

מועצה מקומית
חצור הגלילית
מכרז פומבי מס' 10/2026

למתן שירותי יועץ לניהול, ביצוע ומימון מיזם למיצוי נכסים בתחום הרשות

המועצה המקומית חצור הגלילית (להלן: "הרשות") מזמינה בזאת להציע הצעות למתן שירותי יועץ לניהול, ביצוע ומימון מיזם למיצוי נכסים שלרשות זכויות בהם, המיועד לרווחת ולטובת ציבור תושבי הרשות (להלן: "המיזם" ו/או היועץ").

1. כללי ומבוא

1.1. רקע ומטרת המכרז

הרשות מבקשת להקים מיזם למיצוי נכסים שלרשות זכויות בהם. לשם כך, הרשות מבקשת להתקשר עם יועץ לניהול, ביצוע ומימון המיזם, אשר יפעל בהתאם למפורט במסמכי המכרז, על נספחיו, ובהתאם להסכם המצורף (נספח ב')

1.2. הגדרות

במכרז זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם, אלא אם נאמר מפורשות אחרת:

- 1.2.1. "הרשות": מועצה מקומית חצור הגלילית, גוף סטטוטורי הפועל מכוח פקודת העיריות / המועצות המקומיות.
- 1.2.2. "המיזם": כלל הפעולות למיצוי נכסים בתחום הרשות, כהגדרתן להלן.
- 1.2.3. "היועץ" / "הזוכה": המציע שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז.
- 1.2.4. "הממונה": גורם ממונה מטעם הרשות שיעמוד בראש המיזם.
- 1.2.5. "הצעה": הצעת המציע במענה למכרז זה, על כל נספחיה.
- 1.2.6. "ההסכם": ההסכם המצורף כנספח ב' למכרז זה.
- 1.2.7. "תנאי סף": התנאים המוקדמים להשתתפות במכרז, המפורטים בפרק 5.

1.3. הבסיס החוקי

מכרז זה מתפרסם בהתאם לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992, ותקנותיו, וכן בהתאם לפקודת העיריות [נוסח חדש] / פקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש] לפי העניין.

1.4. תיאור המיזם והשירותים הנדרשים

המיזם יכלול, בין היתר, את הפעולות הבאות, כולן או חלקן, בכפוף לכל דין ועל פי החלטות הרשות:

- 1.4.1. **מיפוי נכסים**: מיפוי נכסים מתאימים למיזם, שלרשות ישנן זכויות בהם.
- 1.4.2. **גיבוש פרוגרמה**: גיבוש תכנית מפורטת לפיתוח הערך הסחיר של הנכסים.
- 1.4.3. **השבחת נכסים**: השבחת הנכסים ומיקסום של כלל זכויות הרשות בהם.
- 1.4.4. **יזמות בנכסים**: איתור יזמים למימוש הנכסים וניהול מכרז יזמים בשם הרשות.
- 1.4.5. **הקמת הנכסים**: ניהול פרויקט ההקמה של הנכסים, עד השלמתו ואיכלוסו.
- 1.4.6. **חדשנות**: המיזם יבחן גם יישום של פתרונות חדשניים למיצוי נכסים ואפשרות להקמת 'חממת ניסוי וראשוניות טכנולוגית'.

1.5. תקופת ההתקשרות

1.5.1. תקופת ההתקשרות תחל במועד חתימת הצדדים על ההסכם (נספח ב') ותעמוד בתוקפה עד למועד

סיום ההקמה של הפרויקטים הכלולים במיזם וקבלת מלוא ההכנסות מהם.

- 1.5.2. מובהר כי היה ולא עלה בידי המיזם לאתר ולהתחיל לפעול בפרויקט אחד לפחות בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, רשאי כל צד להביא הסכם זה לסיומו.
- 1.5.3. לרשות שמורה זכות הברירה (אופציה), לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את התקופה לתחילת הפעילות בפרויקט אחד לפחות, בתקופות נוספות, שמשכן הכולל לא יעלה על 24 חודשים.

1.6. אופן ביצוע המיזם

- 1.6.1. המיזם יתבצע על ידי הרשות באמצעות הממונה והיועץ.
- 1.6.2. היועץ יגבש תכנית פעולה (להלן: "התכנית") לפעילות המיזם ויציגה לאישורו של הממונה.
- 1.6.3. היועץ ידווח לממונה אודות התקדמות המיזם בהתאם לתכנית, אחת לחודש או לפי דרישת הממונה.
- 1.6.4. היועץ ינהל, יבצע ויממן את המיזם בהתאם לתכנית המאושרת, לרבות מיפוי, פרוגרמה, תכניות השבחה, ניהול מכרז לאיתור יזמים ויישום כולל, בהתאם להוראות הממונה.
- 1.6.5. הרשות תעמיד עבור המיזם את משאביה, מידע רלבנטי ופעולות שבסמכותה.
- 1.6.6. מובהר במפורש כי הרשות לא תידרש להעמיד מימון למיזם ו/או לפרויקטים ככל שהמועצה תשיט על היזם הזוכה עלויות סטטוטוריות שחלות עליה כדין סכום זה יחשב כחלק מהכנסות המועצה לצורך חישוב תמורת היועץ

1.7. מימון ותמורות

- 1.7.1. **מימון:** היועץ יעמיד עבור המיזם את כל המימון הנדרש לצורך הקמתו ולפעילותו השוטפת. כמו כן, היועץ יאתר יזמים ויקיים עבור הרשות מכרז לאיתור יזמים אשר יעמידו את המימון עבור הקמת הפרויקטים עצמם. כל הפעולות יבוצעו על חשבונו ובמימונו המלא של היועץ.
- 1.7.2. **תמורות:** בעבור כל פעולותיו של היועץ, יהא היועץ זכאי לתמורה בשיעור אשר הוצע בהצעתו, אך ורק מתוך ההכנסות שנוצרו בפועל לרשות המקומית מהמיזם ו/או מהפרויקטים. התמורה המוצעת תוגש בטופס ההצעה (נספח א).

2. מנהלה ולוחות זמנים

2.1. מסמכי המכרז

- מסמכי המכרז כוללים את כל החלקים והנספחים המפורטים להלן, המהווים יחידה אחת בלתי נפרדת:
- 2.1.1. מסמכי המכרז (מסמך זה)
- 2.1.2. נספח א' – טופס הצעה ופרטי המציע.
- 2.1.3. נספח ב' – הסכם למיצוי נכסים (ההסכם).
- 2.1.4. נספח ג' – נוסח ערבות מכרז (להלן).
- 2.1.5. נספח ד' – נספח ביטוחים (להלן).
- 2.1.6. נספח ה' – הצהרה על היעדר ניגוד עניינים (להלן).
- 2.1.7. נספח ו' – הצהרה בדבר העסקת עובדים כדין ושמירת זכויותיהם (להלן).
- 2.1.8. נספח ז' – הצהרה בדבר אי-תיאום הצעות במכרז (להלן).

2.2. לוח זמנים

לוח הזמנים המחייב להליך זה הינו כדלקמן:

- 2.2.1. מועד אחרון לשאלות הבהרה: עד ליום 20.06.2026 בשעה 12.00
- 2.2.2. מועד אחרון להגשת הצעות: עד ליום 20.06.2026 בשעה 12.00

2.3. שאלות הבהרה

2.3.1. מציע רשאי לפנות לרשות בכתב בלבד, באמצעות דוא"ל

herzel125@gmail.com, בבקשה לקבלת הבהרות ו/או פרטים

נוספים, עד למועד האחרון הנקוב בלוח הזמנים, בקובץ וורד כדלקמן:

מס'	מס' עמ'	מס' סעיף	שאלה	תשובה

2.3.2. הרשות אינה מתחייבת להשיב לשאלות שיגיעו לאחר המועד האחרון.

2.3.3. תשובות הרשות, לרבות תיקונים ועדכונים למסמכי המכרז, ככל שיהיו, יפורסמו באתר האינטרנט של הרשות ויהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

2.4. תוקף ההצעה

ההצעות תהיינה בתוקף, ללא זכות חזרה, לתקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשתן. הרשות רשאית לדרוש בכתב מהמזעירים להאריך את תוקף הצעתם לתקופה נוספת של עד 90 ימים.

3. בטוחות וביטוחים

3.1. ערבות מכרז

3.1.1. על המזיע לצרף להצעתו, כתנאי סף, ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית, צמודת מדד, בנוסח המדויק המצורף כנספח ג' למכרז.

3.1.2. סכום הערבות יעמוד על: 10,000 ₪.

3.1.3. תוקף הערבות: עד התאריך 14.9.2026. הרשות רשאית לדרוש בכתב מהמזעירים להאריך את תוקף הערבות לתקופה נוספת של עד 90 ימים.

3.1.4. ערבות המכרז של מזיע שהצעתו לא זכתה תוחזר לו לאחר בחירת הזוכה. ערבות המכרז של הזוכה תוחזר לו לאחר שימציא את ערבות הביצוע כמפורט להלן.

3.2. ערבות ביצוע

3.2.1. מזיע שיזכה במכרז יידרש להמציא לרשות, כתנאי לחתימת ההסכם, ערבות בנקאית אוטונומית לביצוע, בנוסח שיאושר על ידי הרשות.

3.2.2. סכום הערבות יעמוד על: 60,000 ₪.

3.2.3. תוקף הערבות: למשך כל תקופת ההתקשרות בתוספת 60 יום.

3.3. ביטוחים

3.3.1. על הזוכה יהיה לערוך ולקיים, על חשבונו, את כל פוליסות הביטוח המפורטות בנספח ד' למכרז, למשך כל תקופת ההתקשרות.

3.3.2. נספח ד' יכלול, לכל הפחות, דרישות לביטוח אחריות מקצועית, ביטוח צד שלישי וביטוח חבות מעבידים, בסכומים שייקבעו על ידי הרשות ויועציה המשפטיים והביטוחים.

3.3.3. הזוכה ימציא לרשות אישור קיום ביטוחים חתום על ידי מבטחו, כנדרש בנספח ד', כתנאי לחתימת ההסכם.

3.3.4. הזוכה יחזיק, משך כל תקופת ההתקשרות ביטוחים בתוקף ויצוג אישור כאמור ככל שידרש על ידי המועצה מעת לעת.

4. הגשת ההצעה

4.1. אופן ההגשה

4.1.1. ההצעה תוגש במעטפה סגורה, ללא כל סימן זיהוי של המזיע.

4.1.2. על המעטפה יצוין: "מכרז פומבי מס' 10/2026 למתן שירותי יועץ למיזם מיצוי נכסים" בלבד.

4.1.3. את המעטפה יש להפקיד ידנית בתיבת המכרזים של הרשות המקומית במחלקת מנכל המועצה עד תאריך 1.7.2026 בשעה 12.00.

4.1.4. הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון תיפסל על הסף.

4.2. תכולת ההצעה

על המציע להגיש את כל המסמכים המפורטים להלן, כשהם מלאים, קריאים וחתומים על ידי מורשי החתימה של המציע:

- 4.2.1. מסמכי המכרז חתומים בראשי תיבות בכל עמוד
- 4.2.2. טופס הצעה ופרטי המציע חתום
- 4.2.3. ערבות מכרז מקורית
- 4.2.4. נסח חברה/תאגיד עדכני מרשם רלוונטי בתוקף לפחות חצי שנה אחורה
- 4.2.5. אישורים על ניהול פנקסי חשבונות וניכוי מס במקור ובתוקף
- 4.2.6. מסמכים להוכחת עמידה בכל תנאי הסף
- 4.2.7. תמצית ניסיון נציג המציע
- 4.2.8. הצהרה על היעדר ניגוד עניינים
- 4.2.9. הצהרה על העסקת עובדים כדין
- 4.2.10. הצהרה על אי-תיאום הצעות
- 4.2.11. הצעה מקצועית וכלכלית
 - 4.2.11.1. מסמכים המציגים את המציע (פרופיל, בעלי עניין, תחומי פעילות וכו').
 - 4.2.11.2. פירוט ניסיון המציע כמפורט לעיל
 - 4.2.11.3. החזון העסקי של המציע ביחס למיזם.
 - 4.2.11.4. כל מסמך נוסף שהמציע סבור שיש בו להקנות לו יתרון.

4.3. הגשה משותפת

- 4.3.1. רשאים שני תאגידיים (לכל היותר) הרשומים כדין בישראל, לחבור יחד להצעה משותפת.
- 4.3.2. ההצעה תוגש מכוח הסכם שותפות מחייב ובכתב.
- 4.3.3. השותפים להצעה יעמדו יחדיו בכל תנאי הקול קורא לרבות תנאי הסף (כל תנאי מתקיים לפחות באחד מהם, אלא אם נדרש אחרת).
- 4.3.4. כל הוראות המכרז יחולו על השותפים, יחד ולחוד.

5. תנאי הסף

על המציע לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן במצטבר, נכון למועד האחרון להגשת הצעות, ולצרף את כל האסמכתאות הנדרשות להוכחתם.

- 5.1. המציע הוא תאגיד מקיים חוק הרשום כדין בישראל.
- 5.2. המציע צירף ערבות מכרז כנדרש.
- 5.3. המציע מחזיק בכל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (ניהול פנקסים וניכוי מס).
- 5.4. המציע אינו נמצא, נכון למועד הגשת הצעתו, בהליכי כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל ו/או פירוק, ואין בקשות תלויות ועומדות נגדו מסוג זה.
- 5.5. המציע וכן בעלי עניין בו ונושאי משרה בכירים בו לא הורשעו בעבירות שיש עמן קלון או בעבירות על חוקי עבודה, שכר מינימום או העסקת עובדים זרים.
- 5.6. המציע הנו בעל ניסיון מוכח בתחום הנדל"ן וביצע במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעה 3 פרויקטים לפחות, שבמסגרתם ניהל וביצע מיזמים למיצוי נכסים ו/או פרויקטים משמעותיים בתחום הנדל"ן.
- 5.7. דרישות הפרויקטים: פרויקט אחד לפחות מיועד בעיקרו למסחר ופרויקט אחד לפחות מיועד בעיקרו למגורים. היקף כספי מצטבר בפרויקטים של לפחות 90,000,000 ₪.

5.8. ניסיון המציע יכול להיות מוכח גם באמצעות בעל מניות במציע המחזיק 20% לפחות או תאגיד שהמציע מחזיק בו 20% לפחות, בכפוף לצירוף התחייבות של אותם גופים להעמיד למציע את ניסיונם.

5.9. המציע יציין בהצעתו גורם ניהולי בכיר מטעמו אשר ישמש כנציג המציע במיזם. נציג המציע המוצע יהיה בעל הניסיון הבא:

5.9.1. ניסיון של 5 שנים לפחות בניהול והובלת 2 פרויקטים לפחות בתחום הנכסים ו/או מיצוי נכסים ו/או נדל"ן, מסוג הפעילויות שבהגדרת המיזם.

5.9.2. תואר אקדמאי רלבנטי (כגון: הנדסה, אדריכלות, משפטים, כלכלה, מנהל עסקים) ממוסד אקדמי מוכר.

6. ניקוד ההצעות

שלב א' – בדיקת עמידה בתנאי הסף

6.1. ועדת המכרזים של הרשות תבחן את עמידתן של ההצעות בכל תנאי הסף. הצעה שלא תעמוד באחד או יותר מתנאי הסף, תיפסל.

שלב ב' – הערכת איכות ההצעה

6.2. הצעות שעמדו בתנאי הסף ידורגו על ידי ועדת המכרזים או ועדת משנה מטעמה בהתאם לרכיבים והניקוד הבאים:

פירוט	משקל (ניקוד)	רכיב ההערכה
יבוא לידי ביטוי בהצגת פרויקטים קודמים, היקפם, מורכבותם, תוצאותיהם ומידת דמיונם למיזם הנדרש.	_____	ניסיונו המקצועי של המציע ו/או בעליו
יבוא לידי ביטוי בהיקף ועומק ניסיונו, מעבר לנדרש בתנאי הסף.	_____	ניסיונו של נציג המציע (הגורם הניהולי)
יבוא לידי ביטוי בפרופיל החברה, חזונה העסקי ביחס למיזם, והתאמתה המקצועית והארגונית.	_____	המסמכים המציגים את המציע
התרשמות מהצעתו הכתובה של המציע, וכן מהצגת ההצעה בפני הוועדה (ככל שהרשות תחליט לזמן את המציע).	_____	התרשמות כללית (כולל הצגה פרונטלית)
	100	סה"כ ניקוד איכות

שלב ג' – בחינת הצעת התמורה

במכרז זה, הצעת התמורה (נספח א') אינה רכיב בניקוד המשוקלל, אלא משמשת כבסיס להתקשרות. עם זאת, הוועדה רשאית לפסול הצעה שהצעת התמורה בה הינה בלתי סבירה באופן קיצוני (גבוהה או נמוכה) או שיש בה כדי להצביע על אי הבנת המיזם. הוועדה רשאית לבחון הצעות למתווה תמורות שונה, ככל שהוצע על ידי המציע.

6.3. בחירת ההצעה הזוכה

ההצעה שזכתה לניקוד המשוקלל הגבוה ביותר לאחר שלב ב' ובכפוף לבחינת סבירות הצעת התמורה יכולה להיקבע כהצעה הזוכה, הכל לפי שיקול דעתה של הוועדה.

7. הוראות כלליות

- 7.1. **זכויות הרשות:** הרשות אינה מתחייבת לקבל הצעה כלשהי. הרשות שומרת על זכותה לבטל את המכרז, לפרסמו מחדש, או להפסיק בכל עת את הליכי המכרז.
- 7.2. **הבהרות:** הוועדה רשאית לדרוש מהמציעים הבהרות, גם לאחר פתיחת ההצעות.
- 7.3. **הוצאות:** הרשות לא תשתתף ולא תחזיר הוצאות כלשהן שהוצאו על ידי המציע בקשר עם המכרז.
- 7.4. **יחסי עובד-מעסיק:** מובהר כי היחסים בין הרשות לבין היועץ הזוכה יהיו יחסי מזמין-קבלן עצמאי, ולא יתקיימו יחסי עובד-מעסיק.
- 7.5. **סודיות:** המציע מתחייב לשמור בסודיות מלאה כל מידע שיגיע אליו מאת הרשות במסגרת הליך זה.
- 7.6. **בעלות על המסמכים:** כל מסמכי המכרז וההצעה שתיבחר יהיו רכושה של הרשות.
- 7.7. **סמכות שיפוט:** סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע למכרז זה תהא לבתי המשפט המוסמכים במחוז חיפה.

8. רשימת נספחים

- נספח א': טופס הצעה ופרטי המציע
- נספח ב': הסכם למיצוי נכסים (ההסכם)
- נספח ג': נוסח ערבות מכרז
- נספח ד': נספח ביטוחים
- נספח ה': הצהרה על היעדר ניגוד עניינים
- נספח ו': הצהרה בדבר העסקת עובדים כדין ושמירת זכויותיהם
- נספח ז': הצהרה בדבר אי-תיאום הצעות במכרז

נספח א' – טופס הצעה ופרטי המציע

	שם המציע
	מס' זיהוי / ח.פ.
	שמות בעלי המניות
	שם המנכ"ל
	מען המציע
	טלפונים
	פקס
	דוא"ל
	שם איש קשר + טל. נייד

אנו הח"מ, לאחר שקראנו, עיינו ובדקנו את כלל מסמכי המכרז והוראותיו, בין אם צורפו ובין אם לאו, מתחייבים בזה לבצע את כלל השירותים נשוא המכרז, בהתאם ובכפוף להוראות המכרז והחוזה, בהתאם להצעת המחיר שלהלן.

הצענו למתן שירותי יעוץ לביצוע ומימון מיזם למיצוי נכסים בתחום הרשות היא _____ אחוזים מתוך ההכנסות שנוצרו בפועל לרשות מהמיזם ו/או מהפרויקטים.

אנו מאשרים ומצהירים בזאת כי הצעתנו שלעיל מוגשת לאחר שערכנו בדיקה זהירה ויסודית של כלל ההיבטים המקצועיים והכלכליים הכרוכים בהגשת הצעתנו למכרז, לרבות כח אדם, היבטי מימון וכדאיות כלכלית, ולאחר שעיינו ובדקנו את תנאי התשלום, ואנו נותנים להם הסכמתנו הבלתי חוזרת.

ידוע ומוסכם עלינו כי התשלום ישולם לנו על סמך עבודה בפועל בלבד, בהתאם להוראות ההסכם, ויהווה תשלום מלא וסופי בגין ביצוע השירותים, ואנו לא נהיה זכאים לכל תוספת תשלום, למעט במקרים המפורטים במפורש בהסכם.

הסכום לא יהיו צמודים למדד כלשהו. לא תשולם תוספת כלשהי. הצעה משקפת מחיר סופי ומלא.

חתימה וחורתמת: _____ תאריך: _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר כי מסמך זה נחתם על ידי _____, ת.ז. _____, וכן _____, ת.ז. _____, שהינם מורשי החתימה מטעם _____, ח.פ. _____, ("המציע"), וכי חתימתם מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

חתימה: _____ תאריך: _____

נספח ב' – ההסכם

שנערך ונחתם בחצור הגלילית ביום _____ בחודש _____ בשנת 2026

בין: **המועצה המקומית חצור הגלילית, מס' זיהוי**

מרח' יצחק שמיר, חצור הגלילית

באמצעות מורשיי החתימה:

(1) מר מיכאל קבסה, ראש המועצה

(2) מר אמיר צ'פניק, גזבר

(להלן: "המועצה" או "הרשות")

מצד אחד;

לבין:

_____ מרחוב _____

טל': _____

מייל: _____

(להלן: "הספק" או "היועץ")

מצד שני;

הואיל: והמועצה מעוניינת לקבל שירותי יועץ לניהול, ביצוע ומימון מיזם למיצוי נכסים בתחום הרשות (להלן: "השירותים");

והואיל: והספק מעוניין לספק למועצה את השירותים, והוא מצהיר, כי יש לו את כל הידע, הניסיון, המומחיות, הכישורים, המשאבים, המינוי והרישיונות הנדרשים לצורך כך;

והואיל: והספק הוכרז כזוכה במכרז פומבי מס' _____ והתקשרות עמו אושרה במועצה.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

א. כללי

1. המבוא והנספחים להסכם זה וכן מסמכי הפנייה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראה במסמך אחר המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם - הוראות הסכם זה גוברות ומחייבות.
3. הסכם זה והנספחים המצורפים לו לא יפורש במקרה של סתירה, ספק, אי וודאות או דו-משמעות כנגד מנסחו אלא לפי הכוונה העולה ממנו, וללא כל הזדקקות למבנה ההסכם, לכותרות, לכותרות שוליים ולחלוקת ההסכם לסעיפים ולסעיפי משנה.

ב. נספחים

תצהיר העדר ניגוד עניינים;

ג. הגדרות

4. למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הכתובה בצידם, אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה:

מנכ"ל המועצה או מי שימונה על ידו לשמש כמנהל לצורך הסכם זה או כל חלק ממנו.	"המנהל"
גזבר המועצה או מי שהוסמך על ידו לצורך הסכם זה או כל חלק ממנו.	"הגזבר"
המועצה המקומית חצור הגלילית.	"המועצה" או "הרשות"
כהגדרתו בכותרת ההסכם.	"הספק" או "היועץ"

פרק א' – תנאים מיוחדים להתקשרות

ד. מהות ההתקשרות

1. המיזם יכלול, בין היתר, את הפעולות הבאות, כולן או חלקן, בכפוף לכל דין ועל פי החלטות הרשות:
 - א. מיפוי נכסים: מיפוי נכסים מתאימים למיזם, שלרשות ישנן זכויות בהם.
 - ב. גיבוש פרוגרמה: גיבוש תכנית מפורטת לפיתוח הערך הסחיר של הנכסים.
 - ג. השבחת נכסים: השבחת הנכסים ומיקסום של כלל זכויות הרשות בהם.
 - ד. יזמות בנכסים: איתור יזמים למימוש הנכסים וניהול מכרז יזמים בשם הרשות.
 - ה. הקמת הנכסים: ניהול פרויקט ההקמה של הנכסים, עד השלמתו ואיכלוסו.
 - ו. חדשנות: המיזם יבחן גם יישום של פתרונות חדשניים למיצוי נכסים ואפשרות להקמת 'חממת ניסוי וראשוניות טכנולוגית'.
2. אופן ביצוע המיזם:
- א. המיזם יתבצע על ידי הרשות באמצעות הממונה והיועץ.
 - ב. היועץ יגבש תכנית פעולה (להלן: "התכנית") לפעילות המיזם ויציגה לאישורו של הממונה.
 - ג. היועץ ידווח לממונה אודות התקדמות המיזם בהתאם לתכנית, אחת לחודש או לפי דרישת הממונה.
 - ד. היועץ ינהל, יבצע ויממן את המיזם בהתאם לתכנית המאושרת, לרבות מיפוי, פרוגרמה, תכניות השבחה, ניהול מכרז לאיתור יזמים ויישום כולל, בהתאם להוראות הממונה.
 - ה. הרשות תעמיד עבור המיזם את משאביה, מידע רלבנטי ופעולות שבסמכותה.
 - ו. מובהר במפורש כי הרשות לא תידרש להעמיד מימון למיזם ו/או לפרויקטים.
3. מובהר בזאת, כי המועצה לא תידרש לשאת בכל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום בקשר עם השירותים, מעבר לתמורה כקבוע בהסכם זה.
4. מוסכם ומובהר בזאת, כי פירוט השירותים המפורטים לעיל, אין בו בכדי למצות את חובותיו של הספק לעניין הסכם זה, והוא יהא חייב לבצע כל מטלה ודרישה נוספת שאינה במסגרת הפירוט הנ"ל, בכל שלב משלבי עבודתו, עפ"י דרישת המנהל, לרבות שינויים, תוספות והבהרות ביחס למתן השירותים, ובלבד שתהא המטלה הנדרשת בתחום מתן השירותים ובקשר אליהם.

תקופת ההסכם

5. תקופת ההתקשרות תחל במועד חתימת הצדדים על ההסכם ותעמוד בתוקפה עד למועד סיום ההקמה של הפרויקטים הכלולים במיזם וקבלת מלוא ההכנסות מהם
6. מובהר כי היה ולא עלה בידי היועץ לאתר ולהתחיל לפעול בפרויקט אחד לפחות בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, רשאי כל צד להביא הסכם זה לסימום.

7. לרשות שמורה זכות הברירה (אופציה), לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את התקופה לתחילת הפעילות בפרויקט אחד לפחות, בתקופות נוספות, שמשכן הכולל לא יעלה על 24 חודשים.
8. לרשות זכות להקפיא את ההתקשרות על פי שיקול דעתה המלא לרבות ביחס למגפה או כל עניין שנוגע לבריאות הציבור או בטיחותו (לרבות מלחמה ו/או מבצע צבאי מוגבל) ו/או לאור החלטה של רשות מוסמכת אחרת ובכלל כך, מבלי לגרוע, משרד הפנים ו/או משרד הבריאות ו/או כל משרד ו/או גוף ממשלתי ו/או מדינתי אחר.

התמורה

9. היועץ יעמיד עבור המיזם את כל המימון הנדרש לצורך הקמתו ולפעילותו השוטפת. כמו כן, היועץ יאתר יזמים ויקיים עבור הרשות מכרז לאיתור יזמים אשר יעמידו את המימון עבור הקמת הפרויקטים עצמם. כל הפעולות יבוצעו על חשבונו ובמימונו המלא של היועץ.
10. בעבור כל פעולותיו של היועץ, יהא היועץ זכאי לתמורה בשיעור אשר הוצע בהצעתו, אך ורק מתוך ההכנסות שנוצרו בפועל לרשות המקומית מהמיזם ו/או מהפרויקטים, בסך של _____ אחוזים.
11. התמורה כהגדרתה לעיל מהווה תמורה מלאה וסופית עבור ביצוע השירותים מושא חוזה זה והיא כוללת את כל הכרוך, הקשור והנובע מביצוע השירותים ובכלל זה, שכר עובדים, חומרים, ציוד, תקורות וכל הוצאה אחרת של הספק. הספק לא יהא זכאי לכל תשלום נוסף בגין שכר טרחה או החזר הוצאות או כל סיבה אחרת והוא מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה לתוספת תמורה בשל צורך בשינוי תשומות לשם ביצוע השירותים באופן מלא ומיטבי.
12. תמורת היועץ יוצמדו למדד המחירים לצרכן החל מהחודש 13 למועד חתימת ההסכם (מדד בסיס: המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות)
13. למעט אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה, הספק יישא באופן מלא ובלעדי בכל הוצאה הקשורה ו/או כרוכה בביצוע המטלות לפי הסכם זה.
14. עם סיום מתן השירותים, יגיש הספק למנהל חשבון בגין השירותים שבוצעו על ידו.
15. המנהל יבדוק את החשבון, יאשרו, כולו או מקצתו או שלא יאשרו כלל, ויעבירו לגזברות המועצה בתוך 7 ימים ממועד המצאתו על ידי הספק, בצרוף חשבונית מס מטעם הספק בגובה הסכום המאושר לתשלום על ידי המנהל. הגזברות תבדוק את החשבון ואת חשבונית המס המאושרים על ידי המנהל ותחליט אם לאשרם, כולם או מקצתם, או שלא לאשרם כלל.
16. הגזברות תשלם לספק את הסכום שאושר על ידה לתשלום בתוך 30 ימים מהמועד שבו התקבלו גזברות החשבון וחשבונית המס המאושרים בצירוף המסמכים הנדרשים וחשבונית זיכוי (אם יש צורך בכך) בגובה ההפרש בין החשבון שהוגש על ידי הספק לבין הסכום שאושר על ידי הגזברות.
17. מובהר בזאת, כי צירוף חשבונית המס ו/או חשבונית זיכוי כאמור מהווה תנאי הכרחי להעברת התשלום ובמקרה של עיכוב בהגשת החשבוניות, כאמור, מנין הימים לביצוע התשלום יתחיל להימנות רק החל ממועד המצאת חשבונית המס וחשבונית הזיכוי כאמור לידי גזברות המועצה.
18. לא הועברו התשלומים במועד הנקוב בסעיף 3.6 לעיל בשל סיבה התלויה במועצה, תשלם המועצה לספק ריבית חשב בשיעור שיקבע על ידי החשב הכללי באוצר מעת לעת, החל מהיום ה-16 לפיגור ועד ליום התשלום בפועל. פיגור בתשלום של עד 15 יום מהמועד הנקוב בסעיף 3.6 לעיל לא יישא כל ריבית.
19. מועד הגשת חשבונית המס לפי פרק זה כפוף לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1975. במקרה שהספק יבקש להחיל את הקבוע בתיקון לחוק בעניין מועד הגשת חשבונית מס, ימציא יחד עם החשבון הראשון אישור ר"יח המעיד על תחולתו של החוק, וחשבונית המס תומצא על ידו מיד לאחר קבלת התשלום מהמועצה ובכל מקרה בתוך לא יאוחר מ-14 יום ממועד התשלום ולא, תהיה המועצה רשאית לעכב לספק תשלומים

- עתידיים. אי המצאת אישור רוי"ח כנדרש ו/או חשבונית מס, לפי העניין, במועד הקבוע לעיל, תהווה עילה לעיכוב תשלום התמורה באופן שמניין הימים לתשלום יחל רק לאחר המצאתם.
20. ההליך המפורט לעיל באשר להגשת חשבוניות ואישורם, מועדי התשלום ודרך העברתם, יחול בשינויים המחויבים גם לגבי כל תשלום שיגיע לספק במקרה של הפסקת ההתקשרות בין הצדדים, בקשר עם התשלום היחסי המגיע לו על פי ההסכם או מכוח כל עילה וזכות אחרים מכוח הסכם או כל דין.
21. כל חשבון שיאושר ו/או ישולם לא ישחרר את הספק בשום פנים ואופן מאחריותו למתן ו/או טיב השירותים ולא יגרע מזכות המועצה להעלות טענות בגין רשלנות, ביצוע לקוי, מרמה וכיו"ב. הספק יישאר אחראי לכל פגם בשירותים, בין שנתגלה לפני אישור החשבון הסופי ובין אם אחריו, ובין אם נגרם על ידי עובדיו, קבלני משנה או על ידי כל אדם אחר אשר עובד או עבד עברו או היה כפוף להוראותיו בעבודה.
22. הספק לא יהיה רשאי להעלות כל דרישות ו/או טענות כלפי המועצה בגין עיכובים בתשלום הנובעים מחוסר פרטים בחשבון, בחשבונית או עקב קיומם של פרטים לא נכונים שמקורם בספק או באי העברת מסמכים שנדרשו לצורך אישור החשבון.

זכויות יוצרים

23. הספק נותן בזה את הסכמתו הבלתי מסויגת לעשות כל שימוש שהמועצה תמצא לנכון בתוצרי השירותים שבוצעו על פי חוזה זה.
24. מוסכם על הצדדים, כי כל הניירות, ההקלטות, התמלילים וכל מסמך אחר מכל סוג, וכל חומר אחר שייעשו על ידי הספק לצורך ביצוע השירותים, יהיו בבעלות הבלעדית של המועצה, ואין הספק רשאי לעשות בהם שימוש כלשהו או להעתיקם או למוסרם לאחר, אלא לצרכי קיום התחייבותיו על פי חוזה זה ו/או לאחר קבלת אישור המועצה מראש ובכתב, ואך ורק בהתאם לאישור.
25. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.2 לעיל, הספק מתחייב לשמור את המסמכים המצוינים בסעיף 4.2 לעיל בצורה מסודרת, מעודכנת וממוינת, ולא להשמידם אלא באישור מראש ובכתב על ידי המועצה.
26. מוסכם בזה, כי המועצה תהיה זכאית לקבל את כל המסמכים או חלק מהם בכל עת שהיא, בין במשך ביצוע חוזה זה ובין לאחר סיומו, והספק מתחייב למוסרם למועצה מיד עם דרישתה, בצירוף כל הביאורים שיידרשו, לשביעות רצונה המלא של המועצה.
27. לספק לא תהא, מכל סיבה שהיא זכות עיכוב או שיעבוד על המסמכים ו/או חלקם, והוא לא יהיה זכאי, מכל סיבה שהיא, למנוע מסירתם למועצה ושימוש של המועצה בהם כפי שתמצא לנכון, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים. למען הסר ספק, סעיף 5 לחוק חוזה קבלנות, התשל"ד – 1974 לא יחול על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הספק מתיר בזאת למועצה בהיתר בלתי מסויג, לעשות כל שימוש שייראה בעיניה במסמכי ובתוצאות השירותים לצורך המשך ביצוע השירותים ו/או לצורך הכנסת שינויים באיזה מהמסמכים הנזכרים לעיל, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה.

סודיות

28. הספק מתחייב לשמור על סודיות מוחלטת ולא להעביר, למסור, לגלות, לפרסם לחשוף או לרמוז לכל אדם ו/או גוף כלשהו כל מידע, הקלטה, תמלול, חומר, מסמך עיוני או מעשי, שנאסף או נתקבל במסגרת ביצוע השירותים ו/או בקשר עם השירותים, והוא מתחייב שלא להשתמש בכל מידע שהגיע אליו עם ולצורך ביצוע השירותים לכל מטרה אחרת שהיא, למעט לצורך מילוי תפקידו על פי הסכם זה, אלא אם קיבל הסכמה מראש ובכתב מאת המועצה ובתנאים שהמועצה תקבע. למען הסר ספק מובהר, כי המועצה הינה הבעלים של כל מידע, מסמך ותוכנית כאמור.

פרק ב' – תנאים כלליים להתקשרות

שמירת דינים

29. הספק ישמור על הוראות כל דין והוראות כללי הבטיחות בנוגע לכל מחויבויותיו על פי ההסכם, לרבות הוראות שיתעדכנו מעת לעת בתקופת ההסכם.
30. ככל שקיימות עבודות או פעולות בהסכם אשר ביצוען מחייב קבלת רישיון או מילוי כל תנאי אחר, על פי כל דין, אותה עבודה או פעולה תבוצע רק לאחר קבלת הרישיון או מילוי אותו תנאי על ידי הספק, והספק יהיה אחראי באופן בלעדי לקבל את הרישיון ו/או למלא את התנאי, על חשבונו.
31. למען הסר ספק, אי קבלת רישיון כאמור או שלילתם מהספק לא יקנו לספק כל זכות לבטל הסכם זה או לסיים את תקופת ההסכם במועד מוקדם מהקבוע בהסכם ועל הספק לדאוג במשך כל תקופת ההסכם לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים כאמור.

הצהרות הספק

32. הספק מצהיר כי הינו בעל כל הכישורים, הידע, ההסמכות והניסיון הדרושים לצורך מתן השירותים כמפורט בהסכם זה והוא מתחייב לבצע את התחייבויותיו מכוח הסכם זה בנאמנות, בשקדנות, באופן בטיחותי וברמה גבוהה לשביעות רצון המועצה, בכל היקף שיידרש ובהתאם להוראות המועצה.
33. השירותים מושא הסכם זה יבוצעו באורח מקצועי ונכון, לשביעות רצונם של המנהל ו/או מי מטעמו. חרף האמור מובהר, כי אישור המנהל לביצועה של עבודה או מטלה מכוח הסכם זה, לא ישחרר את הספק מחובתו ואחריותו על פי הסכם זה.
34. הספק מצהיר, כי הוא וכל מי שיועסק מטעמו ו/או שעימו הוא יתקשר בקשר עם מתן השירותים עומדים בתנאי החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, התשס"א – 2001.
35. אין באמור בסעיף זה לעיל זה כדי לגרוע מזכותה של המועצה לסעדים נוספים או חלופיים על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

היעדר יחסי עובד - מעביד

36. הספק מצהיר בזאת, כי בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה הוא פועל כקבלן עצמאי וכי אין בהסכם זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור בינו או בין מי מטעמו לבין המועצה יחסי עובד ומעביד וכי כל המועסקים על ידו ו/או מטעמו, יחשבו כעובדים של הספק בלבד.
37. הספק ישא בכל התשלומים, ההוצאות והמסים בקשר עם העסקת עובדיו ו/או מי מטעמו, לרבות שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, מס בריאות וכל מס ו/או היטל ו/או מלווה ו/או כל תשלום סוציאלי אחר, ואין לראות בכל זכות הניתנת על פי הסכם זה למועצה ו/או למי מטעמה, להדריך או להורות לספק ו/או לעובדים מטעמו ו/או למי מטעם הספק, אלא אמצעים להבטחת ביצוע הוראות הסכם זה במלואן בלבד, ולא תהיינה לספק ו/או לעובדים מטעמו ו/או לכל מי מטעמו כל זכויות של עובד המועסק על ידי המועצה.
38. אם מכל סיבה שהיא, ייקבע על ידי ערכאה מוסמכת, כי חרף האמור לעיל התקיימו בין המועצה לבין עובד או עובדים של הספק או מי מטעמו יחסי עובד מעביד, בין ביחד עם הספק ובין בנפרד, או אם תידרש המועצה להגיב לטענות כאמור, כי אז מתחייב הספק לפצות ולשפות את המועצה ו/או מי מטעמה, מיד לפי דרישתה הראשונה של המועצה, בגין כל סכום, ללא יוצא מן הכלל, שהמועצה תידרש לשלם לכל אדם ו/או גוף בקשר עם כל קביעה וקביעה כזו, לרבות כל ההוצאות המשפטיות הקשורות לנ"ל.
39. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומוסכם בזה, כי במידה שיקבע על ידי ערכאה מוסמכת כי בין המועצה לבין עובד או עובדים של הספק או מי מטעמו התקיימו יחסי עובד מעביד כאמור, יראו את הצדדים כאילו הסכימו מלכתחילה על תמורה שהינה בשיעור של 55% מהתמורה הקבועה בסעיף 3 לעיל (להלן: "התמורה המופחתת") והספק מצהיר, כי במקרה כזה מדובר בתמורה מלאה והוגנת והוא ישיב למועצה את מלוא הסכומים שקיבל על פי הסכם זה מעבר לתמורה המופחתת, בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים, החל ממועד התשלום על ידי המועצה ועד למועד השבתם בפועל. כמו כן, המועצה תהיה זכאית לקזז את

הסכום שהספק חייב בהשבתו לפי סעיף זה מכל סכום שהיא תהיה חייבת לספק על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות כל סכום שהספק יהיה זכאי לו בשל הקביעה על קיומם של יחסי עובד מעביד כאמור.
40. הוראות פרק זה מהוות תנאי עיקרי להסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

המחאה זכויות ו/או חובות מכוח ההסכם

41. כל התחייבויותיו של הספק מכוח הסכם זה הינן מכוח מומחיותו המקצועית ולפיכך עליו לבצען בעצמו ו/או באמצעות עובדיו. הספק לא יהיה רשאי להמחות את זכויותיו או חובותיו מכוח ההסכם, כולן או חלקן, לכל גורם אחר, וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לכל גורם אחר כל זכות או חובה הנובעת מההסכם, לרבות הזכות לקבלת תמורה.
42. היה הספק תאגיד וביקש להמחות את זכויותיו ו/או חובותיו מכוח ההסכם על דרך של העברת זכויות במניות החברה, יפנה לקבלת אישור המועצה מראש ובכתב. אישור המחאת זכויות כאמור תהיה בשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המועצה והחלטתה תהא סופית ותחייב את הספק.
43. היה וחרף האמור לעיל ימחה הספק את זכויותיו או חובותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, או ימסור את ביצועה של עבודה כלשהי המוטלת עליו לפי הסכם זה, כולה או מקצתה, לאחר, יישאר הוא אחראי להתחייבויותיו המוטלות עליו על פי הסכם זה על אף ההמחאה האמורה, ומבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בזכויותיה של המועצה כלפי הגורם הנמחה. בכל מקרה אין באמור בכדי לגרוע מכל סעד או תרופה לה זכאית המועצה על פי הסכם זה ו/או כל דין.
44. המועצה תהא רשאית להמחות לאחר או לאחרים את זכויותיה ו/או התחייבויותיה על פי ההסכם, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בקבלת הסכמת הספק לכך.

שיפוי, קיזוז ועיכבון

שיפוי

45. **שילמה המועצה תשלום שהיה על הספק לשלמו מכוח ההסכם או כל דין, ישפה הספק את המועצה בגין תשלום זה בתוספת 15% בגין הוצאות כלליות של המועצה, בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך לראשונה על ידה.**
46. **בכלל זה, ישפה הספק את המועצה בגין כל תשלום שחויבה בו מכוח פסק דין בקשר עם העבודות ובקשר עם הסכם זה, לרבות תשלומים בגין הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד, שכ"ט מומחים וכל עלות נלווית נוספת.**
47. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובהסכם זה, מובהר, כי במקרה בו תוגש נגד המועצה ו/או מי מטעמה תביעה משפטית שעניינה העבודות העומדות בבסיס הסכם זה, רשאית תהא המועצה להתפשר עם התובע ולערוך עמו כל הסדר שיביא לסיום ההליך המשפטי. ככל שהסדר כאמור יהיה כרוך בתשלום כספים לתובע, חובת התשלום תחול על הספק, ובלבד שהמועצה יידעה את הספק בדבר קיומה של התביעה בסמוך עם קבלתה.

קיזוז

48. המועצה תהא רשאית לקזז ולנכות מכל סכום המגיע לספק לפי הסכם זה, כל סכום שלדעת המנהל מגיע מהספק למועצה ו/או לכל צד ג' על פי כל הסכם או דין.

עיכבון

49. המועצה רשאית תהיה לעכב בידה כל תמורה, מיטלטלין, מתקנים, חומרים, כלי עבודה וכיו"ב השייכים לספק, וזאת כבטוחה עד למילוי התחייבויותיו של הספק שאותן לא מילא על פי הקבוע בהסכם.
50. אין באמור בפרק זה בכדי לגרוע מכל סעד או תרופה להם זכאית המועצה על פי כל דין או הסכם.

עיסוק בהרשאה וניהול ספרים

51. הספק מצהיר בזאת כדלקמן:

- א. כי הינו עומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976.
- ב. כי הוא מנהל ספרים כדין והוא פועל במסגרת עבודתו נשוא הסכם זה כנדרש על פי כל דין כלפי שלטונות המס ובכלל, וכי ימשיך ויעשה כן במהלך כל תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה.
- ג. כי הוא מנהל תיק ניכויים כדין לכל עובדיו, הוא מפריש עבורם את כל ההפרשות הנדרשות על פי הדין והוא ימשיך ויעשה כן בכל תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה.
- ד. כי במעמד חתימתו של הסכם זה ו/או בסמוך לכל שנת כספים חדשה ימציא הספק למועצה אישור על גובה ניכוי מס במקור מטעם פקיד השומה האזורי. במידה ולא יומצא למועצה אישור כאמור במועד, תנכה המועצה מיסים על פי כל דין והספק לא יהא זכאי לכל החזר בגין סכומי מס שנוכו מהתמורה על ידי המועצה בהעדר אישור כאמור, וזאת גם אם המציא אישור בדיעבד.
- ה. על פי דרישת המועצה יציג הספק בסוף כל שנת כספים התאמה של רישומי הנהלת החשבונות ביחס להסכם זה, כפי שמדווחים לרשויות המס.

אחריות וביטוח

52. מבלי לגרוע מאחריות הספק על פי כל דין ו/או על פי ההזמנה מתחייב הספק לערוך ולקיים ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וביטוח חבות מעבידים לכיסוי ביטוחי עבור עובדיו המועסקים במתן השירותים למועצה, ולהמציא למועצה אישור קיום ביטוחים.

ביטול ההסכם ותוצאותיו

53. המועצה רשאית להביא לסיום ההתקשרות מכל סיבה שהיא, בהודעה בכתב שתימסר לספק ובהתראה של 30 יום מראש לפחות.
54. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המועצה תהיה רשאית לבטל את ההסכם לאלתר במקרים הבאים:
55. הספק הפר את ההסכם בהפרה יסודית.
56. הספק הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך המועד שנקבע לתיקונה על ידי המועצה.
57. מונה לספק כונס נכסים מכוח כל דין ו/או הוכרז כפושט רגל או - אם הינו תאגיד, ניתן לגביו צו להקפאת הליכים או צו פירוק קבוע או זמני.
58. נגד הספק או מי ממנהליו נפתחה חקירה פלילית או הוגש כתב אישום או הורשע בנוגע למעשים שהרשעה לגביהם הינה בבחינת עברה שיש עמה קלון ו/או עבירה הנוגעת לשירותים מכוח הסכם זה.
59. הספק הינו שותפות ואחד השותפים נפטר או הוכרז כפושט רגל ו/או מונה לו כונס נכסים או הוכרז כפסול דין וזאת אף אם השותפות לא פורקה.
60. הספק או מי מטעמו נתפס או נחשד בגניבה, בלקיחת שוחד או בכל מעשה מרמה.
61. הוכח למועצה, כי הספק איננו עומד או איננו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מסיבה בריאותית, מקצועית, כספית, טכנית, או מכל סיבה אחרת.
62. מובהר בזאת, כי אין המקרים המנויים לעיל בעילות ביטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה וכי אין במנייתם בכדי לגרוע מזכות המועצה לבטל ההסכם מכוח כל עילה שבדין, ובכלל זה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי הספק.
63. בוטל ההסכם, תעשה ההתחשבנות הסופית בין הצדדים ביחס לתמורה שנתרה לתשלום ו/או ששולמה ביתר, לפי העניין. למען הסר ספק מובהר, כי היה ובוטל ההסכם לאור האמור בסעיפים 54 לעיל או עקב הפרתו על ידי הספק, לא יהיה זכאי הספק לכל פיצוי שהוא מהמועצה בגין ביטול ההסכם.
64. מובהר בזאת כי אין בכל האמור בסעיף זה בכדי לגרוע מכל סעד או תרופה להם זכאית המועצה מכוח כל

דין או הסכם מעבר לקבוע בסעיף זה, לרבות הסעדים והתרופות המוקנים לה כנגד הפרות יסודיות של ההסכם.

65. בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל F/או מכוח כל דין או הסכם, זכויותיה של המועצה, חובותיו של הספק והביטחונות מטעמו לא יפגעו, ויושאר בתוקפה המלא, כאילו לא בוטל ההסכם, בכל הנוגע לשירותים ו/או העבודות שבוצעו עובר למועד הביטול.

66. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מסעדים נוספים או חלופיים להם זכאית המועצה על פי כל דין או הסכם.

שיפוט

67. מוסכם בזה, כי לבית המשפט המוסמך בחוזו חיפה בלבד תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע להסכם זה והנובע ממנו, ולא לשום בית משפט אחר.

68. על הסכם זה, ביצועו ופרשנותו יחול הדין הישראלי, ללא כללי ברירת הדין שלו.

הוראות כלליות

69. שום דבר האמור בהסכם זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את הספק להופיע בשם המועצה ולא יקנו לו מעמד של נציג המועצה בעניין כלשהו.

70. הסכם זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר ניתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת הסכם זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה.

71. כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת הסכם חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי הסכם זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו בחתימת ידו של הצד המוותר או המשנה.

72. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

73. אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה, הספק לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המועצה.

כתובות והודעות

74. כתובות הצדדים הינן כמפורט בכותרת להסכם זה.

75. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - לנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה; כל הודעה על ידי צד למשנהו שתישלח בפקס המצוין להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן תיחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת שליחתה, אם ההודעה נשלחה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות ואם לא - תיחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, והכל בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה; כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תיחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד המשלוח מבית דואר בישראל.

נספח א'

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
<p>באישור קיום ביטוחים תבוא הפיקסה הבאה: אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחרגייה. 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.</p>				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייתכנו כמבקש האישור*	המבוטח/ה	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם מועצה מקומית חצור הגלילית ת.ז.ח.פ.	שם חברות בנות ועובדים שלהן ת.ז.ח.פ.	שם ת.ז.ח.פ.	אופי העסקה: <input type="checkbox"/> נדלין * שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה * מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
מען	מען	מען	העיסוק המבוטח: _____	
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף			

כיסויים									
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****	מטבע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		תאריך סיום 2	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה*	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
			למקרה ולתקופה	*					
									רכוש
									צד ג'
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח 328 ראשוניות	₪		20,000,000				ביט או נוסח מקביל		אחריות מעבידים
302 אחריות צולבת 303 דיבה, השמצה ולשון הרע 304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 321 מבקש האישור מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח 328 ראשוניות	₪		2,000,000				אחריות מקצועית כלל מהדורה 2018 או נוסח דומה לו.		אחריות מקצועית

332 תקופת גילוי (12 חודשים)									
									אחר פוליסה אחרת

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):

038

ביטול/שינוי הפוליסה *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
המבטח:

* באישור ביטוח כללי לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.
**** יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימה הסגורה המנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. במקרה של קודי כיסוי הכוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה.

הערה חשובה: ספק/יועץ/איש מקצוע שאינו מעסיק עובדים שכירים – פטור מביטוח חבות מעבידים.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

הספק ע"י:

המועצה ע"י:

ראש המועצה

גזבר המועצה

חותמת המועצה

אישור תקציבי

הרינו לאשר בזאת כי :
נתקיימו בהסכם זה כל התנאים וניתנו לגביו כל האישורים הדרושים לפי כל דין.

ההוצאה הכספית לביצועו של הסכם זה מתוקצבת מסעיף _____ בתקציב רגיל/מאושרת בתקציב בלתי רגיל מס' _____.

גזבר המועצה

ראש המועצה

הצהרה בדבר ניגוד עניינים

אני הח"מ, מס' ת.ז. _____ מצהיר, כי אין לי כל ניגוד עניינים בנוגע למתן שירותי עו"ס לפי חוק הנוער, בשירות המועצה המקומית חצור הגלילית (להלן - "המועצה").

בין היתר, אני מצהיר כי אין לי ו/או למשרדי ו/או לשותפי ו/או לעובדי ו/או כל גורם הפועל בשמי ומטעמי כל קשרי עבודה, ייעוץ או מתן שירותים עם צדדי ג' באופן שיכול להוות חשש לניגוד עניינים בינם ובין השירות הניתן למועצה בקשר עם שירותי עו"ס לפי חוק הנוער.

אני מתחייב, כי אם ייודע לי מצב של ניגוד עניינים או חשש למצב כזה, אדווח באופן מידי למועצה ולא אמשיך באספקת השירותים עד קבלת אישור מגורמי המועצה המוסמכים. כיוצא בזאת, כל אימת שיהיה לי ספק בדבר מצב של ניגוד עניינים אדווח למנהל ואבקש הנחיות ואישור מהגורמים המוסמכים במועצה.

בחתימתי הנני מאשר, כי קראתי והבנתי את כל האמור בכתב התחייבות זה ואפעל בהתאם לאמור בו.

לראיה באתי על החתום:

תאריך

חתימה

הנדון : הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד מועצה ו/או לחבר מועצה

1. הנני מצהיר בזאת כי מועצה מקומית חצור הגלילית (להלן - **המועצה**) הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:
 - 1.1 סעיף 103 א' (א) לצו המועצות המקומיות (א), תשי"א-1950 הקובע כדלקמן :
"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם המועצה, לעניין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".
 - 1.2 כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע:
"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית: לעניין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו (ראה הגדרות "בעלי שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1 (1) (ב) ו- 2 (1) (ב))."
 - 1.3 סעיף 174 (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כי:
"פקיד או עובד של מועצה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם המועצה ובשום עבודה המבוצעת למענה".
2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:
 - 2.1 בין חברי מועצת המועצה **אין לי** בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.
 - 2.2 אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
 - 2.3 **אין לי** קרובי משפחה, שותף או מי שאני סוכנו, בקרב עובדי המועצה.
3. ידוע לי, כי המועצה תהיה רשאית לבטל את ההתקשרות אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה ו/או לא מלאה.
4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת, וכי ככל שישתנו הנסיבות הנני מתחייב לדווח למועצה בדבר כך באופן מידי.

חתימה וחותמת הספק

תאריך _____

ג' – ערבות המכרז

תאריך: _____

לכבוד:

המועצה המקומית חצור הגלילית

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפי העירייה המקומית חצור הגלילית, לסילוק כל סכום עד לסך של 10000 ₪ שתדרשו מאת _____, ח.פ. _____ (להלן: "החייב") בקשר עם השתתפות במכרז מס' _____ למתן שירותי יועץ לניהול, ביצוע ומימון מיזם למיצוי נכסים בתחום הרשות.

אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר, לשלם את הסכום הנ"ל או כל חלק ממנו לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך 7 ימים ממועד קבלתה, וזאת ללא כל תנאי, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם זאת ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי דרישתכם לתשלום סכום הערבות לעיל, יכול שתהיה לשיעורין והתשלום יתבצע בהתאם לדרישתכם כאמור ובלבד שסך כל התשלומים מכוח כתב ערבות זה לא יעלה על סכום הערבות.

מוצהר בזאת כי חילוטה של חלק מהערבות לא יגרע מתוקפה והיא תישאר תקפה לגבי יתרת הסכום שלא חולט.

ערבות זו הינה אוטונומית, בלתי חוזרת, בלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זאת תישאר בתוקפה עד ליום _____ וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

נספח ד' – נספח ביטוחים
יש לקבל מיועץ הביטוח

נספח ה' – הצהרה בדבר ניגוד עניינים

1. אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, מצהיר, כי אין לי כל ניגוד עניינים בנוגע למתן שירותי יועץ לניהול, ביצוע ומימון מיזם למיצוי נכסים בתחום הרשות.
2. בין היתר, אני מצהיר כי אין לי ו/או למשרדי ו/או לשותפי ו/או לעובדי ו/או כל גורם הפועל בשמי ומטעמי כל קשרי עבודה, ייעוץ או מתן שירותים עם צדדי ג' באופן שיכול להוות חשש לניגוד עניינים בינם ובין השירות הניתן למועצה המקומית חצור הגלילית.
3. הנני מתחייב, כי לא אתן חוות-דעת נגדית ו/או ייעוץ לצדדי ג', אשר עלול לשמש נגד המועצה ו/או מי מטעמה, בכל עניין ו/או הליך הנוגע לשירותים שהנני מספק למועצה. לעניין זה הנני מתחייב, כי לא אעשה שימוש במידע שיגיע לידי לצורך מתן השירותים כנגד המועצה. ידוע לי, כי פעולה בניגוד להצהרתי והתחייבותי תהווה הפרת ההסכם עם המועצה, תקים עילת תביעה כנגדי ותזכה את המועצה בפיצוי כספי ללא צורך בהוכחת נזק, כפי הערכת המועצה.
4. כן אני מתחייב כי היוודע לי מצב של ניגוד עניינים או חשש למצב כזה, אדווח באופן מיידי למועצה ולא אמשיך באספקת השירותים עד קבלת אישור מגורמי המועצה המוסמכים. כיוצא בזאת, כל אימת שיהיה לי ספק בדבר מצב של ניגוד עניינים אדווח למנהל ואבקש הנחיות ואישור מהגורמים המוסמכים במועצה.
5. בחתימתי הנני מאשר, כי קראתי והבנתי את כל האמור בכתב התחייבות זה ואפעל בהתאם לאמור בו. לראיה באתי על החתום.

תאריך

חתימה

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, שהינם מוסמכים לחתום בשם המציע וחתימתם מחייבת את המציע לכל דבר ועניין, חתמו בפני על גבי תצהיר זה, לאחר שהזהרתים כי עליהם לומר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יאמרו את האמת.

עו"ד

תאריך:

ו' – תצהיר בדבר שמירה על זכויות עובדים

1. אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אומר את האמת, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
2. אני מכהן כ_____ אצל _____ ("המציע"), ומוסמך לחתום על תצהיר זה בשמו של המציע.
3. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להצעת המציע במכרז מס' _____ למתן שירותי יועץ לניהול, ביצוע ומימון מיזם למיצוי נכסים בתחום הרשות.
4. אני מצהיר ומאשר כי (יש לסמן אחד מן הסעיפים, ולמחוק את הסעיפים המיותרים):
() המציע ו/או כל בעל זיקה למציע – כמשמע המונח בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, לא הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות שנעברו לאחר יום 31.10.02, לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987.
() המציע ו/או כל בעל זיקה למציע – כמשמע המונח בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות שנעברו לאחר יום 31.10.02, לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, אך במועד הגשת הצעתו של המציע למכרז חלפה למעלה משנה ממועד ההרשעה האחרונה.
() המציע ו/או כל בעל זיקה למציע – כמשמע המונח בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, הורשעו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות שנעברו לאחר יום 31.10.02, לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, ובמועד הגשת הצעתו של המציע למכרז לא חלפה שנה ממועד ההרשעה האחרונה. פירוט ההרשעות בהן הורשעו המציע ו/או בעל הזיקה במציע, הינו כדלקמן:

זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי – אמת.

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, שהינם מוסמכים לחתום בשם המציע וחתיתם מחייבת את המציע לכל דבר ועניין, חתמו בפני על גבי תצהיר זה, לאחר שהוזהרתי כי עליהם לומר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יאמרו את האמת.

תאריך: _____, עו"ד _____

נספח ז' – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד ב - _____ ,
ח"פ/ע.מ. _____ (שם המציע) מצהיר בזאת כי :

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המציע.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במציע להצעה המוגשת מטעם המציע במכרז _____ למתן שירותי יועץ לניהול, ביצוע ומימון מיזם למיצוי נכסים בתחום הרשות.
3. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.
9. יש לסמן V במקום המתאים
למיטב ידיעתי, המציע לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז
אם כן, אנא פרט :

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

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

אישור עורך הדין

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

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

