



בנק ישראל

חטיבת משאבי אנוש ומינהל

אגף הרכש

מכרז פומבי דו שלבי מספר 39/24

להשכרת שטח משרד של לפחות 40 מ"ר בירושלים

מסמך זה הינו רכוש בנק ישראל, כל הזכויות שמורות ©

המידע הכלול בו לא יפורסם, לא ישוכפל, ולא יעשה בו שימוש מלא, או חלקי, לכל מטרה שהיא מלבד מענה על מכרז זה

מסמכי המכרז מנוסחים בלשון זכר, אך הוא פונה לנשים ולגברים כאחד

תוכן עניינים

4.....	חלק א - נוהל המכרז ותנאיו	
4.....	כללי	1
5.....	תנאי הסף להשתתפות במכרז	2
5.....	מסמכים שיש לצרף למסמכי ההצעה	3
6.....	אופן הגשת ההצעות	4
7.....	בחינת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה	5
9.....	מצגים והתחייבויות של המציע	6
10.....	הבהרות	7
11.....	דיון עם המשתתפים, פגמים בהצעות ותיקון הצעות	8
12.....	הזכות שלא לבחור בהצעה	9
13.....	הודעת הזכייה ותקפות ההצעות	10
14.....	אחריות להוצאות והיעדר פיצוי	11
15.....	גילוי מידע ועיון בהצעה	12
16.....	סודיות	13
16.....	הודעות	14
17.....	סמכות שיפוט	15
18.....	נספח 1א-תצהיר המציע	
20.....	נספח 2א-מידע הנדרש להוכחת עמידה בתנאי הסף ולצורך ניקוד איכות ההצעה	
22.....	חלק ב-כתב ההצעה הכספית	
24.....	חלק ג – הסכם שכירות בלתי מוגנת	
25.....	מבוא ונספחים	1
25.....	השכירות	2
25.....	הצהרות והתחייבויות המשכירה	3
27.....	הצהרות השוכר	4
27.....	התמורה	5
28.....	תקופת השכירות	6
29.....	מסירת המושכר	7
29.....	אי תחולת דיני הגנת הדייר	8
30.....	מיסים ותשלומים שוטפים	9
30.....	אחזקת המושכר והמבנה	10
31.....	ניהול המבנה	11
32.....	שילוט	12
32.....	שינויים במושכר	13
32.....	אחריות	14
33.....	ביטוח	15
34.....	ניגוד עניינים	16

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

17	שמירת סודיות והגנת פרטיות	34.....
18	סיום השכירות ופינוי המושכר	35.....
19	הפרות ותרופות	35.....
20	עיכבון, קיזוז	36.....
21	מלוא ההסכם	37.....
22	סמכות מקומית	37.....
23	המחאת ההסכם	37.....
24	שונות	37.....
	נספח ג1-הצעת המשכירה	39.....
	חלק ד' – דרישות מהנכס ושירותים נלווים	40.....



**מכרז פומבי דו שלבי מספר 39/24
להשכרת שטח משרד של לפחות 40 מ"ר בירושלים**

חלק א - נוהל המכרז ותנאיו

1. כללי

- 1.1. בנק ישראל (להלן: "הבנק") מזמין בזה הצעות מבעלי נכסים בעיר ירושלים, להציע הצעותיהם להשכרת נכס פנוי עבור משרד לשימוש גמלאי הבנק (להלן: "השכירות"), הכל על פי האיפיון המפורט במסמך דרישות מהנכס והשירותים הנלווים המצורף כחלק ד למסמכי המכרז (להלן: "דרישות מהנכס ושירותים נלווים") וכמתואר להלן.
- 1.2. מובהר בזאת, כי הבנק לא ישלם דמי תיווך.
- 1.3. תקופת ההתקשרות במכרז זה היא שנה, החל ביום **1.1.2025**. הבנק רשאי להאריך את תקופת ההתקשרות מעת לעת, ובסה"כ עד ארבע שנים נוספות (תקופת ההתקשרות המצטברת עד חמש שנים).

1.4. מסמכי המכרז

למכרז זה ארבעה חלקים, שכל אחד מהם מהווה חלק בלתי נפרד ממנו, כלהלן:

חלק א: נוהל המכרז ותנאיו

נספח א1 לחלק זה: תצהיר המציע

נספח א2 לחלק זה: מידע הנדרש להוכחת עמידה בתנאי סף ולהערכת איכות המציע וההצעה

חלק ב: כתב ההצעה הכספית

חלק ג: הסכם

נספח ג1 לחלק זה: הצעת המשכירה

חלק ד: דרישות מהנכס ושירותים נלווים

1.5. לוח הזמנים למכרז

לוח הזמנים למכרז יהיה כדלקמן:

המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה: **יום שני, 14 באוקטובר 2024, בשעה**

12:00 (להלן: "המועד האחרון להגשת השאלות הבהרה").

המועד האחרון להגשת ההצעות: **יום ראשון, 3 בנובמבר 2024, בשעה 12:00**

(להלן: "המועד האחרון להגשת ההצעות").

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

- 1.6. תוקף ההצעה: **180** יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
- 1.7. איש הקשר מטעם הבנק לכל עניין הקשור למכרז:
שם: דורית שללאשווילי
טלפון: 02-6552289
כתובת דוא"ל: tenders@boi.org.il
- 1.8. במכרז זה, "בעל עניין" ו"בעל שליטה" - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. "נושא משרה" – כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.
- 1.9. מציע רשאי להציע יותר מנכס אחד, ובמידה שיעשה כן- כל נכס יחשב להצעה נפרדת העומדת בפני עצמה, ותיבחן באופן עצמאי.
2. **תנאי הסף להשתתפות במכרז**
רשאי להשתתף במכרז כל גורם אשר עומד במועד האחרון להגשת ההצעות בכל הדרישות המפורטות להלן:
 - 2.1. המציע הוא אזרח ישראל או תאגיד המאוגד כדין בישראל, וברשותו כל האישורים והתצהירים הדרושים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
 - 2.2. המציע הוא הבעלים או החוכר הרשום או בעל הזכות להירשם כבעלים/ כחוכר מכוח הסכם מכר/חכירה או שהוא מורשה על ידי הבעלים/החוכרים להשכיר את הנכס המוצע (להלן גם: "**הנכס המוצע**" או "**הנכס**").
 - 2.3. במועד האחרון להגשת הצעות הנכס המוצע עומד בדרישות המפורטות בסעיף 1 שבחלק ד' למסמכי המכרז.
 - 2.4. המציע מצהיר כי באפשרותו ובכוונתו לתחזק את הנכס בכל תקופת השכירות.
 - 2.5. נכון למועד האחרון להגשת הצעות, לא תלויים ועומדים נגד המציע צו פירוק או צו פשיטת רגל או צו כינוס נכסים או צו הקפאת הליכים והמציע לא מוכרז כ"לקוח מוגבל" כמשמעו בחוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א-1981.
3. **מסמכים שיש לצרף למסמכי ההצעה**
כל מציע יגיש לבנק את הצעתו, כשהיא כוללת את המסמכים והמידע שלהלן, כשהם תקפים, נכונים ומאומתים (לפי העניין) למועד הגשת ההצעה, וחתומים בכל דף בראשי תיבות על ידי מורשה החתימה מטעם המציע והמוסמך מטעמו לחייב את המציע בצירוף חותמת המציע, פרט לחתימה על התצהיר (נספח 1א לחלק א' למסמכי המכרז), כתב ההצעה הכספית (חלק ב' למסמכי המכרז) והסכם ההתקשרות (חלק ג' למסמכי המכרז) בהם נדרשת גם חתימה מלאה בסופם יחד עם חותמת המציע וכן אישור עו"ד. מציע שהינו עוסק פטור או עוסק מורשה אינו מחויב בצירוף חותמת לחתימתו. יש להקפיד על הגשת המסמכים, לפי הסדר הבא:
 - 3.1. את כל חלקי המכרז חתומים, כדלקמן:
 - 3.1.1. **חלק א'** למסמכי המכרז (מסמך זה – נוהל המכרז ותנאיו) על כלל נספחיו, לאחר שמולאו בהם כל הפרטים הנדרשים, ובנספח 1א לרבות חתימה מלאה בסופו בצירוף חותמת המציע, כשחתמת המציע עליו מאושרת על ידי עו"ד.

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

- 3.1.2. **חלק ב** (כתב ההצעה הכספית) על כל נספחיו, לאחר שמולאו בו כל הפרטים הנדרשים לרבות חתימה מלאה בסופו בצירוף חותמת המציע, כשחתימת המציע עליו מאושרת על ידי עו"ד כנדרש.
- 3.1.3. **חלק ג** (הסכם) על כלל נספחיו.
- 3.1.4. **חלק ד** (דרישות מהנכס והשירותים הנלווים).
- 3.2. **מכתבי הבהרה** ששלח הבנק למציעים (ככל ויהיו כאלה).
- 3.3. **מסמכים המעידים על עמידת המציע בתנאי הסף** – המציע יגיש במסגרת הצעתו את כל החומר הרלוונטי ככל הנדרש להוכחת התקיימותם של תנאי הסף, ובכלל זה:
- 3.3.1. אישור לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בדבר ניהול פנקסי חשבונות ורשומות.
- 3.3.2. תצהיר בנוסח המצורף **כנספח א1**.
- 3.3.3. פירוט אודות הנכס ותצהיר אודות עמידת הנכס בדרישות תנאי הסף בנוסח המצורף **כנספח א2**, אליו יצורפו המסמכים הבאים:
- 3.3.3.1. נסח טאבו על שם המציע או יפוי כח נוטריוני מהבעלים/החוכר הרשום או מסמך אחר להנחת דעתו של הבנק לגבי טיב הזכויות של המציע בנכס.
- 3.3.3.2. תשריט הנכס המוצע.
- 3.4. **מסמכים נוספים** –
- 3.4.1. אם המציע הוא עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 2 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, יצרף אישור של רואה חשבון ותצהיר כנדרש בסעיף.
- 3.4.2. אם המציע הוא תאגיד - נסח עדכני (עד 60 יום לפני מועד הגשת ההצעות) ממרשם המתנהל על פי דין לתאגידים מסוגו (כגון רשם התאגידים).
- 3.4.3. הסכם עם חברת ניהול ככל שרלוונטי.
- 3.4.4. תדפיס ארנונה לשנת 2024.
- 3.4.5. כל מסמך אחר שמבקש המציע להגיש לעניין איכות הנכס המוצע לרבות פרופיל בנין וכיוצ"ב.
- 3.5. למען הסר כל ספק מובהר בזה במפורש, כי מציע אשר לא יצרף להצעתו את אחד המסמכים המפורטים לעיל ו/או לא ימלא את ההוראות שפורטו לעיל בדבר אופן הגשת המסמכים ו/או ינקוב בפרט אשר יתברר כלא מדויק ו/או שאינו אמיתי, רשאי הבנק, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שתהא עליו חובת הנמקה, שלא לקבל את הצעתו, גם אם תהיה זו ההצעה הזולה ביותר או ההצעה שזכתה בציון הגבוה ביותר, וכן יהיה רשאי הבנק, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שתהא עליו חובת הנמקה, לאפשר למציע לתקן את הפגם שנפל בהצעתו ו/או להשלים מסמכים בהצעה.
4. **אופן הגשת ההצעות**
- 4.1. את טופס ההצעה, בצירוף המסמכים הנלווים, יש להכניס למעטפה ולסוגרה. על המעטפה יש לרשום את שם המציע ואת מספר המכרז.

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

- 4.2. כתב ההצעה הכספית יוגש במעטפה סגורה נפרדת בתוך מעטפת ההצעה.
- 4.3. לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות כאמור בסעיף 1.5 לעיל, המציע יכניס את המעטפה לתיבת המכרזים, הנמצאת במשרדי בנק ישראל, בכתובת: רחוב אליעזר קפלן 2, ירושלים, בביתן הבידוק הבטחוני שבכניסה לבנק, בימים א' עד ה', בין השעות 09:00 עד 15:00. אין אפשרות למסור את מסמכי המכרז באמצעות דואר, דואר רשום, דואר אלקטרוני, פקסימיליה וכו'.
- 4.4. הצעה שלא תמצא בתוך תיבת המכרזים במועד האחרון להגשת הצעות, כאמור בסעיף 4.2 לעיל, מכל סיבה שהיא, תיפסל ולא תשתתף במכרז.

5. בחינת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה

- 5.1. המשקולות לבחירת ההצעה הזוכה יהיו: 70% איכות ו-30% מחיר.
- 5.2. ההצעות תובאנה בפני ועדת המכרזים של הבנק (להלן: "ועדת המכרזים"). תהליך בחינת ההצעות והערכתן ייעשה במספר שלבים:
- שלב א': בדיקה של עמידת ההצעות בתנאי הסף
- שלב ב': בדיקה של איכות ההצעות וחישוב ציוני האיכות
- שלב ג': חישוב ציוני המחיר
- שלב ד': חישוב הציונים הכוללים (איכות ומחיר) ודירוג ההצעות
- 5.3. על אף האמור, רשאי הבנק להחליט להתחיל בבדיקת איכות ההצעה (שלב ב') לפני הכרעה בדבר עמידה בתנאי סף, או לאחד את בדיקת שלבים א'+ב, וקבלת הכרעה בשניהם יחד.
- 5.4. **שלב א': בדיקת העמידה של ההצעות בתנאי הסף**
- 5.4.1. ועדת המכרזים, או מי שימונה לכך על ידה, תבדוק אם ההצעה עומדת בתנאי הסף, כפי שהוגדרו במסמכי המכרז. הצעה שלא תעמוד באיזה מתנאי הסף תיפסל, ולא תעבור לבחינה בשלבים הבאים של המכרז.
- 5.4.2. מציע שהצעתו נפסלה, יקבל הודעה על כך במועד פסילת ההצעה או בסיום ההליך המכרזי (לאחר בחירת הזוכה), על פי שיקול דעתו המוחלט של הבנק, והמציע מוותר מראש על כל טענה, דרישה או תביעה בעניין זה.
- 5.5. **שלב ב': בדיקת איכות ההצעות וחישוב ציוני האיכות**
- 5.5.1. ציון האיכות מהווה 70% מהציון הכולל.
- 5.5.2. לצורך חישוב ציוני האיכות ועדת המכרזים תמנה צוות בדיקה מטעמה, אשר יבקר בנכס המושכר המוצע. הצוות רשאי לשוחח עם שוכרים קודמים או שוכרי נכסים נוספים ששוכרים נכס מהמציע, או לבקש לבחון את איכות הנכס המושכר המוצע בכל דרך אחרת שימצא לנכון. צוות הבדיקה יעניק ציונים לכל מציע על פי הפרמטרים המפורטים להלן. הבנק רשאי להורות לצוות הבדיקה לבצע בדיקה כאמור, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, ומבלי שתהא עליו חובת הנמקה.
- 5.5.3. ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן:

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

הרכיב	פירוט	ניקוד מירבי
מצב הנכס המוצע	נראות המשרד המוצע, מצבו הכללי מבחינת ניקיון ותחזוקה, קיומם של חלונות בנכס, בידוד רעש, התאמת התשתיות להפעלת המשרדים (מיקומי שקעים, נק' תקשורת) וכיו"ב.	25
מצב הבנין בו מצוי הנכס	נראות כללית חיצונית של הבניין בו הנכס, מצב תחזוקתו, האם מדובר בבניין חדש או ישן.	15
סביבה גיאוגרפית	הסביבה בה נמצא הנכס – נגישות למקום בתחב"צ, קרבת הנכס לאזורי מסחר ואוכל, הרגשת בטחון וכו' - עד 7 נק'. בנוסף, כיום משרד הבנק המשמש לגמלאיו, נמצא בתלפיות, וישנה עדיפות שהמשרד ישאר באיזור זה – עד 8 נק'.	15
חניה	מיקום החניה/החניון, זמינות החניות בשעות היום, עלות חנייה יומית בחניון, דרכי הגישה אליו וממנו, הסדרי התנועה בחניון לרבות מרווחי החניה והתמרון, התאורה והאחזקה. ככל שישנם מספר חניונים בסמיכות לנכס הדבר יפורט ויבחנו פרמטרים אלה לגבי החניונים הרלבנטיים.	20
שירותי תחזוקה	בנכס נוכח איש אחזקה קבוע לאורך שעות הפעילות (ימים א' עד ה' בין השעות 08:00-16:00) אשר יספק מענה לתקלות תחזוקה במשרד.	5
התרשמות כללית	התרשמות כללית של הבנק מההצעה ומהתאמת הנכס לצרכי הבנק.	20
סה"כ		100

5.5.4. ציון האיכות המינימאלי, הוא סה"כ 70 נקודות מתוך 100 נקודות אפשריות (70%). הצעה שתקבל פחות מציון זה תיפסל, ולא תעבור לבחינה בשלבים הבאים של המכרז.

5.6. שלב ג: חישוב ציוני המחיר

5.6.1. ציון המחיר מהווה 30% מהציון הכולל.

5.6.2. בחלק ב' למסמכי המכרז ינקוב המציע בדמי השכירות השנתיים המבוקשים על ידו לנכס המוצע (כולל מע"מ). המחיר המבוקש יהווה את מלוא התשלום

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

אשר ישולם על ידי הבנק עבור הנכס המושכר, לרבות דמי ניהול/ועד בית, ותחזוקת הנכס, ולא תשולם תוספת כלשהי למחיר זה, **למעט** תוספת בעבור תשלום ארנונה, תשלום חשבונות חשמל ומים לפי צריכה, ותשלום עבור חניה לפי השימוש בחניון בפועל (ככל שחניון של המשכיר). בנוסף, ככל שתוארך ההתקשרות לתקופות נוספות: הצמדה בתום כל שנת שכירות כמפורט בהסכם והתייקרות דמי ניהול ע"י חברה חיצונית כמפורט בהסכם. מעבר לאמור, לא תהיה כל תוספת על דמי השכירות הנ"ל.

5.6.3. ציון המחיר להצעה יחושב על ידי חיבור הארנונה השנתית ששולמה לשנת 2024 לדמי השכירות השנתיים המבוקשים. הסך שיתקבל יהיה הצעת המחיר לצורך קביעת ציון המחיר. מחיר ההצעה הזולה ביותר יחולק במחיר ההצעה הנבחרת, והתוצאה תוכפל ב-100. כך יתקבל ציון 100 (מקסימלי) להצעה הזולה ביותר וציונים יחסיים קטנים מ-100 להצעות האחרות:

$\text{ציון מחיר} = 100 \times \frac{\text{מחיר ההצעה הזולה ביותר}}{\text{מחיר ההצעה הנבחרת}}$
--

5.7. שלב ד: חישוב הציון הכולל (איכות ומחיר) ודירוג ההצעות

5.7.1. הציון הכולל במכרז (איכות ומחיר) יחושב עבור כל אחת מההצעות על ידי שקלול ציון האיכות וציון המחיר, באופן הבא:

$\text{הציון הכולל} = \frac{(70 \times \text{ציון האיכות}) + (30 \times \text{ציון המחיר})}{100}$

5.7.2. ההצעה בעלת הציון הכולל הגבוה ביותר תדורג ראשונה, זאת שלאחריה תדורג שניה, וכן הלאה. ההצעה שדורגה ראשונה תוכרז כזוכה במכרז, בכפוף לאמור בסעיפים 7, 10 ו-11 להלן.

5.7.3. נמצא לאחר דירוג ההצעות כי הציון הכולל של ההצעות הוא זהה (לאחר שקלול העדפה בעניין עסק שבשליטת אישה), ויש בכך כדי להשפיע על קביעת הזוכה במכרז, רשאית וועדת המכרזים לקיים הגרלה בין ההצעות לשם קביעת הזוכה במכרז או לבחור בהצעה שקיבלה את ציון האיכות הגבוה יותר, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

5.7.4. אין בקריטריונים האמורים לעיל כדי להגביל את שיקול דעת הבנק בהתאם לתקנה 7 לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 לקיים מו"מ עם המציעים על כל רכיב בהצעתם. בכלל כך במידה והבנק ימצא כי נכס כלשהו מתאים לצרכיו הוא יהיה רשאי לנהל מו"מ עם המציע.

6. מצגים והתחייבויות של המציע

בעצם הגשת הצעתו המציע מצהיר ומתחייב כלפי הבנק, כדלקמן:

- 6.1. הוא מכיר היטב את הדין הישראלי ואת כל הדרישות החלות על המציעים או הזוכים במכרז, לרבות את דיני המכרזים החלים בישראל, ואת כל הדינים ההוראות ודרישות הרישום והרישוי החלים על המציעים ו/או הזוכים במכרז, ככל שחלים.
- 6.2. הוא עומד בדרישות תקנה 6(א) לתקנות חובת המכרזים וכי בידו כל האישורים והתצהירים הדרושים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

- 6.3. הוא ראה ובדק את כל מסמכי המכרז ואת כל הנתונים הרלבנטיים, מכל סוג ומין שהוא, בקשר עם המכרז או בקשר עם הצעתו, וכי ביצע את כל הבדיקות הרלוונטיות בקשר לכך באופן עצמאי על פי שיקול דעתו הבלעדי וכי הגיש את הצעתו מבלי שהסתמך על כל מידע שניתן לו, אם ניתן, על ידי הבנק או מי מטעמו שלא במסגרת מסמכי המכרז, וכן מגיש את הצעתו על בסיס האמור, ומתוך הבנה והסכמה לכל תנאי המכרז ולאופן בו תיבחר ההצעה הזוכה. מציע שהגיש הצעה יהיה מנוע מלטעון כי לא היה מודע או לא הבין פרט כלשהו הקשור למכרז או לתנאיו או כי הוא הסתמך באופן כלשהו על דבר או מצג שנעשה על ידי הבנק או מי מטעמו.
- 6.4. הוא מביע את הסכמתו לכל תנאי המכרז ולכל האמור במסמכי המכרז על כל חלקיו ונספחיו, והוא מצהיר ומתחייב, כי אין לו ולא תהיה לו או למי מטעמו כל טענה או דרישה או תביעה מכל מין וסוג, כנגד או בקשר עם איזה מתנאי המכרז.
- 6.5. הוא מתחייב כי לכל אורך ההליך המכרזי לא יצר ולא יצור קשר עם גורמים המעניקים שירותים לבנק בקשר עם מכרז זה.
- 6.6. הוא מתחייב כי המציע, בעל ענין בו וכל גוף שהמציע הוא בעל ענין בו, וכל מי מטעמו של אחד מהם, לא פעלו ולא יפעלו לתיאום הצעתו של המציע עם הצעת מציע אחר כלשהו, בכל אופן שהוא, לרבות החלפת מידע, הערות או הבנות.
- 6.7. אין מניעה לפי כל דין או הסכם שהמציע ישתתף במכרז ויבצע ויקיים את כל התחייבויותיו שבהסכם המצורף כחלק ג למסמכי המכרז, ואין חשש לניגוד עניינים, ישיר או עקיף, בין ענייני המציע ובעלי השליטה בו, לבין השכירות.
- 6.8. למציע, בעלי שליטה ונושאי משרה בו, אין קרובי משפחה מדרגה ראשונה המועסקים בבנק, ובמידה ומועסקים קרובי משפחה מדרגה ראשונה בבנק ישראל, המציע ציין עובדה זו באופן ברור ומפורש בתצהיר נספח 1א.

7. הבהרות

- 7.1. על המציע לבדוק את מסמכי המכרז השונים ביסודיות. אם ימצא המציע אי בהירויות, סתירות או אי התאמות בין מסמכי המכרז, או לא יבין פרט כלשהו מהכתוב בהם, או שתהיה לו שאלה בנוגע לפרשנות, חובה עליו לפנות לבנק ולפרט את הדברים בכתב.
- 7.2. פנייה בשאלות הבהרה ובה פירוט כאמור וכל שאלה אחרת בקשר עם ההליך תימסר לבנק לא יאוחר מהמועד הנקוב בסעיף 1.8 לעיל. מציע אשר לא יפנה לקבלת הבהרות בתוך המועד האמור, יהיה מנוע מלטעון בעתיד כל טענה בדבר אי בהירות, סתירה, או אי התאמה במסמכי ההליך.
- 7.3. שאלות הבהרה יש להפנות בכתב בלבד, באמצעות משלוח קובץ מסוג Word לבנק אשר יהיה מסודר בהתאם לסדר הסעיפים במכרז, ויצוין בו ביחס לכל הבהרה המתבקשת, לאיזה חלק ולאיזה סעיף במכרז היא מתבקשת, וככל הניתן בפורמט הבא:

החלק במכרז	מספר הסעיף	פירוט ההבהרה המתבקשת
חלק א' / ב' / ג' ד	סעיף	אבקש להבהיר....

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

- 7.4. קבצי ההבהרות יישלחו לכתובת הדוא"ל: tenders@boi.org.il, וזאת עד למועד הנקוב בסעיף 1.5 לעיל. על הפונה לוודא אישור קבלת המייל באמצעות דואר חוזר מהבנק או טלפונית עם איש הקשר מטעם עורך המכרז, אשר פרטיו נקובים בסעיף 1.7 לעיל.
- 7.5. הבנק אינו מחויב לנוסח השאלה, ובכלל זה רשאי, בעת ניסוח תשובות ההבהרה שישלחו למציעים, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש, ככל שהדבר נדרש לדעתו.
- 7.6. הבנק רשאי לפרסם הבהרות גם בעניינים שלא הופנתה לגביהם שאלה הבהרה ספציפית, ובכל מועד בו יחפוץ.
- 7.7. המענה לשאלות ההבהרה ייעשה בכתב, בשפה העברית. הבנק יפרסם באתר האינטרנט של הבנק את המענה לשאלות ההבהרה, וזאת מבלי לנקוב בשם הפונה, וכן הודעות ככל שיהיו בקשר למכרז. חובת מעקב אחר פרסום הודעות בנוגע למכרז וכן מענה לשאלות ההבהרה מוטלת על המציעים בלבד. לא תתקבל טענה באשר לאי ידיעה כי ניתן מענה/ים לשאלות ההבהרה. מבלי שהדבר יטיל חובה על הבנק – הבנק ישלח באמצעות דואר אלקטרוני עותק מהמענה לשאלות ההבהרה או הודעות לגורמים שפנו בשאלות הבהרה ואם נערך כנס מציעים – למי שלקח בו חלק.
- 7.8. הבנק אינו חייב לענות על כל השאלות שנשאלו או על חלקי שאלה שנשאלה, לרבות אם סבר, כי התשובה מובנת מאליה, או כי התשובה לשאלה שלילית או כי השאלה אינה אלא הצעה לשינוי המכרז או לתיקונו ולא בקשה להבהרת תוכנו.
- 7.9. יובהר כי הבהרות, תיקונים או שינויים כלשהם שיעשו בקשר עם המכרז לא יחייבו את הבנק אלא אם נערכו בכתב על ידי מי שהבנק הסמיך לצורך כך. כל תשובה שלא תינתן בכתב, לא תיצור עילה למציע כלפי הבנק או מי מטעמו ולא תהווה בסיס לטענת השתק או מניעות כלפי הבנק. מסמכי הבהרה או תיקון כאמור יהיו מחייבים ויחשבו כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ובחזקת תנאי מתנאיו. המציעים נדרשים לצרף את מסמכי ההבהרה להצעה שיגישו לבנק, כאשר הם חתומים על ידי בעל הסמכות לחייב את המציע, כאמור לעיל.
- 7.10. עם הגשת הצעתו במכרז, מצהיר המציע כי הייתה לו הזדמנות לקבל כל הבהרה או הסבר לצורך הגשת הצעתו וכי הגיש את הצעתו על בסיס זה ולא יהיו לו טענות בכל הנוגע לנוסח המכרז ותנאיו ויהיה מנוע מלטעון טענות כלפיהם. בכל מקרה של סתירה, אי התאמה או אי בהירות בין מסמכי המכרז או בהם, הבנק יקבע את הפרשנות המחייבת. סתירות, אי התאמות ואי בהירויות בין הוראות שונות יפורשו באופן המרחיב את חובות המציע ואת זכויות הבנק. למציע לא תהא כל טענה או תביעה, כלפי הבנק או מי מטעמו, הנובעת מהפרשנות שבחר הבנק.
8. **דיון עם המשתתפים, פגמים בהצעות ותיקון הצעות**
- 8.1. ההצעות תיבחנה על פי המידע אשר יועבר על ידי המציעים. על מנת שההצעות תקבלנה את המשקל הראוי להן, המציעים נדרשים לתת פירוט נרחב על הצעתם. עם זאת, הבנק רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי שתהא עליו חובת הנמקה, בין בכתב ובין בעל פה, בכל שלב במכרז, ובין בשלב אחד ובין במספר שלבים, לדון עם מציע בפרטי הצעתו, לבקש הבהרות לגביה, לבקש שהמציע יופיע בפניו, ולבקש מהמציעים שהצעותיהם נמצאו מתאימות, בין אם מדובר במציע בודד ובין אם

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

מדובר במספר מציעים (לרבות עם חלק מהמציעים בלבד) להשלים, לתקן ו/או להתאים את הצעותיהם.

8.2. המציע לא יוסיף, יתנה או ישנה מתנאי המכרז. במידה ועל אף האמור, התגלה פגם בהצעת המציע לרבות תוספת, חוסר, שינוי או הסתייגות בין בגוף המסמכים בין במסמכים נלווים ובין בדרך אחרת, ינהג הבנק בהתאם לשיקול דעתו המוחלט ומבלי שתהא עליו חובת הנמקה או שימוע, והוא רשאי, בין היתר, לפסול את ההצעה או לבקש את תיקונה, או להתעלם מכל שינוי, תוספת או הסתייגות כאמור ולראותם כאילו לא נעשו. בנוסף, יהיה רשאי הבנק לאפשר לכלל המציעים לערוך שינוי מקביל בהצעתם במידה ויסבור כי השינוי נובע מאופי ההתקשרות או בשל תנאי השוק. בהגשת הצעתו מסכים המציע שהבנק יהיה רשאי לפעול כאמור והמציע מוותר מראש על כל טענה או דרישה בענין זה.

8.3. למען הסר ספק מובהר ומודגש במפורש, כי אין בסמכות שבסעיף זה כדי לחייב את הבנק לבוא בדברים עם המציעים על מנת לאפשר להם לתקן את הצעותיהם בכל דרך שהיא מהאמור במסמכי המכרז, או כדי לאפשר למציע לחזור בו מפרט מפרטי הצעתו.

8.4. לאחר הגשת ההצעות יתכן שהבנק, באמצעות אגף הרכש, יפנה בכתב למציעים או מי מהם, בבקשה להבהיר, להשלים, לתקן או להתאים פרטים בהצעתם, אולם לא יהיה בכך כדי ללמד על כשרות ההצעה שהוגשה או על התרת ההבהרה, ההשלמה, התיקון או ההתאמה, לפי הענין, אלא ככל שיאושרו על ידי הבנק, באמצעות ועדת המכרזים כאמור לעיל.

8.5. לאחר קביעת הזוכה, רשאי הבנק לבוא עמו בדברים ולנהל עמו משא ומתן במטרה לשפר או לתקן את הצעתו. מבלי לגרוע מהאמור, רשאי הזוכה במכרז, לאחר זכייתו ואף לאחר החתימה על ההסכם עמו, להציע שינויים או שיפורים ביחס למפרטי המכרז וההסכם, אשר להערכתו יובילו להפחתת המחיר הנדרש על ידו ו/או לשיפור וייעול. על אף האמור יודגש כי הבנק אינו חייב לבחון או לדון בהצעה לשינוי או שיפור כאמור, וכן הוא רשאי לדחות הצעה כאמור ללא מתן כל הנמקה, או להתנות את הסכמתו בכל תנאי שיראה לו, והכל, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שתהא עליו חובת הנמקה או שימוע. הבנק באמצעות ועדת המכרזים רשאי לשנות פרט לרבות פרט מהותי בהסכם שייחתם או נחתם עם הזוכה במכרז, בהתקיים התנאים לכך בדין.

9. הזכות שלא לבחור בהצעה

9.1. הבנק שומר לעצמו את הזכות לערוך למציע ו/או לנכס בדיקות ביטחוניות ו/או כלכליות, כפי שימצא לנכון. אי עמידה בבדיקות אלה, על פי שיקול דעת הבנק, תפסול את המציע ללא קשר לניקוד שיקבל או למחיר הצעתו.

9.2. הבנק רשאי שלא לבחור בהצעה שקבלה את הציון הכולל הגבוה ביותר או בהצעה בה הוצע המחיר הנמוך ביותר, או באיזה מן ההצעות האחרות, בפרט אך לא רק, בשל כך שלא מצא את הנכס המוצע מתאים מספיק לצרכיו, או שלבנק יש חשש ממשי כי המציע לא יעמוד בהתחייבויותיו לבנק (לרבות עקב מצבו הכלכלי הנוכחי או הצפוי,

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

הליכי פשיטת רגל או פירוק או תביעות מהותיות הקיימות נגדו, או שקיים חשש אחר לתיפקודו באם יזכה במכרז) או כי ההצעה אינה כדאית כלכלית למציע או אם ההצעה נראית כהצעה תכסיסנית או אם מציע ההצעה נכשל בבדיקות כלכליות או אם המציע ו/או הנכס נכשל בבדיקות ביטחוניות אשר יבחר לערוך הבנק, או אם ההצעה חורגת מהתקציב שייעד הבנק לשכירות, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של הבנק.

9.3. הבנק רשאי להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה, ובכל מקרה למציע לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הבנק או כל מי מטעמו.

9.4. לא בחר הבנק באף אחת מההצעות, יהיה הבנק רשאי לבטל את המכרז ולפרסמו מחדש, הן באותה מתכונת והן בשינויים שיראה לנכון, או לא לפרסמו כלל, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

10. הודעת הזכייה ותקפות ההצעות

10.1. הזוכה יקבל מאגף הרכש של הבנק הודעה על זכיית הצעתו במכרז, ובה דרישה להשלים פרטים ו/או מסמכים ככל שנדרש על ידי הבנק, לשביעות רצון הבנק, כתנאי מתלה לתחילת ההתקשרות. על הזוכה להעביר לבנק בתוך 7 ימי עבודה מקבלת ההודעה את כל הדרוש לצורך חתימה על ההסכם, ובכלל זה:

10.1.1. טופס פרטי ספק הכולל אסמכתא מתאימה מהבנק המסחרי בו מנהל המציע את חשבונו.

10.1.2. במידה והבנק פירסם במסגרת הליך ההבהרות תיקונים להסכם ההתקשרות, אך לא פירסם מהדורה מעודכנת להסכם, המציע יחתום על הסכם מעודכן לאחר קבלת הודעת הזכייה.

10.1.3. כל מסמך אחר שיידרש על ידי הבנק, לרבות כזה הנדרש לצורך חתימה על ההסכם.

10.2. הודעת הזכייה במכרז תהיה בכתב, תחתם על ידי אגף הרכש של הבנק, ותחייב את הזוכה. שום הודעה אחרת, בין בכתב ובין בעל-פה, לא תחייב את הבנק ולא תהווה כל טענת השתק או מניעות כלפי הבנק.

10.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש, כי לא יראו את הודעת הזכייה כקיבול של הצעת הזוכה, והקיבול יעשה רק עם חתימת הבנק על ההסכם לאחר מילוי כל הדרישות מהזוכה כאמור במסמכי המכרז. אולם, הגשת ההצעה וחתימת המציע על גבי ההסכם כחלק ממסמכי ההצעה, מהווים הצעה בלתי הדירה, שהמציע אינו יכול לחזור בו ממנה, ובלבד שההצעה עדיין בתוקף כאמור בסעיף 1.6.

10.4. הבנק יהיה רשאי, אך לא חייב, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להאריך את המועד להמצאת הפרטים כאמור בסעיף 11.1 לעיל. לא המציא הזוכה את המסמכים כאמור, והבנק נתן בפני הזוכה התראה על אי עמידתו במועד כאמור, רשאי הבנק לראות בזוכה כמי שנסוג בו מהצעתו במכרז, ויעמוד לבנק כל סעד בעניין זה על פי כל דין ו/או על פי מסמכי המכרז, לרבות, אך לא רק, ביטול זכייתו, והכרזת מציע אחר כזוכה.

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

10.5. לאחר שהושלמו כל הדרישות המקדמיות כמפורט במסמכי המכרז, ייחתם ההסכם על ידי הבנק, ויועברו אל הזוכה ההסכם החתום והזמנת רכש מתאימה, המאושרת על ידי אגף הרכש של הבנק. רק לאחר קבלת הזמנת הרכש יהיה הזוכה רשאי להתחיל במתן השירותים לבנק, והכל בהתאם למועד תחילת השכירות כאמור בסעיף 1.3 לעיל, אליו הזוכה מחוייב להיערך.

10.6. נחתם ההסכם עם הזוכה במכרז, יהיה הזוכה מנוע מלטעון לקיומה של כל זכות או חובה בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרוטוקול, דיון או הצהרה שנעשו מחוץ להסכם, בין בכתב ובין בעל-פה, בין לפני שנחתם ההסכם ובין לאחר שנחתם.

10.7. הצעות המציעים יהיו תקפות לפרק הזמן הנקוב בסעיף 1.6 לעיל, אף אם ניתנה הודעת זכייה במכרז קודם למועד זה. זאת, בין היתר, למקרה שהזוכה לא יעמוד בתנאי כלשהו מתנאי המכרז או הציג מצג מוטעה שהיווה שיקול לזכייתו או שלא ימלא את ההסכם שייחתם עם הבנק, או מכל סיבה אחרת שהיא זכייתו או ההסכם שנחתם עמו, יבוטלו. אם יבוטלו הזכייה או ההסכם כאמור, וועדת המכרזים תהיה רשאית בכל שלב להחליט על התקשרות עם המציע שהצעתו דורגה במקום השני, ואם יסרב מציע זה להתקשר עם הבנק, יהיה הבנק רשאי לפנות למציע שהצעתו דורגה במקום השלישי וכך הלאה. מובהר כי אין בסמכות זו של הבנק כדי להטיל חובה כלשהי על הבנק להתקשר עם הצעה או הצעות שדורגו על ידו מלבד ההצעה הזוכה או לגרוע מזכותו לבטל את המכרז או לנהוג בכל דרך אחרת על פי כל דין בנסיבות העניין. הבנק רשאי גם לדרוש מכל מציע את הארכת תוקף הצעתו עד למועד אשר ייקבע על ידו והמציע יפעל בהתאם, אולם אם חלפה חצי שנה מהמועד בו נחתם הסכם עם הזוכה, הארכת תוקף הצעת מציע במכרז תעשה בהסכמתו בלבד.

11. אחריות להוצאות והיעדר פיצוי

11.1. מובהר, כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג, הכרוכות בהכנת הצעה למכרז או הקשורות למכרז יהיו על חשבון המציע, ללא כל קשר לתוצאות המכרז.

11.2. למציע לא תהיה כל זכות, מכל מין וסוג שהיא, לשיפוי או תשלום או השתתפות מהבנק, או מכל גורם מטעמו (לרבות מי מעובדיו, שלוחיו או נציגיו) על כל נזק או הוצאה, מכל מין וסוג, שיישא המציע או מי מטעמו בשל כל טעם או עילה, בגין או בקשר עם המכרז, לרבות קיומו, הפסקתו, עיכובו, שינוי תנאיו או ביטולו או בעקבות אי קבלת הצעת המציע.

11.3. מובהר בזאת, כי הבנק רשאי לבטל את המכרז, כולו או חלק ממנו, וכן לשנותו ולעדכנו, לרבות עדכוני מועדים הנקובים בו, שינוי תנאי ההתקשרות או היקפה, - והכל - בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, מבלי שתהא עליו חובת הנמקה כלשהי, ומבלי שיהא עליו לפצות או לשפות את המציע בגין כל הוצאה או נזק (ישיר או עקיף) שנשא בו.

11.4. שינוי במכרז או הודעת ביטול יהיו בכתב, יפורסמו באתר האינטרנט של הבנק ובאחריות המציעים להתעדכן בו. מבלי שהדבר יטיל חבות על הבנק - הבנק ישלח

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

באמצעות דואר אלקטרוני עותק מהשינוי או הודעה כאמור לידיעת הגורמים שפנו בשאלות הבהרה, ואם נערך כנס מציעים - למי שלקח בו חלק.

11.5. לזוכה לא תהיה כל זכות תביעה בגין אי מימוש הזכייה, חלקה או בכלל.

12. גילוי מידע ועיון בהצעה

12.1. הבנק או מי מטעמו רשאים לדרוש מהמציע לגלות פרטים מלאים בדבר זהותו ועסקיו, וכן כל מידע אחר שלדעתו יש עניין בגילוי, וכן מידע כאמור ביחס לבעל שליטה במציע במישרין או בעקיפין. מציע אשר נמנע מלמסור לבנק את המידע הדרוש או מסר מידע לא נכון, רשאי הבנק שלא לדון בהצעתו או לפוסלה.

12.2. הבנק שומר לעצמו את הזכות לוודא גם ממקורותיו את אמיתות המידע שימסור המציע. בהגשת הבקשה יראו את המציע ואת כל בעלי הענין בו כמסכימים לכך שהבנק יקבל לגביהם מידע הקשור למכרז, מרשויות המדינה, לרבות מכל רשות וגוף הפועלים על פי דין, והם מתחייבים לחתום על כל מסמך שיתבקש מהם לצורך כך. כן רשאי הבנק ליצור קשר עם לקוחות, או לערוך ביקור באתרי המציע או לקוחותיו, לצורך אימות נתונים, וזאת בכל שלבי המכרז או לאחר בחירת המציע כזוכה.

12.3. זכה המציע, ולאחר זכייתו התברר לבנק כי הוא נמנע מלמסור מידע נכון או מסר מידע חלקי בלבד, או מידע מטעה, רשאי הבנק לבטל את זכייתו מעיקרא ולהתקשר עם מי שימצא לנכון עבור השכרת נכס או לקבל כל החלטה אחרת על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, מבלי שהמציע יהא זכאי לפיצוי או החזר הוצאות כלשהו ומבלי לגרוע מזכויותיו של הבנק כלפי המציע בשל התנהגותו כאמור.

12.4. המציע חייב לעדכן בכתב את הבנק ללא דיחוי בכל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר במסגרת או בקשר עם המכרז.

12.5. בהתאם לדין, מציעים שלא זכו במכרז רשאים לבקש לעיין במסמכים שונים ובהצעת הזוכה במכרז, לאחר החלטה סופית של ועדת המכרזים בדבר ההצעה הזוכה.

12.6. בהגשת הצעתו מסכים המציע, כי הצעתו תעמוד במלואה, על כל חלקיה ונספחיה, לעיונם של יתר המציעים במכרז. אם לדעת המציע קיימים בהצעה סודות מסחריים או מקצועיים אשר יש להשאירם חסויים, יצרף המציע להצעתו (במסגרת תצהירו בנספח 1א) פירוט בדבר חלקים אלה בהצעתו ואת הנימוקים לסודיותם. בחר המציע לציין לגבי פרט בהצעתו שיש להשאירו חסוי כאמור, רשאי הבנק, רק בשל כך, למנוע מאותו מציע עיון בפרט מקביל בהצעה הזוכה.

12.7. יובהר, כי על אף האמור לעיל הבנק יהיה רשאי, וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי, להציג בפני מציעים שלא זכו במכרז או בפני צדדים שלישיים, כל מסמך אשר להערכתו אינו מהווה סוד מקצועי או מסחרי והוא דרוש על מנת לעמוד בדרישות הדין, ולמציע לא תהיה כל טענה או דרישה או תביעה כנגד הבנק או מי מטעמו בקשר לכך.

12.8. הבנק רשאי לקבוע הסדרי סודיות מיוחדים, בין ככלל ובין לגבי נושאים מסוימים, אם תבוא בקשה כזאת מצד מציע, אולם הוא לא חייב לעשות כן. הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של הבנק ומבלי שתהא עליו חובת הנמקה או שימוע. בכל מקרה לא תישמע כלפי הבנק כל טענה או דרישה או תביעה בקשר לכך. כמו כן,

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

במקרה שהבנק יהא סבור, לרבות בשל התנגדות של מציע אחר, כי קיים ספק כלשהו בשאלה האם לגלות מידע כאמור, יהא הבנק רשאי להימנע מלגלות כל מידע כאמור, כל עוד לא ניתן צו בית משפט לפי פניית המעוניין בגילוי.

12.9. על אף האמור לעיל, מובהר כי לצרכי בדיקת ההצעות, הבנק יעביר את הצעות המציעים, באופן מלא או חלקי או כתוצר מעובד, לגורמים שונים, לרבות אך לא רק ליועצים מטעמו, ובהגשת הצעתו מסכים המציע שכל חלקי הצעתו, לרבות כאלה המכילים לדעתו סוד מסחרי או מקצועי, יועברו לעיון כאמור על ידי הבנק.

12.10. הבנק רשאי להתנות את העיון בתשלום הוצאותיו הכרוכות בו.

13. סודיות

13.1. בקבלת מסמכי המכרז המציע וכן מי שקיבל את מסמכי המכרז ולא הגיש הצעה (בסעיף זה שניהם יחד יכונה "המציע"), מתחייבים שלא למסור או להעביר לכל אדם אחר כל מידע, מרשם, מסמך או מידע או נתון שנמסר לו על ידי הבנק או מי מטעמו לצורך או בקשר למכרז זה, או שנוצרו על ידו במהלך הכנת ההצעה. האמור לא יחול על מידע שהוא נחלת הכלל, או מידע המחויב בגילוי על פי חוק או צו של רשות מוסמכת, או מידע שפותח באופן עצמאי בטרם קיבל המציע את מסמכי המכרז, או מידע שהתקבל מצד שלישי כדין ללא הפרת חובת סודיות.

13.2. לשם מילוי התחייבויותיו על פי סעיף זה, מתחייב המציע, לדאוג לשמירת סודיות כאמור גם מצד עובדיו וכל מי מטעמו.

13.3. המציע מתחייב לציית לכל הוראה של הבנק בנוגע לשמירת סודיות.

13.4. כל מסמכי המכרז הם רכוש הבנק והם מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה בלבד. אין המציע רשאי להעתיק מסמכים אלה או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. לא הגיש המציע הצעה, או קיבל הודעה מהבנק כי לא זכה במכרז, יחזיר המציע את מסמכי המכרז במלואם, אם נדרש לעשות כן על ידי הבנק, ולא ישמור אצלו כל העתק, צילום, העתק מגנטי, אופטי או כל העתק אחר של מסמכי המכרז או חומר שנוצר על ידו במהלך הכנת ההצעה.

13.5. המציע מתחייב שלא לעשות כל שימוש פומבי בשם הבנק או בהתקשרות עמו, לרבות ברשת האינטרנט, ללא אישור הבנק מראש ובכתב.

14. הודעות

14.1. כל מציע יציין **בנספח א 1** - תצהיר המציע את שמו של נציגו בכל הקשור למכרז, מספר הטלפון שלו, כתובתו וכתובת הדואר האלקטרוני שלו לצורך קבלת הודעות בכל הקשור למכרז.

14.2. הודעות תשלחנה בדואר רשום, במסירה ביד, או בדואר אלקטרוני. הודעה שנשלחה בדואר תחשב כאילו הגיעה ליעדה תוך שלושה ימי עסקים מיום המשלוח. הודעה שנמסרה ביד תיחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים הראשון שלאחר מסירתה. הודעה שנשלחה בדואר אלקטרוני תחשב כאילו הגיעה ליעדה רק לאחר קבלת דואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומטי) המאשר את קבלת ההודעה או לאחר יום עסקים אחד לאחר שליחתה.

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

15. סמכות שיפוט

הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה שעילתה במכרז זה וההסכם שייחתם עם הזוכה בו מכוחו, נתונה אך ורק לבית המשפט המוסמך בירושלים, בהתאם לסמכות העניינית.

בכבוד רב,

אגף הרכש – בנק ישראל

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

נספח א1-תצהיר המציע

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מספר _____, לאחר שהוזהרתי כחוק כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן:

1. שמי ומס' תעודת הזהות שלי הם כאמור לעיל ואני מגיש את התצהיר בשמי ובשם המציע _____ ח.פ.ח/צ. _____ (להלן: "המציע"), בו אני אחד ממורשי החתימה.

2. איש הקשר מטעם המציע למכרו זה הוא: שם _____; תפקיד _____; טלפון במשרד _____; טלפון נייד _____; כתובת דוא"ל _____.

3. **עמידה בתנאי סף:** הנני מצהיר כי קראתי את מלוא תנאי הסף של המכרז, כפי שפורסמו על ידי הבנק במסמכי המכרז ואם עודכנו על ידי הבנק באתר האינטרנט, את תנאי הסף הסופיים והמחייבים של המכרז, ולאחר שבחנתי אותם ואת משמעותם, הנני מצהיר כי המציע והצעתו עומדים בכל תנאי הסף במכרז.

4. **הרשעות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום:** הנני מצהיר כי המציע וכל בעל זיקה למציע, לא הורשעו ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים ו/או חוק שכר מינימום; ואם הורשעו ביותר משתי עבירות כאמור – כי חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

לעניין סעיף זה:

"בעל זיקה", "הורשע" ו-"עבירה", כהגדרתם בסעיף 22 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

"חוק שכר מינימום" - חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987.

"חוק עובדים זרים" - חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991.

"חוק הגברת האכיפה של דיני העבודה" - חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011.

5. **שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות:** ככל שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") חלות על המציע, הריני מצהיר כי הוא מקיים אותן, ובמידה והוא מעסיק (כמשמעות מונח זה בחוק שוויון זכויות) יותר מ- 100 עובדים נכון למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, המציע מצהיר ומתחייב גם כדלקמן: (1) כי יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן, או לחילופין (2) כי פנה בעבר למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ואם קיבל ממנו הנחיות בעניין – פעל ליישומן. המציע מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל שסעיף 9 לחוק שוויון זכויות חל עליו, הוא יעביר העתק מתצהיר זה, למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות עם הבנק.

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

6. **העדר מניעה או ניגוד עניינים** : אין מניעה לפי כל דין או הסכם שהמזיע ישתתף במכרז ויבצע ויקיים את כל התחייבויותיו שבהסכם המצורף כחלק ג' למסמכי המכרז, ואין חשש לניגוד עניינים, ישיר או עקיף, בין ענייני המזיע ובעלי השליטה בו, לבין אספקת השירותים על ידי המזיע.

7. **קירבה למועסקים בבנק ישראל** : למזיע אין קרובי משפחה מדרגה ראשונה המועסקים בבנק ישראל וכן למיטב ידיעתי גם לבעלי שליטה ולנושאי משרה במזיע אין קרובי משפחה מדרגה ראשונה המועסקים בבנק ישראל, למעט כמפורט להלן: *[העדר פירוט יובן כהעדר קשרי משפחה כאמור]*

8. **סוד מסחרי או מקצועי** : המזיע מצהיר כי אין בהצעתו סוד מסחרי או מקצועי כאמור בסעיף 13 לנוהל, למעט כמפורט להלן *[העדר פירוט יובן כהעדר סוד מסחרי או מקצועי. אם המזיע טוען לסוד שכזה, עליו לנמק את עמדתו. ניתן לצרף כנספח לתצהיר]* :

9. המזיע אינו חברת כח אדם - כהגדרתה בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כח אדם, התשנ"ו-1996.

10. אין בתצהיר זה כדי לגרוע מכל יתר הצהרות המזיע המופיעות במסמכי המכרז, לרבות סעיף 7 לחלק א' למסמכי המכרז.

11. בתצהיר זה, "בעלי שליטה" - כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. "נושא משרה" - כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

12. הנני מצהיר כי החתימה המופיעה להלן היא חתימתי וכי תוכן תצהירי-אמת.

שם המזיע	תאריך	חותמת וחתימה
אישור		
אני הח"מ, _____ עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי בתאריך _____ הופיע בפני, במשרדי ברחוב _____ מר/גב' _____ שזיהה עצמו על-ידי ת.ז. מס' _____ / המוכר לי אישית, שהינו מורשה חתימה של המזיע ומוסמך לחייבו בחתימתו בקשר עם מכרז זה, ולאחר שהזהרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.		
חותמת	חתימה	

חתימת המזיע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

נספח 2-מידע הנדרש להוכחת עמידה בתנאי הסף ולצורך ניקוד איכות ההצעה

אני החתום מטה, _____ ת.ז. _____, הנני
ממלא תפקיד של _____ אצל המציע _____,
אני אחד ממורשי החתימה במציע ומוסמך בשם המציע להצהיר אודות פרטי הנכס המוצע.

להלן פרטי הנכס המוצע:

1. המציע הינו/יש לבחור את החלופה המתאימה]:

[] הבעלים

[] החוכר הרשום

[] בעל הזכות להירשם כבעלים / כחוכר מכח הסכם מכר / חכירה מיום _____

[] מורשה על ידי הבעלים / החוכרים להשכיר את הנכס המוצע.

2. הנכס המוצע הוא ברחוב _____ בעיר ירושלים, הידוע כגוש
_____ חלקה _____.

- מצורף נסח רישום מקרקעין / אישור זכויות בצירוף הסכם חכירה **כנספח 1 לטופס זה**.

- ככל שהמציע אינו הבעלים/החוכר, אלא מורשה על ידי הבעלים/החוכרים להשכיר את הנכס המוצע, יצורף יפוי הכח **כנספח 1א לטופס זה**.

3. המציע מעוניין להשכיר לבנק יחידה בשטח של כ- _____ מ"ר (לא כולל שטחים ציבוריים ומרפסות ככל שישנן), המצויה בקומה _____ של המבנה, כפי שמופיע בתשריט המצ"ב **כנספח 2 לטופס זה**, שתהיה מותאמת ומתאימה לשמש למטרת משרדים לבנק (להלן: "מטרת השכירות").

4. אין כל מניעה חוקית או אחרת, לרבות על פי התכניות החלות על המקרקעין ועל פי היתר הבניה שעל פיו נבנה המבנה והנכס המוצע, להשתמש בנכס המוצע למטרת השכירות וכי השימוש כאמור לא מהווה שימוש חורג כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

5. הנכס כולל ממ"ד/ נמצא במרחק של _____ מטרים (ועד דקה וחצי הליכה) מממ"ק / מקלט בבניין / ממקלט ציבורי המצוי בכתובת _____ [יש להקיף בעיגול את החלופה המתאימה, ולהשלים].

6. קיימת זמינות של לכל הפחות 3 חניות בחניה/חניון בבניין הנכס או בטווח של עד 200 מטר הליכה רגלית (לפי מדידה ב-GOOGLE MAPS) מהנכס המוצע.

לפי הפירוט הבא [יש לבחור את החלופה המתאימה, ולהשלים]:

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

[] קיימת חניה בטווח של עד 200 מטר הליכה רגלית (לפי מדידה ב Google Maps)
 מהנכס המוצע: מספר החניות בחניה/חניון: _____, שם החניון/מיקום החניה: _____
 במרחק של _____ מטרים (ו- _____ דק' הליכה)
 מהנכס המוצע. עלות חניה יומית בחניון: _____.
 ככל שישנם מספר חניונים רלבנטיים כאמור יפרט המציע את כל החניונים הרלבנטיים
 (ככל שיש בהם זמינות לחניות כמבוקש): _____

8. בנכס נוכח איש אחזקה קבוע לאורך שעות הפעילות (ימים א' עד ה' בין השעות 08:00-16:00) אשר יספק מענה לתקלות תחזוקה במשרד *[יש לבחור את התשובה המתאימה]* :

לא []

חתימה וחותמת המציע

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____



מכרז פומבי דו שלבי מספר 39/24
להשכרת שטח משרדים בירושלים
חלק ב-כתב ההצעה הכספית

שם המציע: _____ מס' ת.ז. / ח.פ.: _____ (להלן: "המציע")

כתובת המציע: _____

סוג התארגנות (חברה, עמותה, ע.מ): _____ תאריך התארגנות: _____

אני החתום מטה, _____ ת.ז. _____, הנני ממלא תפקיד של _____ אצל המציע, אני אחד ממורשי החתימה במציע ומוסמך בשם המציע לחתום על מסמכי המכרז, לרבות כתב הצעה זה, ועל ההסכם עם הבנק. לאחר שקראתי בעיון את מסמכי המכרז, על כל חלקיו ונספחיו, אני מצהיר בזה בשם המציע:

1. המציע קרא את מסמכי המכרז ואת תכנם, והוא מקבל את כל התנאים שקבע הבנק במכרז ואין לו כל הסתייגות לגביהם.
2. הגשת הצעה או השתתפות במכרז אינם מקנים למציע זכות כלשהי מעבר לזכויות המפורטות במפורש במסמכי המכרז.
3. המכרז והתנאים לביצועו, ובכללם כל הגורמים המשפיעים או העשויים להשפיע על ההתקשרות, מוכרים לי ולמציע, ניתנה לנו האפשרות להשיג מידע מהבנק לשם גיבוש הצעתנו, ולא יהיו לנו כל טענות או תביעות או דרישות או טענות, לרבות כאלה הנובעות מאי הבנה או אי ידיעה כלשהי של איזשהו פרט או תנאי הכלול במסמכי המכרז או בהבהרות שניתנו במכרז (אם ניתנו).
4. יש ביכולתנו להתקשר בהסכם להשכרת נכס פנוי עבור ועד הגמלאים של הבנק, בתנאים הנדרשים על ידי הבנק, ואיננו מנועים לעשות כן על פי כל דין והסכם.
5. כל מסמכי המכרז וההצעה, על נספחיהם, מוגשים על ידינו כשהם חתומים על ידי בעל הסמכות לחייב את המציע ולאחר שמולאו בהם כל הפרטים הנדרשים, לרבות הצעת מחיר זו.
6. הבנק רשאי לאמת את פרטי חשבון הבנק לשם תשלום התמורה. נעניק לבנק הרשאה לביצוע האמור הכורכת גם ויתור על סודיות המידע הבנקאי, פרטיות המידע, ושימוש במידע ושמירתו.

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

7. ידוע לנו כי גם אם לא יוכרז המציע כזוכה במכרז, הצעתו תעמוד בתוקף לכל עניין ודבר למשך פרק הזמן הקבוע בסעיף 1.6 לחלק א למסמכי המכרז, ולבנק נתונה גם הזכות להאריך מועד זה.
8. אנו מציעים להשכיר את הנכס שפרטיו בנספח 2 להזמנה, כנדרש וכמפורט בהזמנה זו על כל נספחיה, במחיר שנתי של _____ ₪ (המחיר המוצע כולל מע"מ).
9. דמי שכירות אלה מהווים את מלוא התשלום שישלם הבנק בגין הנכס, לרבות דמי ניהול/ועד בית, ותחזוקת הנכס, ולא תשולם תוספת כלשהי למחיר זה, למעט תוספת בעבור תשלום ארנונה, תשלום חשבונות חשמל ומים לפי צריכה, ותשלום עבור חניה לפי השימוש בחניון בפועל (ככל שחניון של המשכיר). בנוסף ככל שתוארך ההתקשרות לתקופות נוספות: הצמדה בתום כל שנת שכירות כמפורט בהסכם והתייקרות דמי ניהול ע"י חברה חיצונית כמפורט בהסכם. מעבר לאמור, לא תהיה כל תוספת על דמי השכירות הנ"ל.
10. הארנונה השנתית לנכס המוצע (שעל הבנק לשאת בה), עומדת כיום על סך של _____ ₪. רצ"ב להצעתנו טופס ארנונה לשנת 2024.
11. לאחר המועד האחרון להגשת ההצעה תהיה ההצעה בלתי חוזרת ולא ניתנת לביטול, שינוי או תיקון.
12. הצעת המחיר מחייבת ותוגש כנדרש בנפרד משאר חלקי מסמכי המכרז.

חתימה וחותמת המציע

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי בתאריך _____ הופיע בפני, במשרדי ברחוב _____ מר/גב' _____ שזיהה עצמו על-ידי ת.ז. מס' _____ / המוכר לי אישית, שהינו מורשה חתימה של המציע ומוסמך לחייבו בחתימתו, ולאחר שהזהרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

חתימה

חותמת

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____



**מכרז פומבי ממוכן דו שלבי מספר 39/24
להשכרת נכס עבור בנק ישראל בירושלים**

חלק ג – הסכם שכירות בלתי מוגנת

אשר נערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת 2024

בין

בנק ישראל

אגף הרכש ת.ד. 780 ירושלים, 9100701

פקס: 02-6669002; דואר אלקטרוני Tenders@boi.org.il

(להלן: "הבנק" או "השוכר")

מצד אחד;

לבין

ח.פ./ע.מ. _____

פקס _____; טל _____; דואר אלקטרוני _____

(להלן: "המשכירה")

מצד שני;

והבנק פרסם מכרז פומבי מספר 39/24 להשכרת משרד עבור ועד הגמלאים של הבנק (להלן: "המכרז"), והמשכירה הגישה הצעה במכרז, המצורפת **כנספח ג1** להסכם זה (להלן: "הצעת המשכירה"), והצעת המשכירה הכוללת את הצהרות המשכירה, לרבות השלמות ותיקונים שנעשו בה ושסוכמו עם הבנק בכתב ככל שהיו כאלה, התקבלה על ידי הבנק, והבנק מעוניין לשכור את הנכס המוצע בהצעה (להלן: "המושכר");

הואיל

והמשכירה מצהירה בזאת, כי אין כל מניעה חוקית או אחרת, לרבות על פי התכניות החלות על המקרקעין ועל פי היתר הבניה שעל פיו נבנה המבנה והמושכר, להשתמש במושכר למטרת השכירות כאמור בהסכם זה להלן, במהלך כל תקופת ההסכם וכי השימוש כאמור לא מהווה שימוש חורג כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965;

והואיל

והמשכירה מצהירה, כי אין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם ו/או אחרת

והואיל

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

להתקשרותה בהסכם זה ולביצועו המלא וכי היא רשאית עפ"י כל דין ו/או הסכם להשכיר את המושכר לשוכר למטרת השכירות;

והואיל והמשכירה מעוניינת להשכיר לשוכר את המושכר ועל סמך כל הצהרות המשכירה כמפורט לעיל ובהצעתה, השוכר מעוניין לשכור את המושכר מהמשכירה, בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה על כל הצהרותיו והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, והם משמשים בסיס להתקשרות בין הצדדים.
- 1.2 מסמכי המכרז כפי שפורסמו על ידי הבנק לרבות ההבהרות ככל שניתנו, וכן הצעת המשכירה לרבות השלמות ותיקונים שנערכו בה וסוכמו בין המשכירה ובין הבנק בכתב, ככל שנערכו וסוכמו, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.3 כותרות הסעיפים לא תשמשנה לצורך פרשנות הסעיפים והן הוספו למען הנוחות בלבד.
- 1.4 כל סתירה או אי התאמה בין מסמכי ההסכם השונים או בין הוראות שונות באותו מסמך, יפורשו באופן המרחיב את חובות המשכירה ואת זכויות הבנק.

2. השכירות

- 2.1 המשכירה משכירה בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכירה את המושכר לתקופת השכירות בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.
- 2.2 מטרת השכירות היא למטרת ניהול עסק בין על ידי השוכר בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו ו/או עבורו, כמפורט להלן:
משרדי ועד הגמלאים של הבנק.
- 2.3 השוכר יהא רשאי לשנות או להרחיב את מטרת השכירות, בהסכמת המשכיר, שלא יסרב לכך אלא מטעמים סבירים וענייניים.

3. הצהרות והתחייבויות המשכירה

- 3.1 המשכירה מצהירה כי היא רשאית להתקשר בהסכם זה ולבצע את התחייבויותיה על פיו וכי לא קיימת כל מניעה חוקית או תכנונית או אחרת על פי כל דין ו/או הסכם ו/או זכות צד ג' כלשהי להתקשרותה בהסכם זה ו/או לביצוע כל התחייבויותיה על פיו ו/או להשכרה ולשימוש השוכר במושכר למטרת השכירות, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.2 המשכירה מצהירה, כי המבנה והמושכר בנויים כדין על פי התכניות החלות על המקרקעין, היתר הבניה, הסכם החכירה ככל שרלוונטי, וכל דין. למושכר כל

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

האישורים הנדרשים, לרבות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, היתר הבניה, טופס 4 ואישור איכלוס.

3.3 נוסף על האמור מוסכם, כי במידה וינקטו ע"י כל רשות או גוף מוסמכים הליכים כלשהם (ובכללם דרישה לבירור חוקיות השימוש במושכר) בקשר עם בניית המושכר ו/או השימוש בו למטרת השכירות, נגד השוכר ו/או נגד המשכירה ו/או מי מטעמם, בטענה כי השימוש במושכר חורג מתכנית ו/או מהיתר בניה ו/או מהסכם, תפעל המשכירה לטיפול בדרישה ו/או בהליך כאמור, וככל שלא בוטל ההליך ו/או הדרישה בתוך 90 ימים מהמועד בו נקטה בהם הרשות או ככל שניתנו צו או החלטה לפיהם לא ניתן לעשות שימוש במושכר למטרת השכירות, יהא רשאי השוכר להודיע למשכיר על ביטול והפסקת ההסכם לאלתר, ולמשכירה לא תעמוד כל תביעה או דרישה או טענה או עילה מכל מין וסוג שהם כנגד השוכר עקב הפסקת ההסכם וקיצור תקופת השכירות או ביטול ההסכם. במקרה כאמור, המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר כל תשלום ששולם על ידו בגין כל תקופה עתידית ליום פינוי המושכר על ידו, ולשפות אותו בגין כל הוצאה שישא בה עקב הליך כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר השמור לו מכח הוראות כל דין והסכם.

3.4 עוד מוסכם כי ככל שיוגש כנגד השוכר ו/או נושאי משרה בשוכר ו/או כל גורם מטעמו, כתב אישום ביחס לשימוש במושכר בטענה כי השימוש אינו תואם היתר בניה ו/או תכנית החלה על המקרקעין ו/או הסכם, יהא השוכר זכאי להודיע למשכירה על סיום הסכם זה לאלתר, ולמשכירה לא תעמוד כל תביעה או דרישה או טענה או עילה מכל מין וסוג שהם כנגד השוכר עקב הפסקת ההסכם וקיצור תקופת השכירות או ביטול ההסכם, והמשכירה מתחייבת להשיב לשוכר כל תשלום ששולם על ידו בגין כל תקופה עתידית ליום פינוי המושכר על ידו, ולשפות אותו בגין כל הוצאה שישא בה עקב כתב אישום כאמור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר השמור לו מכח הוראות כל דין והסכם.

3.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המשכירה מצהירה ומתחייבת, כי תדאג על אחריותה וחשבונה הבלעדיים, למילוי כלל הדרישות לאישורים ו/או היתרים ו/או רישיונות שיידרשו על ידי הרשויות והגופים המוסמכים, על פי דין ובמועדים הקבועים על פי דין, לצורך השימוש במושכר למטרת השכירות, וכן ביחס למבנה ולמושכר, כגון דרישות לביצוע התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות ו/או דרישות בטיחות אש וכל דרישה אחרת, ככל שחלות על פי דין על בעלים של נכסים.

3.6 המשכירה מצהירה ומתחייבת, כי דרכי הגישה אל המושכר והמערכות והשטחים המשותפים המובילים אל המושכר, יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות על פי כל דין ותקן, לרבות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון) (נגישות), התשס"ה-2004.

3.7 המשכירה מצהירה ומתחייבת כי המושכר על מערכותיו, מתקניו ותשתיותיו תקין ופעיל ולא ידוע לה על כל פגם ו/או ליקוי ו/או מום ו/או אי התאמה במושכר.

- 3.8 המשכירה מצהירה ומתחייבת, כי במקרה שתיפגע פעילות השוכר במושכר למטרת השכירות בשל מפגעים ומטרדים כגון רעשים, ריחות וכו', תפעל בכל האמצעים העומדים לרשותה לטיפול במפגע מיד עם קבלת דרישת השוכר לכך בכתב.
- 3.9 ככל שהמשכירה תאגיד היא מצהירה, כי התקבלו ההחלטות המתאימות והנדרשות להתקשרותה בהסכם זה, בהתאם לתקנונה.
- 3.10 המשכירה מצהירה, כי ידוע לה, שההצהרות והתחייבויות לעיל ובהצעתה, נמנו על המצגים עליהם הסתמך השוכר בהחלטתו להתקשר עם המשכירה בהסכם זה וכי אם ימצא כי הצהרות אלה הינן בלתי נכונות או אם המשכירה תיסוג מאיזו מההצהרות כאמור, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 3.11 לא ידוע למשכירה על כוונה לפתוח בעבודות בניה או שיפוצים בבניין או עבודות אחרות אשר עלולות להפריע לסביבת העבודה השקטה, וכי תודיע לשוכר על כל כוונה כזו, אם תהיה, במהלך תקופת השכירות, מיד עם היוודע הדבר למשכירה.
- 3.12 בידי המשכירה האישורים הדרושים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בדבר ניהול פנקסי חשבונות ורשומות. המשכירה מתחייבת להחזיקם בתוקף, ברציפות, משך כל תקופת ההתקשרות.
- 3.13 המשכירה מתחייבת לא להרשות ולא לאפשר כניסתם של אנשים זרים ו/או של אנשים שלא אושרו על-ידי השוכר, לשטח המושכר.

4. הצהרות השוכר

- 4.1 השוכר מאשר בזאת, בכפוף להצהרות והתחייבויות המשכירה וקיום התחייבויותיה, כי למיטב ידיעתו לא קיימת מניעה על פי דין ו/או הסכם ו/או זכות צד ג' כלשהי, להתקשרותו בהסכם זה ו/או לביצוע התחייבויותיו על פיו.
- 4.2 השוכר מצהיר ומאשר, כי הוא יפעיל את המושכר בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה לעיל.

5. התמורה

- 5.1 תמורת זכות השכירות המוענקת לו על פי הסכם זה וקיום מלוא התחייבויות המשכירה, ישלם השוכר למשכירה את התמורה השנתית הנקובה בהצעת המחיר המצורפת **כנספח 2** להסכם זה וחלק יחסי עבור חלק משנה (להלן: "**התמורה**"). התמורה תשולם בארבעה תשלומים שווים, בכל רבעון מראש עבור אותו הרבעון.
- 5.2 התמורה תהיה סופית וכוללת דמי שכירות עבור השכרת המושכר, דמי ניהול, ועד בית, וכל התשלומים החלים בכל הקשור לתחזוקת המושכר ותחזוקת וניקיון הבניין.
- 5.3 לתמורה יתווספו עלויות חשמל ומים (לפי צריכה) וכן שירותי חניה לפי שימוש בפועל (ככל שלפי הצעתה המשכירה היא שמעמידה לרשות השוכר את החניה). התמורה **כוללת** מס ערך מוסף כשיעורו בדין. השתנה שיעור המע"מ לאחר חתימת חוזה זה,

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

יעלה או יוקטן סכום המע"מ בהתאם לשינוי שחל בשיעור המע"מ כחוק, ביחס לתשלומים שטרם בוצעו.

5.4 בתקופות ההתקשרות הנוספות (ככל שימומשו האופציות על ידי הבנק), ובהן בלבד, התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן אשר יהיה ידוע בדצמבר 2024 (להלן: **"מדד הבסיס"**), כך שאם יתברר מתוך מדד המחירים לצרכן שיתפרסם לאחרונה לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: **"המדד החדש"**) כי שיעור המדד החדש השתנה (עליה או ירידה) ביחס לשיעור מדד הבסיס, ישתנו דמי השכירות בשיעור שינוי המדד כאמור.

"מדד המחירים לצרכן" לעניין הסכם זה, הינו מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שיהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכיר והשוכר את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

5.5 כנגד כל תשלום של דמי השכירות תמציא המשכירה לשוכר חשבונית מס כדין. המשכירה תמציא לשוכר אישור ניהול ספרים, פטור מניכוי מס במקור וכל אישור שמקובל אצל השוכר לדרוש מספק לצורך ביצוע התשלום. לא מסר המשכיר אישורים וחשבונית מס כאמור, ינכה השוכר מכל תשלום למשכירה מס במקור על פי כל דין.

5.6 בנוסף, בתקופות ההתקשרות הנוספות (ככל שימומשו האופציות על ידי הבנק), ובהן בלבד, ככל שהבניין מנוהל על ידי חברת ניהול חיצונית/ועד בית שאינו תלוי במשכיר, שאינה בשליטת המשכיר, אשר העלתה את דמי הניהול/ועד הבית, יעלה הבנק את התמורה המשולמת למשכירה כך שתכסה את ההפרש בדמי הניהול/ועד הבית ובלבד שהמשכירה הציגה אסמכתא לעלייה כאמור.

5.7 משכירה הרשאית לפי חוקי המס להגיש חשבון עסקה, מתחייבת להמציא לבנק חשבונית מס, לא יאוחר מ-14 ימים מיום קבלת התמורה מהבנק בגין חשבונית העסקה. המשכירה תפיק חשבונית מס אחת עבור חשבון עסקה אחד בלבד.

6 תקופת השכירות

6.1 תקופת השכירות תחל ביום 1.1.25 ותימשך שנה (להלן: **"תקופת השכירות הראשונה"**).

6.2 בתום תקופת ההתקשרות הראשונה, תוארך תקופת השכירות מאליה בשנה נוספת. בסך הכל תתחדש תקופת השכירות עד ארבע שנים נוספות (להלן: **"תקופות ההתקשרות הנוספות"**) ועד חמש שנים במצטבר (להלן ביחד: **"תקופת השכירות"**). על אף האמור, הודיע השוכר למשכיר בכתב, 90 ימים מראש לפחות לפני תום תקופת

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

השכירות הראשונה או אחת מתקופות ההתקשרות הנוספות, כי אינו מעוניין בהארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת – תסתיים תקופת השכירות ולא תוארך.

6.3 במהלך תקופות ההתקשרות הנוספות יחולו על הצדדים כל הוראות הסכם זה.

6.4 נוסף על האמור מוסכם, כי השוכר יהא רשאי לקצר בכל עת את תקופת השכירות ובלבד שיציע למשכיר שוכר חלופי אשר ישכור את המושכר בתנאי הסכם זה, ובמקרה כאמור ישכיר המשכיר את המושכר לשוכר החלופי לכל מטרות שכירות שתהא מותרת עפ"י דין, וישחרר את השוכר מכל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה. מובהר, כי המשכיר לא יתנגד לזהות השוכר החלופי כאמור אלא מטעמים סבירים וענייניים שיפורטו על ידו בכתב.

7 מסירת המושכר

7.1 המשכיר ישלים את מלוא התחייבויותיו לפי סעיף 2 לחלק ד' לנוהל המכרז, וימסור לשוכר את החזקה במושכר לאחר השלמתו, וכשהמושכר עומד במלואו בדרישות מהנכס בחלק ד' האמור, ביום 1.1.25 (להלן: "מועד המסירה").

7.2 מובהר, כי בגין כל יום של איחור במסירת המושכר לשוכר ישלם המשכיר לשוכר פיצוי סופי קבוע ומוסכם מראש, בלי צורך בהוכחת נזק, בשיעור של **פי שלוש** מדמי השכירות ליום, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף העומד לשוכר לפי ההסכם וכל דין.

7.3 איחור במסירת המושכר לשוכר העולה על 14 ימים ממועד המסירה, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר בגינה יהא רשאי השוכר להודיע למשכיר מיידית על ביטולו של הסכם זה, מבלי שתהא למשכיר כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהשוכר, ובנסיבות כאמור ישפה המשכיר את השוכר בסכום ההוצאות שהוציא בגין המושכר והסכם זה עד למועד הביטול, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לשוכר לפי ההסכם וכל דין.

7.4 המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר במועד המסירה כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, נקי מכל פסולת וראוי לשימוש למטרת השכירות, כשהוא מחובר כדין בחיבור של קבע למערכות החשמל, הביוב, המים, מיזוג האוויר, וראוי לאכלוס עפ"י כל דין. במועד המסירה תהיינה מעליות המבנה תקינות ופועלות (ככל וקיימות) ודרכי הגישה למושכר פנויות ובטוחות.

7.5 השוכר רשאי להזמין ולקבל על חשבונו קווי טלפון תקשורת אשר יותקנו במושכר ויהיו בבעלותו והוא מתחייב לשאת בכל תשלום והוצאה שיחולו עקב הזמנת הקווים, התקנתם, אחזקתם, תיקונם והשימוש בהם. עם פינוי המושכר יהיה השוכר רשאי להעתיק קווים אלה מהמושכר לכל מקום שיחפץ בו מבלי שלמשכירה תהיה טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

8 אי תחולת דיני הגנת הדייר

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

- 8.1 לא יחולו על שכירות זו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") ו/או כל דין אחר אשר יבוא במקומו. השוכר מצהיר בזה, כי לא יתבע כל פיצוי לפי חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק שיבוא להוסיף עליו או במקומו בגין סיום זכויותיו על פי הסכם זה.
- 8.2 מוצהר כי לא שולמו ולא ישולמו, לא נתקבלו ולא יתקבלו, כל דמי מפתח כמשמעותם בחוק הגנת הדייר.
- 8.3 שום דבר האמור בחוזה זה או במצב העובדות הנוצר מכוחו לא יפורש כמקנה לשוכר מעמד של "דייר מוגן".

9 מיסים ותשלומים שוטפים

- 9.1 השוכר ישלם ישירות לרשויות/ לגופים הרלוונטיים, במהלך תקופת השכירות, את המיסים הממשלתיים ותשלומי החובה, ככל שיחולו עליו כמחזיק המושכר, לרבות ארנונה, ככל שהוא חייב בה ובכפוף לזכותו להנחה בארנונה עפ"י דין, וכן בכל ההוצאות בגין צריכת החשמל והמים במושכר.
- 9.2 המשכירה תישא במהלך תקופת השכירות בתשלום המיסים ו/או התשלומים ו/או האגרות ו/או ההיטלים אשר על פי החוק והנוהג חלים על בעלים של נכסים, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מס רכוש, דמי חכירה, דמי הסכמה, דמי שימוש, היטלי השבחה, היטלי פיתוח, היטלי ביוב, היטלי תיעול והיטלי סלילת דרכים וכיו"ב, אם וככל שיוטלו על המושכר ו/או המבנה ו/או המקרקעין, לרבות בגין שימוש חורג ו/או הקלות.
- 9.3 למען הסר ספק מובהר, כי המשכירה תישא בלעדית בכל היטל, אגרה, הוצאה או מס שיוטלו על המקרקעין ו/או על המבנה ו/או על המושכר אם וככל שיוטלו בגין היתר הבניה ו/או התוכניות לביצוע ו/או בגין ביצוע עבודות ההתאמה (ככל ויבוצעו).
- 9.4 בסמוך לאחר קבלת החזקה במושכר, השוכר יודיע לעיריית ירושלים, לחברת החשמל ולחברת הגיחון על החזקת המושכר ושכירתו ויעביר על שמו את חשבונות החשמל והמים השוטפים בגין הפעלת המושכר, יירשם כמחזיק וישלם את הארנונה ישירות לעיריית ירושלים (להלן יחד: "החשבונות"). מיד עם תום השכירות ופינוי המושכר ע"י השוכר, תפעל המשכירה להחזיר את כל החשבונות על שמו. המשכירה מתחייבת לשתף פעולה עם השוכר בכל שידרש לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, לרבות לחתום על כל מסמך שתידרש חתימתו עליו.

10 אחזקת המושכר והמבנה

- 10.1 השוכר מתחייב לשמור על המושכר במשך כל תקופת השכירות, בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר. השוכר מתחייב לתקן כל תקלה או פגם שנגרמו למושכר ולמחומר אליה חיבור של קבע כתוצאה משימוש לא סביר או רשלני של השוכר.
- 10.2 המשכירה מתחייבת להחזיק את המושכר והמבנה בכללותו במצב טוב ותקין ברמת תחזוקה נאותה המקובלת בנכסים דוגמת המושכר. המשכירה תתקן על חשבונה כל

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

נזק, תקלה, פגם או קלקול שייגרם למושכר או למחובר אליו חיבור של קבע (שאינו באחריות השוכר כאמור לעיל) ולשטחים המשותפים. בכלל כך המשכירה תטפל בכל נזק או ליקוי במבנה, במערכות ותשתיות המושכר לרבות במערכות החשמל, האינסטלציה והמים, במזגנים, בקירות, בחלונות ובדלתות, וכן כל נזק ו/או ליקוי בשטחים המשותפים במבנה, על אחריותה וחשבונה, במשך כל תקופת השכירות, בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים בסעיף זה להלן.

10.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יודיע למשכיר על כל הנזקים שתיקונים באחריות המשכירה, סמוך ככל שניתן להתרחשותם. המשכירה מתחייב לתקן את הנזקים והקלקולים כאמור במועדים כמפורט להלן:

10.3.1 נזקים דחופים (לרבות תקלות חשמל, מים, נזילות ובעיות מיזוג אוויר) המונעים שימוש סביר במושכר (כולו או חלקו) - באופן מיידי;

10.3.2 נזקים אחרים - בתוך 7 ימים מקבלת דרישת השוכר לעשות כן.

10.4 לא תיקנה המשכירה את הנזקים שבאחריותה במועדים הנקובים לעיל, יהא השוכר רשאי לתקן את הנזקים שבאחריות המשכירה על חשבון המשכירה ולקזז את עלות התיקונים האמורים מהתשלומים שעליו לשלם למשכירה על פי הסכם זה.

10.5 מוסכם בזאת, כי המשכירה ו/או נציגיה יהיו רשאים להיכנס למושכר לצורך ביצוע תיקונים ו/או לצורך בדיקת קיום הוראות הסכם זה על ידי השוכר ו/או על מנת להראותו לשוכרים פוטנציאליים סמוך לפני תום תקופת השכירות, ובלבד שכניסה שכזו תיעשה בתיאום עם השוכר ו/או מי מטעמו.

10.6 במקרה של ביצוע תיקונים ו/או עבודות אחזקה ו/או עבודות בניה ע"י המשכירה במושכר ו/או במבנה ובסמוך למושכר או מעליו, תפעל המשכירה להקטנת ההפרעה, הרעש, האבק וכל מטרד שהוא שייגרם לשוכר באופן שהשוכר יוכל להמשיך להפעיל את המושכר למטרת השכירות, יישמרו דרכי גישה בטוחות וסבירות למושכר, ויעשה כל הדרוש על מנת לקצר את משך זמן ביצוע התיקונים או עבודות הבניה ולהחזרת המצב לקדמותו, על חשבונה של המשכירה. במידה והמשכירה תבצע עבודות בניה במבנה המושכר או מעליו, תערוך המשכירה ביטוח עבודות קבלניות ותכלול בשם המבוטח בפוליסה את השוכר.

11 ניהול המבנה

11.3 המשכירה מתחייבת, כי המבנה והשטחים המשותפים בו יתוחזקו וינוקו על ידה ו/או ע"י מי מטעמה ו/או ע"י חברת ניהול, באופן שוטף ברמה המקובלת במבנים דומים, שתתאים לאופי פעילות המושכר והשירותים הניתנים בו ע"י השוכר.

11.4 ככל שלא יינתנו השירותים ברמה ובאופן הנדרשים ובשל כך לא תוכל השוכרת לעשות שימוש סביר במושכר למטרת השכירות, וההפרה לא תתוקן ע"י המשכירה ו/או חברת הניהול לאחר קבלת דרישה בכתב מהשוכר, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה והשוכר יהא רשאי לבצע בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את השירותים הנדרשים ויהא רשאי לקזז עלותם מהתשלומים שעליו לשלם למשכירה, בהתאם

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

להוראות הסכם זה והסכם הניהול, והכל מבלי לגרוע מכל סעד העומד לו עפ"י הסכם זה וכל דין.

11.5 מובהר, כי הפסקת אספקת שירותי הניהול תהווה הפרה של הסכם זה על ידי המשכירה כלפי השוכר.

12 שילוט

12.3 מוסכם בזאת מפורשות, כי השוכר רשאי להתקין על חשבונו במושכר, ועל ויטרינות ו/או קירות פנימיים במושכר, כל שילוט שהוא.

12.4 מובהר, כי המשכירה לא תהיה רשאית לתלות שלטי חוצות על הקירות החיצוניים של המושכר אשר יסתירו את חלונות המושכר.

13 שינויים במושכר

13.3 השוכר יהא רשאי לבצע במהלך תקופת השכירות שינויים ו/או תוספות ו/או שיפוצים ו/או הריסה בפנים המושכר ו/או מתקניו ומערכותיו, רק לאחר קבלת הסכמת המשכירה ובלבד ששינויים ו/או תוספות ו/או שיפוצים אלו יעשו בהתאם להוראות כל דין, ככל שיהיו הוראות הדין רלבנטיות.

13.4 בוצעו תוספות ושינויים במושכר כאמור לעיל שאינם מהווים חיבור של קבע למושכר, יהא רשאי השוכר להשאיר את השינויים ו/או התוספות ו/או השיפוצים שביצע במושכר, או לקחתם עמו, לפי שיקול דעתו הבלעדי. בחר השוכר להשאיר את השינויים ו/או התוספות ו/או השיפוצים שביצע במושכר כאמור, אזי הם ייחשבו כחלק מהמושכר, יהיו שייכים למשכירה ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהמשכירה בכל הקשור אליהם, לרבות בכל הנוגע להשתתפות המשכירה בעלותם.

13.5 מוסכם שתליית מדפים, תמונות וכיו"ב במושכר אינו מהווה שינוי במושכר, והשוכר יוכל לבצעם בלא הסכמת המשכירה, ובלבד שישלב המצב לקדמותו בעת סיום תקופת השכירות.

14 אחריות

14.3 השוכר יהיה אחראי על פי דין לכל אובדן או נזק אשר ייגרם לגופו או רכושו של כל אדם או גוף כלשהו (לרבות נזק למושכר, למשכיר ולמבקרים במושכר), עקב פעילות השוכר והבאים מטעמו במושכר או עקב הפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה.

14.4 המשכירה תהיה אחראית על פי דין לכל אובדן או נזק אשר ייגרם לגופו או רכושו של כל אדם או גוף כלשהו (לרבות לשוכר ולרכושו ולמבקרים במושכר), עקב מעשה או מחדל של המשכירה כבעלת המושכר ו/או עקב פעילותה במושכר או עקב הפרה של התחייבויותיה על פי הסכם זה.

14.5 כל צד מתחייב לשפות את הצד השני, בגין נזקים שהצד המשפה אחראי להם על פי הסעיפים האמורים לעיל, ובגין כל תשלום או הוצאה שהצד המשופה ישלם או יחויב לשלם לצד שלישי כלשהו בעקבות טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שתוגש כנגד הצד

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

המשופה לגבי נזק שבאחריות הצד המשפה. שיפוי כאמור יהיה כפוף לפסק דין שלא עוכב ביצועו, ובתנאים כדלקמן: (א) שהצד המשופה יודיע לצד השני על כל תביעה ו/או דרישה כאמור מיד עם היוודע לו עליה ו- (ב) לצד המשפה תינתן הזדמנות להתגונן מפניה, ו- (ג) שהצד המשופה לא יתפשר עם התובע ללא אישור מראש ובכתב של הצד המשפה. השיפוי כולל גם הוצאות משפט סבירות שיהיו לצד המשופה, לרבות שכ"ט עו"ד.

15 ביטוח

מבלי לגרוע מהוראות חוזה השכירות ומבלי לגרוע מאחריות המשכירה על-פי חוזה השכירות ו/או על-פי דין, המשכירה מתחייבת לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל למשך תוקפו של חוזה השכירות ו/או כל הארכה את הביטוחים הבאים:

15.1 ביטוח "אש מורחב" למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) צמודותיו ומערכותיו וכל שינוי, שיפור ותוספת שנעשו ו/או יעשו על ידי המשכירה ו/או עברה, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של המשכירה המצוי במבנה הבניין ו/או במבנה המושכר ובסביבתם, במלוא ערכם, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר והבאים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות דמי ניהול ו/או דמי חניה (ככול וקיימים) של המשכירה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח על פי סעיף קטן א לעיל, כתוצאה מאחד הסיכונים המבטחים על-פי סעיף קטן א לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי השוכר ו/או מי מהבאים מטעמו אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. מוסכם כי המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף קטן ה. להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות המשכירה על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במבנה הבניין ו/או במבנה המושכר ובסביבתם, בגבול אחריות בסך 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח שנתית. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ - אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לכלול את השוכר בקשר ו/או בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליו עקב מעשה ו/או מחדל של המשכירה ו/או של מי מהבאים מטעמה, וזאת

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

15.4 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשכירה כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במבנה הבניין ו/או במבנה המושכר ובסביבתם, בגבול אחריות של – 20,000,000 ₪ לתובע לאירוע ולתקופת ביטוח שנתית. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח מורחב לכלול את השוכר היה ונטען, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי הוא נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המשכירה.

15.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המשכירה פוטר את השוכר ואת הבאים מטעמו מאחריות בגין אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים קטנים א-ד לעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות) בין אם נערך הביטוח ובין אם לאו במלואו ו/או בחלקו. אולם פטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.6 ככל ולמשכירה קיימת חברת ניהול בקשר עם ההתקשרות, המשכירה מתחייבת בשמו ובשם חברת הניהול כי האמור יחול בהתאמה גם על חברת הניהול.

16 ניגוד עניינים

16.1 המשכירה מצהירה כי נכון למועד התקשרותה בהסכם זה, אין היא יודעת על כל מניעה חוקית שהיא, או אחרת, שיש בה כדי להפריע או למנוע את ההתקשרות בהסכם זה, וכי אין היא או בעלי השליטה בה, קשורים ו/או מעורבים, באופן ישיר או עקיף בכל עניין אחר שיש בו חשש לניגוד עניינים ביחס להתחייבויותיה מכח הסכם זה. המשכירה מתחייבת להימנע במשך כל תקופת הסכם זה מלקחת חלק ו/או להיות מעורבת בכל עסקה ו/או עניין אחר שיש בו ו/או העלול ליצור מצב של ניגוד עניינים עם הסכם זה, ולנקוט פעולות לוודא כי גם בעלי השליטה בה ינהגו כך.

16.2 המשכירה מתחייבת להביא לידיעת הבנק כל חשש לניגוד עניינים, גם אם החשש יתעורר במהלך תקופת ההסכם.

16.3 המשכירה מצהירה, כי ידוע לה על אחריותה לפעול בתום לב כלפי הבנק בכל פעולותיה בקשר עם הסכם זה.

16.4 בכל מקרה של מחלוקת בין הצדדים, האם בעניין פלוני יש משום חשש לניגוד עניינים, תכריע דעת הבנק.

17 שמירת סודיות והגנת פרטיות

17.1 על המשכירה, וכן על מועסקיה וכל מי מטעמה, חלה חובת סודיות והיא מתחייבת כי היא ומועסקיה וכל מי מטעמה ישמרו בסוד, ולא יעבירו, יודיעו, ימסרו או יביאו לידיעת אחר, כל מידע (לרבות מידע מהגדרתו בפרק ב' לחוק הגנת הפרטיות

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

התשמ"א-1981), לרבות כל ידיעה, מסמך, תכתובת, תוכנית, נתון, חוות דעת - בין בכתב בין בעל פה או בכל מדיה שהיא, אשר יגיע אל מי מהם בקשר או בעת ביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה. המשכירה מצהירה כי היא קראה את סעיפים 91, 118 ו- 119 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, שעניינם איסור ועונש על מסירת ידיעות רשמיות, ואת הוראות סעיפים 72(ב) ו- 80(א) לחוק בנק ישראל התש"ע-2010 שעניינן שמירת סודיות וכן את הוראת סעיף 2(9) לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981, והבינה את תוכנם.

17.2 מידע כאמור לא יועבר על ידי המשכירה או מי מטעמה לאף גורם ולא יובא לידיעתו בשום צורה שהיא. המשכירה מתחייבת לנקוט בכל האמצעים על מנת להגן על המידע כאמור ולמנוע את העברתו לצד שלישי.

17.3 המשכירה מתחייבת שלא לחשוף את עובדת היותה מספקת שירותים לבנק ואת פרטי ההתקשרות בכל מדיה שהיא או בפני גורם כלשהו, ולא לעשות כל שימוש פומבי בשם הבנק, ללא אישור הבנק מראש ובכתב.

18 סיום השכירות ופינוי המושכר

18.1 עם סיום השכירות בהתאם להוראות הסכם זה, יפסיק השוכר את השימוש במושכר ויחזיר את החזקה בו למשכירה, כשהמושכר במצבו כפי שהיה בעת קבלתו בתחילת תקופת השכירות למעט בלאי סביר ופנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, למעט תוספות ושיפוצים שהשוכר יהא מעוניין להשאירן במושכר כאמור בהסכם זה.

18.2 השוכר יסיר עם תום תקופת השכירות כל שילוט שהתקין במושכר.

18.3 במידה והשוכר לא יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות, או במועד ביטול חוזה זה כדין, יהא עליו לשלם למשכירה פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך בש"ח השווה לכפליים מדמי השכירות היומיים בגין המושכר בגין כל יום של פיגור ועד לפינוי המושכר על ידי השוכר בפועל.

19 הפרות ותרופות

19.1 האירועים הבאים ייחשבו כהפרה של הסכם זה ויזכו את הבנק, לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימים מראש למשכירה, בכל הזכויות המוקנות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין במקרה של הפרה יסודית של ההסכם:

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

19.1.2 אם ימונה מפרק, נאמן או כונס נכסים על נכסי המשכירה ו/או עסקיה או כל חלק מהם, או אם תוגש בקשה למינוי כאמור, והמינוי או הבקשה לא בוטלו תוך 30 יום;

19.1.3 הוגשה נגד המשכירה התראת פשיטת רגל או ניתן צו כינוס נכסים לגבי נכסיה, כולם או חלקם, או שהמשכירה קיבלה החלטה על פירוק, או אם

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

המשכירה תגיע להסדר פשרה עם נושיה, והפעולה האמורה או ההחלטה לא הוסרו או נדחו לחלוטין תוך 30 יום ;

19.1.4 אם יתברר, כי הצהרה כלשהי של המשכירה שניתנה במכרז או בקשר עם הסכם זה אינה נכונה או שהמשכירה לא גילתה עובדה מהותית, אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת הבנק להתקשר עמה בהסכם או להמשיך את ההתקשרות עמה, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אם נמצא בכל שלב של ביצוע הסכם זה כי המשכירה נמצאת בחשש לניגוד עניינים, בניגוד לאמור בהסכם זה, או אם אין בקרבת המושכר חניות זמינות.

19.1.5 אם המשכירה תפר התחייבות כלשהי כלפי הבנק, לרבות לעניין תחזוקת המושכר או תחזוקת וניקיון הבניין, ולא תיקנה את ההפרה בתוך 10 ימים מיום שנדרשה על ידי הבנק לעשות כן.

19.1.6 אם יתברר שהמשכירה, בעל שליטה או נושא משרה בה, הורשעו בעבירה לפי אחד מהחיקוקים המנויים בתוספת הרביעית לחוק המידע הפלילי ותקנת השבים, התשע"ט-2019 (להלן - "**חוק המידע הפלילי**") או עבירה אחרת שהדין מתיר להביא בחשבון לצורך בחינת המשך ההתקשרות, ובשל כך לא ניתן לדעת הבנק להמשיך בהתקשרות, או ככל שרלבנטי - שהמשכירה לא נקטה צעדים המבטיחים את תיקון המצב לשביעות רצון הבנק.

19.2 מובהר ומוסכם, כי איחור / דחייה בקיום איזו מהתחייבויות הצדדים בהסכם זה הנובע ישירות כתוצאה מנסיבות של "כוח עליון", אשר לצד המושפע מאותו אירוע אין שליטה עליו ולא יכול היה לצפותן ולמנען, והמונע באופן ישיר מהצד המושפע לקיים את התחייבותו (להלן: "**כח עליון**"), לא יהווה הפרה של הסכם זה על ידי מי מהצדדים, וחיובי הצדדים יידחו בהתאמה בפרק זמן זהה, עד להסרת המגבלה כאמור. מובהר, כי מגיפה כלל עולמית תהווה כח עליון לעניין סעיף זה.

מובהר בזאת, כי תנאי מזג אויר ו/או שירות מילואים ו/או מחסור בחומרים ו/או בכלים ו/או בציוד ו/או היעדר ו/או קשיים בהשגת עובדים לבניה ו/או שביתות או עיצומים, למעט שביתות כלליות וענפיות, לא יהוו ולא יחשבו כח עליון ולא יזכו את הצדדים בארכות או דחיות כלשהן.

בנסיבות כאמור, הצד המושפע מהכח העליון כאמור יפעל בכל האמצעים הסבירים על מנת לקיים את התחייבויותיו, באופן המהיר ביותר.

19.3 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

19.4 אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות הבנק על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.

20 עיכבון, קיזוז

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

20.1 מובהר בזאת במפורש, למען הסר כל ספק, כי למשכירה אין ולא תהיה כל זכות לעכב את רכוש הבנק במושכר.

20.2 הבנק רשאי לקזז את הסכומים המגיעים או שיגיעו לו מהמשכירה לפי הסכם זה או כתוצאה ממנו, מכל סכום המגיע למשכירה מהבנק, והמשכירה מוותרת מראש על כל טענה המתייחסת לקיזוז כאמור.

21 מלוא ההסכם

הסכם זה מהווה את מלוא ההסכם בין הצדדים בנוגע לעניינים הכלולים בו והוא גובר על כל הסכם, הבנה או הסדר קודמים ביניהם, בין בכתב ובין בעל פה. לא יהיה לכל שינוי מאוחר של הסכם זה כל תוקף, אלא אם נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.

22 סמכות מקומית

סמכות השיפוט הייחודית לגבי כל עניין הנובע מהסכם זה תהיה אך ורק לבתי המשפט בירושלים. סמכות זו הינה ייחודית ובלעדית ולא יתנהל הליך כלשהו שלא על פי הסמכות הקבועה בסעיף זה.

23 המחאת ההסכם

23.1 המשכירה זכאית, לאחר מסירת החזקה במושכר לשוכר, להעביר ו/או למשכן ו/או להמחות בכל דרך את כל זכויותיו שלפי חוזה זה, בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, ובכפוף לכך שזכויות השוכר לא תפגענה בשל כך, וההעברה תהיה בכפוף להן.

23.2 במקרה של העברת זכויות המשכירה לצד ג', מתחייבת המשכירה להעביר לשוכר כתב הסבת זכויות וחובות חתום ומאומת, בנוסח שיהא מקובל על הצדדים, לא יאוחר מ-7 ימים ממועד העברת/ הסבת הזכויות/ חתימת ההסכם להעברת הזכויות על ידי המשכירה.

23.3 השוכר רשאי להעביר את זכות השכירות לאחר, בהסכמת המשכירה, וזאת בכפוף למציאת שוכר חלופי (להלן: "השוכר החלופי"), המשכירה לא תהיה רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים וענייניים שיפורטו על ידו בכתב. השוכר החלופי ייכנס לנעליו של השוכר בחוזה זה, יקבל על עצמו את כל התחייבויותיו למשך תקופת השכירות הנותרת.

24 שונות

24.1 ספרי הבנק יהוו ראיה לכאורה לגבי כל הוצאה שהוצאה על ידי הבנק בקשר עם ההסכם, לרבות, אך מבלי למעט, בקשר עם תשלומים ששולמו למשכירה.

24.2 איחור או הימנעות מעשיית מעשה שהבנק רשאי לעשותו לפי הסכם זה, ו/או בשימוש בזכות כלשהי הנתונה לבנק לפי הסכם זה, לא יראו כויתור על הזכות, אלא אם ויתר הבנק על כך במפורש בכתב.

24.3 כל ארכה, הנחה, ויתור או אי נקיטת צעדים, לא יהוו ויתור על איזה מזכויות הצדדים על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, אלא אם נערכו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

24.4 הודעות תשלחנה בדואר או בדוא"ל, לפי הכתובות כמפורט בראש הסכם זה. הודעה שתישלח על-ידי צד למשנהו בדואר רשום, תיחשב כאילו נמסרה תוך חמישה ימי עסקים ממועד שיגורה כאמור; ובמסירתה ביד – ביום העסקים הראשון שלאחר מסירתה. הודעה שנשלחה בדוא"ל תיחשב ככזו שנתקבלה על-ידי הצד האחר ביום קבלת אישור שאינו ממוכן בדואר אלקטרוני חוזר. כל שינוי בכתובת, במספרי הטלפון או כתובת הדוא"ל המפורטים להלן, יחייב את הצד השני, אך ורק אם הודע לו בכתב, על השינוי בפרטים הנ"ל לפי האמור לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכירה	הבנק
אני הח"מ, _____ עו"ד (מ.ר. _____) מאשר/ת בזאת: שמר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ החתומים מעלה, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המשכירה לעניין הסכם זה.	

חותמת	חתימה
אני הח"מ, _____ עו"ד (מ.ר. _____) מאשר/ת בזאת: שמר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ החתומים מעלה, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם הבנק לעניין הסכם זה.	

חותמת	חתימה
-------	-------

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

נספח ג1-הצעת המשכירה
איו שלם במועד חתימת הבנק על החסכם

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____

חלק ד' – דרישות מהנכס ושירותים נלווים

1. דרישות חובה:

- 1.1 שטח הנכס הוא לפחות 40 מ"ר נטו.
- 1.2 הנכס במפלס אחד, מעל הקרקע.
- 1.3 הנכס כולל חדר שיכול לשמש כמשרד וחדר ישיבות המכיל לפחות 15 משתתפים.
- 1.4 הנכס מותאם לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998.
- 1.5 הנכס עומד בדרישות בטיחות אש כנדרש ע"פ דין ובכלל כך יש בנכס מערכת גילוי אש פתוחה חדשה ומתקדמת, כמו גם עמדות כיבוי אש תקניות, גלגלון ומטפי כיבוי.
- 1.6 הנכס כולל ממ"ד או נמצא במרחק של עד דקה וחצי הליכה מממ"ק או מקלט בבניין או ממקלט ציבורי.
- 1.7 בתוך הנכס, או באותה הקומה בבנין, יש לפחות תא שירותים אחד לכל מגדר, וכן תא שירותים נגיש אחד.
- 1.8 בתוך הנכס או באותה קומה קיים מטבחון עם ברז מים. בנוסף, בתוך הנכס יהיה מקום למקרר, עם שקע כוח מתאים.
- 1.9 זמינות (בתשלום נפרד) של לכל הפחות 3 חניות בחניה/חניון בבניין הנכס או בטווח של עד 200 מטר הליכה רגלית (לפי מדידה ב-GOOGLE MAPS) מהנכס המוצע. החניות אינן חייבות להיות לשימוש בלעדי של הבנק, אך בהגשת הצעתו מצהיר המציע כי לפי התפוסה הקיימת במועד הגשת ההצעה, בסבירות גבוהה ניתן יהיה להחנות בחניה זו 3 רכבים בשעות היום.
2. המציע מתחייב כי **אם יזכה במכרז**, הנכס המוצע יעמוד בדרישות הבאות, 45 ימים לפני מועד תחילת תקופת השכירות:
 - 2.1 הנכס יהיה מוגמר ומוכן לאכלוס, מרוצף או עם פרקט, צבוע (ללא פגמים או סדקים), נקי ופנוי. אין בכוונת הבנק לבצע עבודות התאמה או שיפוצים.
 - 2.2 לנכס תהיה דלת כניסה עם מנעול/קודן.
 - 2.3 בנכס תהא מערכת מיזוג קירור וחימום.
 - 2.4 הנכס מחובר לתשתיות תאורה, חשמל, ותקשורת. תשתית החשמל והתקשורת צריכה לאפשר התקנת עמדת מדפסת ומחשב. כן, בחדר הישיבות צריכה להיות תשתית לאינטרנט וחיבור למיחשוב.
 - 2.5 השכירות תכלול שירותי תחזוקה של המושכר, לרבות תאורה (כולל החלפת נורות), חשמל, מיזוג אוויר, וכיוצ"ב.

חתימת המציע בראשי תיבות בצירוף חותמת _____