

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן : "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

| שאלה מספר | עמוד | סעיף | שאלה                                                                                                                                                                                                                                                                              | תשובה המועצה                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | כללי | 1    | שטח הנכס- נבקש הבהרה מהו שטחם של כל אחד מן הנכסים. השטחים שצוינו במסגרת מסמכי המכרז עולים על 20,000 מ"ר.<br><br>כמו כן, נבקש לקבל תשריט של שטח הנכס ולהחריג את מרפאת השיניים שנמצאת בנכס ביישוב צוחר, שהינה בבעלות ספק פרטי מהמושכר וכן את כל השטחים האחרים שאינם השטח השכור נטו. | שטח מרפאת אבשלום- מבנה בגודל 337.99 מ"ר + 16.61 מ"ר פרגולה. תשריט מצורף<br>שטח מרפאת צוחר- מבנה בגודל 980 מ"ר.<br>בגרמושקא המצורפת מסומנת באדום מרפאת השיניים אשר נמצאת בנכס והינה בבעלות ספק פרטי ואיננה חלק מהשטח השכור נטו. |
| 2         |      | 9+10 | נבקש לקבל סיכום מפגש המציעים שנערך ביום 19.01.2022                                                                                                                                                                                                                                | לסיור הגיעו 3 נציגים מקופ"ח כללית (יועמ"ש, עופרה דנינו, סמנכ"ל כספים) מטעם המועצה נכח דודי אלון, סגן ראש המועצה. סוכמו ששאלות הבהרה למכרז ישלחו בהתאם לנוהל.                                                                   |
| 3         |      | כללי | נבקש לקבל את היתרי הבנייה ואת התב"ע החלה על הנכסים וכן אישורי זכויות.                                                                                                                                                                                                             | מצורפים                                                                                                                                                                                                                        |
| 4         |      |      | ביום ה' האחרון ( ה-20.1.2022) בוצעו תיקונים בגוף הערבות הבנקאית לאור שאלות שלנו והנוסח המתוקן הועבר לאגף הגזברות בהנהלה הראשית לצורך הפקת ערבות.<br><br>עקב המצב [ בידודים/ חולים] ייקח יותר זמן מהרגיל להוצאת ערבות, המצריכה חתימות של מנכ"ל/ סמנכ"ל הכללית                      | מקובל הגשת המכרז נדחתה ל 10/2                                                                                                                                                                                                  |

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|   |          |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|----------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |          |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>כמו כן מאחר שהמועצה לא מוכנה לערבות דיגיטלית צריכים להביא את הערבות מההנהלה הראשית בתל אביב.</p> <p>לאור הנאמר אנו חושבים שלא נצליח לעמוד בזמנים. כמו כן, לאור שאלות הבהרה ומהותן מועד ההגשה שנקב אינו סביר ואינו מאפשר הגשת ההצעה במועד שנקבע.</p> <p>נוכח האמור, נבקש לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות שנקבע ליום 27.1.</p> |
| 5 | 19       |                       | <p>נבקש לשנות את נוסח הסעיף ולהבהיר במסגרת הנוסח המתוקן כי הוא לא יחול במידה וההסכם יסתיים עקב הפרת ההסכם על ידי המועצה ו/או במידה והכללית לא תוכל לממש את מטרת השכירות, ו/או במידה ויתברר כי המועצה אינה בעלת הזכויות במושכר ו/או במידה וינקטו ע"י כל רשות או גוף מוסמכים הליכים משפטיים כלשהם (ובכללם הגשת כתב אישום ו/או דרישה לבירור חוקיות השימוש במושכר), כנגד השוכר ו/או כנגד המועצה, בקשר עם בניית המושכר ו/או השימוש בו למטרת השימוש (לרבות בטענה כי השימוש חורג מתב"ע ו/או מהיתר בניה).</p> | <p>מקובל חלקית. ראה התייחסות לסעיף 1.7.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6 | סעיף 2.2 | הסכם ההתקשרות-נספח ה' | <p>מטרת השימוש בנכס- נבקש לשנות את מטרת השימוש המצוינת בסעיף לנוסח הבא :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>מקובל חלקית. הנוסח ישתנה באופן הבא :<br/>         "... וזאת על מנת שיפעיל וינהל במבנים מרפאות למתן שירותים רפואיים וקיום אירועים לקידום בריאות הציבור, ו/או לכל שימוש אחר שבתחום עיסוקו של המפעיל, ובכפוף להתחייבות המפעיל כי</p>                                                                                              |

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משתתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>" על מנת שיפעיל וינהל במבנים מרפאות למתן שירותים רפואיים ו/או קיום אירועים לקידום בריאות הציבור ו/או לכל שימוש אחר שבתחום עיסוקו של המפעיל , ולא לכל שימוש אחר..."</p> | השימוש העיקרי במבנים יהיה לצורך הפעלת מרפאות , בהתאם להוראות הסכם זה והכל – לטובת ולרווחת תושבי המועצה                                                                                                                                                                                                                      |
| 7 | סעיף 3.1 | <p>הדרישה להשית על השוכר את החובה להשיג את כלל האישורים אינה מקובלת. נבקש להוסיף סעיף המעגן את התחייבות המשכיר לדאוג על אחריותו וחשבונו הבלעדיים, למילוי כלל הדרישות לאישורים ו/או היתרים ו/או רישיונות שיידרשו על ידי הרשויות והגופים המוסמכים, על פי דין ובמועדים הקבועים על פי דין, לצורך השימוש במושכר למטרת השכירות, ככל שחלים עפ"י טיבם על בעלים של נכס ובפרט כאשר עסקינן בנכס השייך למועצה האזורית.</p> | מקובל חלקית. הסעיף ישונה באופן הבא :                                                                                                                                      | באחריות המפעיל להשיג, בעצמו ועל חשבונו, רישיון עסק ו/או . כל היתר נדרש אחר על פי כל דין מהרשויות השונות, להפעלת מרפאות במבנים, ולמעט היתר או אישור הנדרש על פי דין מהמשכיר לצורך השכרת המושכר ככל שחלים עפ"י טיבם על בעלים של נכס. למען הסר ספק, ללא קבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים, לא יחל המפעיל להפעיל מרפאות במבנים |
|   | סעיף 3.3 | <p>הסעיף בנוסחו זה אינו מקובל, כפי שהובהר מעמד הכללית בנכס הוא מעמד של משכיר בלבד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | לא מקובל                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|   | סעיף 4.4 | <p>הסעיף בנוסחו זה אינו מקובל, כפי שהובהר מעמד הכללית בנכס הוא מעמד של שוכר בלבד, לא ניתן להשית על השוכר דרישה מרחיבה לשאת בכל קנס, מכל סיבה שהיא, שתוטל , ככל שתוטל, בקשר עם הפעלת המרפאה.</p>                                                                                                                                                                                                                | מקובל חלקית. הסעיף ישונה באופן הבא :                                                                                                                                      | היה ויוטל קנס בקשר עם הפעלת המרפאות ע"י המפעיל, והנובע מפעילות המפעיל במבנים, הרי שהמפעיל ישא בקנס זה ואם המועצה תיאלץ לשלם הקנס – המפעיל ישפה אותה תוך 7 ימים ממועד דרישתה לשיפוי                                                                                                                                          |

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משתתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|
| <p>סעיף 1.1 – באחריות השוכר לבצע את כל התאמות הנגישות במבנה.</p> <p>ככל שהתאמות הנגישות מצריכות שינוי להיתר בנייה קיים / באחריות המועצה לעדכן את הרישוי.</p> <p>חניות ודרך גישה למבנה / באחריות המועצה.</p> <p>סעיף 1.2 – מצורפים היתר וחווזה חכירה</p> <p>סעיף 1.3 – לא מקובל. קיבל ביטוי כבר בתיקון לסעיף 3.1.</p> | <p>בהתאם לתנאי המכרז מעמד המועצה האזורית הינו מעמד של שוכר. אי לכך נבקש להוסיף את הסעיפים הבאים:</p> <p>1.1 המשכיר מצהיר כי דרכי הגישה אל המושכר והמערכות והשטחים המשותפים המובילים אל המושכר, נגישים לבעלי מוגבלויות על פי כל דין ותקן, לרבות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון) (נגישות), התשס"ה - 2004.</p> <p>1.2 המשכיר מצהיר כי המושכר נבנה על פי תב"ע והיתר בניה כדין והוצא לו טופס 4 ואישור אכלוס וכי הוא מחזיק בידו את כל הרישיונות הרלוונטיים מכל הרשויות ו/או המוסדות להקמת הבניין ותפעולו.</p> <p>1.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המשכיר מצהיר ומתחייב, כי ידאג על אחריותו וחשבונו הבלעדיים, למילוי כלל הדרישות לאישורים ו/או היתרים ו/או רישיונות שיידרשו על ידי הרשויות והגופים המוסמכים, על פי דין ובמועדים הקבועים על פי דין, לצורך השימוש במושכר למטרת השכירות,</p> | <p>כללי</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|                   |                   |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                   |                      | <p>ככל שחלים עפ"י טיבם על בעלים של נכס.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| סעיף 1.4 – מקובל. | סעיף 1.5 – מקובל. | סעיף 1.6 – לא מקובל. | <p>1.4 המשכיר מתחייב, ככל שהדבר תלוי בו, שלא להפריע ו/או לא לאפשר כל הפרעה לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למבוטחיו ו/או למי מטעמו לעשות שימוש במושכר, ובכלל זה לא להפריע לגישה החופשית למושכר ו/או ממנו ו/או לא לגרום לכל מפגעי רעש ו/או ריח ו/או כל מפגע אחר במושכר ו/או בסביבתו העשוי להפריע לשימוש במושכר ו/או להפחית בצורה כלשהי מהנאת השוכר ו/או מי מטעמו מהמושכר .</p> <p>1.5 המשכיר מצהיר ומתחייב, כי כאמור במבוא להסכם זה, אין כל מניעה חוקית ו/או משפטית ו/או תכנונית ו/או אחרת עפ"י כל דין להתקשרותו בהסכם זה, ולהשכרה, הפעלה ושימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות.</p> <p>1.6 המשכיר מתחייב, כי יבנה את המרפאה ובית המרקחת והמושכר כדין על פי היתר הבניה כאמור לעיל, התכניות</p> |

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <p>סעיף 1.7 - מקובל באופן חלקי. יתווסף סעיף קטן 12.5 בנוסח הבא:</p> <p>במידה ויתברר כי המשכיר אינו בעל הזכויות במושכר ו/או במידה וינקטו ע"י כל רשות או גוף מוסמכים הליכים משפטיים כלשהם (ובכללם הגשת כתב אישום ו/או דרישה לבירור חוקיות השימוש במושכר), כנגד השוכר ו/או כנגד המשכיר, בקשר עם בניית המושכר ו/או השימוש בו למטרת מרפאה (לרבות בטענה כי השימוש חורג מתב"ע ו/או מהיתר בניה), והמחלוקות לא הגיעו לידי פתרון המאפשר את השימוש החוקי במושכר לצורך הפעלת המרפאות, עומדת לשוכר הזכות להודיע על ביטול והפסקת ההסכם לאלתר ולמשכיר לא תעמוד כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד השוכר בקשר עם ביטול ההסכם ו/או קיצור תקופת השכירות, למעט תשלום דמי השכירות עד למועד הפינוי בפועל.</p> | <p>החלות על המקרקעין, הסכם החכירה וכל דין לרבות על פי תקנות הרוקחים ) תנאי פתיחה וניהול של בתי מרקחת וחדרי תרופות ) התשמ"ב 1982.</p> <p>1.7 מוסכם ומובהר בין הצדדים, כי הסכם זה מותנה ביכולת השוכר לממש את מטרת השכירות.</p> <p>במידה ומכל סיבה שהיא לא יוכל השוכר לממש את מטרת השכירות, ו/או במידה ויתברר כי המשכיר אינו בעל הזכויות במושכר ו/או במידה וינקטו ע"י כל רשות או גוף מוסמכים הליכים משפטיים כלשהם (ובכללם הגשת כתב אישום ו/או דרישה לבירור חוקיות השימוש במושכר), כנגד השוכר ו/או כנגד המשכיר, בקשר עם בניית המושכר ו/או השימוש בו למטרת מרפאה (לרבות בטענה כי השימוש חורג מתב"ע ו/או מהיתר בניה), עומדת לשוכר הזכות להודיע על ביטול והפסקת ההסכם לאלתר ולמשכיר לא תעמוד כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד השוכר בקשר עם ביטול</p> |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |  |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--|----------|
| <p>ההסכם ו/או קיצור תקופת השכירות, למעט תשלום דמי השכירות עד למועד הפינוי בפועל.</p> <p>ככל והכללית שילמה את דמי השכירות/ ההפעלה מראש, ישיב המשכיר לשוכר את דמי השכירות/ההפעלה ששולמו מראש, מעבר למועד פינוי המושכר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |  |          |
| <p>הסעיף אינו מקובל. לא מקובל שהמשכיר לא נושא בכל אחריות לתיקון ליקויים ונזקים שיגרמו למעטפת ולמבנה המושכר.</p> <p>נבקש לשנות את תוכן סעיפים אלו ולהוסיף התייחסות לאחריות המשכיר ( המועצה) כדוגמת הנוסח הבא:</p> <p>המשכיר יהא אחראי לתקן על חשבונו, תוך זמן סביר, כל ליקוי ו/או נזק ו/או פגם שיגרם למעטפת ומבנה המושכר, למערכותיו ולתשתיות ועקב עייפות החומר ו/או בלאי במערכות הנכס (כגון רטיבות, נזילות, פיצוץ בצינור מים, ביוב וכו').</p>                                                              | <p>סעיף 5.1</p> |  | <p>8</p> |
| <p>מקובל חלקית. לסעיף 5.1 יתווספו הסעיפים הבאים:</p> <p>המשכיר יהא אחראי לתקן על חשבונו, תוך זמן סביר, כל ליקוי ו/או נזק ו/או פגם שיגרם למעטפת ומבנה המושכר, למערכותיו ולתשתיות עקב עייפות החומר ו/או בלאי במערכות הנכס (כגון רטיבות, נזילות, פיצוץ בצינור מים, ביוב וכו'), ובלבד שהליקוי לא נגרם עקב שימוש בלתי סביר על ידי המפעיל.</p> <p>ככל שהמשכיר לא ייענה לדרישת השוכר לתיקון הנזק ו/או הפגם כאמור, תוך זמן סביר, יהא רשאי השוכר לבצע התיקון על חשבונו, ותעמוד לו זכות קיזוז בגין עלות התיקון.</p> |                 |  |          |

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |  |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--|----------|
| <p>במקרה של ביצוע תיקונים ועבודות אחזקה או עבודות בניה ע"י המשכיר בבניין ובסמוך למושכר או מעליו, יפעל המשכיר, להקטנת ההפרעה, רעש, אבק וכל מטרד שהוא שייגרם לשוכר באופן שהשוכר יוכל להמשיך להפעיל את המושכר למטרת השכירות, יישמרו דרכי גישה בטוחות וסבירות למושכר, ויעשה כל הדרוש על מנת לקצר את משך זמן ביצוע התיקונים או עבודות הבניה ולהחזרת המצב לקדמותו, על חשבונו של המשכיר.</p> <p>יובהר כי המועצה אחראית לתחזוקת הגינה הצמודה למושכר.</p> | <p>ככל שהמשכיר לא ייענה לדרישת השוכר לתיקון הנזק ו/או הפגם כאמור, תוך זמן סביר, יהא רשאי השוכר לבצע התיקון על חשבונו, ותעמוד לו זכות קיזוז בגין עלות התיקון.</p> <p>במקרה של ביצוע תיקונים ועבודות אחזקה או עבודות בניה ע"י המשכיר בבניין ובסמוך למושכר או מעליו, יפעל המשכיר, להקטנת ההפרעה, רעש, אבק וכל מטרד שהוא שייגרם לשוכר באופן שהשוכר יוכל להמשיך להפעיל את המושכר למטרת השכירות, יישמרו דרכי גישה בטוחות וסבירות למושכר, ויעשה כל הדרוש על מנת לקצר את משך זמן ביצוע התיקונים או עבודות הבניה ולהחזרת המצב לקדמותו, על חשבונו של המשכיר.</p> <p>כמו כן, נבקש שיובהר כי המועצה אחראית לתחזוקת הגינה והשטחים הציבוריים מסביב למרפאות.</p> |                 |  |          |
| <p>מקובל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>הסעיף אינו מידתי יש לערוך אבחנה בין מיסים ותשלומים החלים על השוכר ובין מיסים ותשלומים החלים על בעלי המבנה- המועצה. להלן נוסח חלופי מוצע:</p> <p>1.1. השוכרת תישא במהלך תקופת השכירות בתשלום המיסים הממשלתיים ותשלומי חובה, ככל שיחולו עליה כמחזיקת המושכר, לרבות ארנונה, ככל שהיא חייבת בה על פי הדין ובכפוף לזכותה להנחה בארנונה עפ"י דין, וכן בכל הוצאות החשמל והמים של המושכר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>סעיף 7.1</p> |  | <p>9</p> |



תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|    |        |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|    |        |                                                                                                                                                                                                                                       | <p>1.2. המשכיר ישא במהלך תקופת השכירות בתשלום המיסים ו/או התשלומים ו/או האגרות ו/או ההיטלים אשר על פי החוק והנוהג חלים על בעלים של נכסים, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מס רכוש, דמי חכירה, דמי שימוש, דמי הסכמה, היטלי השבחה, היטלי פיתוח, היטלי ביוב, היטלי תיעול והיטלי סלילת דרכים וכיו"ב, אם וככל שיוטלו על המושכר ו/או המבנה / ו/או המקרקעין, לרבות בגין שימוש חורג ו/או הקלות.</p> <p>למען הסר ספק מובהר, כי המשכיר ישא בלעדית בכל היטל, אגרה, הוצאה או מס שיוטלו על המקרקעין ו/או על מבנה המושכר ו/או על המושכר אם וככל שיוטלו בגין היתר הבניה ו/או התוכניות האדריכליות ו/או ביצוע עבודות הבינוי וההתאמה.</p> |  |  |
| 10 | סעיף 9 | <p>הסעיף בנוסחו זה אינו מקובל, לא מידתי להשית על הכללית אחריות רחבה ובלעדית מעבר לאחריות על פי דין וזאת מבלי שהמועצה תיקח כל אחריות לפעילותה ומעשייה לרבות ככל שאלו ייעשו במחדל ו/או ברשלנות. נבקש להסיר סעיף זה או לשנותו בהתאם.</p> | לא מקובל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 11 | 25     | <p>נבקש למחוק, לא מקובל להמציא פוליסות, ניתן להחתים עקרוני לצרכי מכרז על אישורים.</p>                                                                                                                                                 | ללא שינוי - המפעיל יכול להגיש העתקי פוליסות ובה ימחק כל מידע שאינו רלוונטי לדרישות המועצה, לרבות מחירים, שמות מבוטחים או ספקים אחרים, כתובות, מידע עסקי סודי וכיו"ב.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משתתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|    |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                           |  |
|----|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|    |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                           |  |
| 12 | 26.2-27        | נבקש למחוק הסעיף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | לא מקובל.                                                                                                                                                 |  |
| 13 | שם מבקש האישור | נבקש לצמצם את שם מבקש האישור, מבטחים לא מוכנים לחתום כך. נבקש כי יהיה כך : "מועצה אזורית אשכול ו/או העמותה לקידום תושבי חבל אשכול ו/או החברה הכלכלית לפיתוח אשכול"                                                                                                                                                                                                                      | לא מקובל.                                                                                                                                                 |  |
| 14 | צד ג'          | נבקש למחוק קוד 329, מבוקש פטור הדדי מנוקי רכוש ולכן לא רלוונטי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | לא מקובל.                                                                                                                                                 |  |
| 15 | 9.1            | שורה ראשונה, תמחנה המילים "אחריות מלאה ומוחלטת" ובמקומן תתווספה המילים "על פי דין".<br><br>שורה עשירית, לאחר המילים "במבנים ו/או להסכם זה" תתווספה המילים, ובתנאי שהנזק הינו באחריות על פי דין של השוכר, ובכל מקרה שיפוי יהיה על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו.<br><br>תמחנה המילים "המפעיל משחרר.. בכל עילה שהיא" – לא ניתן לשחרר את המועצה מאחריותה על פי דין בטח שלא בשם צדדים שלישיים. | שורה ראשונה – מקובל.<br><br>שורה עשירית - לאחר המילים "במבנים ו/או להסכם זה" תתווספה המילים, "ובתנאי שהנזק נגרם עקב מעשה או מחדל של השוכר".<br><br>מקובל. |  |
| 16 | 9.2            | שורה ראשונה לאחר המילה "המגיעים" תתווספה המילים "על פי דין".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | מקובל.                                                                                                                                                    |  |
| 17 | 9.3            | לאחר המילה "אחראי" תתווספה המילים "על פי דין".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | מקובל.                                                                                                                                                    |  |

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן : "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|    |                               |                                                                                                                                                                                                   |                                                                           |           |
|----|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
|    |                               |                                                                                                                                                                                                   | כמו כן תמחקנה המילים "אם תתבע המועצה...בית משפט". ראו הערה סעיף 9.1 לעיל. | לא מקובל. |
| 18 | 9.4                           | תמחקנה המילים "לפצות" וכן "בשלמות"                                                                                                                                                                | מקובל.                                                                    |           |
| 19 | 9.5                           | שורה ראשונה, תמחקנה המילים "אחריות מלאה ובלעדית" ובמקומן תתווספנה המילים "על פי דין".<br>בסוף הסעיף תתווספנה המילים "כל חובת שיפוי של השוכר מכוח הסכם זה תא בכפוף לקבלת פסק דין שלא עוכב ביצועו". | לא מקובל.                                                                 |           |
| 20 | 10.1                          | תמחקנה המילים "ו/או ישובים בתחום...למועצה".                                                                                                                                                       | לא מקובל.                                                                 |           |
| 21 | 10.3                          | שורה שניה תמחקנה המילים "ובשם הבאים מטעמו".                                                                                                                                                       | לא מקובל.                                                                 |           |
| 22 | 10.5                          | תמחקנה המילים "ללא הסתייגויות".                                                                                                                                                                   | לא מקובל.                                                                 |           |
| 23 | 10.6                          | תמחקנה המילים "באופן מלא ובלעדי" ובמקומן תתווספנה המילים "על פי דין".                                                                                                                             | מקובל.                                                                    |           |
| 24 | 10.7                          | הספרה 14 תשתנה ל-7                                                                                                                                                                                | לא מקובל.                                                                 |           |
| 25 | 10.8                          | הספרה 14 תשתנה ל-7                                                                                                                                                                                | לא מקובל.                                                                 |           |
| 26 | 10.17                         | כיסוי זיהום פתאומי תאונתי ובלתי צפוי                                                                                                                                                              | לא מקובל.                                                                 |           |
| 27 | 10.23                         | תמחקנה המילים "כפי שרדום בפוליסה של המזמיין ותתווספנה המילים "20,000,000 ₪ למקרה ולתקופה".                                                                                                        | מקובל.                                                                    |           |
| 28 | 10.27                         | בסוף הסעיף תתווספנה המילים "למעט איחור של עד 14 ימי עסקים בהמצאת אישור ביטוח".                                                                                                                    | לא מקובל.                                                                 |           |
| 29 | נבקש להוסיף את הסעיפים הבאים: | 1 מבלי לגרוע מאחריות המשכיר על פי כל דין ו/או על פי הסכם זה, מתחייב המשכיר לערוך ולקיים, במשך כל תקופת השכירות, בעצמו או באמצעות חברת הניהול, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת                    | לא מקובל.                                                                 |           |

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  | <p>מוניטין, את הביטוחים הבאים (להלן: "ביטוחי המשכיר"):</p> <p>1. ביטוח רכוש למבנה בו מצוי המושכר על כל מערכותיו וצמודותיו, ולכל תכולה במבנה אשר בבעלות ו/או באחריות המשכיר ו/או חברת הניהול, בערך כינון, מפני אובדן או נזק כתוצאה מהסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טייס, וכן נזקי פריצה. הביטוח יכלול תנאי מפורש, לפיו מוותר המבטח על זכות תחלוף כלפי השוכר והבאים מטעמו, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות התחלוף לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.</p> <p>2. ביטוח אובדן תוצאתי, לכיסוי אובדן דמי שכירות ו/או דמי ניהול ו/או דמי חניה למשכיר ו/או לחברת הניהול, בשל נזק שייגרם למבנה בו מצוי המושכר, עקב הסיכונים האמורים "אש מורחב" (למעט פריצה), למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח יכלול סעיף לפיו מוותר המבטח על</p> |  |  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <p>זכות התחלוף כלפי השוכר והבאים מטעמו, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.</p> <p>מוסכם בזאת כי המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי, בחלקו או במלואו, אולם הפטור האמור בסעיף 2 להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.</p> <p>3. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשכיר ו/או חברת הניהול, על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 כלפי עובדיהם, בגין פגיעה גופנית או מחלה העלולה להיגרם למי מהם תוך העסקתם כאמור, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בגובה או בעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת בני נוער. הביטוח יורחב לכסות את חבות המשכיר וחברת הניהול כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה והמשכיר או חברת הניהול ייחשבו למעבידם. הביטוח כאמור יורחב לשפות את השוכר ומי מטעמו אם ייקבע כי הוא נושא בחובות מעביד כלשהן</p> |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן: "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  | <p>כלפי מי מעובדיו של המשכיר ו/או חברת הניהול.</p> <p>4. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את האחריות החוקית של המשכיר ושל חברת הניהול, בגין פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובסך הכל במשך תקופת הביטוח. הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, מתקנים סניטריים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, בעלי חיים, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את השוכר ומי מטעמו בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכיר ו/או חברת הניהול. הביטוח כאמור יהיה כפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.</p> <p>2 המשכיר פוטר בזאת, בשמו ובשם חברת הניהול, את השוכר והבאים מטעמו מכל אחריות לנזק שהמשכיר ו/או חברת הניהול זכאים לשיפוי עבורו על פי ביטוח הרכוש ו/או ביטוח האובדן התוצאתי כמפורט לעיל (או שהיו זכאים לשיפוי עבורם אלמלא ההשתתפות</p> |  |  |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

תאריך : 24/1/2022

## הנדון : מכרז פומבי מספר 5/2022 מתן רשות שימוש להפעלת מרפאות בישובים צוחר ואבשלום

### תשובות לשאלות הבהרה

הודעה זו היא חלק ממסמכי המכרז

להלן התייחסות המועצה האזורית אשכול (להלן : "המועצה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משותתפים במכרז שבנדון.

שאלות הבהרה יפורטו להלן ללא ציון שם המציע ותוך מחיקת פרטים מזהים העולים מגוף השאלה.

|  |                                                                                                                                                     |  |  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  | העצמית הנקובה בפוליסה) ולא תהיה להם כל טענה או דרישה כלפי השוכר והבאים מטעמו בגין כל נזק כאמור, אולם הפטור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בכוונת זדון. |  |  |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|