכבים-רעות

הנדון: הסכם מיום _____ לזיכיון להפעלת מבנה מסחרי מס' _____ במרכז השדרה של
מרכז העסקים הראשי בעיר מודיעין מכבים רעות (להלן: "מבנה המסחרי"),

אני הח"מ, _____, נותן בזאת את הסכמתי, כי יוצא נגדי צו לסילוק יד ו/או פינוי ממבנה
המסחר המוכר כי מבנה מס' _____ ברחוב דם המכבים בעיר מודיעין מכבים רעות שפרטיו
מפורטים בנספח ט' ולהסכם, וזאת כתנאי מקדים למסירת החזקה במבנה המסחר לידי.

בכבוד רב,

חתימה

ת.ז. / ח.פ.

שם בעל הזיכיון

אני הח"מ _____ עו"ד, שמשרדי ב _____ מאשר בזאת, כי
בתאריך _____ התייצבו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ וכן ה"ה
_____ ת.ז. _____, אשר חתמו על טופס זה בפני לאחר שנוכחתי כי הבינו
את משמעות חתימתם.

עו"ד,