



## מכרז פומבי מס' 19/2026

השכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה  
יביל למטרת הפעלת קופת חולים  
בשכונת "עפולה הירוקה"  
בגוש 17013 חלק מחלקה 57

מאי 2026

## עיריית עפולה

### מכרז פומבי מס' 19/2026

#### הזמנה להציע הצעות

1. עיריית עפולה (להלן: "העירייה" או "המזמינה") מתכבדת להזמין בזה הצעות לשכירות מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל למטרת הפעלת קופת חולים בשכונת "עפולה הירוקה" בעיר עפולה לפי המכרז הנדון.
  2. את חוברת המכרז ומסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר העירייה ובקופת העירייה, בבניין "קדוש", כיכר העצמאות 3, קומה רביעית, תמורת סך של 500 ₪ שלא יוחזרו, החל מיום ה' 9.6.26.
  3. עד ליום 18.06.26 בשעה 12:00 יוכלו המציעים להפנות שאלות הבהרה באמצעות דוא"ל לכתובת [meitalg@afula.muni.il](mailto:meitalg@afula.muni.il) כל הפניות ייעשו בכתב בלבד וייענו בכתב בלבד. באחריות המציע לוודא כי השאלות התקבלו על ידי ב"כ המזמינה בטלפון 04-6520439. ככל ששאלות הבהרה יענו, השאלות והתשובות יועברו אל כל המציעים ויהיה עליהם לצרף להצעתם, כחלק בלתי נפרד מתנאי המכרז – תשובות ישלחו אך ורק למציעים שרכשו את מסמכי המכרז. המזמינה אינה מתחייבת לענות לכל שאלות הבהרה. יובהר כי המזמינה תהיה אחראית אך ורק להבהרות שנשלחו בכתב ולא לכל תשובה ו/או פירוש ו/או הסבר שינתן בעל פה, ככל שניתן.
  4. על המציע לצרף להצעתו, בנוסף לכל מסמכי המכרז, ערבות בסך של 10,000 ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים) מאת בנק מסחרי מוכר בישראל או מאת חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בישראל בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א 1981. הערבות תהיה צמודה למדד, בלתי מותנית וניתנת לגבייה ללא כל תנאי עפ"י פניית העירייה. הערבות תעמוד בתוקף עד ליום 09.10.26, כן, יצרף המציע העתק מתעודת הזהות שלו או תעודת ההתאגדות, במידה והמציע הינו תאגיד.  
נוסח הערבות מצ"ב לתנאי המכרז כנספח מס' 4.
  5. את ההצעה בצירוף כל מסמכי המכרז, כשהם חתומים ע"י המציע, יש להגיש ידנית ובמעטפה סגורה, עליה יצוין מכרז פומבי מס' 19/2026 ולהניחה בתיבת המכרזים שבלשכת פניות הציבור בבניין העירייה, בכתובת רחוב יהושע חנקין 47, עפולה, לא יאוחר מיום 09.07.26 עד השעה 12:00.
- הצעות שלא תוגשנה במועד לא תתקבלנה. הוראות מפורטות נוספות מצויות במסמכי המכרז.

בכבוד רב,

עיריית עפולה

נספח 1

תנאי המכרז

1. מהות המכרז

1.1 עיריית עפולה (להלן: "העירייה") מזמינה מציעים להציע הצעות לשכירות מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל להפעלת קופת חולים בשכונת "עפולה הירוקה" בעיר עפולה, כמפורט במסמכי המכרז המצורפים למכרז זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "המכרז").

1.2 המקרקעין נשוא המכרז הם חלק מחלקה 57 בגוש 17013 בשטח של כ- 300 מ"ר (כולל שטח לגישה וחניה ומבנה יביל בשטח של כ- 60 מ"ר), כמסומן בתצלום המצ"ב כנספח 6 (להלן: "המושכר" ו/או "המקרקעין").

1.3 המקרקעין בבעלות העירייה, ייעודה מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית מס' 215-1408889, והיא מצויה בשכונת "עפולה הירוקה" בעיר עפולה. העתק נסח רישום של החלקה מצורף כנספח 7.

1.4 המציע ייקרא להלן במסמכי מכרז זה: "המציע" ו/או "השוכר".

1.5 יובהר כי הצבת המבנה היביל במקרקעין כפופה לקבלת כל היתר ו/או רישיון ו/או אישור הנדרש על פי דין לצורך כך והכל באחריותו של השוכר ועל חשבונו. העירייה תשתף פעולה ותסייע, בכפוף לכל דין, לשוכר בקבלת ההיתרים הנדרשים.

1.6 אספקת המבנה היביל בהתאם להיתר שיתקבל כאמור לעיל, כמו גם עבודות הפיתוח והתשתיות, לרבות חיבור המבנה היביל לתשתיות ולרבות ביקורת של בודק חשמל, יבוצעו על ידי השוכר ועל חשבונו.

1.7 השוכר יפעיל קופת חולים במבנה היביל שיוקם על ידו במקרקעין, בהתאם להוראות כל דין, ובכפוף להנחיות משרד הבריאות ולסטנדרטים שנקבעו על פיו, לרבות תשתיות רפואיות והנדסיות, נהלי עבודה, מצבת כח אדם וכיו"ב. השוכר יספק, על חשבונו, ציוד, ריהוט וכל הנדרש לצורך הפעלת קופת החולים. ציוד זה ישאר בבעלותו של השוכר כמו גם המבנה היביל שיוצב על-ידו.

1.8 משך תקופת השכירות תהיה 4 (ארבע) שנים. תינתן אופציית הארכה לשנה אחת נוספת כמפורט בהסכם השכירות.

1.9 בתום תקופת השכירות יחזיר הושכר את המושכר לידי העירייה כשהוא ריק מכל אדם וחפץ, לרבות פינוי המבנה היביל מהמושכר.

2. כללי

2.1 תנאי המכרז שבהוראות שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם בין השוכר הזוכה לבין העירייה.

2.2 המסמכים הבאים, לרבות מסמך זה, מהווים את מסמכי המכרז, ויש להתייחס לכולם כאל מקשה אחת.

- |       |   |
|-------|---|
| 2.2.1 | תנאי המכרז – נספח מס' 1.                  |
| 2.2.2 | הצהרת המשתתף במכרז – נספח מס' 2.          |
| 2.2.3 | טופס הצעת המציע – נספח מס' 3.             |
| 2.2.4 | נוסח ערבות המכרז – נספח מס' 4.            |
| 2.2.5 | אישור קיום ביטוחים – נספח מס' 5.          |
| 2.2.6 | תצלום אוויר של המושכר – נספח מס' 6.       |
| 2.2.7 | נסח רישום מקרקעין – נספח מס' 7.           |
| 2.2.8 | נוסח חוזה השכירות על נספחיו – נספח מס' 8. |

**3. מועדים**

<u>נושא</u>	<u>תאריך</u>	<u>שעה</u>
מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה לדוא"ל <a href="mailto:meitalg@afula.muni.il">meitalg@afula.muni.il</a>	18.06.26	12:00
מועד אחרון להגשת הצעות במכרז	09.07.26	12:00
תוקף ערבות המכרז	09.10.26	

במקרה של סתירה בין המועדים המפורטים בטבלה דלעיל לבין מועד אחר הנקוב במכרז זה או בנספחים לו, יגבר האמור בטבלה דלעיל. המזמינה רשאית לערוך שינויים והתאמות במועדים השונים שנקבעו במכרז או על פיו, שינויים בתוקף ההצעה. הודעה בדבר שינוי כאמור תימסר למשתתפים במכרז בהתאם לפרטים שמסרו בעת רכישת מסמכי המכרז.

**4. ערבות למכרז**

5.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, צמודת מדד, בסך 10,000 ₪ (במילים: עשרת אלפים שקלים חדשים) (להלן: **"ערבות המכרז"**) בנוסח נספח 4 למכרז.

5.2 ערבות המכרז תהיה בלתי מותנית ובת תוקף עד לתאריך 09.10.26. ערבות המכרז תשמש להבטחת קיום הצעתו במכרז של המשתתף ולהבטחת חתימתו על החוזה, במידה ויזכה, במועד שייקבע לכך על ידי העירייה. המוטבת על הערבות תהיה העירייה.

5.3 לעירייה שמורה הזכות להאריך את תוקף הערבות, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למציעים לפני פקיעת תוקף הערבות. במקרה שכזה, יאריכו המציעים את תוקף הערבות עד למועד המוארך להגשת הצעות.

5.4 מציע שהוא תאגיד, יצרף להצעתו אישור, מאת עו"ד או רו"ח, בדבר זכויות החתימה בתאגיד.

5.5 אם תודיע העירייה למציע על זכייתו במכרז תחייב ההצעה את המציע עד לחתימת החוזה עמו והעירייה תהיה רשאית לדרוש מהמציע הארכת תוקף הערבות עד לחתימת ההסכם והפקדת ערבות להבטחת ביצוע התחייבויותיו עפ"י ההסכם, והמציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות בהתאם.

5.6 מציע במכרז שהצעתו נקבעה כהצעה הזוכה, אשר לא יאריך את תוקף הערבות כאמור לעיל ו/או לא יקיים התחייבות אחרת עפ"י תנאי המכרז, תהא המזמינה רשאית לחלט את סכום הערבות, אשר יחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש למקרה כנ"ל. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של המזמינה לתבוע נזקים ו/או סעדים נוספים.

5.7 הערבות תוחזר לידי המציע, זולת מציע ההצעה הזוכה, בתוך 21 יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה.

5.8 ערבות המכרז תוחזר לידי המציע הזוכה כנגד הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית בסך 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים) שתשמש להבטחת קיום התחייבויותיו של המציע הזוכה עפ"י הסכם השכירות (להלן: **"ערבות הביצוע"**).

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת המציע

5. תנאי סף

- 5.1. רשאים להשתתף במכרז ולהגיש הצעות רק מציעים העונים בעצמם על כל דרישות המכרז, ואשר הינם "קופת חולים" כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994. יש לצרף אסמכתא בדבר הכרת משרד הבריאות בקופת חולים כאמור.
- 5.2. המשתתף במכרז רכש את מסמכי המכרז כאמור בהזמנה להציע הצעות – יש לצרף העתק קבלה;
- 5.3. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כאמור בסעיף 5.1 לעיל ובנוסח המצ"ב כנספח 4 למסמכי המכרז;

6. אופן הגשת ההצעה

- 6.1. הגשת ההצעה פירושה, כי המציע מצהיר בזאת כי הוא הבין את מהות ההתקשרות, הסכים לכל תנאי המכרז על נספחיו וכי בטרם הגיש את הצעתו, קיבל את מלוא המידע האפשרי, בדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של המכרז על כל פרטיו וחלקיו.
- 6.2. על המציע להגיש את הצעתו, בצירוף כל מסמכי המכרז, בצירוף קבלה בדבר התשלום עבור מסמכי המכרז ובצירוף ערבות המכרז ומסמכים נוספים הכל כמפורט במסמכי המכרז.
- 6.3. מקום בו נדרשת חתימת המציע, יחתום אך ורק המציע בעצמו או מורשה / מורשי חתימה של המציע.
- 6.4. המציע ימלא את טופס ההצעה המצורף כנספח מס' 3 ויחתום עליה **בשני עותקים** בחותמת וחתימת מקור של המציע ובצירוף אישור עו"ד/רו"ח שהחתימה מחייבת את המציע.
- 6.5. כל עמוד בחוברת המכרז, לרבות הנספחים הנלווים והתשובות לשאלות ההבהרה (ככל שישלחו), ייחתמו בחותמת ובחתימת מקור של המציע.
- 6.6. הסכם השכירות (נספח מס' 8) יחתם בעמוד האחרון בחותמת ובחתימת מקור של המציע, וביתר העמודים – בחותמת ובחתימה בראשי תיבות של המציע. הגשת הצעה במכרז זה מהווה הסכמה של המציע לתנאי הסכם ההתקשרות.
- 6.7. כל מציע יציע הצעה אחת בלבד.
- 6.8. אין לבצע שינוי כלשהו במסמכי המכרז. כל שינוי או תוספת או השמטה שיעשו ע"י המציע במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם, בין ע"י שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת (להלן: "השינוי"), יקנו לעירייה זכות לפסול את ההצעה על הסף, או לחילופין, להתעלם מהשינוי, וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה.
- 6.9. ההצעה בשני עותקים ומסמכי המכרז כמפורט לעיל יוגשו במעטפה סגורה ועליה יסומנו מס' המכרז ושם המכרז בלבד, ללא כל סימנים מזהים. את מעטפת ההצעה יש למסור במסירה אישית בתיבת המכרזים באגף הגזברות, לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 3 לעיל.
- 6.10. הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים של המזמינה במועד האחרון להגשת הצעות, לא תידון כלל.
- 6.11. כל הוצאות מכל מין וסוג הכרוכות בהכנת מסמכי המכרז וההצעה למכרז זה יחולו על המציע במכרז ולא יוחזרו לו, ובכלל זה הוצאות רכישת מסמכי המכרז.
- 6.12. המזמינה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לבטל את המכרז או להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של רוכשי המכרז.
- 6.13. בכל מקרה בו יימצאו במסמכי המכרז סתירות, שגיאות או אי התאמות ו/או שיתעורר ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של סעיף או פרט כלשהו, על המציע להודיע על כך בכתב ליועץ המשפטי של העירייה, לצורך מכרז זה, עו"ד אבי גולדהמר, במועדים המפורטים במסמך זה למתן שאלות

**מכרז פומבי מס' 19/2026**  
**השכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל למטרת הפעלת קופת חולים**

הבהרה. תשובות תשלחנה במידת הצורך לכל המשתתפים במכרז. על כל משתתף לצרף את התשובות הנ"ל להצעה ולחתום עליהן.

**7. אופן בדיקת ההצעה**

7.1. שלב שקלול ודירוג ההצעות – ההצעות הכשרות (שעמדו בדרישות הסף שנקבעו וצורפו אליהן כל המסמכים הדרושים) ישוקללו בהתאם לאמות המידה והמשקלות המפורטות להלן. ככלל, ההצעה שזכתה לניקוד המירבי תיקבע כהצעה הזוכה.

**השקלול יעשה באופן הבא:**

מס'	רכיב	מסמכים שישמשו לבחינת העמידה	פירוט
1	הצעת דמי השכירות (עד 80 נק')	הצעת המשתתף במכרז	המציע בעל ההצעה הכספית הגבוהה ביותר יקבל 60 נקודות. יתר ההצעות ינוקדו בהתאם לנוסחה הבאה: $\frac{\text{ההצעה הנבחרת}}{\text{ההצעה הגבוהה ביותר}} \times 60 = \text{ניקוד הרכיב}$ על המציע למלא בהצעת המחיר (נספח 3 למסמכי המכרז) את הצעתו. <b>מחיר המינימום להצעה: 1,800 ₪ בתוספת מע"מ לחודש.</b> <b>הצעת מחיר הנמוך ממחיר המינימום – תביא לפסילה אוטומטית של ההצעה.</b>
2	מספר החברים/עמיתים בקופת החולים המשתתפת במכרז המתגוררים בעיר עפולה (עד 20 נק')	אישורים ותיעוד למספר החברים/עמיתים בקופה במסגרת הצהרת המציע נשוא נספח 2 למסמכי המכרז.	א. עד 2,000 חברים/עמיתים – יקבל 0 נקודות ברכיב זה. ב. עד 4,000 חברים/עמיתים – יקבל 10 נקודות ברכיב זה. ג. עד 6,000 חברים/עמיתים – יקבל 20 נקודות ברכיב זה. ד. עד 8,000 חברים/עמיתים – יקבל 30 נקודות ברכיב זה. ה. מעל 10,000 חברים/עמיתים – יקבל 40 נקודות ברכיב זה. <b>מספר החברים הנקוב ישקף את מספר החברים הרשום בפועל נכון ליום 31.12.2025 בעיר עפולה</b>

7.2. כללי

7.2.1. למזמינה נשמרת הזכות לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המציעים בכדי לקבל הבהרות להצעתם, בכדי להסיר אי בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות, ובכדי לבקש השלמות של מסמכים, בהתאם לשיקול דעתה ובמקרים שתמצא לנכון.

7.2.2. מבלי לגרוע מהוראות מכרז זה, הוראות כל דין והלכה פסוקה, המזמינה רשאית מנימוקים שיירשמו להורות על תיקון כל פגם שנפל בהצעה או להבליג על הפגם, וזאת אם מצאה כי החלטה זו משרתת באופן המרבי את טובת הציבור ואת תכליתו של מכרז זה.

7.2.3. המזמינה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את המכרז, אם תוגש הצעה אחת בלבד.

7.2.4. מודגש בזה כי המזמינה שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל את הצעת המחיר הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, בנסיבות שיצדיקו זאת, והיא תהא רשאית לבטל את המכרז, להרחיב או לצמצם את היקף ההתקשרות על-פי החוזה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. במקרה זה, לא תהיה למי מהמציעים כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כנגד העירייה.

7.2.5. המזמינה רשאית לא לקבוע זוכה אם נראה לה כי אין מציע מתאים.

7.2.6. לצורך בחינת ההצעות למכרז זה, תיבחנה תחילה עמידת ההצעות בתנאי הסף. הצעה שאינה עומדת בתנאי הסף תיפסל, וידונו לגופן רק הצעות המקיימות אחר תנאי הסף.

7.2.7. אין בסעיפי המכרז כדי לגרוע מזכויות המזמינה על פי כל דין.

7.2.8. במקרה בו שני מציעים (או יותר) יקבלו ניקוד משוקלל זהה, שהנו הניקוד הגבוה ביותר, תערוך העירייה הליך תחרותי נוסף בין מציעים אלו בלבד, ולעניין מרכיב המחיר בלבד. יובהר כי ההליך התחרותי הנוסף יעשה על פי הנחיות המזמינה ושיקול דעתה והמציעים, בעצם הגשת ההצעה, נותנים הסכמתם להליך זה.

8. הודעה על זכייה וההתקשרות

8.1. ההחלטה על הזוכה במכרז תתקבל על ידי האורגנים המוסמכים כדין של העירייה.

8.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על זכייתו או אי זכייתו במכרז.

8.3. בין הזוכה במכרז למזמינה ייחתם הסכם שכירות שהעתקו, על נספחיו מצורף למכרז. תנאי ההתקשרות יהיו על פי תנאי המכרז על נספחיו וההסכם המצורף. לעירייה עומדת הזכות לקיים מו"מ עם הזוכה במכרז.

8.4. היה והזוכה במכרז לא יעמוד בהתחייבויותיו כמפורט לעיל ו/או לא ימציא ערבות ביצוע כנדרש, תהא המזמינה רשאית לבטל את הזכייה בהודעה בכתב לזוכה במכרז, וכן למסור את הזכייה במכרז למי שייקבע על ידה. האמור בסעיף זה אינו גרוע מזכויותיה של המזמינה על פי תנאי המכרז או על פי כל דין.

8.5. יובהר כי הודעת הזכייה אינה מהווה התקשרות בין המזמינה לבין המציע הזוכה. ביצוע ההתקשרות מותנה בחתימת ההסכם ע"י מורשי החתימה של המזמינה, הפקדת ערובה ע"י המציע הזוכה והמצאת אישור קיום ביטוחים חתום.

8.6. הזוכה לא יהא רשאי להמחות ו/או להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו ע"פ החוזה לצד ג' כלשהו, וחובת חתימת החוזה וביצועו מוטלת ישירות על הזוכה.

8.7. במקרה שהמשתתף, לרבות הזוכה יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה, או חלקה, לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב

**מכרז פומבי מס' 19/2026**  
**השכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל למטרת הפעלת קופת חולים**

לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

**9. היררכיה בין המכרז להסכם**

- 9.1. הסכם השכירות המצורף לחוברת מכרז זה, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לראות את המכרז ואת ההסכם המצורף לו כמסמך אחד משלים זה את זה.
- 9.2. בכל מקרה של סתירה בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם, יעשה מאמץ ליישב בין שני הנוסחים. בנסיבות שבהן לא ניתן ליישב בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם יגבר נוסח ההסכם על נספחיו, ויראו נוסח זה כנוסח המחייב את המציעים וכנוסח הכתוב במכרז.

**10. שונות**

- 10.1. סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע למכרז זה וכן להתקשרות שתבצע עם הזוכה תהיה נתונה לבית המשפט המוסמך בעיר עפולה (הליכים בסמכות בית משפט השלום) ובעיר נוף הגליל (הליכים בסמכות בית המשפט המחוזי) ולהם בלבד.
- 10.2. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפרסם מכרזים נוספים ו/או פניות לקבלת הצעות ככל שיידרש ועל פי הצורך. המכרזים הנוספים ו/או הפניות לקבלת הצעות יכול שיהיו באותם תנאים או בתנאים שונים ממכרז זה.
- 10.3. מובהר בזאת כי מסמכי המכרז על צורפותיהם הינם רכוש המזמינה וכל הזכויות בהם שמורות למזמינה. אין המציע רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש אחר כלשהו.
- 10.4. גילה מציע סתירה או אי התאמה בין הוראה אחת שבמסמכי המכרז לבין הוראה אחרת במסמכי המכרז או בהסכם על נספחיו, יפנה המציע מיד עם גילוי הסתירה או אי ההתאמה, בכתב, אל המזמינה בבקשה שתיתן הוראות בעניין.
- 10.5. כל האמור במסמך זה אין בו כדי לצמצם ו/או לגרוע מכל התחייבות ו/או אחריות של המציעים ובכלל זה של המציע הזוכה ו/או מכל זכות של המזמינה הקבועות במסמכי המכרז ו/או בכל דין.
- 10.6. העירייה שומרת על זכותה לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי. אם תחליט העירייה כאמור שלא לבצע את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא למעט ההוצאות הישירות בגין ערבות בנקאית ורכישת טפסי המכרז שתוחזרנה לזוכה בלבד.
- 10.7. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 10.8. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר עם מי ממשתתפי המכרז, בין בחוזה ובין בדרך אחרת. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 10.9. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה על ידי העירייה ולא תהיה למשתתף, במכרז כל תביעה ו/או טענה כנגד העירייה בגין זאת.

**בכבוד רב,**

**עיריית עפולה**

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת המציע

נספח 2

### הצהרת המשתתף במכרז

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי מכרז 19/2026 (להלן: "המכרז"), מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
2. כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, לרבות בתנאי הסף, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי החוזה ונספחיו.
3. כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
4. כי הצעה זו מוגשת ללא קשר ותיאום עם משתתפים אחרים במכרז.
5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד ליום 30 לחודש ספטמבר שנת 2026. או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה או בכל זמן שערבות המכרז, על הארכותיה, תהיה בתוקף (המאוחר מבניהם).
6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף, בנוסח, ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 7 ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, נמציא לכם את החוזה על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז.
8. עד המצאת החוזה חתום על ידינו והתשלומים החלים עלינו, בהתאם לחוזה, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
10. ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

שם המשתתף במכרז: \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_ איש קשר: \_\_\_\_\_

חתימה + חותמת

תאריך

### אימות עו"ד לחתימה

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ים לי אישית, וכי חתם/מו בפני על מסמך זה בשמו של המציע כמורשה החתימה של המציע על פי מסמכי היסוד של המציע, ואני בחתימתי מאמת חתימתו/ם. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת המציע

נספח 3

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 19/2026

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור קבלת זכות להשכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל למטרת הפעלת קופת חולים, הכל בהתאם לתנאי הסכם השכירות ונספחיו המצורף כנספח 8 למכרז, הינה סך של:

\_\_\_\_\_ ₪ (במילים): \_\_\_\_\_ שקלים  
לחודש לא כולל מע"מ.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת המשתתף במכרז

\_\_\_\_\_  
תאריך

### נוסח ערבות מכרז

לכבוד  
עיריית עפולה (להלן – "העירייה")  
יהושע חנקין 47  
עפולה

הנדון: כתב ערבות אוטונומית מס' \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום בגבול הסכום של 10,000 ₪ (ובמילים: עשרת אלפים שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") המגיע או העשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") בקשר עם מכרז שמספרו 19/2026 להשכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל להפעלת קופת חולים, וזאת להבטחת כל התחייבויות המציע כלפיכם.

אנו נשלם לכם, תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם בכתב, כל סכום עד לגבול סכום הערבות האמורה לעיל, מבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם באופן כלשהו, או לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות מהמציע, ובלבד שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תישאר בתקופה עד ליום 9.10.26 ועד בכלל, וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידינו בדואר רשום או במסירה ידנית עד לתאריך האמור. דרישה שתישלח בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה שהגיעה לידינו. דרישה שתגיע לאחר התאריך האמור לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

#### פרטי הבנק

שם ומס' סניף	קוד הבנק

רחוב	מס' בית	עיר

חתימה וחותמת

שם

תאריך

תאריך \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת המציע \_\_\_\_\_

**מכרז פומבי מס' 19/2026**  
**השכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל למטרת הפעלת קופת חולים**

נספח 5

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בת. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגות. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי	שם	שם	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*
שם ערייית עמולה ומי מטעמה (להלן: "הרשות") ת.ז.ח.פ.	שם ו/או תאגידים קשורים	שם	ת.ז.ח.פ.	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים אחר: _____
מען	מען	מען	מען	העיסוק המבוטח: <b>שכירות, תפעול עסקי</b>
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: <b>חברות קשורות לרשות</b>			

כיסויים	סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה תאריך רטרואקטיבי	תאריך סיום וניתן להיוון תאריך רטרואקטיבי	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מ	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ....
						למקרה	לתקופה			
	רכוש - "אש מורחב": מבנה, השקעות תוספות וצמודות תכולה לרבות מלאים									308 - ויתור על תחלוף כלפי דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בכפוף לפטור הדדי, 309 - ויתור תחלוף, 313 - טבע, 314 - פריצה, 316 - רעש, 318 - המבקש מבוטח, 328 - "ראשוניות", 335 - 12 חי 338 - כינון 346 - תשלום
	הרחבת יכולת: "כחיס" כולל בהעברה ושכירות 12 חי					"נזק ראשון" "נזק ראשון"	4,000,000	4,000,000		302 אחי צולבת, 304 הרחב שיפוי, 307 קבלני, 309 ויתור תחלוף, 315 מל"ל, 318 המבקש מבוטח, 321 מבוטח נוסף בגין המבקש, 322 המבקש כצד ג, 328 "ראשוניות", 329 רכוש המבקש צד ג, ביטול סייג רשלנות רבתי
	ח. מעבידים						20,000,000	20,000,000		309 ויתור תחלוף, 319 מבוטח נוסף כמועביד 328 "ראשוניות",

מכרז פומבי מס' 19/2026  
השכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל למטרת הפעלת קופת חולים

פירוט השירותים ובכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין הממונה למבקש האישור, יש לגיין את קוד השירות מותוך השיטה הסגורה המפורטת בספח ג' כמו שמפורט על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוגן לצד הקוד בשיטה הסגורה.  
074, 096, נשוא הביטוח כולל: שכירות – תפעול עיסקי

ביטול/שינוי הפוליסה \*  
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור  
המבטח:

ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

תאריך \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת המציע \_\_\_\_\_

תצלום אוויר של המושבר



נספח 7

**נסח רישום מקרקעין של חלקה 57 בגוש 17013**

02/03/2026  
 י"ג אדר תשפ"ו  
 שעה: 10:46

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتنوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

68303 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
 גוש: 17013 חלקה: 57

פרצלציה רצונית	סוג שטר:	מיום:	428/2018	הנכס נוצר ע"י שטר:
		27/12/2018	לשכת פרצלציה	

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר
עיריית עפולה	25,118

המספרים הישנים של החלקה  
 17013/5

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
27461/2022/4	28/04/2022	הפקעה לפי סעיף 19	עיריית עפולה
			החלק בנכס בשלמות

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
30833/2020/1	27/07/2020	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8993 מיום 20.7.2020 עמוד 7346			

**סוף נתונים**

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

**חוזה שכירות בלתי מוגנת**

שנערך ונחתם בעפולה, ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה 2026

בין: עיריית עפולה  
שכתובתה לצורך חוזה זה:  
יהושע חנקין 47, עפולה  
(להלן: "המשכירה" או "העירייה")

**מצד אחד;**

לבין:

מרחוב \_\_\_\_\_  
טל: \_\_\_\_\_, פקס: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_  
(להלן: "השוכר" או "הקופה")

**מצד שני;**

- הואיל** והעירייה הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 17013, והיא מצויה בשכונת "עפולה הירוקה" בעיר עפולה (להלן: "המקרקעין");
- והואיל** והשוכר מבקש לשכור מאת העירייה, בשכירות בלתי מוגנת, שטח של כ- 300 מ"ר (כולל שטח לגישה וחניה ומבנה יביל בשטח של כ- 60 מ"ר) מהמקרקעין, כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח "2", למטרת הצבת מבנה יביל להפעלת קופת חולים (להלן: "המושכר");
- והואיל** והשוכר הינו "קופת חולים" כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, תשנ"ד-1994 שזכה במכרז מס' 19/2026 שפורסם ע"י העירייה להשכרת המושכר;
- והואיל** והשוכר אחראי לקבל את ההיתרים הנדרשים להצבת המבנה היביל במושכר, לרבות אספקת המבנה היביל בהתאם להיתר שיתקבל כאמור לעיל, כמו גם עבודות הפיתוח והתשתיות, לרבות חיבור המבנה היביל לתשתיות ולרבות ביקורת של בודק חשמל, כל אלה יבוצעו כאמור על ידי השוכר ועל חשבונו.
- והואיל** והשוכר מבקש לשכור את המושכר מאת העירייה בשכירות בלתי מוגנת, למטרת הצבת מבנה יביל להפעלת קופת חולים, והעירייה מסכימה לאמור בהסכם זה;
- והואיל** והוסכם והותנה מפורשות כי זכויותיו של השוכר על פי הסכם זה לא יקנו לו זכות דיירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 ו/או על פי כל דין המקנה הגנה לדייר;

**לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. **מבוא**

תאריך \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת המציע \_\_\_\_\_

**מכרז פומבי מס' 19/2026**  
**השכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל למטרת הפעלת קופת חולים**

המבוא לחוזה זה ומסמכי המכרז, לרבות הצעת השוכרת, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.  
כותרות סעיפי ההסכם הינן לנוחות הקורא בלבד ולא ישמשו לצורך פרשנות הוראות ההסכם.

לשון זכר בהסכם זה משמעו, גם לשון נקבה.

**2. השכירות**

המשכירה משכירה בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מאת המשכירה, בשכירות בלתי מוגנת ולתקופה קצובה את המושכר בלבד, הכל בהתאם להוראות חוזה זה.

**3. תקופת השכירות**

א. תקופת השכירות תחל ביום קבלת היתר בנייה להצבת המבנה היביל במושכר (להלן: "תחילת תקופת השכירות") ותסתיים 4 שנים לאחר יום תחילת תקופת השכירות (להלן: "תום תקופת השכירות הראשונה"). בתום תקופת השכירות הראשונה יהא השוכר רשאי להאריך את תקופת השכירות בשנה אחת נוספת (להלן: "תקופת האופציה").

ב. מובהר כי הארכת תקופת השכירות מותנית בכך שהשוכר מילא אחר כל התחייבויותו בהתאם לחוזה השכירות ושהוא מסר הודעה על כך (בכתב) לעירייה 3 (שלושה) חודשים טרם תחילת תקופת האופציה. ככל שלא תימסר על כך הודעה, תסתיים תקופת השכירות במועדה ולא תהיה הארכה אוטומטית.

כל תנאי השכירות בתקופת השכירות יחולו על תקופת ההארכה בשינויים המחויבים.

**4. מטרת השכירות**

א. הפעלת קופת חולים בלבד, כהגדרתה בחוק ביטוח בריאות ממלכתי התשנ"ד-1994. השוכר לא יעשה כל שימוש אחר ו/או נוסף במושכר, ומובהר בזאת כי הפרת סעיף זה הינה הפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע בכך.

ב. העירייה מצהירה כי אין כל מניעה להשתמש במושכר למטרת השכירות, וכי אם וככל שתהיה בעתיד מניעה כלשהי התלויה בה, תפעל העירייה להסרת המניעה כאמור, על חשבונה ובאחריותה.

ג. מובהר כי הצבת המבנה היביל במושכר כפופה לקבלת היתר ו/או רישיון ו/או אישור הנדרש על פי דין לצורך כך. האחריות לקבל את ההיתר הנדרש להצבת המבנה היביל במושכר באחריותו של השוכר ועל חשבונו לרבות אספקת המבנה היביל, בהתאם להיתר שיתקבל, כמו גם עבודות הפיתוח והתשתיות, לרבות חיבור המבנה היביל לתשתיות ולרבות ביקורת של בודק חשמל, שיבוצעו על ידי השוכר באחריותו ועל חשבונו.

**5. דמי שכירות**

תמורת התחייבויות המשכיר עפ"י חוזה זה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כדלקמן:

א. השוכר ישלם למשכיר עבור כל חודש דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (לחוברת המכרז). לא כולל מע"מ בהתאם לשיעור שנקב בהצעתו במכרז (נספח 3).

ב. דמי השכירות החודשיים כאמור, ישולמו לעירייה מידי ראש חודש גרגוריאני עבור אותו החודש למפרע.

ג. להבטחת תשלום דמי השכירות, וכאמצעי תשלום, יפקיד השוכר בידי העירייה, במעמד החתימה על הסכם זה, 12 המחאות שזמן פירעונן והסכום הנקוב בהן תואם את המתחייב

חתימה וחותמת המציע \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**מכרז פומבי מס' 19/2026**  
**השכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל למטרת הפעלת קופת חולים**

- מהאמור לעיל וזאת בעבור דמי השכירות לשנה מראש, וכך בתחילת כל שנת שכירות נוספת (כולל בתקופת האופציה ככל שתמומש).
- ד. בנוסף לדמי השכירות ישלם השוכר למשכיר מע"מ בשיעור כפי שיהיה קבוע מעת לעת בהוראות כל דין.
- מוצהר ומוסכם וידוע לצדדים כי העירייה הינה מלכ"ר ולכן היא תמציא לשוכר כנגד תשלום המע"מ חשבוניות מס, בהתאם לתקנה 6ב(ב)(8) לתקנות מע"מ, תשל"ו-1976 וכן על פי תקנות 15א(א) ו-15 א(ב) לתקנות מע"מ (רישום), תשל"ו 1976.
- ה. דמי השכירות יוצמדו אחת לשנה למדד המחירים הכללי לצרכן כפי שיפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"). מדד הבסיס הינו מדד חודש מאי 2026 (להלן: "מדד הבסיס").
- ו. אין בויתור על זכות כלשהיא של המשכיר כדי לפגוע בסעדים אחרים השמורים לו בגין התחייבויות השוכר.
- ז. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השוכר ישלם את מלוא דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות, וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.

**6. הגבלה על העברת השכירות**

השוכר מתחייב שלא להעביר במשך תקופת השכירות את זכותו במושכר או בחלקים ממנו ו/או להרשות שימוש או חזקה במושכר ו/או בחלק הימנו לאדם או לגוף אחר ו/או לשתף אחרים בשימוש או בהנאה של המושכר לרבות בדרך של צירוף שותף ו/או בדרך של הקמת תאגיד ו/או העברת מניות בתאגיד המהווה את השוכר.

כמו כן זכויות השוכר בחוזה זה יהיו אישיות ולא יהיו ניתנות להסבה על פי כל דין ואף לא ליורשים או למנהל עזבון, כונס נכסים או נאמן וכיו"ב.

**7. אי תחולת דיני הגנת הדייר**

השוכר מאשר כי לא שילם ו/או לא התחייב לשלם ו/או לא ישלם בין במישרין ובין בעקיפין כל הטבה ו/או תמורה אחרת ו/או כל דמי מפתח עבור המושכר לבד מדמי השכירות והוצאות אחרות כאמור בחוזה זה. הוא חוזר ומאשר את ההצהרות במבוא לחוזה זה ומבלי לפגוע בהן הוא מאשר כי ידוע לו כי המושכר הינו גם נכס שנתפנה מכל דייר אחר בתחילתו של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 ו/או אחר 20.8.68 ו/או נכס שביום זה לא היה כל דייר הזכאי להחזיק בו ועל כן לא יחולו על השכירות הוראות חוק הגנת הדייר או כל חוק אחר שיהיה בתוקף ואשר יש בו כדי להקנות זכות לשוכר להחזיק במושכר הן בתקופת השכירות והן לאחר תום תקופת השכירות החוזית ו/או לאחר ביטולה כדין. כן מאשר השוכר בזאת כי לא יהיה זכאי לכל תמורה כספית שהיא בגין פינוי המושכר.

באם השוכר יבצע השקעה כלשהי במושכר, יהא השוכר מנוע מלטעון כי יש בהשקעה זו משום דמי מפתח או תשלום לפי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972.

**8. התחייבות השוכר**

- א. ציוד המושכר וכל המחובר אליו, לרבות התוספות שיוסיף השוכר לציוד זה בתקופת השכירות או בתקופת האופציה אם תמומש, הינם רכושו הבלעדי של השוכר ובחזקתו.
- ב. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה ומתחייב כי במשך כל תקופת השכירות או תקופת האופציה, ככל שתמומש, ימצא המושכר במצב תחזוקתי וכללי מעולה, וראוי לשימוש.

9. **שילוט**
- א. השוכר מתחייב שלא להתקין שלטי פרסום מחוץ לעסק עצמו ולא על הקירות החיצוניים ולא על הגג מבלי לקבל את הסכמתו מראש ובכתב של המשכיר לכך, ורק במקום ובאופן לגביו תינתן הסכמת המשכיר ובנוסף שיאושר על ידי המשכיר.
- ב. כל אגרה ו/או מס ו/או היטל, בין עירוני ובין ממשלתי שיחול על הצבת שלטים ישולם על ידי השוכר.
- ג. השוכר יקפיד אחר מילוי כל התנאים הנדרשים בדין, כולל חוקי העזר העירוניים, בנושא השילוט.

10. **ניקיון**
- השוכר מתחייב לשמור על נקיון כללי של המושכר וסביבתו, לרבות בכל מקום בו הוא, עובדיו ולקוחותיו נמצאים בסמוך למושכר.

11. **היתרים ורשיונות**
- א. השוכר אחראי לקבל את ההיתרים הנדרשים להצבת המבנה היביל במושכר.
- ב. השוכר מתחייב להשיג את כל ההיתרים ו/או הרשיונות ו/או האישורים הנדרשים מעת לעת על פי כל דין לצורך ניהול העסק במושכר ולנהוג בהתאם לתנאי והוראות ההיתרים והרשיונות הנ"ל ועפ"י הוראות כל חיקוק הנוגע בדבר. **ככל והפעלת המושכר דורשת רישיון עסק, הרי שהפעלה ללא רישיון כדין והאישורים התקפים, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.**
- ג. השוכר יהיה אחראי בלעדית לכל צו ו/או הליך שיפוטי שינקט נגדו ו/או נגד המשכיר בגין ניהול עסקו במושכר ויהא אחראי לסילוקו וביטולו של כל צו או עונש שיוטל לרבות פיצוי המשכיר על כל קנס או הוצאה שתיגרם לו כתוצאה מכך.
- ד. השוכר מתחייב כי יהיו ברשותו, בכל עת, כלל האישורים הרישיונות וההיתרים הדרושים לשם קיום מטרת השכירות במושכר, כשהם תקפים.
- ה. השוכר מתחייב לעמוד בהוראות הדין להפעלת קופת חולים ולהנחיות משרד הבריאות ולסטנדרטים שנקבעו על פיו.
- ו. השוכר מתחייב לעמוד ולהקפיד על החוקים והתקנות בדבר הנגישות להפעלת קופת חולים שיפעיל במושכר.

12. **נזקים**
- א. השוכר בלבד יהיה אחראי בלעדית לכל נזק לגוף ו/או לרכוש העלול להיגרם במושכר או כתוצאה מכל דבר הקשור במושכר, בשימוש בו או הנובע ממנו וזאת בין אם נזק כזה הקשור בו, נגרם על ידו, עובדיו, סוכניו, או אם נגרם על ידי לקוחות הבאים למושכר, או אנשים אשר באו למושכר או נמצאים בו בקשר למושכר או לעסקי השוכר.
- ב. במידה ויאלץ המשכיר לשלם לצד ג' בקשר עם חוזה זה דמי נזק כלשהם, מתחייב השוכר להחזיר כל תשלום אותו יאלץ לשלם כאמור בצירוף ריבית הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק לאומי לישראל בע"מ מיום התשלום ועד החזרתו בפועל ולרבות הוצאות ושכר טרחת עורך דין.

**מכרז פומבי מס' 19/2026**  
**השכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל למטרת הפעלת קופת חולים**

ג. יתבע המשכיר לדין בתביעה אזרחית או פלילית, בקשר עם חוזה זה יהיה רשאי לצרף את השוכר כצד ג' להליכים אלה וכל ההוצאות, הקנסות והנזקים הכרוכים בהליכים אלה יחולו על השוכר בלבד וישולמו על ידו למשכיר מיד עם דרישה ראשונה.

**13. ביטוח**

א. השוכר מתחייב לערוך על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות, ביטוחים בחברה מבטחת מורשית בהתאם לנספח 5 המצ"ב לתנאי המכרז, ולהמציא במעמד חתימת הסכם זה, את אישור קיום הביטוחים.

ב. החל ממועד תחילת השכירות, השוכר מתחייב לבטח את המושכר והציוד בו במלוא ערכם בביטוח בניינים ובביטוח אש מורחב וכן להוציא פוליסת ביטוח צד ג' וביטוח אחריות מעבידים, כאשר המשכיר יהא צד לפוליסות הנ"ל ויהא זכאי על פי הוראה בלתי חוזרת של השוכר לקבל הכספים בגינם במקרה של כל נזק המכוסה בפוליסות כנ"ל.

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יישא באחריות המוטלת עליו על פי דין, לפגיעה, אובדן, נזק אשר ייגרמו לעירייה ו/או מי מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות משתמשים במושכר ו/או מבקריו, כתוצאה מרשלנותו של השוכר ו/או מי מטעמו, הקשורה לפעילותו של השוכר במושכר ו/או לציוד המותקן בו.

ד. המשכיר יהיה רשאי להורות לשוכר להגדיל את הסכומים הנקובים בפוליסות על מנת להתאימם לפי שיקול דעת המשכיר לערך הנכסים או לסיכונים המבוטחים.

ה. מוסכם ומוצהר בזאת מבלי לפגוע באחריותו של השוכר לביטוחים דלעיל כי המשכיר יהא רשאי להודיע לשוכר כי דאג להוצאת פוליסות כנ"ל ובמקרה כזה ישא השוכר בכל הפרמיות ושאר הוצאות הפוליסות הנ"ל ולרבות תשלומים שוטפים ו/או חוזרים בגין פרמיות על מנת שפוליסות אלה תשארנה בנות תוקף בכל תקופת השכירות.

ו. השוכר ישפה את המשכירה בגין כל נזק שהמשכיר יחויב בו ותשלומו חל על השוכר על פי חוזה זה. השיפוי יכלול גם החזר הוצאות הגנה משפטיות.

**14. העסקת עובדים**

א. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל מתחייב השוכר להעסיק רק עובדים בעלי כושר והכשרה מתאימים ו/או עובדים אשר מותר להעסיקם עפ"י כל חוק.

ב. השוכר יהא אחראי וחייב כלפי עובדיו ו/או כל אדם הפועל בשמו ומטעמו בכל החובות החלים על מעביד כפי שיהיו מעת לעת ובכלל זה יהיה השוכר אחראי וחייב לשלם את כל התשלומים למוסד לביטוח לאומי, לארגוני עובדים ולקרנות בטוח תגמולים או פנסיה, בין שהם קבועים בחוק ובין שהם מתחייבים על פי כל דין ו/או הסכם.

ג. השוכר מתחייב בזאת לשפות את המשכיר בין כל הוצאה וכנגד כל נזק או הפסד ו/או תביעה שתגרום לו אם תוגש נגדו תביעה בגין טענה בדבר יחסי עובד מעביד שבין המשכיר לבין כל אדם אשר יעסוק על ידי השוכר או מטעמו בעסקי השוכר או בקשר אליו.

למניעת ספק, אין באמור לעיל כדי לגרוע או להפחית מאחריות השוכר כאמור בחוזה זה.

**15. תשלום מיסים**

א. השוכר ישא וישלם במועדם את כל המיסים, האגרות וההיטלים ללא יוצא מן הכלל אשר יחולו במשך תקופת השכירות על המחזיק במושכר.

ב. כמו כן ישא השוכר בכל הוצאות המיס, החשמל, הגז והטלפון החלים על המושכר ו/או בהתאם לדרישת המשכיר.

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת המציע

16. פינוי המושכר

א. בתום תקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה, אם תמומש, או במועד סיום תוקפו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפרק ולפנות את המבנה היביל והציוד שהתקין במושכר, וכל פרט אשר בנה והוסיף על חשבוננו, ולהחזיר את המושכר לקדמותו, כשהוא ריק מכל אדם וחפץ של השוכר, כמצבו ביום תחילת תקופת השכירות. **מובהר כי תנאי זה הוא תנאי יסודי להסכם.**

ב. במעמד החזרת החזקה במושכר למשכיר, מתחייב השוכר לסלק כל החובות אשר הוא חייב או יהיה חייב למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לספקים ו/או לצד ג' כלשהו בגין ניהול המושכר ו/או בקשר אליו וכן לסלק לאלתר כל גורם הנובע ממנו, בין במישרין ובין בעקיפין, אשר יש בו כדי לעכב ו/או למנוע ו/או לגרוע מאפשרות ההנאה והשימוש המלאים והמיידים במושכר על ידי המשכיר או מי מטעמו.

17. ביטול השכירות

המשכיר יהיה רשאי לבטל החוזה ולפנות השוכר מהמושכר עוד לפני מועד תום תקופת השכירות וזאת מבלי שביטול השכירות תחשב להפרת חוזה זה, בכל אחד מן המקרים הבאים:

א. אם יתמנה לשוכר כונס נכסים ו/או מפרק לשוכר ומינוי כזה לא יבוטל תוך 30 יום מיום מתן צו על ידי בית המשפט, או אם יכנס השוכר להליכי פשיטת רגל.

ב. אם השוכר פיגר בתשלום דמי השכירות או כל חיוב כספי אחר החל עליו על פי החוזה, פיגור העולה כל 30 יום ממועד בו חייב היה לעשות כל תשלום כזה.

ג. אם השוכר יפר ו/או לא יקיים ההוראות בסעיפים 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 המהווים תנאים עיקריים לחוזה ואשר הפרתם תהווה הפרה יסודית של החוזה. האמור לעיל אין בו בכדי לפגוע בזכות המשכיר לנקוט בכל הליך או סעד אחר המוקנה על פי דין ו/או על פי החוזה, אלא כדי להוסיף על זכויותיו אלה.

18. פינוי

א. במידה והשוכר יסרב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או עם ביטולה כדין, יחשב השוכר כמי שתפס חזקה שלא כדין, והמשכיר יהיה רשאי לפנותו מהמושכר אף ללא נטילת פסק דין פינוי וזאת על ידי הוצאת המטלטלין והחפצים אל מחוץ לתחום המושכר והחלפת מנעול המושכר ובלבד שניתנה לשוכר התראה מוקדמת על כוונתו זו ובה אורכה של 14 ימים לפינוי המושכר. השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא הוצאות המשכיר בגין פינוי כאמור לעיל.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל בחוזה זה, הרי במידה והשוכר לא יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או עם ביטולה, הרי מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לכל סעד אחר על פי הסכם זה או על פי דין, ישלם השוכר למשכיר עבור כל יום איחור בפינוי המושכר סך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, כפיצוי קבוע ומוערך מראש וללא כל צורך בהוכחת מידת הנזק הממשי.

ג. במקרה והשוכר יפנה את המושכר לפני תום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא הנעוצה בשוכר, יהיה חייב השוכר לשאת בכל חובותיו על פי חוזה זה ובכלל זה להמשיך לשלם למשכיר את דמי השכירות ומלוא התשלומים האחרים החלים עליו על פי חוזה זה עד לתום תקופת השכירות.

ד. אין באמור בסעיף זה בכדי לפגוע בכל זכות ו/או תרופה אחרת העומדים למשכיר עפ"י דין ו/או עפ"י חוזה זה, לרבות זכותו לתבוע פינוי השוכר מהמושכר ולרבות זכותו לקבל פיצויים מהשוכר בסכום הנזקים האמיתיים שייגרמו לו.

19. ערבות בנקאית

א. לצורך כל אחת מהתחייבויותיו של השוכר על פי הסכם שכירות זה, יפקיד השוכר, במעמד חתימת חוזה זה, בידי העירייה ערבות על סך 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים) וזאת לכיסוי כל חוב ו/או נזק מכל מין וסוג שהוא (להלן: "הערבות"). הערבות הבנקאית תהיה אוטונומית וצמודה למדד המחירים לצרכן והיא תהיה בתוקף למשך 90 ימים לאחר תום תקופת האופציה על פי הסכם זה.

ב. מוסכם בזאת כי המשכיר יהיה רשאי לממש את הערבות או חלק ממנה בהתקיים תנאי מהתנאים הבאים:

1. השוכר לא שילם חיוב כספי כלשהו החל עליו על פי החוזה כולו או מקצתו.

2. המשכיר הוציא הוצאה אשר חלה על פי חוזה זה על השוכר, והשוכר סרב לשלמה ו/או להכיר בה.

3. נגרם למושכר נזק במשך תקופת השכירות אשר האחריות לתיקונו על השוכר וזה לא תיקן ו/או סרב לשלם הוצאות תיקונו.

4. השוכר סרב לפנות את המושכר עם תום תקופת השכירות או עם ביטולה על ידי המשכיר לרבות פינוי המבנה היביל מהמושכר.

5. השוכר לא שילם את דמי השכירות ו/או יתרת דמי השכירות הראויים עבור השימוש במושכר לאחר תום תקופת השכירות.

6. השוכר לא שילם במועד את התשלומים, כולם או מקצתם, המגיעים ממנו על פי החשבונות.

ג. להסרת ספק, מובהר כי חילוט הערבות, לא יהא בו כדי לגרוע מזכותה של העירייה לנקוט בהליכים נוספים כלפי השוכר על פי זכויותיה כאמור בהסכם זה ולפי דין.

20. שונות

א. מימוש מקצת הסעדים על ידי צד המקיים לא יפגע בזכותו של אותו צד לתבוע מאוחר יותר את מלוא הסעדים העומדים לזכותו על פי הוראות הסכם זה או על פי דין.

ב. כן לא תחשב מתן אורכה על ידי אחד הצדדים למשנהו לביצוע התחייבות כלשהי כוויתור או כמחילה ואותו צד יהא רשאי לתבוע מאוחר יותר את מימוש הזכות וביצועה.

ב. דחייה או הימנעות משימוש בזכות כל שהיא של המשכיר לא תתפרש כוויתור מצידו לאותו עניין.

ג. המשכיר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו במושכר ו/או עפ"י חוזה זה ו/או זכויותיו והתחייבויותיו שבחוזה זה לאדם ו/או גוף אחר כלשהו, ללא כל צורך בהסכמת השוכר. הודיע המשכיר לשוכר על העברת ו/או הסבת זכויותיו ו/או חובותיו לאדם או גוף אחר יהיה פטור המשכיר מכל חובה על פי חוזה זה, ולא יהיה זכאי לכל זכות על פיו למעט אם ההסבה היתה מוגבלת לחובות בלבד. במקרה כזה יפעלו הצדדים עפ"י החלטת המשכיר שבהודעת ההסבה.

ד. תוקפו של הסכם זה מותנה באישורם של המוסדות המוסמכים של העירייה.

21. סמכות שיפוט בלעדית

מוסכם כי בית המשפט לו מקנים הצדדים סמכות שיפוט ייחודית, ובלעדית, מבחינה מקומית הינו בית משפט המוסמך בעיר עפולה (הליכים בסמכות בית משפט השלום) ובעיר נוף הגליל (הליכים בסמכות בית המשפט המחוזי) ולהם בלבד.

22. כתובות הצדדים

כתובות הצדדים הן כמפורט בכותרת הסכם זה.

כל הודעה בדואר רשום אשר תשלח על ידי צד למשנהו על פי כתובות הצדדים המצוינים לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 48 שעות ממועד מסירתה לבית הדואר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_

**השוכר**

\_\_\_\_\_

**המשכיר**

אישור

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_, ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתמו בפני על חוזה זה בשם השוכר, כי התקבלו במוסדותיו המוסמכים של השוכר כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות השוכר בחוזה זה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת השוכר או שמה המודפס, מחייבת את השוכר לכל דבר ועניין, ללא צורך באישור ו/או חתימה של גורם נוסף.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

מכרז פומבי מס' 19/2026  
השכרת מקרקעין לצורך הצבת מבנה יביל למטרת הפעלת קופת חולים

נסח רישום מקרקעין של חלקה 57 בגוש 17013

02/03/2026  
י"ג אדר תשפ"ו  
שעה: 10:46

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



68303

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 17013 חלקה: 57

פרצלציה רצונית	סוג שטר:	27/12/2018	מיזם:	428/2018	הכנס נוצר ע"י שטר:
				לשכת פרצלציה	

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	עיריית עפולה	25,118
--------	----------	--------------	--------

המספרים הישנים של החלקה

17013/5

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
27461/2022/4	28/04/2022	הפקעה לפי סעיף 19	עיריית עפולה
החלק בבכס			
בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
30833/2020/1	27/07/2020	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 8993 מיזם 20.7.2020 עמוד 7346			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

תאריך

חתימה וחותמת המציע