

רכבת ישראל בע"מ

הזמנה להציע הצעות

נספח א'

במסגרת מכרז להתקשרות בהסכם הרשאה ושכירות של חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת מודיעין מרכז, להכשרתו והפעלתו לשימוש מסחרי של משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים

מס' מכרז: פמ"ר 010717

יולי 2017

תוכן העניינים

<u>מס'</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
1.	הזמנה	3
2.	מסמכי המכרז וסדר קדימויות	3
3.	תיאור ההתקשרות והתחייבויות היזם	4
4.	מידע המסופק למציעים	8
5.	תנאי סף להשתתפות במכרז	9
6.	הבהרות ושינויים	9
7.	כנס מציעים	10
8.	נציג מוסמך	11
9.	ערבות ההצעה	11
10.	אופן ומועדי הגשת הצעות	12
11.	הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים	14
12.	תוקף ההצעות	17
13.	החלטה על הזוכה במכרז ומתן הודעת הזכייה	17
14.	שמירה על סודיות	18
15.	הדין החל	18

הזמנה להציע הצעות

במסגרת מכרז להתקשרות בהסכם שכירות של חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת מודיעין מרכז, להכשרתו לשימוש מסחרי של משרדים רגילים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים, ולהפעלתו לתקופה של 7 שנים + 3 שנים נוספות אופציה של הרכבת.

1. הזמנה

1.1 רכבת ישראל בע"מ, מס' חברה 520043613 וועדת מכרזים מטעמה (להלן: "הרכבת" ו-"ועדת המכרזים" בהתאמה) מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאי הסף המפורטים להלן, להגיש הצעות בהתאם לתנאי מסמכי הזמנה זו להתקשרות בהסכם הרשאה ושכירות של חלק מהקומה התחתונה במתחם תחנת הרכבת מודיעין מרכז בשטח של כ- 948 מ"ר ברוטו (כולל העמסה בשיעור של 15% שטחים ציבוריים), המהווה חלק ממגרש 101 לפי התב"ע כהגדרתה להלן (להלן: "המבנה" או "המושכר" ו-"המקרקעין", בהתאמה), להכשרת ולהתאמת המבנה לשימוש מסחרי כמשרדים רגילים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים ("business lounge"). מובהר כי מי שיכשיר את המבנה לצורך משרדים שיתופיים יחויב לספק גם שירותי טרקלין עסקיים, והכל בהתאם לדרישות נספח "א(2)". כמו כן, חל איסור שימוש במושכר לצורך שירותי האכלה למיניהם לרבות מזון, למעט לבאי המשרדים ו/או טרקלין העסקים, ובכל מקרה אסורה פעולת טיגון ו/או בישול ו/או צליה (להלן: "אפיוני השימוש" ו-"הפרויקט") והכל כמפורט במסמכי המכרז לרבות הסכם ההרשאה והשכירות המצורף למסמך זה כנספח "ג" (להלן: "ההסכם" או "הסכם השכירות").

המושכר מסומן בצבע צהוב בתשריט המצורף כנספח "א(1)" להזמנה זו.

1.2 לכל המונחים המוזכרים בכתב הזמנה זה תוקנה המשמעות המוקנית להם בהסכם (נספח "ג"), אלא אם כן נכתב אחרת.

1.3 להלן המועדים הרלוונטיים לצורך הגשת הצעה במכרז זה:

מועד עריכת כנס מציעים	2.8.2017 בשעה 9:30 בבוקר.
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	16.8.2017 בשעה 13:00.
מועד אחרון להגשת הצעות	6.9.2017 בשעה 13:00.

2. מסמכי המכרז וסדר קדימויות

2.1 מסמכי המכרז הינם כמפורט להלן:

2.1.1 נספח "א" - הזמנה להציע הצעות ונספחיה;

נספחי ההזמנה להציע הצעות הינם כדלהלן –

- נספח א(1) - תשריט המושכר.
- נספח א(2) - אפיוני שימוש למשרדים שיתופיים.
- נספח א(3) - ערבות ההצעה.
- נספח א(4) - נוסח תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- נספח א(5) - טופס הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים, וכן תצהיר לפיו המציע אינו לקוח מוגבל באמצעים ואינו מצוי (ולא הוגשה לגביו בקשה) לכינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / הסדר נושים

ו/או חדלות פירעון וכן בדבר היעדר הערת עסק חי.

○ נספח א(6) - נוסח אישור רו"ח בדבר עמידה בתנאי סף פיננסיים.

○ נספח א(7) - תצהיר בדבר ניסיון קודם בניהול ו/או תפעול משרדים ו/או מרכזים מסחריים בהתאם לסעיף 5.6 להזמנה.

○ נספח א(8) - טופס פרטי נציג מוסמך מטעם המציע.

○ נספח א(9) - אישור עו"ד לגבי זכויות חתימה.

○ נספח א(10) - תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז ואי העסקת יועצי הרכבת לצורך הגשת הצעה למכרז.

○ נספח א(11) - תצהיר בדבר היעדר בעל ענין נסתר.

2.1.2. **נספח "ב"** - הצהרת המציע וההצעה הכספית.

2.1.3. **נספח "ג"** - הסכם הרשאה ושכירות.

○ נספח ג(1) - תכניות עקרונית שיוכנו ע"י היזם (ויוגשו בצירוף להצעתו).

○ נספח ג(2) - מפרט הכולל רשימת תשתיות, חיבורים ועבודות שבאחריות הרכבת לבצע ושבאחריות היזם לבצע.

○ נספח ג(3) - נספח בטחון ;

○ נספח ג(4) - אישור עריכת ביטוחים ;

○ נספח ג(5) - נוסח הערבות ;

○ נספח ג(6) - נספח בטיחות ;

○ נספח ג(7) - נספח תפעול ;

2.2. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני בין מסמכי המכרז, יגבר הפירוש אשר יקדם מטרת המכרז באופן המיטבי עבור הרכבת, כפי שיקבע על ידי המנהל (כהגדרתו בהסכם השכירות).

2.3. כל המסמכים הינם רכוש הרכבת והם נמסרים למציע אך ורק לשם הגשת הצעתו. המציע, בין אם הגיש את הצעתו ובין אם לאו, אינו רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש, לכל מטרה שהיא.

2.4. האמור בכתב הזמנה זה בא לתאר, באופן כללי, את מהות הזמנה זו ואת התנאים לביצועה, כאשר פרטיהם של הדברים מפורטים בנספחי ההזמנה וכן בהסכם ובנספחיו.

2.5. מובהר כי בכל מקום בהזמנה על נספחיה בו מצוין "הרכבת" תהא הרשאה לרכבת לפעול באמצעות חברת פיתוח מתחמי רכבת ישראל בע"מ, מס' חברה 515108462 ו/או נציג אחר אשר ימונה על ידי הרכבת מעת לעת.

3. תיאור ההתקשרות והתחייבויות היזם

3.1. הרכבת תעמיד לרשות הזוכה במכרז (להלן: "היזם" או בהזמנה זו להציע הצעות גם "המציע") את המבנה כשהוא במצב של מעטפת וכן הכנה לתשתיות וחיבורים אשר בוצעו ו/או יבוצעו ע"י הרכבת והכל כמפורט ב**נספח ג(2)** המצורף להסכם השכירות (להלן: "**עבודות הרכבת**"). מובהר בזאת כי כל שינוי שהיזם יבצע במעטפת, ככל שיהיה, היזם יהא מחויב לבצעו באמצעות הקבלן מטעם הרכבת

לעבודות הרכבת ובאישור מראש של הרכבת. ככל שהקבלן יודיע שביצוע השינויים כאמור יאריכו את המועדים לביצוע עבודות הרכבת, **כל הארכה תחול על היזם בלבד על כל השלכותיה**. במקרה כאמור ייחתם מסמך משולש בין קבלן הרכבת, הרכבת והיזם בדבר הארכה הצפויה עקב השינויים, לרבות ההשלכות החלות על היזם כאמור. מובהר בזאת כי ככל שיבוצעו שינויים במעטפת ע"י היזם לאחר שהרכבת הוציאה טופס 4 לעבודות הרכבת, היזם יחויב להמציא את כל האישורים וההיתרים הדרושים לכך על פי הדין.

3.2. היזם יחתום על ההסכם (**נספח ג**) וידאג לקיום כל התנאים הנדרשים על ידו לפי הוראות ההסכם כתנאי לקבלת צו התחלת עבודה. מובהר בזאת כי תנאי מתלה למתן צו התחלת עבודה, הינו הוצאת היתר בניה ע"י הרכבת לעבודות הרכבת עד לאותו מועד (להלן: "**התנאי המתלה**"). לאחר קבלת צו התחלת עבודה, היזם יקבל, כבר רשות, את המבנה לשם ביצוע של עבודות ההתאמה כמפורט בהסכם ובמפרט המצורף **כנספח (2)**" הנדרש לשם אכלוסו והפעלתו של המבנה בהתאם לאפיוני השימוש ובהתאם להוראת כל דין (להלן: "**עבודות ההתאמה**") בתוך לא יותר מ- 6 חודשים ממועד ההודעה ליזם הזוכה בדבר בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים או ממועד הוצאת היתר בניה ע"י הרכבת לעבודות הרכבת (ככל שלא הוצא עד למועד ההודעה הזוכה), לפי המאוחר מבניהם (להלן: "**תקופת עבודות ההתאמה**") ו- "**סיום תקופת ההתאמה**" בהתאמה), כאשר הרכבת תהא רשאית להאריך תקופה זו בתקופה של עד 3 חודשים נוספים וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובלבד שהעיכוב בביצוע עבודות ההתאמה לא נגרם עקב מעשה ו/או מחדל של היזם, במקרה של הארכה ע"י הרכבת כאמור, תקופת עבודות ההתאמה וסיומן יהא בהתאם.

3.3. עבודות ההתאמה תבוצענה ע"י היזם בהתאם להוראות להלן ולהוראות ההסכם ולנספח "ג(2)" והיזם יהא מחויב לנהוג לפיהן:

3.3.1. היזם יצהיר כי כל עבודות ההתאמה צריכות להיות מתואמות מראש ובכתב עם הרכבת והכל בהתאם להוראות ההסכם. לפני ביצוע עבודות ההתאמה, היזם ייפגש עם נציגי הרכבת ויקבל מהם הנחיות בעל פה ו/או בכתב (לשיקול דעת הרכבת) לביצוע עבודות ההתאמה לרבות קבלת תדריכי בטיחות ובטחון.

3.3.2. ידוע ליזם כי יתכן ועבודות הרכבת ועבודות ההתאמה מטעמו (כהגדרתן לעיל) תבוצענה במקביל והנ"ל לא יהווה עילה לעיכוב שלו בביצוע עבודות התאמה.

3.3.3. היזם יהא רשאי לשכור את שירותי הקבלן מטעם הרכבת לצורך ביצוע עבודות ההתאמה ובלבד שהרכבת תאשר זאת מראש ובכתב ובלבד שלרכבת לא תהיה אחריות כלשהי לעבודות ההתאמה לרבות לא לטיבן ו/או לעיכוב בביצוען והיזם מוותר בזאת על כל טענה כלפי הרכבת בנוגע לכך וידוע לו כי הדבר לא יהווה עילה לדחייה במועד תשלום התמורה כמפורט להלן. מובהר בזאת כי כאמור לעיל, היזם יחויב לעשות כל שינוי במעטפת באמצעות הקבלן של הרכבת ובאישור מראש של הרכבת.

3.4. מובהר בזאת כי **הזנת החשמל** למבנה תבוצע ע"י הרכבת באמצעות מונה פנימי שיותקן על ידה, הרכבת תספק את הכבילה והיזם יספק את לוח החשמל והכל בהתאם ובכפוף לענייני החשמל כמפורט **כנספח ג(2)**" להסכם. לאור זאת, תשלום בגין החשמל יתווסף לדמי השכירות כמצוין בסעיף 3.8 להלן וההתחשבות בגינו תיעשה מדי חודשיים (להלן: "**התשלום בגין החשמל**").

אספקת מיזוג האוויר למבנה תבוצע ע"י הרכבת באמצעות יחידת קירור מים מרכזית (ציילר) המשרתת את המושכר. תשלום היזם בגין מיזוג אוויר יעשה בהתאם ויתווסף לדמי השכירות כמצוין בסעיף 3.8 להלן וההתחשבות בגינו תיעשה מדי חודשיים (להלן: "**התשלום בגין מיזוג האוויר**").

אספקת המים למבנה תבוצע ע"י הרכבת באמצעות מונה מרכזי אחד המשרת את כל חלל המתחם בו מצוי המבנה (כלומר גם שטחים נוספים שאינם ברשות היזם)

ותהיה מניה כללית אחת לכל המתחם. לאור זאת, תשלום היזם בגין אספקת המים יתווסף לדמי השכירות כמצוין בסעיף 3.8 להלן וההתחשבות בגינו תיעשה מדי חודשיים (להלן: "התשלום בגין המים").

3.5. הרכבת תבנה קיר גבס סביב מתחם המבנה עם שלושה פתחים מובנים. היזם יהא רשאי לפתוח פתחים נוספים (דלתות ו/או חלונות) באישור מראש של הרכבת (להלן: "בקשת היזם"). בקשת היזם תישקל על ידי הרכבת בהתאם לצרכיה ובהתחשב בכך שמדובר במעבר ציבורי כדוגמת נראות חיצונית, מיקום פרסום ושילוט חיצוני וכיוב'. הרכבת תהא רשאית לסרב לבקשת היזם בהתאם לשיקול דעתה המוחלט.

3.6. במשך תקופת השכירות, הרכבת תתחזק את עבודות הרכבת והיזם יתחזק את כל עבודות ההתאמה והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם.

לאחר השלמת עבודות ההתאמה וקבלת אישור לאכלוס ע"י הרכבת כמפורט בהסכם, היזם ישכור את המבנה לתקופת השכירות ויפעיל אותו בהתאם לאפיוני השימוש במשך תקופה של 7 שנים (להלן: "תקופת השכירות"). בנוסף, הרכבת תהיה רשאית להאריך את תקופת השכירות ב- 3 שנים נוספות והכל באופן ובתנאים הכתובים בהסכם על נספחיו. מובהר בזאת כי במקרה של עיכובים בעבודות ההתאמה, אשר לא אושרו מראש ע"י הרכבת, תחל תקופת השכירות החל מהמועד הקובע (כהגדרתו בסעיף 3.8 להלן). כמו כן, היזם ידאג לקבלת כל הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים לביצוע עבודות ההתאמה ו/או להפעלת המבנה, לרבות רישיון עסק, ככל שאלה ידרשו ע"י הרשויות המוסמכות ו/או על פי הדין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל ההתאמות הנדרשות על ידי רשות הכבאות, לשם אכלוס המבנה ו/או הפעלתו, יחולו על היזם ויעשו בתיאום ובאישור מראש של הרכבת. מאחר והיזם יתחבר למערכת קיימת של התחנה, בכל הנוגע לחלוקה שונה ו/או התאמת המתזים (ספרינקלרים) וגלאי עשן למושכר, היזם יחויב לעבוד עם קבלנים ממונים מטעם הרכבת בלבד כאמור בהסכם ובנספח "ג(2)" להסכם.

מבלי לגרוע מהוראות האמור לעיל, במקרים בהם עבודות ההתאמה ו/או אפיוני השימוש שהיזם יעשה במבנה, אינם דורשים ע"י הרשויות המוסמכות, אישורים ו/או היתרים כדוגמת טופס 4 ו/או רישיון עסק, היזם יידרש להמציא לרכבת אישורים ו/או מסמכים כמפורט בהסכם וזאת כתנאי לאכלוס המבנה.

3.7. ככל שהיזם יבחר לעשות שימוש במבנה למטרת משרדים שיתופיים, היזם יחויב להפעיל שירותי טרקלין עסקים בין היתר עבור נוסעי הרכבת, אשר יהיו מעוניינים בכך ובתמורה לתשלום שישלמו ישירות ליזם. הרכבת רשאית לרכוש מהיזם כרטיסי כניסה לטרקלין העסקים בהנחה שלא תפחת מ- 25% ממחירם הרגיל ולחלקם לנוסעי הרכבת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

בנוסף, הרכבת תהיה רשאית לעשות שימוש בחדרי הישיבות אשר יהיו במבנה, בהיקף של עד 6 שעות חודשיות בתיאום מראש עם היזם וזאת ללא תשלום כלשהו ליזם.

3.8. **דמי השכירות:**

במהלך תקופת השכירות, יהיה רשאי היזם להפיק הכנסות מן המבנה, על דרך מתן רשות השימוש בחלקי המבנה לצדדי ג', הכל בכפוף להוראות מסמכי המכרז. סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה יחולו על היזם בלבד ובכל מקרה לא על הרכבת.

"המועד הקובע" - מועד סיום תקופת ההתאמה או מועד הפעלת המושכר ע"י היזם, לפי המוקדם מביניהם, ובלבד שעד לאותו מועד הוצא טופס 4 ע"י הרכבת לעבודות הרכבת.

תמורת זכות השכירות כמתואר בהזמנה וביתר מסמכי המכרז, היזם יידרש לשלם לרכבת החל מהמועד הקובע, את דמי השכירות שהוצעו על ידו בהצעת המחיר (**נספח "ב"**) בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה למדד היסודי כמפורט בהסכם (להלן: "דמי השכירות") ובתוספת תשלום בגין חשמל ובתוספת תשלום

בגין מים ובתוספת תשלום בגין מיזוג אוויר, אשר ההתחשבות בגינם תיעשה מדי חודשיים. כן יישא היזם בכל יתר התשלומים המוטלים על פי הדין על מחזיק בנכס (שוכר) כמפורט בהסכם, ובכלל זה בתשלום דמי ניהול עבור השתתפות בשירותי אבטחה וניקיון בשטחים הציבוריים, (שיבוצעו על ידי הרכבת או מי מטעמה), אשר נכון למועד עריכת המכרז עומדים על 15 ₪ למ"ר (להלן: "דמי הניהול"), חיבור טלפונים לבזק ותשתיות תקשורת ישולם ישירות ע"י היזם לספקי השירותים.

דמי השכירות יועלו בתקופת השכירות כדלקמן: בתחילת שנת השכירות השלישית, בתחילת שנת השכירות השישית. במידה והחווה יחודש ע"י הרכבת (מימוש האופציה של הרכבת בלבד) יועלו דמי השכירות במועד חידוש החווה. בכל אחת מהעלאת הני"ל, דמי השכירות יהיו בגובה דמי השכירות החודשיים כפי ששולמו בחודש האחרון שלפני תחילת השנה הרלבנטית לפי העניין: השלישית, השישית או חידוש החווה, לפי העניין (כשהם כולל הפרשי הצמדה ומע"מ) ובתוספת של 3%.

3.9 דמי השכירות ודמי הניהול ישולמו מדי רבעון באמצעות שיקים או העברה בנקאית לחשבון שפרטיו ימסרו ע"י הרכבת. הרכבת תהיה רשאית להורות על אופן תשלום באמצעות הרשאה לחיוב חשבון בנק, לפיה יחויב חשבון הבנק של היזם ויזוכה חשבון הבנק של הרכבת בשיעור דמי השכירות, דמי הניהול והמע"מ בגינם כפי שיהיו ידועים ביום מתן החיוב כאמור. התשלום בגין החשמל, התשלום בגין המים והתשלום בגין מיזוג האוויר (כהגדרתם לעיל) ישולמו מדי חודשיים. היזם יחתום על כל מסמך הדרוש לשם תשלום דמי השכירות והניהול ויתר התשלומים השוטפים כאמור, תוך 7 ימים ממועד דרישת הרכבת, וימסור לרכבת יחד עם יתר המסמכים ו/או האישורים שעליו למסור כתנאי לקבלת חזקה במבנה כמפורט בהסכם.

3.10 יובהר כי אפיוני השימוש המוצעים (לרבות אלה המפורטים בנספח "א(2)") הינם מנחים והמציעים מתבקשים להתבסס עליהם לצורך פירוט והצגה של השימושים המוצעים על ידם למבנה, במסגרת המצגת כמפורט להלן. מובהר במפורש שאפיוני השימוש לאו דווקא מביאים בחשבון את כלל האילוצים ו/או הדרישות אשר ייתכנו על פי כל דין וכן את הצורך בביצוע שינויים כלשהם לשם עשיית שימוש במבנה בהתאם להם, ועל כן לא תישמע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרכבת או מי מטעמה בקשר עם כך. על המציעים לבדוק מול הרשויות, היועצים השונים ויתר הגורמים המוסמכים את היתכנות תכנון המבנה בהתאם לאפיוני השימוש ולשאת בכל העלויות הכרוכות בכך.

3.11 על המקרקעין והמבנה חלות תכנית מד/23/1, תכנית מד/8/23 וכן תכניות נוספות החלות כיום ו/או שיחולו בעתיד (להלן: "התב"ע"). אם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התב"ע, תקבענה הוראות התב"ע, והיזם מוותר מראש על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם נושא זה.

בנוסף להוראות התב"ע, יחולו על היזם כל הוראות ודרישות הדין בדבר קבלת כל רישוי ו/או היתר הנדרש לאכלוס המבנה, להפעלתו, לתחזוקתו ולהשכרתו ו/או הנדרש לשם מתן זכויות הרשאה ו/או שימוש ו/או הפעלה ביחס לחלקים במבנה.

3.12 היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט, ללא יוצא מן הכלל ולרבות עלויות קבלת כל הרישיונות ו/או ההיתרים, עלויות הכרוכות בעמידה בדרישות כל רשות מוסמכת לצורך אכלוס ו/או תפעול המבנה, עלויות ביצוע כל עבודת תכנון ו/או התאמה שתידרש וכן עלויות שיווק, פרסום והשכרה, עלויות הפעלה ותחזוקה, תשלום כל המיסים, ההיטלים, האגרות וארנונה החלה על פי דין על שטח המבנה, וכן כל יתר העלויות הכרוכות בביצוע מטלות היזם והתחייבויותיו כמפורט בהסכם, על נספחיו. על אף האמור, מובהר שהיזם לא יידרש לשלם היטל השבחה, ככל שיחול, בגין התב"ע, כהגדרתה לעיל, אך כן יידרש לשלם כל היטל השבחה אחר, אשר ינבע ממתן הקלה או מהתרת שימוש חורג שניתנו לבקשת היזם, ומבלי שיש בכך כדי להוות מתן רשות ליזם להוציא כל היתר בנייה ו/או ליזום תב"ע חדשה ו/או לבקש הקלה ו/או לבקש שימוש חורג כאמור, ולעניין זה יחולו הוראות ההסכם.

- 3.13. מובהר כי הרכבת תעשה שימוש בצד החיצוני של קירות המבנה לצרכי מכירת שטחי פרסום וכן שילוט והכוונה, היזם יהא רשאי להציב שילוט עם הלוגו שלו מעל או לצד הכניסה הראשית של המבנה וזאת באישור מראש של הרכבת לגודל, למיקום ולנוסח השילוט, הכל כאמור בנספח התפעול.
- 3.14. היזם יחויב להפעיל את המשרדים ויתר השירותים הניתנים על ידו רק במועדים בהם התחנה פעילה.
- 3.15. היזם ישיב את המבנה לרכבת בתום תקופת השכירות במצב מעולה, תקין וראוי לשימוש, והכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם ו/או נספח התפעול.
- 3.16. השבת המבנה לרכבת משמעה מסירתו של כל הבנוי, לרבות כל המחוברים בחיבור של קבע, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, תקין, נקי, ראוי לשימוש במצב מעולה לרבות צביעה כללית וללא טענת זכות של צדדים שלישיים כלשהם. למען הסר ספק, מובהר כי בשום שלב שהוא לא תהינה ליזם זכויות קנייניות כלשהן במבנה ו/או במקרקעין, פרט לזכות ההרשאה והשכירות אשר תוקנה לו במהלך תקופת השכירות ובהתאם להוראות ההסכם, וכן לא תהיה ליזם כל זכות עיכובן ביחס למקרקעין ו/או למבנה.

4. מידע המסופק למציעים

- 4.1. למען הסר ספק, המידע והנתונים אשר נמסרים למציעים במסגרת מכרז זה, הינם נתונים כלליים וחלקיים בלבד.
- 4.2. על המציע לבדוק בעצמו באופן עצמאי ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמו את כל ההיבטים הקשורים והנובעים מהמכרז, לרבות (ומבלי לגרוע) מסמכי המכרז, לרבות את מיקום המבנה והמקרקעין, את שטחי המבנה, את המצב התכנוני החל על המבנה והמקרקעין (לרבות התב"ע, הבקשות וההיתרים השונים, תכניות סטטוטוריות בהכנה וכיוצ"ב), את המועדים ולוחות הזמנים הצפויים לקיום התחייבויות היזם, את התאמת המבנה להוראות כל דין, כל רישיון ו/או היתר הנדרשים על פי כל דין לאכלוס ו/או הפעלת המבנה, ביצוע סקרים וניתוחים כלכליים וכן כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי או עסקי, ביחס לכל אחד מאלה, אשר רלוונטי לצורך הגשת הצעה ולביצוע מכלול התחייבויות המציע על פי מסמכי המכרז והזמנה זו.
- עוד מובהר ומודגש בזאת כי התכנית המצורפת **כנספח "א(1)"** להזמנה, מובאות בזאת לידיעת המציעים ולנוחיותם, ואין לראות בהם מצג המחייב, באופן כלשהו, את הרכבת ביחס למקרקעין ולמבנה.
- 4.3. הסתמכות המציע ו/או מי מטעמו על מידע הכלול במסמכי המכרז או כל מידע שנמסר או יימסר לידיה על ידי הרכבת או מי מטעמה במהלך המכרז הינה באחריות המציע בלבד, והרכבת ו/או מי מטעמה לא יישאו באחריות לכל סוג שהוא של נזק ו/או הפסד שיגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או צד שלישי כלשהו עקב הסתמכות של מי מהם על מידע כאמור.
- 4.4. **המציע מצהיר בעצם הגשת הצעתו במכרז כי ידוע לו ומוסכם עליו כי זכייתו במכרז הינה זכייה מותנית שאין ודאות שתמומש וכי אפשרות מימוש זכייתו במכרז תלויה בגורמים חיצוניים לרכבת שלרכבת אין השפעה עליהם. המציע מוותר בעצם הגשת הצעתו במכרז על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי הרכבת במקרה שלא תתאפשר הוצאת זכייתו במכרז אל הפועל כתוצאה מאי הבשלת התנאים החיצוניים הנדרשים לכך. אין באמור כדי לפגוע בתנאי המתלה כהגדרתו בסעיף 3.2 לעיל.**
- 4.5. היזם שיזכה במכרז יהיה מנוע מלטעון לקיומה של כל זכות, חובה או הסתמכות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרוטוקול, דיון או הצהרה, בין בכתב ובין בעל-פה, בין לפני שניתנה הודעת הזכייה לרבות במסגרת הליכי המכרז ובין לאחר שניתנה הודעת הזכייה.
- 4.6. יש לקרוא את מסמכי המכרז יחד עם הוראות הדין, כפי שאלו יהיו בתוקף מעת לעת. למען הסר ספק מובהר, שקיימים דינים ודברי חקיקה נוספים מעבר

למתואר במסמכי המכרז אשר עשויים להשפיע על המציעים ועל היזם ועל כן, המציעים נדרשים לקיים בדיקה עצמאית בעניין זה.

5. תנאי סף להשתתפות במכרז

אך ורק מציעים אשר מקיימים את כל תנאי הסף המפורטים להלן, יהיו מועמדים לזכייה במכרז זה:

5.1 המציע צירף, לשם הבטחת הצעתו, ערבות בנקאית מבנק בארץ או ערבות מחברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א - 1981, על סך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "ערבות ההצעה"). ערבות ההצעה תהיה ערבות אוטונומית, בלתי תלויה ובלתי מותנית לפקודת "רכבת ישראל בע"מ", בתוקף עד ליום 28.2.2018 ערבות ההצעה תהא על-פי הנוסח המחייב המצורף כנספח "א(3)", המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

5.2 למציע האישורים הנדרשים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976. על מנת להוכיח עמידה בתנאי זה, על המציע לצרף תצהיר בנוסח נספח "א(4)" וכן אישור מפקיד מורשה, מרואה-חשבון או מיועץ מס או העתק ממנו, המעיד שהמציע מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי הפקודה וחוק מס ערך מוסף או שהוא פטור מלנהלם וכן שהוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף, לפי הוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

5.3 המציע השתתף בכנס המציעים, כמפורט בסעיף 7 להלן;

5.4 מחזור ההכנסות השנתי של המציע לשנים 2015 ו-2016 הינו לפחות 2,000,000 ₪ (שני מיליון שקלים חדשים) לכל שנה. לגבי שנת 2015 נדרשים דו"חות סולו מבוקרים ולגבי שנת 2016 נדרשים דו"חות סולו שאינם מבוקרים.

להוכחת עמידה בתנאי סעיף 5.4 זה, המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים הרלוונטי של המציע ימלא ויחתום על נספח "א(5)" (תנאי סף פיננסיים) ורוה"ח המבקר מטעם המציע, ימלא ויחתום על נספח "א(6)".

5.5 המציע אינו לקוח מוגבל באמצעים ואינו מצוי (ולא הוגשה לגביו בקשה) לכינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / הסדר נושים.

להוכחת עמידה בתנאי סעיף 5.5 זה, יצרף המציע תצהיר בנוסח נספח "א(6)".

5.6 המציע ניהל ו/או הפעיל לפחות מרכז מסחרי בנוי או מבנה משרדים אחד להשכרה ששטחו העיקרי אינו פוחת מ-900 מ"ר שטח עיקרי, או לפחות 3 מרכזים מסחריים בנויים ששטחו העיקרי של כל אחד מהם אינו פוחת מ-450 מ"ר שטח עיקרי, והכל במשך שלוש שנים רצופות לפחות מתוך שש השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות.

להוכחת עמידה בתנאי סעיף זה, יצרף המציע אישור בנוסח המצורף כנספח "א(7)".

6. הבהרות ושינויים

6.1 הרכבת, באמצעות ועדת המכרזים מטעמה (להלן: "ועדת המכרזים"), רשאית בכל עת, עד למועד הקבוע להגשת הצעות, לשנות תנאי מתנאי המכרז ולרבות את תנאי הסף הנדרשים לצורך הגשת הצעות למכרז.

כן רשאית הרכבת, באמצעות ועדת המכרזים, לשנות מועד מהמועדים הקבועים במכרז זה.

6.2 בנוסף לכך שלרכבת הזכות לשינוי תנאי המכרז ו/או המועדים הקבועים בו, אף המציעים רשאים לפנות בשאלות ו/או בבקשות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז, עד ליום 16.8.2017 בשעה 13:00.

6.3. שאלות הבהרה יופנו בכתב בלבד, לידי נציג הרכבת, מר רפי מונטיאס, באמצעות דוא"ל בלבד, בכתובת: rafimt@rail.co.il. מציע שלא יפנה בבקשות הבהרה כאמור, יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר אי בהירות, סתירה או אי התאמה במסמכי המכרז בקשר עם כך.

פורמט ההגשה לשאלות, הבהרות ובירורים יהיה כדלקמן:

<u>מס' סידורי</u>	<u>סעיף/מראה מקום אחר</u>	<u>שאלה/הערה</u>
	<i>(הפניה למקום המדויק במסמכי המכרז ונספחיו אליו מתייחסת השאלה)</i>	

כל הפניות תהינה בכתב ותישלחנה בקובץ WORD פתוח בפורמט לעיל, ולצדו קובץ PDF זהה, חתום ונעול מפני עריכה או שינויים. לפנייה הראשונה יצורף העתק הקבלה בגין סכום ההשתתפות במכרז, בציון מס' המכרז.

6.4. הרכבת תהיה רשאית, אך לא חייבת, להשיב על שאלות או בקשות הבהרה כאמור. הבהרות או תיקונים של מסמכי המכרז לא יחייבו את הרכבת אלא אם צוינו במפורש באתר המרשתת של הרכבת בעמוד המכרז. הבהרות או תיקונים שיבוצעו, יפורסמו על ידי הרכבת באתר המרשתת של הרכבת. באחריות המציעים לבדוק באופן שוטף את ההודעות המתפרסמות באתר המרשתת של הרכבת, ככל שתהיינה.

במקרה של פרסום הבהרות או תיקונים כאמור, על המציע לצרף הבהרות או תיקונים אלו להצעתו במסגרת הגשת ההצעה למכרז. לכל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בע"פ לא יהיה תוקף מחייב.

כל שינוי, תוספת או הסתייגות שיעשו על ידי המציע ביחס למסמכי המכרז, בין בגוף המסמכים, בין במסמך לוואי ובין בדרך אחרת, הינם אסורים והרכבת תהיה רשאית אך לא חייבת, בהתאם לשיקול דעתה המוחלט, לפסול הצעה אשר בוצע בה שינוי, הסתייגות או תוספת כאמור.

7. כנס מציעים

7.1. הרכבת תקיים כנס מציעים (לעיל ולהלן - "כנס מציעים"), ביום 2.8.2017 בשעה 9:30 וההשתתפות בו היא חובה.

7.2. במהלך כנס המציעים, תהיה הרכבת רשאית להשיב לשאלות שיועלו על ידי מציעים וכן למסור מידע לפי שיקול דעתה, בהתאם למתכונת שתמצא לנכון. בכל מקרה, מובהר שלא יהיה תוקף להבהרות, מידע והסברים שימסרו בעל פה במהלך כנס המציעים כאמור, או בכל הזדמנות אחרת, ולא יהיה בהם כדי לשנות את האמור במסמכי המכרז או להוסיף עליהם או כדי לחייב את ועדת המכרזים ו/או את הרכבת בכל צורה שהיא, אלא אם באו לידי ביטוי בהודעה רשמית בכתב כאמור בסעיף 6.4 לעיל. מצגות שיוצגו בכנס המציעים או ימסרו לאחר הכנס למציעים לא יחשבו לחלק ממסמכי המכרז והפרטים שיכללו בהם לא יהוו מצג מצד ועדת המכרזים או מאת הרכבת, אלא אם נקבע אחרת במפורש ובכתב על ידי הרכבת.

7.3. פרוטוקול כנס מציעים חתום על ידי המציע, ככל שיפורסם על ידי הרכבת, יצורף למסמכי המכרז, יהווה חלק בלתי נפרד ממנו וישמש אישור להסכמת הצדדים לכל הכתוב בו.

8. נציג מוסמך

כל מציע ימנה נציג מטעמו אשר במהלך המכרז יהיה מוסמך לפנות לרכבת ולקבל הנחיות ו/או הודעות עבור המציע. פרטי הנציג המוסמך ימולאו ויפורטו בנספח "א(8)" ויימסרו לרכבת בתוך 7 ימים ממועד התשלום עבור ההשתתפות במכרז.

9. ערבות ההצעה

9.1. על המציע לצרף להצעתו את ערבות ההצעה כהגדרתה בסעיף 5.1 לעיל, בהתאם לנוסח נספח "א(3)".

על ערבות ההצעה יחולו ההוראות המפורטות להלן:

- 9.1.1. ערבות ההצעה תהיה לפקודת הרכבת.
- 9.1.2. הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981.
- 9.1.3. לרכבת הזכות לדרוש את הארכת הערבות בהתאם להוראת סעיף 12.2 להלן.
- 9.1.4. תתקבל אך ורק ערבות אוטונומית. המחאות פרטיות, שטרות ו/או כל בטוחה אחרת, לא יתקבלו.
- 9.1.5. ערבות ההצעה תהווה חלק בלתי נפרד מן ההצעה, ויש להגישה עד למועד האחרון הקבוע להגשת ההצעות וביחד עם ההצעה.
- 9.1.6. המציע יישא לבדו בהוצאות ערבות ההצעה.
- 9.1.7. שם החייב בערבות ההצעה יהיה זהה לשם המציע.
- 9.1.8. תשומת לב המציעים מופנית להלכות של בית המשפט העליון בנוגע לערבויות הצעה המוגשות במסגרת מכרזים. על מנת להימנע מפסילת הצעות בגין פגמים בערבות, המציעים מתבקשים לבחון היטב בטרם הגשת ההצעה כי הערבות תואמת לדרישות המכרז ולנוסח המצורף. מובהר כי אין לערוך שינויים בנוסח הערבות המצורף למכרז זה.
- 9.2. אם הצעתו של המציע תידחה או תיפסל על הסף, הרכבת תשיב למציע את ערבות ההצעה לאחר בחירת היזם וביצוע ההתקשרות עמו, ובלבד שלא נתקיימה עילה לחילוטה.
- 9.3. מציע שלא יצרף את ערבות ההצעה בהתאם לאמור לעיל - תיפסל הצעתו. על אף האמור, הרכבת תהיה רשאית להחליט שלא לפסול הצעה אף אם נתגלו פגמים בערבות, ככל שהתרשמה שמדובר בפגמים שאינם מהותיים ושאינם פוגעים בשוויון בין המציעים.
- 9.4. הרכבת תהיה רשאית, לאחר שנתנה למציע הזדמנות להשמיע את טענותיו ונוסף לכל סעד אחר המוקנה לרכבת, לחלט את מלוא הסכום הנקוב בערבות ההצעה או את חלקו על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, בכל מקרה בו המציע לא קיים את תנאי המכרז בדיוק ובשלמות, ובכלל זה אם נהג בעורמה או בחוסר ניקיון כפיים, מסר מידע בלתי מדויק, חזר בו מההצעה בעודה תקפה או חזר בו מכל חלק של ההצעה או סירב למלא את הדרישות ממנו טרם לזכייה במכרז ואף לאחר מכן, ו/או לא עמד במלוא התחייבויותיו בהתאם להצעה ו/או סטה בכל דרך אחרת מהוראות המכרז.

- 10.1. התקופה שנקבעה עבור הגשת הצעות הינה עד ליום 6.9.2017 בשעה 13:00 (להלן: "המועד האחרון להגשת הצעות"). הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים במועד ובשעה הנ"ל, מכל סיבה שהיא, לא תובא לדיון.
- 10.2. **הצעה שתוגש מבלי שהמציע עומד בתנאי הסף - תיפסל.**
- 10.3. מקום הגשת ההצעות הוא בתיבת המכרזים שבמשרדי חטיבת פיתוח עסקי של הרכבת ברחוב 1285 בתל אביב (מתחם תחנת הרכבת סבידור, ליד הירידה לאילון דרום - לשעבר מתחם "שלמה סיקסט") (טלפון 03-6937525/489).
- 10.4. **על גבי מעטפת המכרז תודבק מדבקת ההצעה במכרז המצורפת למסמכי המכרז ובה ימלא המציע את הפרטים הנדרשים.**
- מעטפת המכרז הנ"ל, תכלול בתוכה שתי מעטפות, כמפורט להלן –
- 10.4.1. המעטפה הראשונה (אשר יצוין עליה - "מעטפה א") ובה תיחָסן נִיָד (Disk on Key) הכוללת תכנית עקרונית בקנה מידה 1:100 המפרטת את החלוקה הפנימית, העמדת מטלטלין/ציוד. כמו כן, יצורף נוסח קשיח (Hard copy) של התכנית העקרונית.
- בנוסף, תכלול המעטפה את כל מסמכי המכרז לרבות נספחיהם וצורפותיהם, מסמכים המוכיחים עמידה בתנאי סף ולרבות התכנית העסקית (אשר חייבת לכלול קונספט שיווקי, מסחרי, תחזית הכנסות לפי פעילויות, רווח והפסד. (להלן: "התכנית העסקית"), למעט ההצעה הכספית - נספח "ב", כשהם חתומים בשולי כל דף ובמקומות המיועדים לכך על ידי מורשי החתימה מטעם המציע ולאחר שהושלמו כל הפרטים הטעונים השלמה, והכל בשני מקורות.
- 10.4.2. המעטפה השנייה (אשר יצוין עליה - "מעטפה ב") ללא פרטי זיהוי (כלשהם) תכלול את ההצעה הכספית - **נספח "ב"**, כשכל הפרטים והנתונים **בנספח "ב"** - ההצעה הכספית כאמור מולאו, כולל אימות חתימה במקומות הנדרשים, והכל בשני מקורות.
- 10.5. לשם הנוחות, להלן רשימת המסמכים שעל המציע לכלול במעטפה א' (מעבר לתכנית העקרונית) -
- 10.5.1. הזמנה להציע הצעות זו, על נספחיה.
- 10.5.2. ערבות ההצעה בנוסח נספח "א(3)".
- 10.5.3. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח נספח "א(4)".
- 10.5.4. אישור מפקיד מורשה, מרואה-חשבון או מיועץ מס או העתק ממנו, המעיד שהמציע מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי הפקודה וחוק מס ערך מוסף או שהוא פטור מלנהלם וכן שהוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף, והכל לפי הוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 10.5.5. טופס הוכחת עמידה בתנאי סף פיננסיים, וכן תצהיר לפיו המציע אינו לקוח מוגבל באמצעים ואינו מצוי (ולא הוגשה לגביו בקשה) לכינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / הסדר נושים /או חדלות פירעון וכן בדבר היעדר הערת עסק חי בנוסח נספח "א(5)".
- 10.5.6. אישור רו"ח בדבר עמידה בתנאי סף פיננסיים, בנוסח נספח "א(6)".
- 10.5.7. אישור ניסיון קודם בהפעלה, בנוסח נספח "א(7)".

- 10.5.8. טופס פרטי נציג מוסמך, בנוסח נספח "א(8)".
- 10.5.9. אישור עו"ד בדבר זכויות חתימה, בנוסח נספח "א(9)".
- 10.5.10. תצהיר בדבר אי תיאום הצעות למכרז ואי העסקת יועצי הרכבת לצורך הגשת הצעה למכרז, בנוסח נספח "א(10)".
- 10.5.11. תצהיר חתום על ידי מנהל המציע לפיה אין לו שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל ענין סמוי או נסתר (להלן: "**בעל עניין נסתר**") לרבות הסכם עם בעל ענין נסתר או התחייבות כלפי בעל ענין נסתר, בנוסח נספח "א(11)".
- 10.5.12. ההסכם ונספחיו.
- 10.5.13. פרוטוקול כנס המציעים, ככל שפורסם כזה.
- 10.5.14. הודעות הבהרה שתפורסמה על ידי ועדת המכרזים, אם תפורסמה.
- 10.5.15. תדפיס חברה רשמי של המציע מאת רשם החברות.
- הרכבת תהיה רשאית לדרוש מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות ככל שתמצא לנכון.
- 10.6. כל מציע (לרבות בעל מניות במציע) רשאי להציע הצעה אחת בלבד.
- 10.7. ההצעות על כל צרופותיהן תוגשנה בשפה העברית בלבד. על אף האמור, לכל מסמך שיצורף בשפה זרה, יצורף תרגום נוטריוני לעברית.
- 10.8. אין לעשות שינוי בטופס ההצעה, או במסמכי המכרז ובנספחיו, למעט הוספת הפרטים הטעונים השלמה במקומות הנדרשים לכך.
- 10.9. הגשת ההצעה פירושה שהמציע הבין את מהות הזמנה זו, הסכים לכל תנאיה ושבטרם הגישה קיבל את מלוא המידע, בדק את הנתונים, הפרטים והעובדות, והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה שלא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של הזמנה זו, על כל פרטיה וחלקיה.
- 10.10. המציע יהיה רשאי לסמן במסגרת הצעתו אי אילו מהפרטים הכלולים בהצעתו או שיוגשו לפי דרישת ועדת המכרזים לאחר מכן, והמהווים לעמדתו סוד מסחרי או סוד מקצועי. במקרה כזה, ועדת המכרזים לא תחשוף את המידע שסומן כאמור לעיל בפני מציעים אחרים, אלא אם תהיה מחויבת לעשות כן על פי דין או שתסבור על פי שיקול דעתה הבלעדי כי אין בכך כדי להוות סוד מסחרי, ואולם מובהר כי המציע שסימן פרטים כאמור בהצעתו, לא יהיה רשאי לדרוש את קבלתם של פרטים דומים, שהוגשו על ידי מציעים אחרים.
- העיון במסמכים יעשה בהתאם לתקנה 21(ה)1 לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993. פניות מציעים לצורך קיום פגישת עיון (להלן: "**פגישת עיון במסמכים**") כאמור, תעשינה כפניה **בכתב בלבד**, לידי רפי מונטיאס, באמצעות דוא"ל: rafimt@rail.co.il.
- 10.11. המציע מתחייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים או לרכבת, בפרק הזמן שילחוף בין הגשת הצעתו ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר היזום הזוכה, ואם נקבע כיזום הזוכה - עד למועד החתימה על ההסכם.
- 10.12. כלל מסמכי המכרז ובכלל זה מלוא החוזים, המפרטים והתכניות המהווים חלק מחוברת המכרז, הינם רכוש של הרכבת בלבד ומושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. אין המציע ו/או כל גורם אחר רשאי להעתיק מסמכים אלה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.

11. הליך בדיקת ההצעות על ידי ועדת המכרזים

11.1. בחינת ובדיקת ההצעות ועריכת ההשוואות ביניהן וכן בחירת ההצעה הזוכה, אם בכלל, תבוצענה על ידי ועדת המכרזים. ועדת המכרזים תהא רשאית למנות ועדת משנה /או ועדה מקצועית וכן להסתייע בבדיקותיה, בין היתר, ביועצים מקצועיים.

להלן פרטי ועדת המשנה המייעצת לוועדת המכרזים לצורך המכרז, ואשר בה הסתייעה ועדת המכרזים אף בשלב הכנת מסמכי המכרז:

אמר דינה- קוריאל אברהם אדריכלים - יועצי אדריכלות.

משרד עו"ד מ. פירון ושות' - יועצים משפטיים.

יועצים אלו וכן כל יועץ נוסף שלגביו תינתן הודעה למציעים /או לזים, ייקראו להלן: "יועצי הרכבת".

תשומת לב המציעים שהעסקת מי מיועצי הרכבת על ידי המציעים, לצרכי מכרז זה, אסורה.

בדיקת והערכת ההצעות ובחירת ההצעה היזם תתבצע כדלקמן:

11.1.1. שלב א' - בדיקת עמידה בתנאי סף

בעת פתיחת ההצעות על ידי ועדת המכרזים, תיפתחנה תחילה "מעטפה א'" של כל מציע ותיבחן עמידת כל מציע בתנאי הסף.

11.1.2. שלב ב' בדיקת איכות ההצעה (30% מהציון הסופי)

לאחר שנבחנה על ידי ועדת המכרזים עמידת כל אחד מהמציעים בתנאי הסף, ועדת המכרזים תזמן כל מציע שעמד בתנאי הסף כאמור על מנת שציג בפניה, באמצעות מצגת, את עצמו, את ניסיונו הקודם כאמור בסעיף 5.6 לעיל, תיאור מלא ומפורט של תכניותיו בקשר לשימוש במבנה ולהפעלתו והקונספט המסחרי ואשר תעלה בקנה אחד עם הוראות ההסכם והדין, את דרכי ביצוע תכניותיו כאמור, לוח הזמנים להשלמת חלוקת המבנה, התכנית העסקית של המציע, רשימת ממליצים הכוללת לכל הפחות 3 שמות (ניתן לצרף רשימת ממליצים בתחומי התכנון, ההקמה, הניהול /או ההפעלה של נכסים) וכן כל מידע נוסף אשר יהיה בו כדי להמחיש את תכניותיו של המציע ביחס למבנה (להלן: "המצגת"). הדמיה אלקטרונית הינה רשות ותוצג על פי בחירת המציע במסגרת המצגת.

ועדת המכרזים תנקד את המצגת של כל מציע, בניקוד הנע בין אפס (0) לבין שלושים (30), וזאת בהתבסס על התרשמותה של ועדת המכרזים מהרכיבים שלהלן:

מס'	סעיף משנה	ניקוד מרבי
1	התרשמות מניסיונו של המציע. לצורך ניקוד רכיב זה, יילקחו בחשבון ניסיונו הקודם של המציע כמפורט בסעיף 5.6 לעיל. יינתן ניקוד גבוה יותר לניהול משרדים שיתופיים (10 נק') על פני משרדים רגילים (7 נק').	10 נק'
2	התרשמות מהתכנית העסקית של המציע לרבות התכנית העקרונית, עיצוב החלל ע"י המציע, הקונספט המסחרי, דרכי ביצוע ולוחות זמנים. יובהר כי יינתן ניקוד גבוה יותר לביצוע משרדים שיתופיים (מקסימום 20 נק') על פני משרדים רגילים	20 נק'

	(מקסימום 17 נק').	
30	סה"כ	

לפני קביעת הציון שיינתן לכל אחד מהמציעים, על ידי ועדת המכרזים, תהא הרשות בידי ועדת המכרזים לראיין את המציעים ולקבל פרטים, הסברים ומסמכים נוספים. בכלל זאת תהיה רשאית ועדת המכרזים לדרוש מכל מציע מידע ופרטים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו, וכן כל מידע שלדעתה יש עניין בגילוי. כן תהיה רשאית ועדת המכרזים לבקר בפרויקטים של מציע או של מי מטעמו עליו הוא מסתמך כאמור במסמכי הזמנה להציע הצעות זו, במסגרת בדיקתה.

יובהר שמציע אשר לא עמד בתנאי הסף - הצעתו לא תנוקד במסגרת שלב ב', הוא לא יוזמן לריאיון אצל ועדת המכרזים ולא תיפתח המעטפה הכוללת את הצעת המחיר שהוגשה על ידו.

11.1.3. שלב ג' ההצעה הכספית (70% מהציון הסופי)

לאחר השלמת שלב ב', תיפתחנה המעטפות הכוללות את הצעת המחיר של כל מציע אשר הצעתו נוקדה, במסגרת שלב ב', ב-22 נקודות לפחות. מעטפת הצעת המחיר של מציע, אשר הצעתו נוקדה ב-21 נקודות או פחות במהלך בדיקת שלב ב', לא תיפתח. למרות האמור, ככל שתהיה רק הצעה אחת, אשר תעמוד ברף הנ"ל הרכבת שומרת לעצמה את הזכות להנמיך רף זה. הציון שיוענק להצעה הכספית של המציע ייקבע בין אפס (0) לבין שבעים (70) (להלן: "ציון ההצעה הכספית"). ההצעה הכספית הגבוהה ביותר, בכפוף לאמור בסעיף 11.7 להלן, תקבל את הניקוד המירבי (70), ויתר ההצעות ינוקדו באופן יחסי אליה.

לדוגמא: מציע אשר הצעתו הכספית תהיה הגבוהה ביותר מבין ההצעות שתתקבלנה, יקבל 70 נק'. מציע שהצעתו הכספית תהיה נמוכה ב-10%, יקבל באופן יחסי 63 נק' $(70 * (1 - 0.10))$.

11.1.4. שקלול ההצעות: שקלול ההצעות ייעשה לפי נוסחת הציון המשוקלל כדלקמן:

$S = P + Q$
כאשר:
S - הציון הסופי
Q - ציון איכות ההצעה
P - ציון ההצעה הכספית

11.2. ועדת המכרזים, רשאית לדרוש לקבל הבהרות להצעה, או הסרת אי-בהירויות העוללות להתעורר במהלך בדיקת ההצעות ו/או לדרוש לקבל השלמות ו/או תיקונים, ועל המציע יהיה לשתף פעולה עם הרכבת ו/או עם ועדת המכרזים במתן כל הבהרה, השלמה ו/או תיקון כאמור.

11.3. ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, הצעה שלא תוגש על גבי טופס ההצעה ו/או שחסרים בה פרטים ו/או שנעשתה שלא על פי ההוראות המפורטות בהזמנה זו או ככל שהמציע אינו עומד לדעתה בדרישות הנקובות בקשר אל אילו ממסמכי ההצעה, ואולם הרשות בידיה שלא להתחשב בפגמים שלא יהיו, לפי שיקול דעתה, מהותיים ו/או לבקש מהמציעים לתקן את איזה מהפגמים או להשלים את איזה מהחוסרים. כמו כן, ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות לפסול על הסף מציע אשר ההצעה שהוצעה על ידו הינה מעורפלת ו/או תכסיסנית ו/או גירעונית ו/או הצעה שאינה סבירה.

לחילופין, תהיה רשאית ועדת המכרזים, אך לא חייבת, לבקש מהמזעיר כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר את אי אילו מהמסמכים שהוגשו. ועדת המכרזים תהיה רשאית גם להתעלם מפגמים שאינם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מהותיים.

11.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול על הסף מציע אשר לגביו היה לרכבת ו/או לוועדת המכרזים ניסיון רע ו/או כושל, לרבות במקרה של אי שביעות רצון משמעותית מעבודתו ו/או אספקת שירותים על ידו, אי עמידה בסטנדרטים של השירות הנדרש, הפרת התחייבויות קודמות כלפי הרכבת ו/או ועדת המכרזים, חשד למרמה וכיו"ב או שקיימת חוות דעת שלילית בכתב על טיב עבודתו ולחילופין – להביא זאת בחשבון במסגרת ניקוד ההצעה ו/או בכל דרך אחרת במסגרת בחירת ההצעה הזוכה, ובהתאם להוראות הפסיקה והדין.

11.5 מבלי לגרוע מזכויותיה של הרכבת על פי מכרז זה או על פי כל דין, הרכבת תהא רשאית לפסול הצעה של מציע או ליתן למציע הנחיות ו/או לקבוע תנאים נוספים למציע לאורך כל שלבי המכרז, מן הטעמים הבאים:

11.5.1 החל בהליכי פשיטת רגל או הליכי פירוק או ניתן צו של כינוס נכסים נגדו ו/או עשה הסדר עם נושיו או כל פעולת פשיטת רגל אחרת ו/או הוטל צו עיקול על עסקיו ו/או מיטלטליו.

11.5.2 במקרה של כל אירוע, אשר לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של הרכבת, משפיע באופן מהותי על היכולת הפיננסית ו/או המקצועית של המציע.

11.6 מציע שיימנע ממסירת פרטים מלאים ומדויקים, רשאית ועדת המכרזים לפסול את הצעתו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לרכבת על פי המכרז, לרבות זכות החילוט ערבות ההצעה. זכה המציע ולאחר מכן התברר כי נמנע מלמסור מידע או פרטים כלשהם, רשאית הרכבת לשלול את זכיותו מעיקרה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לכל פיצוי או שיפוי בגין כך ומבלי לגרוע מיתר זכויות הרכבת על פי המכרז ו/או על פי דין.

11.7 מובא בזאת לידיעת המציעים כי הרכבת ערכה אומדן להצעה הכספית במסגרת המכרז (להלן: "אומדן המכרז") והכל בהתאם לתנאים כדלקמן:

11.7.1 אומדן המכרז, כפי שיעודכן על ידי הרכבת במהלך הליך המכרז, יושם במעטפה סגורה בתיבת המכרז, טרם מועד הגשת ההצעות למכרז בהתאם לתקנה 17א לתקנות חובת המכרזים.

11.7.2 מבלי לגרוע מזכותה של הרכבת על פי הוראות מסמכי המכרז ועל פי כל דין, אומדן המכרז ישמש לצורך הערכת סבירות ההצעות הכספיות.

11.7.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בנסיבות בהן יתגלה פער משמעותי (חיובי או שלילי) בין ההצעות הכספיות מבין ההצעות שנמצאו על ידי הרכבת כהצעות תואמות לדרישות המכרז לבין האומדן, שמורה לרכבת הזכות לבצע בדיקה בקשר לקיומו של פער משמעותי כאמור, לרבות עריכת שימוע, ככל שנדרש, לבחור את ההצעה הזוכה במכרז חרף קיומו של פער משמעותי, לבטל את המכרז או לאפשר הגשת הצעת מחיר חוזרת ומשופרת בהתאם לתקנות חובת המכרזים והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרכבת.

11.7.4 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויותיה וסמכויותיה של הרכבת על פי מסמכי המכרז או על פי כל דין.

12. תוקף ההצעות

- 12.1. הצעה שהוגשה, על כל צרופותיה, תעמוד בתוקפה עד ליום 28.2.2018. במקרה של הארכת המועד האחרון להגשת הצעות- יוארך המועד בהתאם, וועדת המכרזים תוציא הבהרה בדבר כך.
- 12.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לוועדת המכרזים הזכות להודיע, בכל עת, על הארכת תוקף ההצעות במשך 120 ימים נוספים, ללא צורך בהסכמת המציעים, ובמקרה כזה יידרשו המציעים להאריך את תוקף ערבויות ההצעה שהומצאו על ידם, והם מתחייבים לעשות כן בתוך 7 ימים מיום שנדרשו לכך.
- 12.3. היה ובמהלך התקופה שבין הגשת ההצעה על ידי המציע לבין המועד האחרון לתקופה של ערבות ההצעה, יחזור בו מגיש ההצעה מהצעתו ו/או לא יעמוד בהתחייבות הנובעת ממנה, לרבות אי חתימה על ההסכם והמצאת המסמכים בקשר אליו, תהיה הרכבת רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה ולבטל את הזכייה ואת ההסכם, אם נחתם, תוך מתן הודעה בכתב למציע, ו/או לחלט את ערבות ההצעה שניתנה על ידו בקשר למכרז זה.
- 12.4. מיום משלוח הודעת הביטול כאמור, רשאית הרכבת לנקוט בכל פעולה שתמצא לנכון, בלא שתהיה למציע כל טענה ו/או תביעה נגדה.
- 12.5. חילוט הערבות לא יפגע בזכות הרכבת לפעול ו/או לתבוע כל סעד אחר שייראה לה, בהתאם לכל דין.

13. החלטה על הזוכה במכרז ומתן הודעת הזכייה

- 13.1. ועדת המכרזים תבחר את היזם הזוכה בהתאם להוראות מסמכי המכרז ותודיע למשתתפים במכרז, סמוך ככל הניתן לאחר קבלת החלטה, על החלטתה.
- כן תהא רשאית ועדת המכרזים להחליט על מציעים נוספים כשירים (במקרה בו התבטלה הצעת הזוכה מכל סיבה שהיא), כן תהא רשאית להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה, וליתר המציעים ו/או יזם לא תהייה כל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך.
- 13.2. הודעה למציע בדבר זכייתו, תשלח בדואר רשום לכתובת המצוינת בהצעתו, ובאמצעות הדוא"ל - לכתובת הדוא"ל המצוינת בהצעתו (להלן: "הודעת הזכייה").
- 13.3. מציע שקיבל הודעה על זכייה חייב להופיע במשרדי הרכבת עד 30 יום מיום קבלת הודעת הזכייה, להמציא את כל המסמכים הדרושים ממנו על פי מכרז זה ולמלא אחר כל ההתחייבויות אשר על פי מסמכי המכרז הוא מחויב לבצע לפני חתימת ההסכם. בכלל זה יהיה מחויב המציע לערוך ולהמציא את המסמכים המפורטים להלן:
- 13.3.1. אישור בדבר עריכת ביטוחים, בנוסח המצורף להסכם, בנוסח המצורף כנספח "ג(4)" להסכם.
- 13.3.2. הערבות, כהגדרתה בהסכם, בנוסח המצורף כנספח "ג(5)" להסכם.
- 13.3.3. המצאת שיקים לשנת השכירות הראשונה או העברה בנקאית לחשבון הבנק שפרטיו ימסרו ע"י הרכבת.
- 13.4. ככל שבחרה ועדת המכרזים במציעים כשירים נוספים (כאמור לעיל), תורה ועדת המכרזים למציעים אלו על הארכת ערבויות ההצעה למשך 60 יום נוספים והם מתחייבים להאריכה בהתאם, ובתוך 14 יום מיום קבלת ההודעה מאת ועדת המכרזים כאמור.
- הרכבת תהיה רשאית להתקשר עם אילו מהמציעים הנ"ל, אם התבטלה ההצעה הזוכה מכל סיבה שהיא, בין אם לאחר חתימת ההסכם על ידו ובין אם טרם לכך

(דירוג המציעים יעשה בהתאם למנגנון לעיל והיא תוכל לפנות למציע מס' 2, למציע מס' 3 וכן הלאה).

13.5. ועדת המכרזים תהיה רשאית לבקש הבהרות לפרטים בהצעות וכן כל מידע נוסף, אשר לדעת הוועדה יש בו כדי לסייע לה להעריך את ההצעות.

13.6. לאחר המצאת כל המסמכים האמורים בסעיף 13.3 לעיל ועמידה בתנאים הנקובים בו ובכפוף לכך שהוצא היתר בניה לעבודות הרכבת (כאמור בהזמנה זו לעיל), יינתן ליזום צו התחלת עבודה, לתחילת ביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם, והכל כמפורט בהסכם.

13.7. יובהר שאין לראות את הודעת הזכייה כקיבול ההצעה הזוכה מצד הרכבת, והמציע שזכה יהיה רשאי להתחיל בביצוע העבודות רק לאחר עמידה בתנאים הקבועים בהסכם ובתנאים הנקובים בסעיף 13.3 לעיל, לשביעות רצון הרכבת ובכפוף להוצאת היתר בניה לעבודות הרכבת כאמור.

13.8. מובהר בזאת שוועדת המכרזים תהיה רשאית שלא לבחור באף אחת מן ההצעות, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. כן תהיה ועדת המכרזים רשאית להתנות את הזכייה בתנאים מבלי שיהיה עליה לנמק החלטה והיא תהיה רשאית לדרג מציע או מציעים נוספים, מלבד היזם, ולקבוע כי במקרה שיזם לא יעמוד בתנאי כלשהו יבוא במקומו המציע שדורג אחריו.

13.9. ועדת המכרזים רשאית לבטל את המכרז ו/או להוציא מכרז חדש תחתיו, מכל סיבה שהיא, בכל שלב ובכל מקרה לא תהא למי מהמציעים כל טענה ו/או תביעה בקשר עם החלטתה של הרכבת בקשר עם כך, באשר תהיה.

13.10. המציעים ישאו בהוצאות השתתפותם במכרז והכנת ההצעות ולא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או שיפוי מאת הרכבת בגין הוצאות אלו, וזאת אף אם הצעתם לא תזכה במכרז או אם המכרז יבוטל מכל סיבה שהיא.

14. שמירה על סודיות

המציע מתחייב לשמור על סודיות כל מידע שיימסר לו על ידי הרכבת או מי מטעמה בקשר או לצורך מכרז זה או ביצוע העבודות וההתחייבויות על פיו.

המציע לא יהיה רשאי לגלות את פרטיו ו/או את פרטי הצעתו לכל גורם שהוא אלא בהסכמת הרכבת מראש ובכתב.

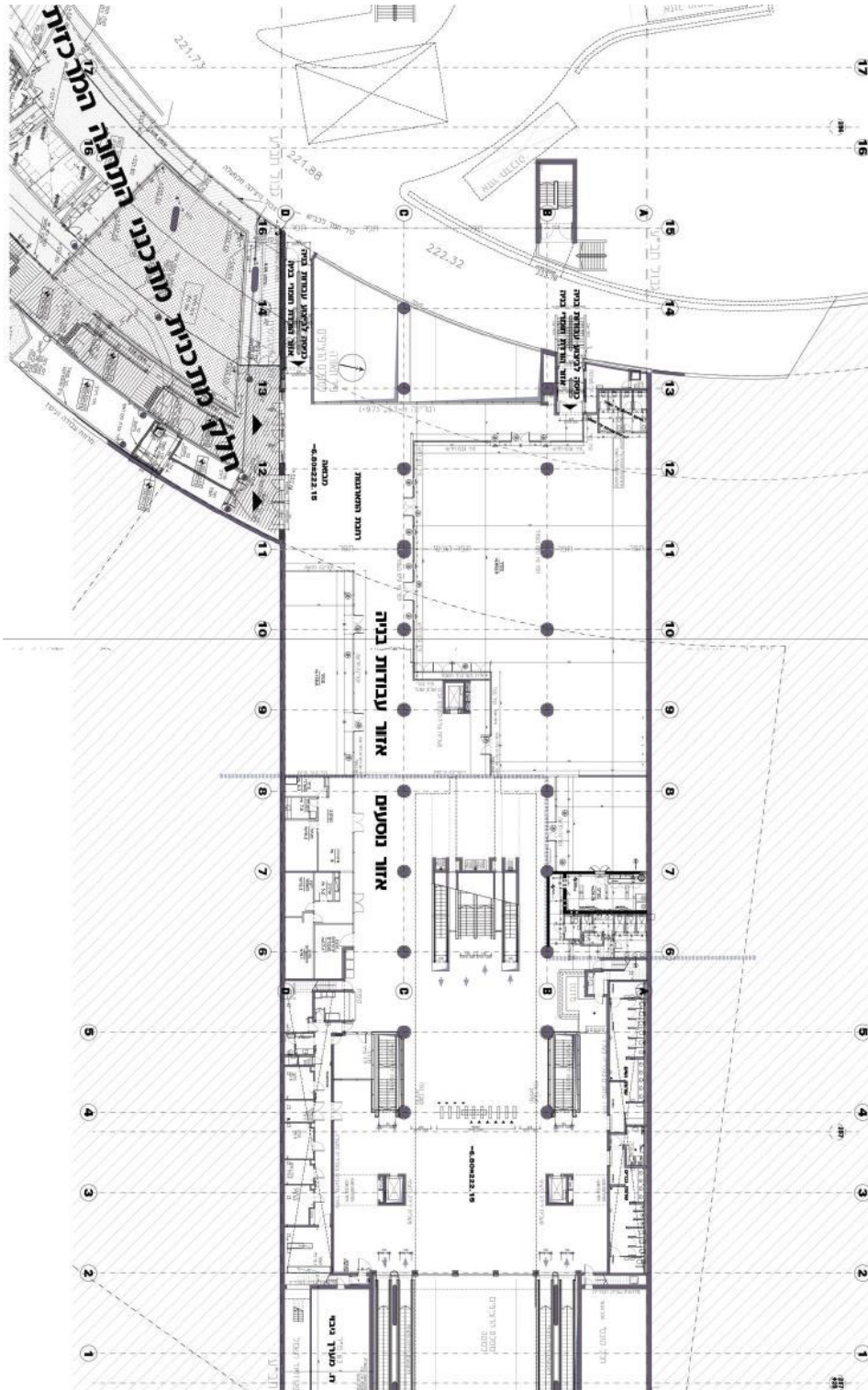
15. הדין החל

מכרז זה ינוהל בהתאם להוראות כל דין החל עליו, ולרבות חוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות שהותקנו על פיו. מובהר כי אין בכתוב או במה שלא נכתב במכרז זה לעיל, כדי לפגוע בכל זכות הקיימת לרכבת ו/או לוועדת המכרזים, על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 והתקנות מכוחו.

הצעת המציע תיערך ותוגש אף היא בהתאם להוראות כל דין, והמציעים ייחשבו, לכל דבר ועניין, כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך כך.

אם ימצא בית משפט מוסמך כי לסעיף או סעיפים במסמכי המכרז, או לחלקי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, אין תוקף, או שהם בטלים, או שלא ניתן לאוכפם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר חלקי מסמכי המכרז, אשר יוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין.

סמכות השיפוט המקומית הבלעדית לצרכי הזמנה להציע הצעות זו תהיה נתונה לבתי המשפט בתל אביב - יפו.



אפיוני משרדים שיתופיים וטרקלין עסקים

1. המבנה יכלול:

- 1.1 עמדות עבודה אישיות שיתופיות בחללים מרכזיים.
 - 1.2 משרדים בגדלים משתנים המתאימים לחברות עד 15 עובדים.
 - 1.3 חדרי ישיבות בגדלים שונים מצוידים בציוד אור-קולי מתקדם.
 - 1.4 מערכות ותשתיות לקיום שיחות ועידה.
 - 1.5 פינות הסבה כלליות לקפה וכיבוד. (מצוידות ללא תשלום נוסף)
2. בנוסף, יאפשר המתחם הענקת שירותי טרקלין עסקים (Business Lounge) בתשלום עבור משתמשים מזדמנים. שירותי טרקלין העסקים יכללו:
- 2.1 פינות ישיבה מעוצבות + מסכי טלוויזיה מרכזיים.
 - 2.2 שירותי קפה ומזנון עבור באי המשרדים וטרקלין העסקים (אפשרי בשיתוף עם המשרדים). מובהר כי אסורה פעולת טיגון ו/או בישול ו/או צליה.
 - 2.3 חדרי ישיבות בגדלים משתנים מאובזרים לצורכי הצגת מצגות, שיחות ועידה (אפשרי בשיתוף עם המשרדים).
 - 2.4 שמירה ומסירת חבילות ודואר עסקי (אפשרי בשיתוף עם המשרדים).
 - 2.5 שירותי הדפסה וצילום (אפשרי בשיתוף עם המשרדים).

המציעים יציגו רעיונות עיצוביים לביצוע האמור באיפיון זה במסגרת המצגת שיגישו בהצעתם במכרז.

נספח א(3)

א.ג.נ,

שם הבנק/חברת הביטוח _____
מס' הטלפון: _____
מס' הפקס: _____

ע ר ב ו ת

לכבוד
רכבת ישראל בע"מ

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 100,000 (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) שיוצמד למדד המחירים לצרכן של חודש _____ 2017 שפורסם בתאריך _____, אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר למכרז פמ"ר 010717 להתקשרות בהסכם הרשאה ושכירות של חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת מודיעין מרכז, להכשרתו לשימוש מסחרי של משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים, ולהפעלתו לתקופה של 7 שנים.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____.
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____

שם הבנק/חב' הביטוח: _____

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף/חב' הביטוח

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

* הערה – כתאריך תחילת תוקף הערבות – יש להשלים תאריך שהינו קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

נספח א(4)

תצהיר בהתאם להוראת סעיף 2ב(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976

אני הח"מ _____ נושא תעודת זהות מספר _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני משמש כמנהל בחברת _____ בע"מ (להלן: "המציע") ח.פ. _____ והוסמכתי ליתן תצהיר זה מטעמו.
2. המונחים והביטויים בתצהירי זה, הינם כמשמעותם בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976.
3. יש לסמן X ברבוע המתאים:

הנני מצהיר כי עד מועד ההתקשרות לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות;

או

הנני מצהיר כי המציע ו/או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות וכי במועד הגשת ההצעות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה;

או

הנני מצהיר כי המציע ו/או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות וכי במועד הגשת ההצעות לא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

4. אישור זה הנו בנוסף לאישורים הנדרשים על פי סעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים הנ"ל, הקיימים בידי וצורפו להצעתי.
זה שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ התייצב בפני עו"ד _____ מרח' _____ מר / גב' _____ המוכר לי באופן אישי / שזוהה על ידי _____ באמצעות תעודת זהות מספר _____ ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

עו"ד

תאריך

נספח א(5)

טופס מילוי תנאי סף פיננסיים

(טופס זה ימולא על ידי המנכ"ל ו/או סמנכ"ל הכספים הרלוונטי של המציע בהתאם לאמור בסעיף 5.4 להזמנה)

פרויקט הרשאה ושכירות של חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת מודיעין מרכז, להכשרתו לשימוש מסחרי של משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים, ולהפעלתו לתקופה של 7 שנים

1. מידע פיננסי

1.1 מציע

		שנה פיסקאלית יש למלא את שנות הדיווח האחרונות, בהתאם להנחיות סעיף 5.4 להזמנה.
2016 (סולו לא מבוקר)	2015 (סולו מבוקר)	
		מחזור הכנסות – כללי

2. הערת עסק חי

הריני לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון של המציע כמו כן, למיטב ידיעתי ונכון למועד חתימת טופס זה, בהתבסס על תוצאות פעילות המציע מאז הדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים ועל מאזני בוחן שהוכנו למציע (ככל שהוכנו בפרק הזמן האמור), לא בא לידיעתי מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע כ"עסק חי".

3. הצהרת מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים / (*מחק המיותר) ממלא המסמך

אני, החתום מטה, _____, (שם ממלא המסמך: מנכ"ל/סמנכ"ל הכספים של המציע, המשמש כמנכ"ל/סמנכ"ל הכספים *מחק המיותר, המוסמך מטעם המציע למלא מסמך זה על בסיס הדוחות הכספיים של _____, מצהיר בזאת כי הדוחות הכספיים סולו המבוקרים של המציע לשנה הפיסקאלית 2015 הינם הדוחות הכספיים המבוקרים הסופיים של המציע וכן דוחות כספיים סולו שאינם מבוקרים לשנת 2016, המצורפים בזאת ואשר מהם נלקחו הנתונים המפורטים במסמך זה, דוחות אלה נערכו על פי החוק והתקנות המחייבות במדינת הרישום של המציע.

4. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי, והפרטים שמילאתי בטופס זה נכונים ומדויקים.

**חתימה וחותמת
המציע**

תאריך

חתימת וחותמת עו"ד

תאריך

הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתומים בשם _____
(המציע) הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו
למטרות המכרז.

הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם _____
(המציע) הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם
כאמור, חתמו בפני על טופס זה.

**חתימה וחותמת
מנכ"ל/סמנכ"ל
הכספים *מחק המיתר
של המציע**

תאריך

חתימת וחותמת עו"ד

תאריך

הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי החתום הינו מנכ"ל/סמנכ"ל
הכספים של _____ (המציע) וכי החתום הוזהר על ידי
להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא
יעשה כן, ולאחר שהזהרתייו כאמור, חתם בפני על טופס זה.

הצהרת רואה החשבון המבקר בדבר עמידה בתנאי הסף הפיננסיים

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה החשבון המבקר של המציע).

ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוח"ח

פרויקט הרשאה ושכירות של חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת מודיעין מרכז, להכשרתו לשימוש מסחרי של משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים, ולהפעלתו לתקופה של 7 שנים

הנדון : אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת _____ לשנים הפיסקאליות 2015 ו- 2016

לבקשתכם, וכרואי החשבון של חברת _____ (להלן: "התאגיד"), הרינו לאשר כדלקמן:

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבקרים של התאגיד משנת _____.
2. הדוחות הכספיים סולו המבוקרים של התאגיד לימים 31 בדצמבר 2015 המצורפים בזאת ומסומנים בחותמתנו לשם זיהוי, בוקרו/ על ידי משרדנו.
3. הדוחות הכספיים סולו שאינם מבוקרים של התאגיד לימים 31 בדצמבר 2016 המצורפים בזאת ומסומנים בחותמתנו לשם זיהוי.
4. **נתונים פיננסיים**
 - 1) בהתאם לדוחות הכספיים סולו המבוקרים של התאגיד, מחזור ההכנסות של התאגיד לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2015 הסתכם לסך של _____ ש"ח.
 - 2) בהתאם לדוחות הכספיים סולו (שאינם מבוקרים) של התאגיד, מחזור ההכנסות של התאגיד לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2016 הסתכם לסך של _____ ₪.
5. הרינו לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדו"ח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון של התאגיד.
6. הרינו לאשר כי התאגיד אינו לקוח מוגבל באמצעים ואינו מצוי (ולא הוגשה לגביו בקשה) בכינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / הסדר נושים.
7. לצורכי דיווח הצהרה זו, קיבלנו דיווח מהנהלת התאגיד לגבי תוצאות פעילותו מאז הדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים וכן ערכנו דיון בנושא העסק החי עם הנהלת התאגיד.
8. ממועד החתימה על הדו"חות הכספיים הנ"ל ועד למועד חתימתי על הצהרה זו, לא בא לידיעתי, לרבות בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 5 לעיל ועל מאזני בוחן שהוכנו לתאגיד (ככל שהוכנו בפרק הזמן האמור), מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של התאגיד עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של התאגיד כ"עסק חי", ולחלופין, כי התאגיד מוגבל באמצעים ומצוי (והוגשה לגביו בקשה) בכינוס נכסים / פירוק / הקפאת הליכים / הסדר נושים.

9. הרינו לאשר כי לתאגיד אין דו"חות סולו מבוקרים מאוחרים יותר מהדו"ח
הכספי ליום 31 בדצמבר 2015.

תאריך

חתימה וחותמת רו"ח המבקר של התאגיד

הוכחת ניסיון קודם בניהול ו/או תפעול משרדים ו/או מרכזים מסחריים

פרויקט הרשאה ושכירות של חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת מודיעין מרכז, להכשרתו לשימוש מסחרי של משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים, ולהפעלתו לתקופה של 7 שנים

להלן פירוט ניסיון בניהול ו/או תפעול משרדים ו/או מרכזים מסחריים, המוצג על ידי המציע:

1. התאגיד שבאמצעותו מוכח הניסיון בניהול ו/או תפעול משרדים ו/או מרכזים מסחריים לפי הוראת סעיף 5.6 להזמנה לקבלת הצעות, לצרכי הצעתנו, הוא/הם _____ (להלן יחד: "התאגיד").
2. התאגיד עונה לאחת מהדרישות המפורטות להלן (יש לסמן את הרלוונטי) –
 - 2.1. תאגיד אשר ניהל ו/או הפעיל לפחות מרכז מסחרי או מבנה משרדים אחד להשכרה ששטחו העיקרי אינו פוחת מ-900 מ"ר שטח עיקרי במשך שלוש שנים רצופות לפחות, מתוך שש השנים שקדמו למועד הגשת הצעות.
 - 2.2. תאגיד אשר ניהל ו/או הפעיל לפחות 3 מרכזים מסחריים ששטחו העיקרי של כל אחד מהם אינו פוחת מ-450 מ"ר שטח עיקרי, והכל במשך שלוש שנים רצופות לפחות, מתוך שש השנים שקדמו למועד הגשת הצעות.
- יובהר כי הכוונה למרכזיים מסחריים ולמשרדים שבנייתם הושלמה ושהתקבל בגינם טופס 4.
3. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בניהול ו/או תפעול משרדים ו/או מרכזים מסחריים (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

מתחם (מרכז מסחרי בנוי או מבנה משרדים אחד להשכרה) בהתאם למצויין בסעיף 2.1 לעיל ולחלופין מתחמים (מרכזים מסחריים) בהתאם למצויין בסעיף 2.2 לעיל	
שם המתחם/ים	
שם היזם (צריך להיות זהה לשם ה"תאגיד")	
ייעוד המתחם/ים (מרכזים מסחריים בנויים, מבנה משרדים)	

		להשכרה)
		מספר המתחמים
		מיקום המתחמים
	תאריך השלמת בנייה (מועד מתן טופס 4)	תאריך תחילת הפעלת / ניהול המתחמים
		שטח המתחם במ"ר (לציין במפורש שטח עיקרי ושטח שירות)
		היקף תקציבי

4. לצורך הוכחה בדבר ניהול ו/או תפעול משרדים ו/או מרכזים מסחריים שפורטו מצורפים העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למשרדים ו/או המרכזים המסחריים הרלוונטיים ו/או אסמכתאות אחרות המעידות על היקף שטחם, וכן העתק מטופס ה-4 שניתן ביחס למתחמים הרלוונטיים. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד.

5. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לבדוק את תוכנו של מסמך זה, לדרוש פרטים נוספים ו/או לבקר במתחמים שצוינו במסמך זה.

חתימת המציע:

תאריך	שם וחתימה מלאים של החותם בשם המציע	חתימה וחתימת עו"ד/רו"ח מטעם המציע

הערה:

ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

טופס פרטי נציג מוסמך

פרטי המציע

א. שם המציע:

ב. מס' מזהה של המציע (מס' תאגיד/עוסק מורשה):

ג. שם הנציג המוסמך למכרז זה:

ד. כתובתו של הנציג המוסמך:

ה. טלפונים:

ו. פקסימיליה:

ז. כתובת דואר אלקטרוני:

חתימת המציע/יחיד המציע

אישור עו"ד בדבר זכויות חתימה

אני הח"מ, _____, עו"ד, המשמש/ת כעוה"ד של _____
("התאגיד") מאשר בזה כי:

התאגיד הינו חברה רשומה / שותפות רשומה וקיימת כדין (ימחק המיותר) (להלן: "התאגיד") וקיבל את ההחלטות הנדרשות בקשר עם הגשת הצעה למכרז מס' _____ (להלן: "המכרז"), לרבות לפי ההזמנה לקבלת הצעות ונספחיה וכל מסמך אחר הקשור במכרז זה ולרבות לצורך ביצוע מלוא ההתחייבויות על פי המכרז במקרה של זכיית הצעת התאגיד, והכל בהתאם למסמכי התאגדותו וכדין.

זכויות החתימה בשם התאגיד לצרכי המכרז נתונות לה"ה _____ ת.ז. _____
וה"ה _____ ת.ז. _____ כאשר חתימתם בצירוף
חותמת התאגיד או על גבי שמו המודפס יחייבו את התאגיד לכל דבר ועניין לצרכי מכרז זה.

ה"ה _____, _____, המוזכרים בסעיף 2 לעיל חתמו על מסמכי המכרז
והריני לאשר את חתימתם.

תאריך: _____ עו"ד _____

תצהיר המציע בדבר אי תיאום הצעות במכרז

מכרז פומבי מס' _____ – **הזמנה להתקשרות** בהסכם הרשאה ושכירות של חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת מודיעין מרכז, להכשרתו לשימוש מסחרי של משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים, ולהפעלתו לתקופה של 7 שנים.

אני הח"מ _____ נושא תעודת זהות מספר _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני משמש כמורשה חתימה בחברת _____ בע"מ (להלן: "**המציע**") ח.פ. _____ והוסמכתי ליתן תצהיר זה מטעם המציע.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם המציע במכרז זה.
3. המחירים אשר מופיעים בהצעה זו למכרז הוחלטו על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. המחירים המופיעים בהצעה זו למכרז 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 ואין בכוונתי לעשות כן.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של המציע מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.
9. **יש לסמן V במקום המתאים**

הנני מצהיר כי המציע לא נמצא כעת תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.

הנני מצהיר כי המציע נמצא תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז. אם כן, פרט:

זה שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.

תאריך _____

שם + חתימת מורשה חתימה _____

חותמת המציע _____

אישור עו"ד בעניין מורשה חתימה במכרז זה

הריני לאשר כי מורשה/י החתימה אשר חתם/ו על נספח זה, בצירוף חותמת חברה, מחייבים את המציע / קבלן משנה מטעמו בקשר עם מכרז מס' _____ לכל דבר ועניין.

חותמת

עו"ד

תאריך

הצהרת המציע

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____, מנהל _____ בחברת _____, מס' חברה _____ ("התאגיד"), לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. התאגיד מהווה את המציע.
2. פרטי המציע מטעמו ניגש התאגיד למכרז: _____, מס' חברה _____ ("המציע").
3. הריני לאשר שלא הוגשה על ידי התאגיד כל הצעה נוספת והתאגיד לא ניגש כחלק מהצעה נוספת למכרז זה, בין במישרין, ובין בעקיפין, אינו מחזיק במציע אחר או בכל דרך אחרת וכי אין לתאגיד שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל עניין סמוי או נסתר (להלן: "בעל עניין נסתר") לרבות הסכם עם בעל עניין נסתר או התחייבות כלפי בעל עניין נסתר.
4. התאגיד אינו מגיש את ההצעה בנאמנות עבור אחר.
5. עוד הריני לאשר בזאת כדלקמן - (יש לסמן את החלופה הרלוונטית)
הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, לא חלות על התאגיד.
הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 חלות על התאגיד והוא מקיימן. בנוסף - אם התאגיד מעסיק 100 (או יותר) עובדים - (א) התאגיד יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לבחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 הנ"ל ובמידת הצורך לקבלת הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 הנ"ל; לחלופין (ב) התאגיד התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי הנ"ל לפי הוראות פסקת משנה (א) לעיל ונעשתה עמו התקשרות שלגביה התחייב כאמור באותה פסקה משנה (א) הנ"ל והתאגיד מצהיר בזאת כי אכן פנה בפועל כאמור ובמידה וקיבל הנחיות כאמור, אכן פעל ליישומן.
6. הנני מתחייב בזאת להעביר בתוך 30 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, העתק מתצהיר זה, למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים.
6. אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי – אמת.

תאריך	שם מלא	חתימת וחותמת המצהיר

אישור עו"ד

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ שזיהיתיו/שזיהיתיה על פי תעודת זהות מס' _____ ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני. הריני לאשר כי מר/גב' _____ הנ"ל הינו מורשה חתימה מוסמך מטעם _____.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימת וחותמת

הצעה כספית למכרז פמ"ר 010717

לכבוד
רכבת ישראל בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: הצעת מחיר במסגרת מכרז פמ"ר 010717 לפרויקט הרשאה ושכירות של חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת מודיעין מרכז, להכשרתו לשימוש מסחרי של משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים, ולהפעלתו לתקופה של 7 שנים

1. לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בקפידה את חוברת המכרז על כל נספחיה (להלן: "חוברת המכרז") והבנתי את תוכנה, הנני מציע לבצע את עבודות ההתאמה במבנה בהתאם לתנאי המכרז (עבודות היזם כאמור בנספח ג(2) להסכם השכירות), במטרה להכשיר את המבנה לצורך משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים, כהגדרתן בחוברת המכרז, למשך תקופה של 7 שנים וכן אופציה של הרכבת להארכת התקופה ב- 3 שנים נוספות.
2. הריני לאשר כי אני מסכים לכל האמור בחוברת המכרז והצעתי מוגשת בהתאם למפורט בה. לא אציג כל תביעות ו/או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או על אי הבנה, והנני מוותר מראש על כל טענה כאמור.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אני מצהיר בזה כי הצעתי זו מוצעת לאחר שביצעתי בדיקות ברשויות השונות, ולאחר שביקרתי במקום, ראיתי ובדקתי את המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין. אני מוותר בזה על ברירת מוס או כל ברירה אחרת.
- אני מצהיר שראיתי ובדקתי את התכנית שצורפה להזמנה למכרז. ידוע לי כי קיים תנאי מתלה לתחילת ביצוע עבודות היזם, שהינו הוצאת היתר בניה לעבודות הרכבת (המפורטות בנספח ג(2) להסכם), כן ידוע לי כי גם כאשר יסתיימו עבודות היזם, הפעלת המבנה תיעשה בכפוף להוצאת טופס 4 ע"י הרכבת לעבודות הרכבת ולא אבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רכבת ישראל ו/או מי מטעמה בנוגע לכך.
4. הנני עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, הצעתי זו עונה על כל הדרישות שבחוברת המכרז והנני מקבל על עצמי לקיים אחר כל התחייבויות המציע בהתאם לתנאי חוברת המכרז, במקרה בו תבחר הצעתי כהצעה הזוכה.
5. אני מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתי או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. ידוע לי כי הצעה שנעשתה

בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, ורכבת ישראל תהיה רשאית לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 9.4 להזמנה להציע הצעות.

6. הצעתי זו מוגשת ללא כל קשר ו/או תיאום עם מציעים אחרים.
7. הנני מסכים כי תהיו רשאים, אך לא חייבים לראות בהצעתי זו כהצעה ללא חזרה כמשמעותה בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, ולפיכך בקבלתה על ידכם ייכרת חוזה מחייב ביני לבינכם.
8. אני מצרף בזה את חוברת המכרז בשלמותה, כפי שהומצאה לי על ידכם לאחר שחתמתי על כל עמוד בחוברת המכרז. כמו כן אני מצרף את המסמכים על-פי המפורט בסעיף 10 להזמנה להציע הצעות במכרז.

בתמורה לזכויות ההרשאה והשכירות שתוקנינה לי במבנה, אני מציע לשלם את הסך כדלהלן המהווה תשלום חודשי של דמי שכירות שישולמו בתקופת השכירות על הארכתה, ככל שתהיה (החל מהמועד הקובע כהגדרתו בחוברת המכרז).

הסכום המוצע על ידי להרשאה ושכירות המבנה עבור כל חודש:

בספרות: _____ בש"ח.

(במילים): _____ (ש"ח).

אם תהיה אי התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לבין הסכום הנקוב במילים, תבחרנה הרכבת וועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

ידוע לי כי הסכום המוצע על ידי הינו עבור ההרשאה והשכירות של המבנה בלבד, לא כולל מע"מ, לא כולל תשלומים שוטפים (כדוגמת: חשמל, מים ומיזוג אוויר) לא כולל דמי ניהול, כמפורט בהזמנה להציע הצעות ובהסכם.

ידוע לי כי סכום זה הינו לשנתיים הראשונות בתקופת השכירות ולאחר מכן תהיינה העלאות של דמי השכירות בתחילת שנות השכירות השלישית, השישית והשמינית (ככל שהרכבת תממש את האופציה) בתוספת של 3% בכל פעם והכל כאמור בסעיף 11.2 להסכם השכירות.

אני מתחייב לשלם את המע"מ בשיעורו החוקי במועד ביצוע כל תשלום.

9. אני מצרף בזה כ"פקדון" ערבות אוטונומית בנוסח שהוגש לי על ידכם (ערבות ההצעה נספח ג'5) בסך של 100,000 ₪ (להלן - "הפיקדון")

חתימת המציע: _____

פרטי המציע:

מציע פרטי

	<u>תיאור</u>
	שם משפחה :
	שם פרטי :
	מס' ת.ז. מלא :
	כולל ספרת ביקורת
	רחוב ומספר :
	ישוב :
	מיקוד :
	טלפון :
	נייד :
	פקס :
	דואר אלקטרוני :
	תאריך :
	חתימה :

מציע תאגיד

	שם תאגיד :
	מס' רישום
	תאגיד :
	רחוב ומספר :
	ישוב :
	מיקוד :
	טלפון :
	נייד :
	פקס :
	דואר אלקטרוני :
	תאריך :
	חתימה וחותמת :

תאריך : _____

_____ חתימה

חתימת המציע : _____

אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל, _____, ת.ז. _____, ו- _____, מוכרים לי אישית/הזדהו בפניי לפי ת.ז. _____, ת.ז. _____, והינם מורשי החתימה מטעם _____ ("המציע") וחתימתם בתוספת חותמת המציע מחייבת את המציע, לכל דבר ועניין לרבות לצרכי התחייבות המציע במכרז פמ"ר 010717 ולרבות לצורך ההתחייבות לביצוע תשלום התמורה על פי מסמך זה.

חתימה וחותמת

שם

תאריך

חתימת המציע: _____

רכבת ישראל בע"מ

הסכם הרשאה ושכירות

נספח ג'

במסגרת מכרז להתקשרות בהסכם הרשאה ושכירות של חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת במודיעין, להכשרתו לשימוש מסחרי של משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין, ולהפעלתו לתקופה של 7 שנים

מס' מכרז: פמ"ר 010717

יולי 2017

תוכן העניינים

<u>מס'</u> <u>סידורי</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמ'</u>
.1	מבוא, נספחים ופרשנות	3
.2	עדיפות בין מסמכים	6
.3	הצהרות היזם	6
.4	אי תחולת חוק הגנת הדייר	7
.5	קבלת צו התחלת עבודה וביצוע עבודות התאמה במבנה	8
.6	הליך בדיקת עבודות ההתאמה	10
.7	אחריות ובדק	10
.8	מטרת השכירות וזכויות מורשים	11
.9	תחזוקה, שימוש ותיקון המושכר	13
.10	רישיונות והיתרים	14
.11	דמי השכירות	14
.12	תשלומים, מסים והוצאות	15
.13	ביטוח	16
.14	אחריות	16
.15	הסבה והעברת זכויות	16
.16	שינויים	17
.17	בטוחות	18
.18	זכות כניסה לרכבת	18
.19	מעמד היזם ודיני ביצוע העבודות והעסקת עובדים	19
.20	הפרות, סעדים ותרופות	20
.21	פינוי המבנה	21
.22	קיזוז ועיכבון	21
.23	תשלום במקום היזם	22
.24	כללי	22

הסכם הרשאה ושכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ יום _____ לחודש _____ שנת 2017

בין: **רכבת ישראל בע"מ, מס' חברה 520043613**
(להלן: "הרכבת")
מצד אחד;

לבין: [_____] ח.פ. [_____]
מרחוב _____
(להלן: "היזם")
מצד שני;

הואיל והרכבת פרסמה הזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז מס' פמ"ר 010717 להתקשרות בהסכם הרשאה ושכירות של המבנה, כהגדרתו להלן, להכשרתו לשימוש מסחרי כמשרדים ו/או כמשרדים שיתופיים ושירותי טרקלין ("business lounge") במשך תקופת ההתאמה כהגדרתה להלן ולהפעלת המבנה במשך תקופת השכירות כהגדרתה להלן והכל כמפורט בהזמנה ובהסכם זה להלן (להלן: "ההזמנה" ו-"המכרז", בהתאמה);

והואיל והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;

והואיל ובכפוף לתשלום דמי השכירות שבהסכם זה ולמילוי יתר התחייבויות היזם, הרכבת תהא מוכנה להעמיד את שטח המבנה לרשות היזם כבר רשות למשך תקופת ההתאמה לשם ביצוע עבודות ההתאמה, ולאחר מכן – להעמיד את המבנה ליזם כשוכר במשך תקופת השכירות לשם הפעלת המבנה, והכל בהתאם להוראות ההזמנה והסכם זה להלן, והיזם מסכים לקבל את שטח המבנה לרשותו, בתנאים האמורים;

והואיל ותנאי מפורש להתקשרות בהסכם זה על ידי הרכבת, הינו שההרשאה והשכירות לפי הסכם זה, לא תהיינה מוגנות על פי חוק המעניק זכות דיירות מוגנת;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 1.2. כותרות ההסכם הוספו לנוחות והקלת ההתמצאות בלבד והן לא תשמנה כלי לפרשנותו או לכל תכלית אחרת.
 - 1.3. הסכם זה כולל את כל הסכמות הצדדים כפי שסוכמו ביניהם, ולא יהיה כל תוקף לטיוטות ו/או תכתובות ו/או כל מסמך ו/או מצג אחר אשר הוחלף ו/או הועבר בין הצדדים, ככל שישנו.
 - 1.4. הגדרות:
- בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים המופיעים לצדם אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

<p>אישור אשר יינתן ליזם על ידי הרכבת במועד השלמת עבודות ההתאמה על ידו, כמפורט בהסכם זה להלן. יובהר כי אישור זה יינתן מבלי לגרוע מחובת היזם לקבלת אישורים בדבר סיום עבודות ההתאמה ו/או הפעלת המבנה, ככל שנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ו/או על פי הדין.</p>	<p>"אישור העבודות" השלמת</p>
--	--

"בעלי המקרקעין"

מדינת ישראל/ רמ"י.

"המבנה"

חלק מהקומה התחתונה במתחם הרכבת הקיים במקרקעין, בשטח של כ - 948 מ"ר ברוטו (כולל העמסת שטחים ציבוריים בשיעור של 15%) שיוכשר ע"י היזם לשימוש משרדים ו/או משרדים שיתופיים וטרקלין עסקים, כמסומן בתכנית שצורפה להזמנה **כנספח א(1)**.

"המדד"

מדד המחירים לצרכן, כולל פירות וירקות, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי ולרבות אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י כל גוף רשמי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הנ"ל ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר במקום המדד האמור לעיל, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי את היחס שבין המדד הנ"ל לבין המדד המוחלף ובמידה שיחס זה לא יקבע על ידה, הוא ייקבע ע"י מי שימונה לכך ע"י מדינת ישראל.

"המדד היסודי"

מדד חודש מאי 2017 כפי שפורסם ביום 15.6.2017.

"המדד הקובע"

המדד האחרון הידוע ביום ביצוע כל תשלום בפועל, אשר לא יפחת מהמדד היסודי.

"המועד הקובע" או "תחילת תקופת השכירות"

מועד סיום תקופת התאמה או מועד הפעלת המושכר ע"י היזם, לפי המוקדם מבניהם ובלבד שעד לאותו מועד הוצא טופס 4 ע"י הרכבת לעבודות הרכבת.

"המנהל"

אדם או תאגיד/חבר בני אדם אשר יהיה הגורם האחראי מטעם הרכבת לביצוע ההתנהלות מול היזם בכל הנוגע מהסכם זה ו/או כל מי שימונה מעת לעת על ידי הרכבת לצורך כך, לרבות כל אדם המורשה בכתב לצורך הסכם זה על ידי המנהל לביצוע ההתנהלות מול היזם או כל חלק ממנה.

"המקרקעין"

מגרש 101 לפי תכנית בניין עיר מד/8/23 ו- מד/1/23.

"הפרשי הצמדה"

תוספת לסכום אשר על פי מסמכי ההזמנה ו/או הסכם זה נקבע כי יוצמדו למדד, המחושבים לפי שיעור העלייה (ובכל מקרה לא ירידה) של המדד הקובע - לעומת המדד היסודי או לעומת מדד אחר הקובע בהסכם זה להלן.

"התב"ע"

תכניות בניין עיר מד/1/23 ו- מד/8/23 וכן תכניות נוספות החלות כיום ו/או שיחולו בעתיד על המקרקעין.

"נציג היזם"

אדם, אך לא תאגיד או חבר בני אדם, אשר ישמש, לכל דבר ועניין, כנציגו של היזם לצורך הסכם זה. כל הודעה שתימסר לו, תיחשב כאילו נמסרה ליזם ותחייבו ממועד מסירתה. היזם יהיה רשאי לשנות את זהות נציג היזם בהודעה בכתב שתימסר לרכבת ויהיה חייב לעשות כן לפי דרישת הרכבת. כל עוד היזם לא הודיע אחרת כאמור לעיל, יהיה נציג היזם, מי שמונה על ידו כאמור בטופס "נציג מוסמך" שצורף להזמנה.

כל העבודות שנדרש ביצוען במבנה, על מנת להתאים את המבנה לשימוש מסחרי של משרדים או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין ("Business lounge"), בין אם העבודות הנ"ל נדרשות על פי הסכם זה ובין אם על פי כל דין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, "עבודות ההתאמה" כוללות גם את כל המרכיבים הבאים:

- כל עבודות התכנון, לרבות הכנת תכניות סופיות לאישור הרכבת, תכניות עבודה, תכניות מפורטות וכל תכנית אחרת שתידרש, אם תידרש, לצורך קידום, ביצוע והשלמת המבנה בהתאם לאפיוני השימוש.
- הוצאת כל היתר ו/או הרשאה ו/או רישיון ו/או אישור וכיו"ב הנדרש על פי כל דין.
- מילוי כל דרישות הגופים ו/או הרשויות המוסמכות (לרבות מפקדת פיקוד העורף, חברת בזק, הרשות לכיבוי אש, הרשות המקומית וכל גוף רלוונטי נוסף) ומילוי דרישות הרכבת לפי הסכם זה וכן כל עבודות התיאום ו/או הטיפול מול הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לחיבור המבנה לתשתיות תקשורת וכיו"ב, בדיקת העבודות וקבלת כל האישורים ו/או ההיתרים מהגופים ו/או הרשויות המוסמכות, ככל שידרשו.
- כל עבודות בנייה שתידרשנה לשם אכלוס המבנה והפעלתו החלות על היזם, והכל בהתאם למפרט הטכני **נספח ג(2)** ולתנאי הסכם זה.

הוראה בכתב ליזם המורה לו להתחיל בביצוע עבודות ההתאמה, אשר תינתן בהתמלא התנאים הנקובים בסעיף 5 להסכם זה ובכפוף להוצאת היתר בניה לעבודות הרכבת כאמור בהזמנה ובהסכם זה.

ריבית חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.

צדדים שלישיים עמם יתקשר היזם בנוגע למתן הרשאה לגבי חלקים מהמבנה וזאת על בסיס קבוע (ככל שהשימוש במבנה יעשה למשרדים או על בסיס מזדמן (ככל שהשימוש במבנה יעשה למשרדים שיתופיים)).

בתוך לא יותר מ- 6 חודשים ממועד ההודעה ליזם הזוכה בדבר בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים או ממועד הוצאת היתר בניה ע"י הרכבת לעבודות הרכבת (ככל שלא הוצא עד למועד ההודעה הזוכה), לפי המאוחר מבניהם יובהר כי האמור הינו בכפוף לזכות הרכבת להאריך את המועד כמפורט בסעיף 5.12 להלן.

תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים בתום 7 שנים לאחר מכן.

"הארכת תקופת השכירות" לרכבת תהיה אופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 3 שנים נוספות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, במקרה זה היזם יהא חייב להסכים להארכה. הרכבת תודיע ליזם על רצונה לממש את האופציה

"עבודות ההתאמה"

"צו התחלת עבודה"

"ריבית פיגורים"

"שוכרי משנה" או "מורשים"

"תקופת ההתאמה"

"תקופת השכירות"

בהודעה מראש שלא תפחת מ- 120 ימים ממועד תום תקופת השכירות.

1.5. נספחי ההסכם:

- 1.5.1. נספח ג(1) - תכניות עקרוניות שיוכנו ע"י היזם (ויוגשו בצירוף להצעה כמפורט בהזמנה);
- 1.5.2. נספח ג(2) - מפרט הכולל רשימת תשתיות ו/או חיבורים ו/או עבודות שבאחריות הרכבת לבצע ושבאחריות השוכר לבצע (להלן: "המפרט" או "המפרט הטכני");
- 1.5.3. נספח ג(3) - נספח בטחון;
- 1.5.4. נספח ג(4) - אישור עריכת ביטוחים;
- 1.5.5. נספח ג(5) - נוסח ערבות;
- 1.5.6. נספח ג(6) - נספח בטיחות;
- 1.5.7. נספח ג(7) - נספח תפעול ותחזוקה (להלן: "נספח התפעול");

2. עדיפות בין מסמכים

- 2.1. בכל מקרה של סתירה ו/או אי בהירות ו/או דו משמעיות ו/או אי התאמה בין הוראות הסכם זה, נספחיו ו/או מסמכיו בינם לבין עצמם, אשר לא ניתן לפותרן על פי כללי פרשנות רגילים, יחולו ההוראות וייוחסו הפירושים הנותנים לרכבת את מירב הזכויות ויחול תמיד הפירוש שיהיה לטובת הרכבת בנסיבות העניין. הוראות ההסכם על נספחיו ומסמכיו יפורשו תמיד כבאות להוסיף על זכויות הרכבת ולא כבאות לגרוע מהן.
- 2.2. לעניין הדרישות הטכניות לביצוע העבודות, מובהר כי בנוסף לאמור לעיל, הרי שיחולו גם ההוראות שלהלן: הוראותיו של כל תקן ישראלי, ובהיעדרו תקנים זרים, כאשר סדר העדיפות בין הוראות אלו הינו כפי סדרם דלעיל.
- 2.3. גילה היזם סתירה בין הוראה אחת מהוראות ההסכם להוראה אחרת בו, או שהיה היזם בספק ביחס לפירושו הנכון של מסמך ממסמכיו או כל חלק הימנו - יפנה היזם בכתב לרכבת והרכבת תיתן הוראות בכתב, בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו ופירוש זה יחייב את היזם לכל דבר ועניין.
- 2.4. במקרה שהיזם לא יגלה סתירה או אי-התאמה אשר היה עליו לגלות לפי סעיף 2.3 לעיל, ושכתוצאה מכך בוצעה עבודה כלשהי על פי טעות, יהיה על היזם לשאת בעלות העבודה ובכל ההוצאות שיידרשו לתיקון הטעות. המנהל יכריע בכל פירוש הנוגע לאי התאמה או סתירה כאמור לעיל והחלטתו תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

3. הצהרות היזם

היזם מצהיר כדלקמן:

- 3.1. קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.
- 3.2. הינו בעל היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הניסיון, כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבותיו לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם ו/או הדין ו/או הרשויות המוסמכות, והוא יהיה אחראי לפיצוי הרכבת על מלוא נזקיה בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.

- 3.3. בחן בעיני מומחה, בעצמו ו/או באמצעות מומחים ויועצים מטעמו, את המשמעות של ביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה וכן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע ההתחייבויות לפי הסכם זה, ובכלל זה את הוראות הדין, הוראות התב"ע, את המצב התכנוני של המקרקעין, ייעודם ומצבם של המקרקעין והמבנה, את תשריט המבנה המצורף כנספח א(1) להזמנה, ביקר במקרקעין ובמבנה, ראה ובדק, לרבות באמצעות מומחים ויועצים מטעמו, את מצבם הפיזי ואת סביבתם, ומצא את כל הנתונים האלה מתאימים לכל מטרותיו מכל הבחינות והוא שוכר את המבנה ברמת מעטפת במצבו AS IS בכפוף לביצוע עבודות הרכבת, ומוותר בזאת על כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס למבנה ו/או למקרקעין, לרבות על טענה בדבר מום ו/או פגם ו/או אי התאמה ו/או אי קבלת רישיון ו/או אפשרויות השימוש במבנה, ולמעט בנוגע למום, פגם, אי התאמה נסתרים, שהיו ידועים לרכבת במועד חתימת הסכם זה ולא נמסרו ליזם.
- 3.4. לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה ולצורך ההתקשרות בהסכם זה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של הרכבת ו/או מי מטעמה, וידוע לו שכל דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, ככל שנעשו, מטעם הרכבת, שנמסרו ו/או יימסרו לעיונו של היזם, ככל שנמסרו ו/או ימסרו, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד וכי המצאתם ליזם, ו/או אי מסירתם ליזם, לא יפטרו אותו מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה.
- 3.5. לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח הזמנים לביצוע אילו מהעבודות ההתאמה ו/או הארכת תקופת ההתאמה ו/או תקופת השכירות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי ההזמנה להציע הצעות ו/או הסכם זה או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע התחייבויותיו ו/או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרכבת.
- 3.6. נתקבלה אצלו ההחלטה כדין להתקשר בהסכם זה, הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין, להתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 ואין כל מניעה משפטית, חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו במסגרת הוראות הסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.
- 3.7. ידוע לו שהרכבת הינה בעלת זכויות החכירה בחלקים נוספים מתוך המקרקעין, שאינם המבנה, ושהרכבת תהיה רשאית לבצע עבודות פיתוח, תכנון, שינוי, בניה וכיו"ב במקרקעין שאינם בגדר המבנה במשך כל תקופת ההתאמה וכן במשך כל תקופת השכירות והוא אינו רשאי להתנגד ולהפריע לביצוע עבודות כאלה, ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה כלפי הרכבת בשל כך.
- 3.8. מובהר כי מי שיכשיר את המבנה לצורך משרדים שיתופיים יחויב לספק גם שירותי טרקלין עסקיים והכל בהתאם לדרישות נספח א' (2) להזמנה.
- 3.9. ידוע לו שהרכבת תהא רשאית להפעיל ו/או למכור ו/או להשכיר את זכויותיה במקרקעין ו/או לתת כל זכות אחרת במקרקעין (לרבות זכויות הפעלה ושימוש) שהמבנה אינו חלק מהם לצד ג' כלשהו ולכל מטרה שהיא גם אם מטרה זו הינה זהה למטרת השכירות על פי הסכם זה ו/או לעסקים זהים לאלו שיופעלו במבנה, וליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי הרכבת בגין כך.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

היזם מצהיר ומאשר כי:

- 4.1. לא שילם ולא התחייב לשלם כל סכום כסף שהוא או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא עבור או בקשר לשינויים, שיפוצים, תיקונים, תוספות, שיפורים והתקנות מכל מין וסוג שהוא עבור המבנה ואשר מקנה לו זכויות כלשהן למעט זכויות ההרשאה והשכירות כמפורט בהסכם זה. במידה ושילם היזם סכום כסף כלשהו, או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא או התחייב לשלמו כאמור לעיל או יבצע השקעה כלשהי במבנה, לרבות בציוד ובמתקנים, הוא יהא מנוע מלטעון כי יש בתשלום ו/או בהשקעה זו משום דמי מפתח או תשלום לפי סעיף 82 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) – 1972 והתשלום ו/או ההשקעה כאמור לעיל

יחשבו כמעשה של התנדבות מצידו של היזם אשר לא מקנה לו כל זכות מכל מין וסוג שהוא כנגד הרכבת.

4.2. לא שילם ולא התחייב לשלם בכל צורה ואופן שהם והרכבת לא קיבלה ולא התחייבה לקבל בכל צורה שהיא כל דמי מפתח ו/או תשלום בגין ו/או בקשר להשכרת המבנה, למעט דמי שכירות על פי הסכם זה, והיזם מסכים כי הוא לא יהיה זכאי לשום דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תגמול ו/או פיצוי מאיזה מין וסוג שהוא בעת ו/או עקב פינוי המבנה.

4.3. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על הדיירים, לא יחולו על הסכם זה והיזם אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות הרכבת לפנות את היזם מהמבנה הן במשך תקופת השכירות והן לאחר סיומה, גם אם ישונה חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק או תקנה אחרת. על היזם יהיה לפנות את המבנה בתום תקופת השכירות ו/או עם סיומה בהתאם להסכם זה, מבלי שיהיה זכאי לתשלום ו/או זכות כלשהי מהרכבת ו/או מצד ג' כלשהו תמורת ו/או עקב הפינוי.

5. קבלת צו התחלת עבודה וביצוע עבודות ההתאמה במבנה

5.1. צו התחלת עבודה יינתן על ידי הרכבת בתוך 14 ימים ממועד קיום כל התנאים שלהלן על ידי היזם, לשביעות רצון הרכבת ובכפוף לכך שעד לאותו מועד הוצא היתר בניה ע"י הרכבת לעבודות הרכבת (להלן: "התנאי המתלה")-

5.1.1. המצאת אישור בדבר עריכת ביטוחים, בנוסח המצורף כנספח ג(4).

5.1.2. המצאת הערבות, כהגדרתה להלן, ובנוסח המצורף כנספח ג(5).

5.1.3. המצאת שיקים לשנת השכירות הראשונה או העברה בנקאית לחשבון שפרטיו ימסרו ע"י הרכבת. הרכבת תהיה רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, שהתשלום יבוצע במועד מאוחר יותר מהאמור לעיל, לרבות באמצעות מס"ב – הרשאה לחיוב חשבון היזם.

5.1.4. חתימה על הסכם השכירות על כל נספחיו.

5.2. במהלך תקופת ההתאמה, מעמדו של היזם לגבי המבנה יהיה של "בר רשות" לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה בלבד, והתחייבות הרכבת לאפשר ליזם את הכניסה למבנה הינה אך ורק לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ואין בה משום מתן חזקה או כל זכות אחרת ליזם במקרקעין ו/או במבנה.

5.3. מיד עם מתן צו התחלת עבודות, יהא מחויב היזם להתחיל בתכנון עבודות ההתאמה: היזם ימסור לבדיקת המנהל ולאישורו, לכל המאוחר תוך 30 ימים ממועד מתן צו התחלת עבודה, את כל התכניות האדריכליות המפורטות בקנ"מ 1: 50 בקשר לעבודות ההתאמה ותוך 60 ימים ממועד מתן צו התחלת עבודה תכניות הנדסיות מפורטות לרבות מפרטים טכניים (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, בטיחות וכו') לביצוע של כל עבודות ההתאמה שתהיינה בקנה מידה של 1: 50 (הכל יחד להלן: "תכניות ההתאמה"), וזאת בהתבסס על התכניות העקרונית ועל המצגת שהוצגה על ידי היזם בשלב המכרז. הרכבת תהיה רשאית לאשר שינויים לבקשת היזם בתכניות ההתאמה, לבקש פרטים נוספים, לדרוש שינויים או לסרב לאשר את עבודות ההתאמה, וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך.

ככל שתהיינה לרכבת הערות ו/או תיקונים לתכניות ההתאמה, מתחייב היזם לתקן בהתאם ולמסור את התכניות המתוקנות לידי הרכבת לבדיקתה החוזרת בתוך 7 ימים ממועד קבלת הערותיה, ובכל מקרה בטרם יחל לבצע את עבודות ההתאמה, וזאת אלא אם כן יקבל היזם מהרכבת אישור מראש ובכתב להתחיל לבצע עבודה כלשהי בטרם אישור התוכניות על ידה.

5.4. היזם מתחייב לבצע את עבודות ההתאמה באופן שלא תיגרם כל הפרעה להתנהלות השוטפת של יתר חלקי מתחם הרכבת במקרקעין ובהתאם להנחיות נציגי הרכבת. היזם

מצהיר כי כל עבודות ההתאמה צריכות להיות מתואמות מראש ובכתב עם הרכבת לפני ביצוע עבודות ההתאמה, היזם ייפגש עם נציגי הרכבת ויקבל מהם הנחיות בעל פה ו/או בכתב (לשיקול דעת הרכבת) לביצוע עבודות ההתאמה לרבות תדריך בטיחות. ידוע ליזם כי יתכן ועבודות הרכבת ועבודות ההתאמה מטעמו (כהגדרתן לעיל) תבוצענה במקביל והני"ל לא יהווה עילה לעיכוב שלו בביצוע עבודות התאמה.

5.5. היזם יהא רשאי לשכור את שירותי הקבלן מטעם הרכבת לצורך ביצוע עבודות ההתאמה ובלבד שהרכבת תאשר זאת מראש ובכתב ובלבד שלרכבת לא תהיה אחריות כלשהי לעבודות ההתאמה לרבות לא לטיבן ו/או לעיכוב בביצוען והיזם מוותר בזאת על כל טענה כלפי הרכבת בנוגע לכך וידוע לו כי הדבר לא יהווה עילה לדחייה במועד תשלום התמורה כמפורט להלן.

5.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יהיה אחראי לתיאום עבודות ההתאמה עם המנהל. היזם מתחייב לדווח למנהל לפי בקשתו על התקדמות עבודות ההתאמה וכן להמציא לו מדי פעם ועל פי דרישה ולאישור לוח זמנים בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה. היזם מתחייב שעבודות ההתאמה תבוצענה על פי לוחות הזמנים והוא מתחייב לדווח על כל סטייה או חריגה הצפויה מהם.

5.7. הרכבת רשאית לפקח על ביצוע עבודות ההתאמה, באמצעות המנהל. היזם מתחייב שהוא וכל הפועל מטעמו ישמעו להוראותיו הסבירות של המנהל.

5.8. יובהר כי אין במתן ו/או אי מתן הוראות ע"י המנהל כדי להטיל על הרכבת אחריות כלשהיא בנוגע לעבודות ההתאמה לרבות תכנון ו/או ביצוען.

5.9. לצורך ביצוע עבודות ההתאמה, מתחייב היזם להשתמש אך ורק בבעלי מקצוע מורשים ומיומנים, בציוד וחומרים תקינים התואמים את דרישות המפרט המצורף כנספח ג (2) וברמה גבוהה, למרות האמור, **בנוגע לעבודות הקשורות בספרינקלרים וגלאי עשן, היזם יהא מחויב לעבוד עם קבלנים ממונים מטעם הרכבת** כמפורט להלן: ספרינקלרים: קרן אש ספרינקלרים בע"מ, גלאי עשן: אפקון התקנות ושירותים בע"מ (להלן: "קבלנים ממונים").

5.10. היזם והוא בלבד יהיה אחראי כלפי הרכבת ו/או כלפי כל צד ג' אחר בגין כל נזק שיגרם, במישרין ו/או בעקיפין, למבנה ו/או לחלקים אחרים במקרקעין ו/או לרכבת ו/או לכל צד ג' אחר במהלך ו/או עקב ביצוע עבודות ההתאמה ומתחייב לשפות את הרכבת בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לה, וזאת מיד עם דרישת הרכבת.

5.11. היזם מתחייב לבטח את אחריותו כאמור בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה בהתאם להוראות סעיף 13 להלן.

5.12. למען הסר ספק, תקופת ההתאמה לא תעלה על 6 חודשים. על אף האמור, לרכבת שמור שיקול הדעת המלא והבלעדי ובהתאם לפנייה בכתב מהיזם, להתיר את הארכת משך תקופת ההתאמה, לתקופה נוספת שלא תעלה על 3 חודשים ככל שיתברר לשביעות רצונה שתקופת ההתאמה אינה מספיקה על מנת להשלים את עבודות ההתאמה במועד, ובלבד שהעיכוב אינו נובע מסיבות התלויות ביזם ושהיזם לא היה יכול להתגבר על העיכוב באמצעים סבירים. אין באמור כדי להטיל על הרכבת חובה להאריך את תקופת ההתאמה ולא לתקבל כל טענה בעניין זה כלפי הרכבת, ככל שתחליט על פי שיקול דעתה הבלעדי שלא להאריך את תקופת ההתאמה.

5.13. מובהר בזאת כי **הזנת החשמל** למבנה תבוצע ע"י הרכבת באמצעות מונה פנימי שיוקן על ידה, הרכבת תספק את הכבילה והיזם יספק את לוח החשמל והכל בהתאם ובכפוף לענייני החשמל כמפורט בנספח ג(2) להסכם. לאור זאת, התשלום בגין החשמל יתווסף לדמי השכירות כמצוין בסעיף 11.1 להלן וההתחשבות בגינו תיעשה מדי חודשיים (להלן: "התשלום בגין החשמל").

אספקת מיזוג האוויר למבנה תבוצע ע"י הרכבת באמצעות יחידת קירור מים מרכזית (ציילר) המשרתת את המושכר. לאור זאת, תשלום היזם בגין מיזוג אוויר יעשה בהתאם לחלק היחסי של היזם בחלל המתחם ויתווסף לדמי השכירות כמצוין בסעיף 11.1 להלן וההתחשבות בגינו תיעשה מדי חודשיים (להלן: "התשלום בגין מיזוג האוויר").

אספקת המים למבנה תבוצע ע"י הרכבת באמצעות מונה מרכזי אחד המשרת את כל חלל המתחם בו מצוי המבנה (כלומר גם שטחים נוספים שאינם ברשות היזם) ותהיה מניה כללית אחת לכל המתחם לאור זאת, תשלום היזם בגין אספקת המים יתווסף לדמי השכירות כמצוין בסעיף 11.1 להלן וההתחשבות בגינו תיעשה מדי חודשיים (להלן: **"התשלום בגין המים"**).

5.14. שעות ביצוע עבודות ההתאמה במהלך תקופת ההתאמה יהיו בהתאם לשעות פתיחת תחנת הרכבת. על אף האמור לעיל, יהיה רשאי היזם לבקש כי חלק מעבודות ההתאמה יתבצעו גם בשעות בהן תחנת הרכבת אינה פעילה. הרכבת תהיה רשאית להיענות לבקשה זו וככל שיבוצעו העבודות בשעות כאמור, יישא היזם בכל עלויות ההיערכות שהרכבת תידרש להן לצורך ההיענות לבקשה לרבות העסקת מפקחים ו/או משגיחי בטיחות ו/או מאבטחים.

6. הליך בדיקת עבודות ההתאמה

6.1. עם השלמת ביצוע עבודות ההתאמה באופן שמאפשר את הפעלת המבנה בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין, יודיע על כך היזם לרכבת ולמנהל. המנהל יבדוק בנוכחות היזם את עבודות ההתאמה בתוך 7 ימים מיום קבלת ההודעה. מצא המנהל ו/או מי מטעמו שעבודות ההתאמה ו/או איזה חלק מהן לא בוצעו בהתאם להוראות ההסכם, המפרט והוראות כל דין, יימסר ליזם פרוטוקול התיקונים, השינויים וההשלמות הנדרשים לדעת המנהל ("להלן: **"הפרוטוקול"**), והיזם מתחייב לבצעם באופן מידי או תוך התקופה שנקבעה על ידי המנהל ובדרך שנקבעה על ידו.

6.2. לאחר שהיזם יבצע את התיקונים, ההשלמות והשינויים שפורטו בפרוטוקול, ייערך פרוטוקול נוסף ובו ציון ביצוע התיקונים (להלן: **"הפרוטוקול המשלים"**).

6.3. לאחר ביצוע הפרוטוקול המשלים, ובלבד שעבודות ההתאמה נמצאו מתפקדות ללא תקלה (לרבות על פי הוראות הסכם זה, נספח ג' (2) ותכניות ההתאמה שהוגשו ע"י היזם), וכן שהיזם מסר לרכבת את תכניות העדות של המבנה, הרכבת תמסור ליזם את אישור השלמת העבודות בכפוף להמצאת המסמכים אישורים הבאים:

6.3.1. אישור בודק חשמל מוסמך.

6.3.2. אישור תכנית ע"י יועץ בטיחות.

6.3.3. אישור מעבדה מוסמכת לגלאים (ספרינקלרים) ולמערכת מיזוג אוויר.

6.3.4. אישור יועץ נגישות מוסמך.

מובהר בזאת כי אין באישורים דלעיל, כדי לגרוע מכל חובת אישור ו/או מסמך הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, ככל שנדרשים, לצורך ביצוע עבודות ההתאמה, סיומן ו/או אכלוס המבנה.

6.4. ממועד אישור השלמת העבודות תחל תקופת השכירות, אלא אם היו עיכובים בעבודות היזם ו/או בתיקון הליקויים כאמור לעיל, שאז תקופת השכירות תחל להימנות החל מהמועד הקובע (כהגדרתו בפרק ההגדרות לעיל) בטרם ניתן אישור השלמת עבודות.

7. אחריות ובדק

7.1. על עבודות ההתאמה תחול תקופת הבדק הקבועה בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, ביחס למבנים ו/או חומרים עליהם חל החוק האמור, ובכל מקרה לא תפחת התקופה מ-24 חודשים ממועד מתן אישור השלמת העבודות, לרבות ביחס למבנים ו/או חומרים עליהם לא חל החוק האמור.

נתהוו ו/או נתגלו בעבודות תוך כדי תקופת הבדק מגרעות ו/או קלקולים ו/או ליקויים ו/או נזקים ו/או כל פגם אחר מכל מין ו/או סוג במבנה, הנובעים, לדעת המנהל, כתוצאה מעבודה לקויה ו/או בלתי מדויקת ו/או שלא בהתאם לתוכניות ו/או להוראות המנהל כתוצאה משימוש בחומרים פגומים ו/או לקויים ו/או בלתי מתאימים ו/או כתוצאה מביצוע עבודה בלתי מיומנת ו/או מכל סיבה אחרת שאינה תלויה ברכבת (להלן - ביחד

ו/או לחוד - "הפגמים") חייב היזם לתקן את הפגמים על חשבונו לפי הוראות המנהל ולשביעות רצונו.

תיקון הפגמים יעשה תוך התקופה שתקבע על ידי המנהל, ובתאום עם כל גורם אחר, מתוך מגמה לגרום להפרעה מינימלית למשתמשים במבנה.

7.2 מבלי לגרוע מהוראות ההסכם לעיל ומאחריות היזם במשך תקופת הבדק, יהיה היזם אחראי, במהלך כל תקופת התאמה ותקופת השכירות, לכל פגם יסודי שיתגלה בעבודות וזאת במקרה שאחריות לכך מוטלת על היזם על פי הוראות כל דין ו/או הוראות ההסכם וכן בקרות כל אחד מהמקרים הבאים :

7.2.1 אם הפגם היה מוסתר או הוסתר או הוסווה כדי מניעת התגלותו בבדיקה סבירה ;

7.2.2 אם הפגם נובע או קשור בהפרת כל חובה שבדין ו/או בהסכם ;

7.2.3 אם הפגם ניתן היה לגילוי, רק בקרות אירוע כלשהו שלא ארע אלא לאחר תום תקופת הבדק ופגם זה נובע מהפרת הוראה מהוראות ההסכם ו/או הדין.

8. מטרת השכירות וזכויות מורשים

8.1 החל ממועד סיום עבודות ההתאמה, ובלבד שניתן ליזם אישור השלמת העבודות, היזם יקבל לידיו את החזקה במבנה כשוכר וכמחזיק, על מנת לנהל ולהפעיל את החלק העיקרי למטרת משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין (business lounge) בין היתר בהתבסס על המצגת שהוצגה על ידי היזם בשלב המכרז (להלן: "מטרת השכירות"). לצורך כך, היזם יהיה רשאי להתקשר עם מורשים ו/או שוכרי משנה אשר יעשו שימוש באולם המשרדים ו/או בשירותי הטרקלין ולקבל מהם דמי שכירות ו/או דמי הרשאה ו/או דמי שימוש בגין כך.

8.2 יובהר כי לא יותר שימוש במבנה כולו ו/או חלקו שלא בהתאם למטרת השכירות אף אם הדבר יותר על פי החוק ו/או התביע ו/או ע"י כל רשות מוסמכת.

8.3 היזם רשאי לפעול לפרסום ולשיווק המבנה ו/או חלקי המבנה. מלוא עלויות הפרסום ו/או השיווק, לרבות אגרות או תשלומים שבדין שיחולו בגין כך, יחולו על היזם בלבד.

8.4 לא תותר הצבת מתקני קשר, אנטנות ושירותי קליטה של טלפונים סלולאריים וכיוצא באלה, לרבות על גגות המבנה או בכל מקום אחר בשטח המבנה, אלא אם אישרה הרכבת אחרת. הרכבת אינה חייבת לתת אישור כאמור וזאת ללא כל נימוק, וכן היא רשאית להתנות הסכמתה בתנאים.

8.5 כל הסכם התקשרות עם שוכר משנה ו/או משנה שייחתם ע"י היזם, יכלול את העקרונות המפורטים להלן :

8.5.1 מעמדם של שוכרי המשנה/ מורשים יהיה כשל מי שקיבלו זכות שכירות משנה שאינה מוגנת ו/או זכות הרשאה ושימוש שאינה קניינית, והכל לתקופה המוגבלת בזמן, ובכל מקרה מעמדם וזכויות שוכרי המשנה/ מורשים כאמור לא יחרגו ממעמדו ומזכויותיו המוגבלות של היזם כמפורט בהסכם זה ובנספחיו. כל יתר הזכויות במבנה, למעט זכות השכירות המוקנית ליזם, וכן כל יתר הזכויות ביתר המקרקעין יהיו בידי הרכבת ו/או בידי מי שהרכבת תורה.

8.5.2 מטרת ההרשאה הניתנת לכל שוכרי המשנה/ מורשים לא תחרוג ממטרת השכירות כהגדרתה בהסכם זה.

8.5.3 כל אחד משוכרי המשנה/ מורשים ינהל את עסקו ברמה גבוהה אשר תהלוך את מתחם תחנת הרכבת, ועל כל שוכרי המשנה/ מורשים לנהל את העסק באופן שלא יפריע ו/או יפגע בפעילות מתחם תחנת הרכבת ו/או ברמה

ובאיכות של מתחם תחנת הרכבת או של העסקים הפועלים בנוסף אליו בתחומי מתחם תחנת הרכבת ו/או בפעילות הרכבת.

8.5.4 כל אחד משוכרי המשנה/ מורשים יתחייב לאפשר ליזם או לרכבת להיכנס, במועדים סבירים ובתיאום מראש, לשטח ו/או לחלק המבנה שהוקצה לו, על מנת לבדוק את קיום הוראות ההסכם עמו או על מנת להראות את השטח לצדדים שלישיים לצורך התקשרויות עתידיות עמם, וכל זאת למעט במקרים דחופים בהם לא תידרש הודעה או תיאום כאמור.

8.5.5 תקופת שכירות המשנה ו/או הרשאה לכל אחד משוכרי המשנה/ מורשים לא תחרוג מתקופת השכירות שתיוותר ליזם באותה העת, ויודע להם שכל שתתקצר או תבוא לסיומה תקופת ההתקשרות בין הרכבת ליזם, תהיה לרכבת הזכות לסיים את ההתקשרות עם המפעיל ולחילופין – תהיה לרכבת הזכות להורות למפעיל למי להעביר את התשלומים המשולמים על ידו החל מהמועד עליו תורה הרכבת, ובמקרה כזה- המפעיל יתחייב לפעול בהתאם להנחיות הרכבת.

8.5.6 כל אחד משוכרי המשנה/ מורשים לא יפעיל את השטח שהוקצה לו לשימוש, אלא אם כן קיבל כל האישורים וכל ההיתרים על פי כל דין ויתחייב להחזיק בכל האישורים הנ"ל במשך כל תקופת שכירות המשנה ו/או ההרשאה הניתנת לו, ולרבות רישיון עסק כדן, ככל שנדרש כזה.

8.5.7 כל אחד משוכרי המשנה/ מורשים יתחייב לפנות ולהשיב את השטח שהוקצה לו בתום תקופת השכירות או לחילופין ולפי שיקול דעת הרכבת להמשיך ולקיים את ההתקשרות עמו ישירות מול הרכבת או מול מי שהרכבת תורה עליו.

8.5.8 כל אחד משוכרי המשנה/ מורשים יתחייב שלא לדרוש צו מניעה ו/או צו עשה ו/או מימוש זכות עיכבון בכל הנוגע למבנה, והסעד היחיד לו יהיה זכאי יהיה סעד כספי, המופנה ליזם בלבד.

8.5.9 הרכבת לא תהיה צד להסכם מול שוכרי המשנה/ מורשים, ולא תישא בכל אחריות, מכל מין וסוג, ביחס לשטח שהוקצה לו ו/או ביחס להתחייבויות היזם כלפיו וכל אחד משוכרי המשנה/ מורשים יתחייב שלא להפנות כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה לרכבת.

8.5.10 היזם ושוכרי המשנה/ מורשים יהיו אחראים לכל נזק ו/או תביעה שייגרמו במבנה, לרבות בשטחים שהוקצו להם ובשטחים המשותפים במבנה, והרכבת לא תהיה אחראית לכל נזק ו/או תביעה כאמור. כל שוכרי המשנה/ מורשים יתחייבו לשפות את הרכבת בגין כל נזק שייפסק לחובתו, והנובע ממעשה או מחדל שבוצע על ידי אותו מפעיל ו/או על ידי מי מטעמו (אין באמור כדי לגרוע מהאחריות הישירה והבלעדית של היזם מול הרכבת בעניינים אלה כאמור בהסכם זה).

8.5.11 כל אחד משוכרי המשנה/ מורשים יתחייב לפעול בהתאם להנחיות היזם בקשר עם תחזוקת המבנה ואופן השימוש במבנה.

8.5.12 כל אחד משוכרי המשנה/ מורשים לא יהיה רשאי לרשום את הזכות המוקנית לו בכל מרשם הקיים על פי דין, לרבות אצל רשם המקרקעין, וזאת אף אם שכירות המשנה המוקנית לו עולה על חמש שנים.

8.5.13 שעות הפעלת העסקים במבנה תהיינה בהתאם לשעות הפעילות של הרכבת בהתאם להוראות הסכם זה ובכל מקרה לא תותר הפעלת עסקים בשבת ו/או בחג, ערבי ימי זיכרון וכדומה.

8.5.14 כל אחד משוכרי המשנה/ מורשים יישמע להוראות הרשויות במצבי חירום, ולא יורשה לבוא בטענה כלפי הרכבת במקרה של איסור הפעלה של המבנה

ו/או הפעלת עסקים במצב חירום כאמור ו/או השבתה.

9. תחזוקה, שימוש ותיקון המושכר

- 9.1. ניהול ותחזוקת המבנה על ידי היזם ייעשו באופן מקצועי ונאות וברמה הגבוהה ביותר, בהתאם להוראות נספח התפעול המצורף **כנספח ג' (7)**, לרבות כל דרישה לצורך קבלת רישיון עסק למבנה ו/או לעסקים השונים בו, ככל שדרושים על פי הדין.
- 9.2. היזם מתחייב לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיימצא במבנה במהלך תקופת השכירות. ליקויים ו/או פגמים כאמור יתוקנו לפי לוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה ואם לא נקבעו - לפי לוחות הזמנים שתקבע הרכבת. כמו כן, מתחייב היזם לאפשר לרכבת ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש לבדיקת הליקויים במושכר, ולבצע כל הטעון תיקון ע"פ קביעת הרכבת, לרבות ליקויים בנכס אחר במקרקעין, אשר תיקונם נדרש מתוך המבנה.
- 9.3. היזם מתחייב כי כל הציוד ו/או המתקנים שיהיו במושכר יעמדו במהלך כל תקופת השכירות בכל התקנים הדרושים כדין.
- 9.4. מובהר בזאת כי אין בביצוע התשלומים בגין חשמל, מים, מיזוג אוויר אשר ישולמו ע"י היזם לרכבת כדי להוות התחייבות למתן שירות כלשהו ע"י הרכבת ליזם. ככל שיחולו השבתות/ הפסקות ברשויות הרלבנטיות אשר יגרמו להפסקה ו/או בעיה כלשהי באספקת שירותים אלה לרכבת וכפועל יוצא גם ליזם, היזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרכבת בגין כך.
- 9.5. מובהר כי במהלך תקופת השכירות, הרכבת תהיה אחראית לתחזוקה ולתיקון ליקויים, ככל שיהיו, הקשורים בעבודות הרכבת (ככל שלא בוצעו שינויים במעטפת ע"י היזם אשר גרמו לשינוי בעבודות אלה) ו/או לתשתיות הקיימות עד הכניסה למושכר.
- כאשר, היזם יהא אחראי לתחזוקה ולתיקון ליקויים בקשר עם עבודות ההתאמה ו/או במושכר עצמו כאמור לעיל.
- 9.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב לדאוג לתחזוקת לוח החשמל שלו ולכך שלא יפנה לרכבת בכל טענה ו/או דרישה ו/או בבקשה לתיקון, כל עוד הוא מקבל מתח חשמל לתוך הלוח שלו.
- 9.7. הזנת החשמל למושכר תבצע ללא גיבוי גנרטור. באחריות היזם לדאוג לגיבוי צרכנים חשובים שלו במידה ויידרש.
- 9.8. מדי שנת שכירות, היזם יידרש להעביר לרכבת אישור בודק חשמל מוסמך לאותו מועד וככל ולא יעשה כן לאחר דרישת כתב מהרכבת, הרכבת תהיה רשאית לנתק את החשמל המסופק לו בתוך 24 שעות ממועד המצאת דרישה זו ליזם.
- 9.9. במהלך תקופת השכירות, יינתנו שירותי שמירה וכן שירותי ניקיון לשטחים המשותפים מחוץ למבנה על ידי הרכבת ו/או מי מטעמה (להלן: "שירותי הניהול") תמורת שירותי הניהול, מתחייב היזם לשלם לרכבת דמי ניהול בסך של 15 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ בשיעורו החוקי במועד התשלום ובתוספת הפרשי הצמדה למדד היסודי, וזאת מדי רבעון בהתאם למועדי תשלום דמי השכירות כמפורט להלן (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול ישולמו החל מהמועד הקובע כהגדרתו להלן ועד לתום תקופת השכירות.
- 9.10. ככל שתשתנה הוראת דין או הנחיית רשות כלשהי, יבצע היזם את התחייבויותיו בהסכם זה ובנספח התחזוקה ומסירה לפי ההנחיות החדשות, וכן ירכוש ויתקין על חשבונו כל ציוד או מתקן שיידרשו לשם כך ויבצע כל התאמה או שינוי בהתאם.
- 9.11. היזם מתחייב לדאוג במשך כל תקופת ההתאמה ותקופת השכירות לחידוש כל רישיון או היתר או אישור הנדרשים לתפעול המבנה ולתחזוקתו, ככל שדרושים. אי קבלה או אי חידוש כל היתר או רישיון או אישור כאמור, תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה.
- איחור באכלוס המבנה על ידי היזם עקב אי קבלת רישיון, היתר או אישור כלשהו, ככל

שיהיו, לא יפגעו בכל התחייבויות היזם על פי הסכם זה ונספח התחזוקה והמסירה, לרבות לעניין תשלום דמי השכירות. היזם מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק, כוח עליון או כל טענה אחרת בקשר עם אי פתיחת המבנה עקב כך. אין באמור כדי לגרוע מהוראות הסכם זה בדבר הפרות ותרופות שיגיעו לרכבת במקרה של הפרה מצד היזם.

10. רישיונות והיתרים

10.1. היזם יהיה אחראי לקבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה, מטרת השכירות והפעלת המבנה, ככל שידרשו, לרבות רישיון עסקים, אישור כיבוי אש, אישור מכון התקנים לצורכי הפעלת המבנה.

הרכבת תשתף פעולה עם היזם לצורך קבלת כל אישור ו/או רישיון כאמור, ככל שאין הדבר מטיל על הרכבת הוצאות ו/או עלויות ו/או חבויות ו/או היטלים כלשהם וכן ככל שהדבר אינו עומד בסתירה להוראות הסכם זה.

10.2. היזם מתחייב לקיים את תנאי כל רישיון ו/או היתר במהלך תקופת ההתאמה ותקופת השכירות ומתחייב למלא את כל החוקים, התקנות וחוקי העזר וכן התנאים הכלולים ברישיונות ההפעלה ו/או בהיתרי ההפעלה ו/או באישורי ההפעלה החלים בתקופות אלו על המבנה, וזאת בקשר עם השימוש בו לצרכי מטרת השכירות, לרבות בהתאם לכל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 ותקנותיו וכל חיקוק אחר שענינו הסדרת רישוי עסקים לצורך פעילותו ובכלל זה לפי כל חוק העזר ו/או כל חיקוק אחר שיבוא תחתיו. היזם והוא בלבד, יהא אחראי כלפי הרכבת לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרת הוראת כל דין במבנה ו/או בקשר לפעילות המבוצעת בו. היזם יישא בעצמו בכל קנס או עונש שיוטלו בגין ניהול העסק ו/או השימוש במבנה על ידי היזם ללא היתר או תוך חריגה מהיתר החל עליו בגין ניהול ו/או הפעלת המבנה, והכל בכפוף לכל דין.

11. דמי השכירות

11.1. תמורת זכות השכירות כמתואר בהזמנה וביתר מסמכי המכרז, היזם מתחייב לשלם לרכבת החל מהמועד הקובע (כהגדרתו לעיל) את דמי השכירות שהוצעו על ידו בהצעת המחיר (**נספח "ב"**) בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה למדד היסודי בתוספת התשלומים בגין החשמל, המים ובגין מיזוג האוויר (כהגדרתם לעיל), אשר ההתחשבות בגינם תיעשה מדי חודשיים.

11.2. דמי השכירות יועלו בתקופת השכירות כדלקמן: בתחילת שנת השכירות השלישית, בתחילת שנת השכירות השישית. במידה וההסכם יחודש ע"י הרכבת (מימוש האופציה של הרכבת בלבד כאמור בפרק ההגדרות) יועלו דמי השכירות במועד חידוש ההסכם. בכל אחת מהעלאות הנ"ל, דמי השכירות יהיו בגובה דמי השכירות החודשיים כפי ששולמו בחודש האחרון שלפני תחילת השנה הרלבנטית לפי העניין: השלישית, השישית או חידוש ההסכם, לפי העניין (כשהם כולל הפרשי הצמדה ומע"מ) **ובתוספת של 3%**.

תקופת השכירות על הארכתה, ככל שתהא תקרא תקופת השכירות. דמי השכירות בשנים הראשונות ולאחר ביצוע העלאות יקראו דמי השכירות.

11.3. דמי השכירות ישולמו מדי רבעון באמצעות שיקים שינתנו מראש לשנת השכירות הראשונה או באמצעות העברה בנקאית לחשבון בנק שפרטיו ימסרו ע"י הרכבת או באמצעות מס"ב- מסירת הרשאה לחיוב חשבון בנק, לפיה יחויב חשבון הבנק של היזם ויזוכה חשבון הבנק של הרכבת והכל בהתאם להחלטתה ושיקול דעתה הבלעדי של הרכבת באשר לאופן התשלום. היזם מסכים לכך ומתחייב לחתום על כל מסמך הדרוש לשם כך, תוך 7 ימים ממועד דרישת הרכבת.

11.4. היזם לא יהא רשאי להקדים את מועדי התשלום של דמי השכירות אלא לפי הסכמה מראש של הרכבת.

11.5. מובהר בזאת שאין במסירת השיקים ו/או ההרשאה לחיוב חשבון הבנק, ככל שתהיה, כפירעון דמי השכירות ורק פירעון כל הסכומים, ייחשב כתשלום דמי השכירות.

11.6. בכל עת במהלך תקופת השכירות, תהיה רשאית הרכבת להודיע לזים על שינוי אופן ודרכי תשלום דמי השכירות, והזים מתחייב לקיים את דרישת הרכבת, ולשנות את אופן תשלום דמי השכירות בהתאם.

11.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בגין כל איחור בתשלום שבו הזים מחויב לפי הסכם זה כלפי הרכבת, יצבור הסכום לתשלום ריבית פיגורים החל מהיום הראשון לאיחור ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

12. תשלומים, מסים והוצאות

12.1. הזים ישלם את כל המסים, התשלומים וההוצאות כמפורט להלן, בין אם הם קיימים כיום ובין אם יהיו קיימים בעתיד והמתחייבים לתקופה שממועד תחילת תקופת השכירות (אם יש עיכובים התלויים בזים, תקופת השכירות תימנה מהמועד הקובע). ועד לתום תקופת השכירות ו/או עד לתאריך בו יפנה הזים את המושכר ויחזיר אותו בפועל לידי הרכבת (לפי המאוחר מבניהם), והכל בין אם דרישת תשלום בעטים הופנתה לרכבת ובין אם לאו, ובמועד החוקי לתשלוםם ובאין מועד כאמור - מיד עם קבלת דרישת הרכבת ו/או הרשות הרלוונטית:

12.1.1. מיסי עירייה, אגרות, היטלים, תשלומי חובה וכל המיסים ממשלתיים או העירוניים החלים ו/או שיחולו על הזים כמחזיק (שוכר) של המושכר ו/או על העסקים המתנהלים במושכר ולרבות מס עסקים, מס שלטים, כל מס או אגרה או היטל הנובעים מהתחייבויות הזים לפי הסכם זה על נספחיו, לרבות ככל שנובעים מהשכרה בשכירות משנה ו/או מתן הרשאה כלשהי לצדדי ג' ו/או הנובעים מאחזקת המבנה ו/או מהשימוש בו ו/או מניהולו ו/או מהפעלתו ו/או מהזיכיון להפעלתו וכל מס או אגרה או היטל שיחולו על הזים על פי הוראות כל דין ו/או נוהג.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר שחובתו של הזים לביצוע התשלומים הנ"ל תחול גם על שטחי המבנה אשר לא יהיו מאוכלסים מעת לעת, מכל סיבה שהיא.

12.1.2. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, הכרוכות ו/או הקשורות בהתחייבויות הזים לפי הסכם זה, לרבות ככל שנובעות מהשכרה בשכירות משנה ו/או ממתן הרשאה או זכות אחרת כלשהי לצד ג', בין הישירות ובין העקיפות, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כל ההוצאות השוטפות חשמל, מיזוג אוויר, מים (אשר כאמור לעיל ישולמו ישירות לרכבת מדי חודשיים), דמי ניהול (כהגדרתם לעיל) ארנונה (תשלום ישירות לעיריית מודיעין), תשלומים לספקי בזק ותקשורת (ישולמו ישירות לספקי השירותים) הוצאות ועלויות גבייה או מימון תשלומים שונים ע"י הרכבת, וכיוצא בכל אלה וכל הוצאות הכרוכות במילוי אחר הוראות ההסכם על נספחיו.

12.1.3. הזים יהיה רשאי להשית על המורשים ו/או שוכרי המשנה את המסים העירוניים ושאר הוצאות והתשלומים שיחולו עליהם, אולם למרות האמור הוא יהא האחראי לביצוע כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא כלפי הרכבת.

12.1.4. על אף האמור, מובהר שהזים לא יידרש לשלם היטל השבחה, ככל שיחול, בגין התב"ע, כהגדרתה לעיל, אך כן יידרש לשלם כל היטל השבחה או תשלום אחר, אשר ינבע ממתן היתרי בניה או הקלות או מהתרת שימוש חורג או שינוי תב"ע שניתנו לבקשת הזים, ומבלי שיש בכך כדי להוות מתן רשות לזים להוציא כל היתר בנייה ו/או לזים תב"ע חדשה ו/או לבקש הקלה ו/או לבקש שימוש חורג כאמור, ולעניין זה יחולו הוראות ההסכם.

12.1.5. למען הסר ספק, הרכבת תישא במסים והיטלים החלים, לפי כל דין, על בעלים של נכס.

12.2. הזים מתחייב להודיע מיד עם מתן צו התחלת עבודה לעיריית מודיעין, אודות היותו מחזיק וחייב בתשלום ארנונה. בחתימתו על הסכם זה נותן הזים לרכבת ייפוי כח לבצע

בשמו את הפעולות האמורות בשמו ובמקומו (למען הסר ספק, סעיף זה יגבר על האמור בסעיף 12.1 לעיל, לפיו תשלומים שוטפים ישולמו החל ממועד תחילת השכירות ומהווה סייג לו).

12.3. היזם מתחייב להמציא לרכבת מפעם לפעם עם דרישת הרכבת העתקים של כל הקבלות והאישורים להוכחת פירעון כל התשלומים החלים עליו על פי סעיף 12 זה ועל פי הדין.

13. ביטוח

מבלי לגרוע מהתחייבות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על היזם מפורטות בנספח ג (4) המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

14. אחריות

14.1. היזם יהא אחראי כלפי הרכבת וכלפי כל צד שלישי לשמירת המבנה והמצוי בו וכן יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק לאדם או לרכוש, שייגרמו במבנה ו/או ביתר חלקי המקרקעין או בסמוך להם בכל מהלך תקופת ההתאמה ותקופת השכירות ועד לפינוי מוחלט ומלא של המבנה בפועל, כתוצאה ישירה או עקיפה מביצוע התחייבויות היזם או מאי ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות מעשים או מחדלים של עובדיו של היזם או קבלנים המועסקים על ידו או מטעמו, מוזמניו, לקוחותיו, אנשי מקצוע מטעמו, מורשים, שוכרי משנה וכל צד ג' ואשר נגרם ממצב המבנה ו/או הציוד המותקן בו ו/או כתוצאה מהעבודה, העסק ו/או כתוצאה ממעשה או ממחדל שהתרחשו בו ו/או מהתנהגות היזם ו/או עובדיו. בין אם היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו נמצאים במושכר ברשות, ובין אם לאו, בין אם הם נמצאים במושכר באקראי ובין אם מסיבה אחרת.

כן יהיה היזם אחראי לכל נזק אחר, המוטל עליו לפי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר.

14.2. היזם מתחייב לפצות את הרכבת ולשפותה באופן מיידי, עם קבלת דרישת הרכבת, בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה, בקשר עם דרישה ו/או תביעה ו/או הליך כלשהו שיינקט כנגד הרכבת, בין פלילי ובין אזרחי, ואשר הינם באחריות היזם כמפורט בסעיף 14.1 לעיל.

14.3. הרכבת וכל מי מטעמה (למעט היזם) לא יחשבו כמחזיקים לצורך דיני הנזיקין ולא יהיו אחראים לכל נזק או הוצאה שייגרמו ליזם או למי מטעמו או לעסקו או לרכושו.

14.4. היזם אחראי בכל צורה לשלומם ולביטחונם של עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשירותו או כל גורם אחר עמו התקשר היזם לצורך מילוי הוראה מהוראות הסכם זה על ידו והוא מתחייב לשלם דמי נזק או פיצוי המגיעים או שיגיעו על פי דין לעובד או לכל גורם אחר כלשהו כתוצאה מכל נזק או אובדן או תאונה או חבלה שייגרמו לו במשך כל תקופת ההתאמה והשכירות.

15. הסבה והעברת זכויות

15.1. היזם מתחייב לא למסור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לתת במתנה ו/או לשעבד ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או למסור את החזקה ו/או השימוש במבנה ולא להרשות לכל אדם ו/או תאגיד, להשתמש במבנה ו/או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין בלי תמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה - "העברת זכויות אסורה" ו - "הנעבר" בהתאמה), אלא בהתאם להסכמת מראש ובכתב של הרכבת ואישורה את זהות הנעבר להוראות סעיף זה להלן.

אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם להתקשר בהסכמי הרשאה ו/או שכירות משנה ו/או מתן זכות שימוש לצדדים שלישיים בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו.

15.2. היזם מתחייב שלא יעשה שינוי במבנה ההתאגדות, לרבות שינוי בהרכב בעלי המניות, שינוי במנהלים הרשומים, העברת שליטה, שיתוף אדם ו/או תאגיד אחר בניהול ו/או בשליטה ביזם.

15.3. הרכבת תהיה רשאית להעביר ו/או להמחות ו/או למכור את המבנה ובכלל זה את זכויותיה במבנה לפי הסכם זה בשלמותן או בחלקן, לאדם ו/או לגוף כלשהו, ללא צורך בהסכמת היזם, בתנאי שזכויותיו של היזם על פי הסכם זה תישמרנה. היזם מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיה של הרכבת במבנה.

16. שינויים

16.1. זולת ההסדרים הספציפיים בהסכם זה לעיל בנוגע לביצוע עבודות ההתאמה, היזם לא יהיה רשאי לערוך כל שינוי ו/או תוספת ו/או שיפוץ במבנה או בכל חלק ממנו, לרבות יסודותיו, גבולותיו וקירותיו החיצוניים (להלן בסעיף זה: "שינויים"), בין שינויי פנים ובין שינויי חוץ ולא להוציא מהמבנה כל אבזר או חלק, בלא לקבל לכך את הסכמת הרכבת מראש ובכתב.

16.2. במקרה שהיזם יבקש לבצע שינויים במבנה, יחולו ההוראות הבאות:

16.2.1. היזם יפנה לרכבת ויפרט את פרטי השינויים המבוקשים על ידו וכן ימסור לבדיקת הרכבת מפרטים טכניים ותכניות של השינויים שבכוונתו לבצע במבנה. הרכבת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאשר את השינויים המבוקשים או לא לאשרם.

16.2.2. מובהר בזאת כי לא יהיה במתן אישור מצד הרכבת לבקשת היזם לשינויים כדי להוות אישור כי התכניות והמפרטים אשר הוגשו לאישור הרכבת, עומדים בדרישות הדין ו/או כל היתר ו/או כל רישיון הנדרשים בקשר עם השינויים ולא יהיה בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על הרכבת ו/או מי מטעמה ו/או כדי להסיר אחריות כלשהי מן היזם.

16.3. אישרה הרכבת ליזם לבצע את השינויים, יבצע היזם את השינויים בתוך לוח זמנים שייקבע על ידי הרכבת ויחולו על ביצוע השינויים (להלן בסעיף זה: "העבודות") ההוראות הבאות:

16.3.1. היזם יבצע את העבודות באופן שבו תגרם הפרעה מינימלית בסביבת המבנה לרבות ליתר חלקי מתחם תחנת הרכבת ו/או ליתר חלקי המקרקעין היזם מתחייב להעסיק קבלנים וספקים שיאשרו ע"י הרכבת בהתאם לרשימה שתועבר מבעוד מועד ובטרם יחלו בביצוע העבודות.

16.3.2. היזם לבדו יהיה אחראי לצידוד ולחומרים בקשר עם העבודות. החומרים ו/או המתקנים שיתקין היזם במבנה יהיו באיכות טובה ובהתאם לתקן הישראלי החל על חומרים ומתקנים אלה. היזם לא יביא ו/או יניח כל ציוד או חומר במבנה ללא תיאום מראש עם הרכבת.

16.3.3. היזם ומי מטעמו לא יהיה רשאי לאחסן ולהניח חומרים וציוד בשטחים שמחוץ למבנה, או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורה המפורש מראש ובכתב של הרכבת להוציא פריקה של חומרים וציוד לפרק זמן קצר וחניה במקומות המוסדרים והמוסכמים לכך על ידי הרכבת.

16.3.4. היזם יהיה אחראי באופן בלעדי כלפי הרכבת וכלפי כל צד ג', בגין כל נזק שייגרם למבנה ו/או למקרקעין ו/או לכל צד ג' בקשר עם השינויים ו/או העבודות וישפה את הרכבת מיד עם דרישתה ראשונה בקשר עם כך. מבלי לגרוע מהתחייבותו של היזם כאמור לעיל, מתחייב היזם לבטח את אחריותו לפני תחילת העבודות ולהמציא לרכבת כתב אישור ביטוח עבודות היזם בנוסח המצ"ב כנספח ג(4) להסכם זה.

16.4. ככל שהשינויים ו/או העבודות טעונים קבלת היתרים ו/או רישיונות ו/או אישורים כלשהם מאת הרשויות המוסמכות על פי דין, מתחייב היזם לא להתחיל בביצוען לפני קבלת כל הנ"ל ולבצע את העבודות לפני תנאי ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים ולפי הוראות כל דין. היזם מתחייב לשאת בכל האגרות, ההיטלים וכל יתר התשלומים שיחולו בקשר עם כך.

16.5. מוסכם בזאת כי אם היזם יבצע את השינויים כאמור בסעיף זה, יהיו השינויים המחויבים בחיבור קבע למבנה, שייכים לרכבת ללא כל תמורה מצד הרכבת. היזם לא יהיה רשאי לפרקם אלא אם הרכבת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, דרשה מן היזם, בתום תקופת השכירות, להשיב את המבנה למצבו הקודם כפי שהיה במועד חתימת הסכם זה. דרשה הרכבת מהיזם דרישה כאמור, מתחייב היזם לפרק את השינוי שבוצע על חשבונו ואחריותו בלבד ובאופן שבו במועד סיום תקופת השכירות יהיה מצב המבנה כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, וכל זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר או נוסף שהרכבת זכאית להם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לפי כל דין.

16.6. היזם לא יהיה רשאי להגיש בשמו או להרשות לאחרים להגיש, תכניות בניין עיר, לרבות שינויים של תכנית בניין עיר, בקשת היתר בהליך של "הקלה" או "שימוש חורג", ו/או לנקוט בכל פעולה אחרת כלפי רשויות התכנון והבניה, בקשר למבנה ו/או לכל חלק ממנו ו/או למקרקעין.

17. בטוחות

17.1. בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעת הזכייה (ואחד מהתנאים למתן צו התחלת עבודות), יפקיד היזם בידי הרכבת ערבות בסך של 350,000 ₪ (שלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין כשסכום הערבות צמוד למדד היסודי (להלן: "הערבות"). הערבות נועדה להבטחת כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה על נספחיו, לרבות בתקופת עבודות ההתאמה, לרבות בתקופת הבדק, לרבות נספח התפעול, לרבות ביצוע כל התשלומים על פי הסכם זה במלואם ובמועדם, לרבות פינוי המבנה במועד ולרבות תשלום כל נזק שיגרם למבנה.

17.2. הערבות תהא ערבות בנקאית של בנק בארץ או ערבות מחברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א - 1981, אוטונומית בלתי מותנית, ניתנת להסבה, ערוכה לטובת הרכבת, בנוסח המצורף **כנספח ג(7)** להסכם זה, הערבות תהיה בתוקף החל ממועד המצאתה לרכבת (כאמור בסעיף 17.1), לאורך כל תקופת ההתאמה, תקופת השכירות ועד 90 יום מתום תקופת השכירות.

17.3. למרות האמור בסעיפים 17.1 ו-17.2, הרכבת תהא רשאית להורות ליזם (הזוכה) שיאריך את ערבות ההצעה וזאת ככל ותהיינה נסיבות, אשר בעטין תחליט הרכבת להשאיר אצלה את ערבות ההצעה של היזם (הזוכה), תחת הפקדת הערבות (כהגדרתה לעיל) במועד הקבוע בסעיף 17.1 לעיל וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרכבת.

17.4. היזם יישא בכל הוצאות הנפקת הערבות, לרבות הוצאות ביול, ככל שקיים, חידוש ועמלות הבנק או חברת הביטוח הערבים.

17.5. הרכבת תהא רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט ובכפוף למסירת הודעה בת 14 ימים מראש לממש את הערבות, כולה או חלקה, בכל מקרה של הפרת התחייבות מהתחייבויות היזם כאמור לעיל, לרבות בכל מקרה בו יגיעו לרכבת כספים כלשהם מהיזם שלא שולמו במועדם.

17.6. לאחר 90 יום מתום תקופת השכירות, ולאחר שהוכח להנחת דעת הרכבת כי היזם מילא אחר כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה - תוחזר הערבות לידי היזם.

17.7. מימשה הרכבת את הערבות, או חלק ממנה - ימציא היזם באופן מיידי ולא יאוחר מ- 7 ימים ממועד קבלת הודעה מהרכבת בדבר המימוש, ערבות אחרת תחתיה או ישלים את הסכומים המובטחים בה, לפי העניין.

17.8. למען הסר ספק, אין במסירת הערבות ו/או במימושה על ידי הרכבת כדי לגרוע מכל זכות או סעד הנתונים לרכבת ע"פ דין ו/או ע"פ ההסכם, או כדי לגרוע מזכות הרכבת לגבות את שמגיע לה מהיזם, בכל דרך אחרת, או כדי לשחרר את היזם מאיזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה (לרבות נספח התפעול) או כדי להגביל את סכום הפיצויים ו/או הנזקים אשר הרכבת תהיה זכאית לגבות מן היזם בהתאם להסכם זה. היזם לא יהא זכאי לכל פיצוי בגין כל נזק שיגרם לו כתוצאה ממימוש הערבות כאמור.

18.1. הרכבת או נציגיה רשאים להיכנס למבנה ולכל חלק ממנו בכל עת לכל מטרה שהיא, לרבות לצורך פיקוח על ביצוע התחייבויות היזם ו/או מי מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית הרכבת במידת הצורך, להעביר במבנה, בעצמה או על ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון, תקשורת סיבים ו/או למטרות אחרות, והיזם יאפשר לרכבת או לאחרים מטעמה להיכנס למבנה ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

19. מעמד היזם ודיני ביצוע עבודות והעסקת עובדים

19.1. היזם הוא קבלן עצמאי ואין בינו ו/או בין עובדיו ו/או שליחיו ו/או הפועלים מטעמו ובין הרכבת ו/או המנהל כל יחסי עובד ומעביד ו/או יחסי שליחות ו/או נאמנות ומוסכם כי הוא מנוע מלטעון אחרת.

19.2. היזם מתחייב להעסיק את עובדיו על פי כל תנאי ההעסקה בהתאם לכל דין, צווי הרחבה, והסכמים קיבוציים של הענפים הנוגעים בדבר לעניין התקשרויות קבלנות של גופים ציבוריים בתחומי הניקיון והשמירה.

19.3. היזם מצהיר ומתחייב לנקוט בכל הצעדים הנובעים מהיותו קבלן עצמאי לרבות ביצוע תשלומים למס הכנסה, ביטוח לאומי, מס ערך מוסף וכיוצא באלה, וכי ידוע לו כי התקשרות זו מבוססת, בין היתר, על היותו קבלן עצמאי.

19.4. מוסכם ומוצהר בזאת מפורשות, כי היה והיזם או מי מעובדיו או שלוחיו או מי מטעמו, יגיש תביעה כלשהי כנגד הרכבת והיה ויקבע על ידי גורם מוסמך כלשהו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בית משפט ו/או בית דין ו/או בורר ו/או טריבונל שיפוטי או מעין שיפוטי אחר, כי חלים יחסי עובד-מעביד בין היזם ו/או מי מטעמו כאמור לעיל לבין הרכבת ו/או היה כי הרכבת תיאלץ ו/או תידרש לשאת בתשלום ו/או הוצאה כלשהי בגין נזק כתוצאה מהקביעה, כי חלים יחסי עובד-מעביד בין היזם ו/או מי מטעמו לבין הרכבת, מתחייב בזאת היזם לשפות את הרכבת בגין כל סכום בשל נזק ו/או הוצאה כאמור תוך 21 יום מדרישתה של הרכבת.

19.5. הרכבת תהיה רשאית לבדוק את קיום התחייבויות היזם לעניין זה וכן לבדוק כל טענות בנושא אי קיום ההוראות המחייבות על פי דין, שיועלו, אם יועלו, על ידי מי מעובדי היזם, והיזם מחייב לשף פעולה בקשר עם כך.

19.6. לא ייעשו עבודות לפי הסכם זה בימי שבת ומועדי ישראל כהגדרתם בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951, ללא הסכמת המנהל.

19.7. עקב היות אתר העבודות ממוקם בתוך מבנה תחנת רכבת פעילה, היזם ימלא כל דרישה מאת המנהל בדבר הרחקתו מאתר העבודות של כל אדם המועסק במבנה על ידו ו/או על ידי כל קבלן ו/או מפעיל ו/או גורם אחר אתו התקשר היזם. היזם ימלא כל דרישה כאמור תוך 7 ימים ממועד קבלתה, ויישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

20. הפרות, סעדים ותרופות

20.1. על הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של הרכבת על פי ההסכם על נספחיו.

20.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית ובלבד שניתנה הודעה מראש של 14 יום ליזם, או בקרות אחד מהמקרים המפורטים להלן, תהיה הרכבת רשאית לבטל הסכם זה ולסלק ידו של היזם מהמבנה, לרבות עובדיו ו/או שוכרי המשנה וכו'.

מבלי לפגוע באמור לעיל, יחשב כל אחד מן האירועים המפורטים להלן כמקנה לרכבת את הזכות להפסיק את השכירות על פי הסכם זה, ולהיפרע מן היזם בכל דרך משפטית הנתונה לה, כולל בדרך של מימוש הבטוחות לכיסוי כל נזקי היזם, ולרבות סילוק היזם,

ציודו, עובדיו ונציגיו מן המושכר ואלו המקרים, והכל באופן מלא או חלקי ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. ואלו המקרים ואלו המקרים :

- 20.2.1. הוצא צו סגירה שיפוטי לעסקו של היזם (ו/או מי מהמורשים ו/או שוכרי המשנה) במושכר והצו לא בוטל בתוך 21 יום מהוצאתו, ובכל מקרה לא לפני כניסת הצו לתוקפו.
- 20.2.2. הוטל עיקול קבוע על זכויות של היזם על פי הסכם זה והעיקול הקבוע כאמור לא בוטל בתוך 30 יום מהיום שנודע ליזם על הטלת העיקול הנ"ל.
- 20.2.3. הוגשה נגדו או על ידו בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ו/או בקשה לפירוק ו/או בקשה לפשיטת רגל ו/או הוגשה בקשה למנות לו כונס נכסים, זמני או קבוע, על כל נכסיו או חלקם ו/או נאמן בפשיטת רגל ו/או מפרק ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או הקפאת הליכים ו/או בקשה להסדר נושים מכל סוג שהוא ו/או בקשה לאכיפת שעבודים על נכס מהותי של היזם שיש בו כדי ליצור חשש ממשי, לדעת הרכבת, ביחס ליכולת היזם לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והבקשות כאמור ניתנו לבקשת היזם ו/או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל תוך 21 ימים ממועד הגשתם.
- 20.2.4. ניתנו נגד היזם צו או החלטה על כינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו אכיפת שעבודים ו/או במקרה שהיזם עושה סידור עם או לטובת נושיה.
- 20.2.5. היזם נטש את המושכר או הפסיק את השימוש בו לתקופה העולה על 30 יום רצופים מכל סיבה שהיא הקשורה ביזם (למעט בתקופת מלחמה או חירום); להסרת ספק מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של היזם לשלם את כל התשלומים שבהסכם זה לרבות דמי שכירות ודמי ניהול.
- 20.2.6. היזם פעל שלא בהתאם להנחיות הרכבת בנוגע לתחזוקה ו/או תפעול שוטף (לרבות לעניין שעות פתיחה, ניקיון, רעש וכיו"ב) ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום שניתנה בכתב התראה ליזם המפרטת את ההפרה.
- 20.2.7. ניסיון להעברת זכויות בניגוד לאמור בהסכם זה לעיל.
- 20.3. בנוסף ומבלי לפגוע בזכויות הרכבת לכל סעד, לרבות פיצויים בגין נזקים שיגרמו לרכבת לפי הסכם זה ולפי הדין, במקרה של עיכוב בהשלמת עבודות ההתאמה על ידי היזם, מעבר לתקופת התאמה (כהגדרתה לעיל) של עד 3 חודשים, ומבלי שהרכבת אישרה אורכה כלשהי בהתאם לסעיף 5.12 להסכם זה, יהיה היזם חייב לשלם לרכבת סך השווה ל-150% מדמי השכירות היומיים אשר על היזם לשלם בהתאם להצעת המחיר נספח "ב" (כלומר - 150% מהסכום הנקוב בהצעת המחיר כשהוא מחולק ב-30 או ב-31), וזאת בגין כל יום של איחור עד להשלמת עבודות ההתאמה.
- 20.4. ככל שהעיכוב בהשלמת עבודות ההתאמה עלה על 3 חודשים - יהיה היזם חייב לשלם לרכבת סך השווה ל-200% מדמי השכירות היומיים אשר על היזם לשלם בהתאם להצעת המחיר נספח "ב" (כלומר - 200% מהסכום הנקוב בהצעת המחיר כשהוא מחולק ב-30 או ב-31), וזאת בגין כל יום של איחור. יובהר כי במקרה של עיכוב בהשלמת עבודות ההתאמה העולה על 3 חודשים, הרכבת תהיה רשאית לבטל את ההסכם עם היזם, לרבות גביית הסכומים הנ"ל עד למועד הביטול וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך כלפי הרכבת.
- 20.5. מבלי לגרוע מביצוע התשלומים/ פיצויים המגיעים לרכבת כאמור בס"ק לעיל, במקרה של ביטול ההסכם מפאת הפרתו ע"י היזם והפסקת השכירות מתחייב היזם לשלם לרכבת בנוסף פיצויים מוסכמים, מוערכים מראש, בסכום מדורג כמפורט להלן:

20.5.1. ביטול ההסכם עד שנת השכירות השלישית - ישלם היזם לרכבת פיצוי בגובה דמי שכירות לתקופה של שנתיים בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.

20.5.2. ביטול ההסכם משנת השכירות השלישית ועד שנת השכירות השביעית - ישלם היזם לרכבת פיצוי בגובה דמי השכירות לתקופה שלש שנה בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.

20.5.3. משנת השכירות השביעית ואילך (ככל שתהיה הארכת שכירות) - הפיצוי יהא בגובה הערבות.

למניעת ספק מובהר כי אין בזכותה של הרכבת לקבל את הפיצויים המוסכמים, כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר כל נזק ישיר או עקיף שיגרם לה עקב הפרת ההסכם על ידי היזם וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של הרכבת כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

21. פינוי המבנה

21.1. היזם מתחייב לפנות את המבנה בתום תקופת השכירות, או אם יפר היזם הסכם זה והרכבת תבטל את ההסכם - אף בטרם תמה תקופת השכירות, ולהחזיר את המבנה לרכבת כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ כשהוא במצב מעולה לרבות צביעה כללית של המושכר, תקין וראוי לשימוש בכפוף לבלאי טבעי ורגיל, וכשהוא כולל כל שיפוץ או שיפור המחובר לו באופן קבוע אף אם אלה הותקנו על חשבון היזם, אלא אם דרשה הרכבת שהיזם יוציא את השיפורים ו/או התוספות הנ"ל מן המבנה.

21.2. לא פונה היזם את המבנה במועדים כאמור בהסכם זה, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לרכבת על פי כל דין ועל פי הסכם זה, יהיה חייב היזם לשלם לרכבת סכום השווה לכפל דמי השכירות היומיים בתוספת מע"מ כדין, בעבור כל יום איחור או פיגור במסירת החזקה במבנה לידי הרכבת, וזאת כדמי פיצוי קבועים ומוסכמים מראש. תשלום הסכום על פי סעיף זה לא יקנה ליזם כל זכות להמשיך ולהחזיק במבנה. היזם מצהיר כי הסכום הנ"ל נקבע כראוי וסביר בנסיבות הסכם זה, והוא מוותר על כל טענה בקשר עם גובהו של סכום הפיצוי על פי סעיף זה. אין בסכום האמור כדי לגרוע מכל סעד אחר של הרכבת לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

21.3. במקרה שהיזם לא יחזיר את המבנה לרכבת במצב כאמור לעיל, תהא הרכבת רשאית לבצע כל פעולה במקום ועל חשבון היזם, ויחולו הוראות סעיף 23 להלן.

22. קיזוז ועיכוב

22.1. מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכות הרכבת לכל תרופה או סעד אחרים לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, תהיה הרכבת רשאית לקזז ו/או לנכות ו/או לעכב כל סכום שיגיע לה מאת היזם, על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת הרכבת, על פי הסכם זה או בקשר אליו.

22.2. ליזם לא תעמוד זכות קיזוז ו/או עיכוב מכל מין וסוג שהוא כלפי הרכבת. כמו כן היזם לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות למורשים) כל זכות קיזוז ו/או עכוב מהמבנה.

23. תשלום במקום היזם

23.1. הרכבת תהיה רשאית לשלם על חשבון היזם כל סכום אשר היזם חייב בתשלום על פי הסכם זה ובמקרה כזה יהיה היזם חייב להחזירו לרכבת ו/או לשפות את הרכבת בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת הרכבת ו/או המנהל, בצירוף מע"מ ובתוספת 10% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של הרכבת בצירוף ריבית פיגורים, ממועד ביצוע התשלום על ידי הרכבת ו/או מהמועד אשר בו זכאית הרכבת לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, היזם את התשלום לידי הרכבת בפועל.

23.2. למען הסר ספק, מובהר כי תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

24. כללי

24.1. היזם מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי זכייתו במכרז הינה זכייה מותנית שאין ודאות שתמומש לרבות לאחר חתימתו על הסכם זה וכי אפשרות מימוש זכייתו במכרז תלויה בגורמים חיצוניים לרכבת, שלרכבת אין השפעה עליהם. היזם מוותר על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי הרכבת במקרה שלא תתאפשר הוצאת זכייתו במכרז אל הפועל כתוצאה מאי הבשלת התנאים החיצוניים הנדרשים לכך, לרבות אם הצדדים חתמו על הסכם זה ולרבות אם הפקיד את הערבות. אין באמור כדי לפגוע בתנאי המתלה כהגדרתו בסעיף 5.1 לעיל

24.2. יובהר כי היזם לא יהיה רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין השכירות ו/או זכויותיו על פי הסכם זה על נספחיו, יובהר כי האיסור האמור יחול בהתאמה בנוגע לרישום שעבוד ו/או משכון ברשם החברות ו/או רשם המשכונות.

24.3. היזם מצהיר כי ידוע לו כי העישון במבנה אסור בהתאם לאמור בחוק הגבלת העישון במקומות ציבוריים, התשמ"ג - 1983. העישון במבנה יותר אך ורק במקומות המיועדים לכך, אשר יקבעו על ידי המשכירה.

24.4. שום ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה, בין בכלל ובין במועדה מצד הרכבת, לא ייחשבו כוויתור על זכות הרכבת על פי הסכם זה.

24.5. בכל מקום בו ניתן לרכבת ו/או לגורם מטעמה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, הם יהיו רשאים לתת את אותן אישור או לסרב לתתן או להעמידו בתנאים שייראו לו רלוונטיים, וליזם לא תהיה כל טענה הרכבת בגין כך.

24.6. כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

24.7. הדין החל על חוזה זה הינו דין מדינת ישראל ומקום השיפוט לעניין הסכם זה יהיה בבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו בלבד. (הליכי מכרז)

24.8. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

24.9. הסכם זה הינו בין הצדדים לו ולטובת אלה בלבד, ובפרט איננו מקנה כל זכות לצד שלישי, לרבות למורשים ו/או לשוכר המשנה מטעם היזם.

24.10. היה היזם מורכב מיותר מגוף אחד, תהיינה כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה מחייבות את כל אחד מהגופים המרכיבים את היזם ביחד ולחוד בערבות הדדית.

24.11. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם. כל הודעה שתישלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה עם תום 72 שעות מעת שיגורה ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

24.12. הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות פקסימיליה ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה של הצד אליו נשלחו, או במסירה ביד ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה מועד המסירה בפועל לידי הצד לו נמסרו בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם

הרכבת

תחנת רכבת מודיעין מרכז - קומה מסחרית

מפרטי עבודות רכבת ועבודות יזם

מפרט רכבת

אחריות הרכבת לביצוע המעטפת כוללת את ביצוע העבודות כדלקמן ("עבודות הרכבת"):

1. קירות המעטפת וחזיתות, נקודות חיבור למערכות (מיזוג אויר, חשמל, מים וביוב).
2. פתחים.
3. ממ"מ (מרחב מוגן מוסדי). חלון הממ"מ ופתח טיהור אויר לממ"מ גובלים במושכר.
4. שירותים ציבוריים בקומת התחנה לשימוש נוסעי הרכבת ולמשתמשי המבנה המושכר.
5. מיזוג אויר - יחידות קירור מים מרכזיות (צ'ילר) כולל מניית אנרגיה מרכזית, ללא חלוקת תעלות.
6. כל שוכר יקבל בהתאם לדרישותיו מים קרים C7 מעלות, חימום יעשה ע"י השוכר עם גופי חימום חשמליים.
7. מערכות אוורור ונייקת עשן ומערכת מתזים וגלאי עשן. כל חלוקה שונה והתאמת המתזים והגלאים לקיים תבוצע ע"י השוכר ע"י "קבלנים ממונים" (כהגדרתם בהסכם השכירות וההרשאה).
8. הזנת המים למבנה המושכר תהיה דרך מונה מרכזי אחד ותהיה מניה כללית אחת לכל המושכר.
9. התקנת מונה חשמל למושכר וכבל הזנה אל לוח חלוקה הממוקם בקומת יחידות קירור המים המרכזית (הציילרים), כולל הזנה ליחידות הקירור וכולל כבל הזנה אל מיקום לוח החשמל העתידי שיבוצע ע"י היזם.

מפרט יזם

אחריות היזם לביצוע עבודות פנים והתאמה בתוך המושכר, כוללת את ביצוע העבודות כדלקמן ("עבודות היזם"):

1. תקרות פנימיות וגופי תאורה.
2. חלוקות משנה בתוך המושכר.
3. חלוקות פיזור מיזוג אויר פנימי כולל כל יחידות המיזוג הפנימיות.
4. שירותים פנימיים במושכר ו/או מטבחון - יבוצע ע"י היזם ע"י העברת צינור פלדה תקני דרך שתי תקרות בטון קיימות. החיבור לביוב חייב להיות צמוד לקיר המנהרה. היזם יכין תכנית לאישור רכבת ישראל.
5. היזם יתכנן לוח חלוקה למושכר. הלוח ימוקם בגב המעלית לפי התוכניות בקומת המושכר. לוח החשמל יבוצע ע"י היזם בסטנדרט רכבת ישראל ובאישור ממונה החשמל ברכבת. ציוד החשמל בלוח יהיה מהדגם המותקן בתחנה.
6. הזנת החשמל למושכר תהיה ללא גיבוי גנרטור. באחריות היזם לדאוג לגיבוי צרכנים חשובים שלו במידה ויידרש.

7. ציוד קיים באזור המסחר יחווט אל לוח החשמל, שיתוכנן ע"י הזכייין וישולט בהתאם למספרי מעגלים המתוכננים.
8. חיבור בזק- יבוצע ע"י היזם. קבלת ההזנה מארון בזק בתחנה תתואם מראש עם אגף התקשורת של הרכבת בהתאם לכמות הקווים הנדרשת ליזם.
9. חיבור תשתיות תקשורת- יבוצע ע"י היזם בתוך תחום המושכר.
10. במידה והיזם ירצה להוסיף תקרה מונמכת מתחת לתקרה הקיימת הוא יידרש לקבל אישור מראש ובכתב מרכבת ישראל ולנקוט בכל אמצעי הבטיחות הנדרשים בעקבות הוספת התקרה המונמכת.
11. חיבור רכזת גלאים- תבוצע ע"י היזם.
12. כריזה פנימית תבוצע ע"י היזם.
13. נקי' מחשוב- תבוצע ע"י היזם.
14. בטיחות- באחריותו של היזם לבצע התאמות/ התקנות לעסק שלו :
- היזם אחראי על קבלת אישור כיבוי אש במושכר.
 - היזם מחויב לעריכת תכנית בטיחות ייעודית, כולל אישורה אצל רפרנט מטעם רכבת ישראל.
 - גלאי עשן ומתזים (ספילנקלרים) :
- התאמות במערכת ספרינקלרים, כולל התקנת ספרינקלרים מעל תקרות תותבות, בחללים סגורים וכו', בהתאם לדרישות ת"י 1596, כולל אישור מעבדה מוסמכת, במידת הצורך (תלוי בהיקף השינויים/ תוספות).
- התאמות במערכת גלאים, כולל התקנת גלאים מעל תקרות תותבות, בחללים סגורים וכו', כולל התקנת לחצני הזעקה, נורית סימון, צופרים וכו', בהתאם לדרישות ת"י 1220, כולל אישור מעבדה מוסמכת, במידת הצורך (תלוי בהיקף השינויים/ תוספות).
- כל חלוקה שונה והתאמת המתזים והגלאים לתצורה הסופית של המושכר תבוצע ע"י היזם באמצעות "קבלנים ממונים" (כהגדרתם בהסכם שכירות והרשאה) ותעמוד בדרישות הבטיחות של רכבת ישראל.
- התקנת מערכות גילוי + כיבוי גז בלוחות חשמל יעודיים של 63 אמפר ומעלה, כולל ניתוק הזנה בלוח מקור, בהתאם למקובל בר"י, כולל אישור מעבדה מוסמכת.
 - התקנת מערכות אוויר ומ"א בהתאם לדרישות ת"י 1001, כולל התקנת דמפרים אש/ עשן במידת הצורך, כולל אישור מעבדה מוסמכת.
 - התקנת תאורת חירום, כולל אישור חשמלאי מוסמך למערך החשמל בעסק.
 - התקנת מפסק ניתוק חשמל יעודי.
 - הרחבת מערכת כריזת חירום של התחנה לשטח העסק, במידת הצורך, להבטחת שמיעה תקינה של הכריזה.
- וכן כל הנדרש עבור רישיון עסק/רישיון אכלוס של המושכר ע"י הרשויות, ככל שחלים (כולל תיאומים, קבלת דרישות והתאמה לדרישות הרשויות) באחריות היזם.

1. ביטוחי עבודות במבנה המושכר

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה **עבודות כלשהן במושכר**, על ידי היזם או על ידי מי מטעם היזם, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על היזם להמציא לידי הרכבת את אישור עריכת ביטוח עבודות היזם המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ג (4) 1** ("אישור ביטוח עבודות היזם" ו-"**ביטוח עבודות היזם**", בהתאמה) חתום בידי מבטח היזם. המצאת אישור ביטוח עבודות היזם כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולרכבת תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן היזם ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות היזם לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

2. ביטוחי קבע

2.1. בכל משך תקופת השכירות, על היזם לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ג (4) 2** ("אישור ביטוחי קבע של היזם" ו-"**ביטוחי הקבע של היזם**", בהתאמה).

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד הרכבת, על היזם להמציא לידי הרכבת לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור ביטוחי הקבע של היזם חתום בידי מבטח היזם. המצאת אישור ביטוחי הקבע של היזם הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולרכבת תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן היזם את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

2.3. לזים הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, כמפורט בסעיפים (1) ו- (4) לאישור ביטוחי הקבע של היזם, ואולם הפטור המפורט בסעיף **שגיאה!** **מקור ההפניה לא נמצא**. להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.4. אם לדעת היזם יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות היזם או לביטוחי הקבע של היזם, על היזם לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי הרכבת ומי מהבאים מטעמה, וכן כלפי יזמים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה אם קיימים (יחדיו: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי היזם, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5. על היזם לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו- (4) לאישור ביטוחי הקבע של היזם, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

2.6. היזם פוטר את הרכבת והבאים מטעמה וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי היזם, מאחריות בגין נזק שלזים הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל היזם לערוך בהתאם לסעיף (1) לאישור ביטוח עבודות היזם, סעיפים (1) ו- (4) לאישור ביטוחי הקבע של היזם וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שלזים הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של היזם, על היזם להפקיד בידי הרכבת את אישור ביטוחי הקבע של היזם בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על היזם לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של היזם במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

2.8. בכל פעם שמבטח היזם יודיע לרכבת כי מי מביטוחי הקבע של היזם עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

- 2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות היזם על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על היזם. על היזם לקיים את כל התחייבויות היזם על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן היזם ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10. לרכבת הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי היזם, ועל היזם לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימה להתחייבויות היזם כאמור בהסכם זה. זכות הרכבת לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על הרכבת או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על היזם על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 2.11. על היזם למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי היזם, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של היזם יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12. על היזם לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי הרכבת.
- 2.13. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על היזם שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של היזם לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את היזם ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. ליזם לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי הרכבת או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.14. על הרכבת לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי היזם. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.15. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות רכבת על-פי הסכם זה או על-פי דין, על רכבת לערוך ולקיים, בין באמצעות רכבת למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- 2.15.1. **ביטוח מבנה** (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכתיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של רכבת המצוי במבנה ובסביבתו, בערך כינון, 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 על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי היזם והבאים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור היזם או בעלי הזכויות האחרים (שלא באמצעות הרכבת או מי מטעמה).
- 2.15.2. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי שכירות בשל נזק שנגרם למבנה המבנה (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 2.15.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 2.15.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת היזם והבאים מטעמו אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. לרכבת הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.15.1 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.18 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 2.15.3. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות הרכבת על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם במבנה. הביטוח יורחב לשפות את היזם בגין אחריות שתוטל על היזם עקב מעשה או מחדל של רכבת וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 2.15.4. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות רכבת כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה

ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את היזם היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי היזם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי רכבת.

2.16. לרכבת הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של רכבת, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 2.15 לעיל.

2.17. בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 2.15 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות רכבת מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות היזם על-פי ההסכם או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסיפא לסעיף 2.18 להלן).

2.18. רכבת פוטרת בשם רכבת את היזם והבאים מטעם היזם מאחריות בגין נזק שרכבת זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל רכבת לערוך בהתאם לסעיפים 2.15.1 ו-2.15.2 לעיל (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.19. למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 2.15.1 ו-2.15.2 לעיל בנסיבות אשר באחריות היזם כאמור בהסכם או על-פי דין, על היזם לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על \$ 10,000.

לכבוד
רכבת ישראל בע"מ (להלן: "הרכבת")
באמצעות אגף כספים - מחלקת ביטוח
מתחנת הרכבת תל אביב מרכז, ת.ד. 18085 תל אביב 61180

א.ג.נ.,

הנדון: _____ ("היזם")

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום _____ ועד ליום _____ ("תקופת הביטוח") וכן במשך תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים ערכה חברתנו ביטוח עבודות קבלניות (פוליסה מס' _____) על שם היזם, קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה) ו הרכבת בין היתר בכל הקשור לשכירת חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת במודיעין (להלן בהתאמה: "המבנה" או "המושכר"), המבטח את העבודות המבוצעות על ידי היזם או על ידי מטעם היזם ("העבודות") כמפורט להלן.

1. **פרק 1 – ביטוח במתכונת "כל הסיכונים"** המבטח את העבודות במלוא ערכן מפני אבדן או נזק הנגרם במשך תקופת הביטוח. פרק זה כולל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי הרכבת מנהליה ועובדיה וכן כלפי יזמים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי היזם, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת היזם בגין אבדן או נזק הנגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח עבודות קבלניות או בפוליסה לביטוח אש מורחב, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. כן כולל הפרק הרחבה מפורשת בדבר כיסוי לרכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים בגבול אחריות בסך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים חדשים).

2. **פרק 2 - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגין חבות הנובעת מהעבודות בגבול אחריות כמפורט להלן. הפרק כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. בפרק מצוין במפורש כי רכוש הרכבת נחשב לרכוש צד שלישי, למעט רכוש המבוטח בפרק א'.
גבול האחריות: _____ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה¹.

הפרק כאמור מורחב לכלול את הנושאים הבאים: תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי; נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינן חובה לבטחו בביטוח חובה

3. **פרק 3 - ביטוח אחריות מעבידים** המבטח חבות כלפי מי מהמועסקים בביצוע העבודות בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב העסקתם כאמור, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

כללי

א. הפוליסה דלעיל קודמת לכל ביטוח אשר נערך על-ידי הרכבת ואנו מוותרים על כל טענה או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי הרכבת.

ב. הפרת תנאי והתנאות הפוליסה בתום לב על-ידי המבוטח, לא תגרע מזכויות הרכבת לקבלת שיפוי על פי הפוליסה.

ג. הפוליסות לעיל לא תבוטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי הרכבת 30 יום מראש.

ד. על היזם האחריות הבלעדית לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות לעיל ונושא בהשתתפות העצמית החלה על פי הפוליסות כאמור.

הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

(חתימת המבטח) (חותמת המבטח) (שם החותם) (תפקיד החותם)

¹ גבול האחריות יהא בסכום השווה לסך 8,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

תאריך: _____ / _____ / _____

לכבוד

לכבוד

רכבת ישראל בע"מ (להלן: "הרכבת")

באמצעות אגף כספים - מחלקת ביטוח

מתחנת הרכבת תל אביב מרכז, ת.ד. 18085 תל אביב 61180

א.ג.נ.,

הנדון: ("היזם")

הננו מאשרים בזאת כי ערכנו על שם היזם את הביטוחים המפורטים להלן למשך תקופת/ות הביטוח שצוינה/נו ליד הביטוחים כאמור ("תקופת הביטוח"), בין היתר בכל הקשור לשכירת חלק ממבנה במתחם רכבת מודיעין (להלן בהתאמה: "המבנה" או "המושכר").

1. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר או למבנה על ידי או עבור היזם (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי היזם או עבור היזם (שלא באמצעות הרכבת או מי מטעם הרכבת), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, 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 על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי הרכבת וכלפי עובדי ומנהלי הרכבת וכן כלפי יזמים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי היזם, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת היזם בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות היזם על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: _____ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². הביטוח מורחב לשפות את הרכבת בגין אחריות שתוטל על מי מהם עקב מעשה או מחדל של היזם, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

3. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות היזם על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התשי"ם – 1980 כלפי עובדי היזם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את הרכבת היה וננקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי היזם.

4. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של היזם [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לרכבת] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח על פי סעיף 1 לעיל או למושכר או למבנה המבנה, כתוצאה מאחד הסיכונים המבטחים על-פי סעיף 1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי הרכבת וכלפי עובדי ומנהלי הרכבת וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי היזם, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת היזם בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

כללי

א. הפוליסה/ות הנ"ל קודמת/ות לכל ביטוח הנערך על ידי הרכבת ואנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי הרכבת.

ב. הפוליסה/ות לא תבוטל/נה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר לרכבת הודעה על כך בדואר רשום 30 יום מראש.

ג. על היזם בלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסה/ות וחובת הנשיאה בהשתתפות העצמית על-פיהן.

² גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

ד. נוסח הפוליסות הינו בהתאם לנוסח הידוע כ"ביט", בכפוף לשינויים הנקובים לעיל.

הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חותמת המבטח)

(חותמת המבטח)

נספח ג(5)

א.ג.ג,

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

ע ר ב ו ת

לכבוד

רכבת ישראל בע"מ

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 350,000 (במילים: שלוש מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין, שיוצמד למדד המחירים לצרכן של חודש _____ 2017 שפורסם בתאריך _____, אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר להבטחת כל התחייבויות היזם בהסכם שכירות והרשאה על כל נספחיו (לרבות נספח התפעול) של מכרז מס' פמ"ר 010717 להתקשרות בהסכם הרשאה ושכירות של חלק ממבנה מתחם תחנת הרכבת מודיעין מרכז, להכשרתו לשימוש מסחרי של משרדים ו/או משרדים שיתופיים ושירותי טרקלין עסקים, ולהפעלתו לתקופה של 7 שנים.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____, ותבטיח את כל התחייבויות היזם כאמור לעיל לרבות ביצוע תשלומים על פי ההסכם במלואם ובמועד, לרבות פינוי המבנה במועד ובדק ולרבות תשלום כל נזק שיגרם למבנה.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 14 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____

שם הבנק/חב' הביטוח: _____

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

נספח הנחיות כלליות לתפעול ותחזוקה של המבנה

לכל המינוחים ו/או ההגדרות בנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם ההרשאה והשכירות ("הסכם השכירות") ו/או בהזמנה להציע הצעות ("ההזמנה"), אלא אם נקבע במפורש אחרת.

א. כללי

1. נספח זה בא להסדיר את מחויבותו של היזם להפעלה תקינה, מסודרת ורצופה של המבנה והשטחים בו כלפי הרכבת ולמוסרו לרכבת בתום תקופת השכירות כאשר המבנה ו/או הפרויקט נמצאים במצב פיזי מעולה (הוראות בדבר פינוי ומסירה כמפורט בהסכם השכירות).
2. ידוע ליזם כי המבנה מהווה חלק מתחנת הרכבת מודיעין מרכז ולפיכך מחויב היזם ברמת שירות, תפעול ותחזוקה גבוהים ביותר.
3. הפעלת המבנה תהיה בהתאם למטרת השכירות כאמור בהסכם ההרשאה והשכירות ובהתאם לתכנית העסקית ולמצגת שהוצגה ע"י היזם כאמור בהזמנה.
4. על פי הסכם השכירות, כאמור, מורשה היזם להתקשר עם צדדים שלישיים בשכירויות משנה ו/או במתן הרשאה ו/או בזכות שימוש במבנה ו/או בפרויקט.
5. היזם מחויב ואחראי כלפי הרכבת לכל המתרחש במבנה, גם אם הושכרו שטחים ממנו לצדדים שלישיים, כאמור. הרכבת תהיה פטורה מכל אחריות כלפי הצדדים השלישיים, אשר שכרו מהיזם שטחים במקום ובכל זה מהאחריות כמשכיר ויהא מחויב להכניס סעיף כאמור בהסכמים שלו מול הצדדים השלישיים.
6. על היזם חלה האחריות כלפי הרכבת שהכל נעשה על פי כל דין, לרבות קבלת מלוא האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים וכיוצ"ב, בכל הקשור להפעלת המתקן.
7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מחויב, להחזיק ברישיון עסק כולל, על פי חוק רישוי עסקים, ככל שהדבר נדרש על פי דין.
8. היזם ישמור על שלמות ותקינות המבנה והמערכות המותקנות בו למשך כל תקופת השכירות, ויפעל לאחזקה ותיקון מיידי במידה ואירעה תקלה כלשהי בהם וזאת בהתאם להוראות נספח זה להלן.
9. היזם יפעל למניעת נזק ו/או להקטנת נזק במידה וארעה תקלה שיש בה משום התרחבות הנזק.
10. עם קרות נזק כאמור, מתחייב היזם לתקנו מיידי וללא כל דיחוי.
11. היזם מתחייב להפעיל את המתחם והמערכות בו באופן מקצועי ובהתאם להוראות היצרן להתקנה, להפעלה, ולתחזוקה.

ב. תפעול ותחזוקה

1. המבנה, לרבות מרכיבים הנכללים בעבודות היזם, לרבות ריהוט וציוד המהווים חלק ממנו ו/או שישמשו אותו כחלק מתפקודו המושלם, יתוחזקו על ידי היזם, ועל חשבונו, במשך כל תקופת השכירות.
2. כתחזוקה יחשבו התפעול, האחזקה, הניקיון, פינוי האשפה, ההדברה, השילוט, הביטוחים וכל הנדרש לשמירת המבנה ולתפעולו השוטף.
3. היזם יהא רשאי להציב שילוט עם הלוגו שלו מעל או לצד הכניסה הראשית של המבנה וזאת באישור מראש של הרכבת לגודל, למיקום ולנוסח השילוט. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב היזם לכך שהתקנת השילוט במבנה תבצע בכפוף לאמור בתוכניות המאושרות, רק לאחר קבלת כל ההיתרים המתאימים מהרשויות המוסמכות. היזם מתחייב לתחזק באופן שוטף את השילוט ולשמור על חזות תקינה ואסתטית שלו לרבות תאורה מלאה ופועלת.
4. על היזם להודיע מידית לרכבת על קרות אירוע משמעותי שעניינו, גם אך לא רק, תקלה שהשביתה ומנעה את הפעלת המבנה ו/או נזק אשר פגע בערכו של המבנה ו/או כל פגיעה בחיי אדם, לרבות הודעה על אופי הטיפול בעניין ופעולות שהתבצעו להקטנת הנזק ולמניעת התפשטותו.
5. היזם נדרש להפעיל אב בית במבנה באופן יומיומי ושוטף, אשר יהווה נציג מטעמו לטיפול בבעיות.
6. הפעלה יומיומית של המבנה באופן סדיר ויעיל בכל שעות הפעילות, בצורה שירותית ונעימה. שעות הפעילות יהיו בתיאום מלא עם שעות הפעילות של התחנה. למען הסר ספק, בימי שבת וחג התחנה ומתחם התחנה סגורים החל משעה לפני כניסת השבת והחג ועד לשעה אחרי יציאת השבת והחג. לרכבת חופש מלא לעדכן ולשנות את שעות הפתיחה של התחנה. היה ושינתה הרכבת כאמור את שעות הפתיחה של התחנה תעדכן מראש את נציגי היזם.
7. היזם יוודא כי תכנון המתקנים והתקנתם על ידו יבטיחו את פעולתם התקינה והרצופה.
8. על מנת לשמור על ערך המתקנים ופעולתם התקינה, יבצע היזם את כל עבודות האחזקה המונעת על פי הנדרש בהוראות היצרנים למתקנים ולמערכות.

9. היזם יבצע את כל פעילויות הניקיון וההדברה הנחוצות בתוך שטחי המבנה. עבודת היזם תכלול בין היתר: (1) ניקוי מיידי של כל חומר הגורם להחלקה, לריח חריף או לקשיי נשימה. (2) ניקיון יומיומי ואיסוף של פסולת גסה ופינוי פסולת מפחי אשפה ומתקני האשפה.
10. היזם יפעיל מערך רישום מסודר של כל הפעילויות המתבצעות על ידו לרבות פעילויות תיקון תקלות, אחזקה מונעת, ניקיון, הדברה וכדומה. רישום הפעילויות יכול להיות ידני או ממוחשב. היזם יידרש להציג בפני הרכבת את מערך הרישום העבודות.
11. היזם מתחייב לבצע את עבודתו תוך התחשבות מקסימלית במבקרים בתחנה ויעשה כמיטב יכולתו למנוע תקלות והפרעות מכל סוג לפעולתם, ובכלל זה הצורך לעבוד מחוץ לשעות הפעילות הרגילות.
12. היזם לא יורשה להוציא או להציב או להתקין ציוד מחוץ למתחם, ללא אישור הרכבת או נציגה המוסמך.
13. שכר העובדים ותנאים סוציאליים: היזם ישלם לעובדים אשר יעסקו בתפעול שכר הוגן שלא יפחת משכר המינימום ופריש עבורם תנאים סוציאליים ככל הנדרש בחוקים הרלוונטיים. הרכבת רשאית לדרוש ולקבל מסמכים להנחת דעתה לרבות הצגת תלושי השכר ואישורים על הפרשות לתנאים סוציאליים. סעיף זה הינו בהתאם ובכפוף להוראות הסכם השכירות בנושא זה.
14. הרכבת ונציגיה יהיו רשאים לבקר ולפקח על עבודת היזם בכל עת. הביקורים יתבצעו הן בתאום מראש והן כביקורי פתע. אב הבית ילווה את המפקח ויצג בפניו בתיאום מראש את דוחות רישום התקלות, דוחות ביצוע אחזקה מונעת, מצב המתקנים בפועל וכל נתון אחר או מצב עובדתי שיתבקשו ע"י הרכבת.
15. אחת לשנה תיערך ביקורת על ידי הרכבת לבירור מצב המבנה והמערכות המותקנות בו ולבירור עמידה בתנאי נספח התפעול זה. בביקורת זו יציג היזם, בין היתר, את כל האישורים הנדרשים להפעלה חוקית של המקום לרבות רישיונות עסק תקפים (ככל שנדרשים), אישורי בטיחות תקפים, אישורים על תשלומים הקשורים עם המבנה לרבות ארנונה וכו', פוליסת ביטוח בתוקף, וכל מה שיידרש ע"י הרכבת.
16. המנהל יהיה רשאי להורות לזכייין לתקן ו/או להחליף ו/או כל פעולה אחרת להבטחת פעולה תקינה של המבנה והמערכות בו, על חשבונו של היזם.

ג. אבטחה ושמירה

1. כללי

- א. רכבת ישראל באמצעות האחראי על מערך התפעול/בהנחיית יחידת הביטחון ברכבת, קובעת את נוהלי הביטחון, השמירה והאבטחה במתחמי הרכבת בכללם ובתחנת מודיעין בפרט לשגרה ולשעת חירום. הפעילות במתחם תעוגן בנהלים ומפרטים אשר ינוסחו ויגובשו ע"י האחראי לביטחון המקום, ויאושרו ע"י הרכבת. כל עובדי היזם ו/או מבקריו ו/או מי מטעמו אשר יגיע למבנה מחויב לקבל את אישור הרכבת ו/או האחראים מטעמה בנושא השמירה והאבטחה בהתאם לנספח ג (3), נספח הביטחון המצורף להסכם השכירות וההרשאה או נוסח אחר שיהא מקובל באותה עת.
- ב. הכניסות והיציאות לתחנת הרכבת מפוקחות על ידי אגף הביטחון של הרכבת. היזם מתחייב שהוא ועובדיו וכל צד שלישי אשר עימו יתקשר למתן שירותים במתקן יכבדו וימלאו את הנחיות הרכבת ואת הנחיות צוות הביטחון במקום.
- ג. הנחיות ונוהלי הרכבת יעסקו בין השאר בתחומים הבאים -
 - (א) עזרה ראשונה.
 - (ב) כיבוי אש והפעלת ציוד ידני.
 - (ג) דיווח ואזעקת כוחות חירום והצלה חיצוניים.
 - (ד) תרגול פינוי ציבור/קהל במצבי חירום (רכב/חפץ חשוד וכו').
- ד. היזם, עובדיו וצדדים שלישיים איתם התקשר למתן השירותים באופן קבוע ישתלבו בתרגול תקופתי של אירועי חירום המבוצע ע"י המשטרה/פיקוד העורף/מוניציפאלי/יחידת הביטחון ברכבת.