

10079943

לחתימת החשבת והמנכ"ל

1116

אגף שירות המטפל : רשות חסות הנוער

שם המסגרת: פנימיית בית רועי- דארנא

מספר עמותה /ע.מ 580542371 סעיף תקציבי (חובה) 23.11.65.60

סמל מסגרת : 8263

הסכם עפ"י מכרז מספר 178/2014 פרוטוקול מספר 45/2021 החלטה מס' 39

מהות ההתקשרות: הארכת התקשרות- מימוש זכות ברירה לשנה השמינית

תקופת ההתקשרות מ- 15/12/21 עד 14/12/22

היקף ההתקשרות- 4,710,721 ש"ח תעריף כולל שכר דירה

משרד הרווחה והביטחון החברתי
היחידה לפיקוח תקציבי
16-12-2021
נ ת ק ב ל

מספר מכסות מאושרות (חובה) 24 מכסות

סכום תעריף : 15,375 ₪ + 981.67 ₪ שכר דירה

סכום חלף (5% מסך ההתקשרות) 235,537 ₪ תוקף מיום 15/12/21 עד יום 14/2/23

ציון איתנות פיננסית

יש לצרף את האסמכתאות הבאות: נא לסמן V

משרד הרווחה והביטחון החברתי
היחידה לפיקוח תקציבי
09-12-2021
נ ת ק ב ל

1. חוזה מקורי כולל חתימות V
2. צילום פרוטוקול ועדת מכרזי V
3. אישור ניהול תקין לשנת V
4. חלף ערבות או ערבות בנקאית מקורית וצילום ערבות V
5. טופס נלווה לערבות או החלף V
6. במקרה של סמל מסגרת חדש יש לצרף פרטי מוטב

שם איש קשר חרות שטרית 02-5085844

שם מ"מ מנהל היחידה : סוזן דסוקי חתום

יש למלא את כל הפרטים הבאים לצערנו אי מלוי כל הפרטים וצורף האסמכתאות, יעכב את אישור החוזה.

אישור החשבות:

רושם: _____ בודק: _____ מאשר: _____

19.12.21 16.12.21



מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

החלטה מס' 39

פרוטוקול מס' 45/2021

פרוטוקול משיבת וועדת המכרזים המשרדית לרכישות טובין ושירותים

שהתקיימה בירושלים ביום ב' 18.10.2021

חברים:

גב' נטלי ליאון, יו"ר הוועדה

מר אבי ברף, חשב המשרד

עו"ד חגית ברסטל גינת, נציגת היועצת המשפטית

מרכזת הוועדה: גב' רונית אדלר

הנושא על סדר היום:

הארכת התקשרות עם דארנא בית בטוח לנוער בסיכון (580542371) להפעלת פנימייה לנערים יהודים במצבי מצוקה קשה ועוברי חוק באחד ממחוזות המשרד כ-24 מכסות מדרשת רופין, עמק חפר מכח מכרז פומבי מס' 178/2014 – מימוש זכות ברירה לשנה השמינית.

החלטת הוועדה: הוועדה מאשרת את ההתקשרות לפי תקנה 33(א) לתקנות חוק חובת המכרזים.

היקף ההתקשרות:

הארכת ההתקשרות מאושרת מיום 15.12.2021 עד ליום 14.12.2022 בסך של 4,710,721 ₪ כולל מע"מ, לפי הפירוט הבא:

24 מושבים X (15,375 ₪ תעריף + 981.67 ₪ תעריף שכ"ד) X 12 חודשים

התשלום יהיה בהתאם לאיוש המכסות בפועל.

התעריף עשוי להתעדכן מעת לעת על פי החלטת ועדת התעריפים במשרד.

תקנה תקציבית: 23.11.66.03- מותנה בקיום תקציב בפועל ובאישור חוק התקציב מידי שנה לא תתבצע התקשרות עם הספק כל עוד לא נחתם חוזה ו/או כתב הזמנה חתום כדין.

הערות ונימוקים להחלטה:

עמותת דרנא זכתה במכרז 178/2014 להפעלת פנימייה לנערים יהודים במצבי מצוקה קשה ועוברי חוק באחד ממחוזות המשרד כ-24 מכסות מדרשת רופין, עמק חפר.

תקופת ההתקשרות שנקבעה הינה מיום 15.12.2014 לתקופה של חמש שנים (עד ליום 14.12.2019) עם אופציה להארכת ההסכם בחמש שנים נוספות.

ביום 15.10.2020, פרוטוקול מס' 112/2020 החלטה מס' 14 אישרה ועדת המכרזים החלפת מבנה לאחר שבחנה את המסמכים למבנה במדרשת רופין, עמק חפר.

בהתאם לסעיף 3.2 להסכם התקשרות, הוועדה מאשרת מימוש זכות ברירה לשנה השמינית, במסגרת והתנאים הכלולים בחוזה שנכרת בעקבות מכרז פומבי מס' 178/2014 ובעקבות המלצת הגורם המקצועי.

לעניין החלטת הממשלה מס' 1116 – הוועדה מורה כי יש לפרסם הסכם / הזמנה זה.

עו"ד חגית ברסטל גינת

מר אבי ברף, חשב המשרד

גב' נטלי ליאון, יו"ר הוועדה



**משרד העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים
חוסן חברתי לישראל**



מכרז מס' 178/2014

נספח הצהרה בדבר הסכמה לפרסום הסכם ההתקשרות

אני הח"מ אריאל חייך ת.ז. [REDACTED] מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן הצהרה זו בשם דארנא בית בטוח לנוער בטיכון שהוא המציע (להלן – "המציע") המבקש להתקשר עם המשרד במסגרת מכרז משלים למכרז פומבי מס' 178/2014 – הפעלת מסגרות חוץ ביתיות לבני נוער במצבי מצוקה קשה ועוברי חוק (להלן – "המכרז").

אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת הצהרה זו בשם המציע.

ידוע לי כי, ככל שאבחר כזוכה במסגרת המכרז, ההסכם שיחתם עמי יפורסם במלואו באתר חופש המידע המרכזי שכתובתו www.foi.gov.il, וזאת בתוך חודש ימים מיום התימתו בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1116 מיום 29.12.2013 שעניינה פרסום היתרים ומסמכי התקשרות בין רשויות המדינה לגופים פרטיים (להלן – "החלטת הממשלה"), כאמור בסעיף [סעיף במכרז] למכרז.

(יש לסמן X במקום המתאים)

☒ הנני מסכים לפרסם את ההסכם החתום על ידי במלואו.

☐ הנני מבקש שלא לפרסם את החלקים הבאים בהסכם, בשל היותם סוד מסחרי או מקצועי, בהתאם לאמור בהחלטת הממשלה, וזאת מהנימוקים הבאים (חובה לנמק ולפרט):

מס'	סעיף בהסכם	החלקים אשר המציע מבקש שיישארו חסויים	נימוק הבקשה (מתוקף אישור חוק / אסמכתא)
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

* ניתן להוסיף שורות, ככל חנדרש, כל זמן שכל שורה כוללת את כל העמודות דלעיל.

ידוע לי כי ההחלטה הסופית באשר לחסיון המידע המפורט לעיל תהיה נתונה אך ורק למשרד וכי המשרד יהיה רשאי, על-פי שיקול-דעתו הבלעדי, לדחות את התנגדותי לפרסום החלקים בהסכם שפורטו על ידי לעיל, בין היתר, אם מצא כי לא מתקיים חריג בדין לפרסום ההתקשרות או אם השתכנע כי בנסיבות העניין משקלו של האינטרס הציבורי בגילוי המידע עולה על עוצמת הנזק צפויה לי מנוצאה מפרסום המידע.

ידוע לי במידה והמשרד ידחה את התנגדותי לפרסום החלקים בהסכם שפורטו על ידי לעיל, הנני רשאי לעתור כנגד ההחלטה בתוך 21 ימים כאמור בסעיף 4(ז) להחלטת הממשלה. זהו שמי, להלן חתימתי, ותוכן הצהרתי דלעיל אמת.

חתימה/חותמת
[Signature]
25223725085
משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים - אגף רכש

אריאל חייך
שם החותם

29/11/21
תאריך



אגף רכש, מכרזים והתקשרויות

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה, ירושלים | טלפון: 02-5085508 | פקס: 02-5085942
www.molsa.gov.il | michrazim@molsa.gov.il | אתר ממשל זחין - www.gov.il

10079943

משרד העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים
חוסן חברתי לישראל



מכרז מס' 178/2014

י"ג חשוון תשפ"ב
19 אוקטובר 2021

לכבוד
דארנא בית בטוח לנוער בסיכון
רח' האלון 18
רעננה - 43572

הנדון: מכרז משלים למכרז פומבי מס' 178/2014 - הפעלת מסגרות חוץ ביתיות לבני נוער במצבי מצוקה קשה ועוברי חוק
מס' עוסק מורשה: 580542371

בהתאם לסעיף 3 "תקופת ההסכם", ההתקשרות אשר נחתם על ידכם במסגרת ההתקשרות הראשונה לזכייתכם, ועדת המכרזים בישיבתה מיום 18.10.2021 פרוט' מס' 45/2021 החלטה מס' 39, אישרה לכם הארכת ההתקשרות למימוש אופציה לשנה השמינית.

עבור מסגרת לנערים יהודיים במצבי מצוקה קשה ועוברי חוק באחד ממחוזות המשרד - כ - 24 מכסות, במדרשת רופין, עמק חפר - 40250.

עבור מתן השרות ישולם עפ"י תעריף:
24 מושמים * (15,375 ₪ תעריף + 981.67 ₪ תעריף שכ"ד) * 12 חודשים.
התשלום יהיה בהתאם לאיוש המכסות בפועל.
התעריף עשוי להתעדכן מעת לעת על פי החלטת ועדת התעריפים במשרד.

תוקף הארכת ההתקשרות הוא מ- 15.12.2021 עד 14.12.2022.

היקף הארכת ההתקשרות לתקופה הנ"ל סך של כ- 4,710,721 ₪ כולל מע"מ.

ההתקשרות עבור מתן השרות, תהא כהסכם מסגרת והביצוע יהא מותנה בכיסוי תקציבי מתאים ובאישור הזמנות ע"י החשבות עפ"י תעריף של ועדת התעריפים המשרדית.

יש לצרף הודעה זו כתומה על ידי המציע למשרד הרווחה והשירותים החברתיים, רשות חסות הנוער, לידי גבי חרות שטרית, רח' ירמיהו ירושלים ת.ד. 1260 ירושלים 91012, בהקדם האפשרי.

להודעה בכתב יש לצרף:

- ☐ כתב ערבות ביצוע / הוראת קיזוז בהתאם להיקף ההתקשרות (סך הערבות הינו 5% מהיקף ההתקשרות, תוקף הערבות המאושר יהא חודשיים לאחר תום ההתקשרות, דהיינו, תוספת של חודשיים מעבר לתקופת ההתקשרות המאושרת) והכל כנדרש בתנאי ההתקשרות הראשונה.
- ☐ נסח חברה/שותפות עדכני (אם הזוכה הינו חברה/שותפות).
- ☐ אישור ביטוח בנוסח אישור הביטוח האחד חתום על ידי חברת הביטוח התואם את תקופת ההתקשרות המאושרת.



אגף רכש, מכרזים והתקשרויות

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה, ירושלים | טלפון: 02-5085508 | פקס: 02-5085942
www.molsa.gov.il | michrazim@molsa.gov.il | אתר ממשל זמין - www.gov.il



אי צרוף המסמכים כאמור תגורר עיכובים מיותרים בחתימת ההסכם, תחילת ההתקשרות ומועדי התשלומים.

לאור האמור לעיל תחילת ההתקשרות מ- **15.12.2021** עד **14.12.2022** עפ"י החלטת הוועדה פרוט' מס' **45/2021** החלטה **39** מיום **18.10.2021**.

לבירורים נוספים יש ליצור קשר עם רשות חסות הנוער גב' חרות שטרית טל: 02-5085844
מייל: **HerutS@molsa.gov.il**

בכבוד רב
אגף מכרזים
והתקשרויות לרכש

העתק: גזברות ראשית
שרות ממונה: רשות חסות הנוער
אגף מקצועי: מנהל אגף, מנהל שרות, תקציבן
ראש תחום מכרזים להתקשרויות ורכש
תיק המכרז 178/2014

חתימת הספק: שם: דארנא בית בטוח לנוער בסיכון, עוסק מורשה: 580542371

חתימת המכרז
משרד העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים
מחלקת מכרזים
מחלקת מכרזים - אגף
מכרזים

תאריך
29/11/21

ראש אגף מכרזים
שם המציע
ג'סן



תוספת ראשונה להסכם ההפעלה שנחתם ביום 30.8.2018

שנערכה ונחתמה ביום 9 בחודש ביולי בשנת 2019

בין

מדרשת רופין בע"מ מספר חברה 510137615
מעמק חפר 40250
(להלן: "מדרשת רופין")

מצד אחד:

לבין

דארנא – בית בטוח לנוער בסיכון (ע"ר) מספר עמותה 580542371
מרחוב האלון 18, רעננה
(להלן: "דארנא")

מצד שני:

- | | |
|--|--------|
| וביום 30.8.2018 נחתם בין מדרשת רופין לבין דארנא הסכם, לפיו קיבלה דארנא הרשאה להפעלת פנימייה, כהגדרתה בהסכם, למטרת השימוש כהגדרתה בהסכם, והכל על-פי התנאים המפורטים בהסכם (להלן: "הסכם הפעלה"); | הואיל |
| ועל-פי הסכם ההפעלה, ניתנה לדארנא הרשאה, שלא לצמיתות, להחזיק ולהשתמש במתחם ובו מבנה, כהגדרתם בהסכם ההפעלה, שייבנה על ידי מדרשת רופין, לשם הפעלת פנימייה, במיקום ובתנאים כמפורטים בהסכם ההפעלה; | והואיל |
| ולאחר חתימת הסכם ההפעלה אושרו תוכניות בניה סופיות למבנה, לפיהן נקבע כי שטח המבנה לפיו תחויב דארנא בדמי הרשאה הינו 1,364 מ"ר ולא 1,345 מ"ר (להלן בהתאמה: "אישור התוכניות ו-שטח המבנה"); | והואיל |
| וברצון הצדדים להסדיר, במסגרת תוספת זו, ובהתאם להוראות סעיף 4.6 להסכם ההפעלה, את העדכון בשטח המבנה לאור אישור התוכניות, כאמור לעיל; | והואיל |

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנה. המונחים שבהסכם ההפעלה יחולו גם על תוספת זו.
2. שטחו של המבנה לפיו תשלם דארנא למדרשת רופין דמי הרשאה מעודכן בזאת בהתאם לאישור התוכניות, באופן שבמקום השטח כמצוין בסעיף 7.1 להסכם ההפעלה (1,345 מ"ר), נקבע בזאת שטח המבנה ל- 1,364 מ"ר והוא השטח שיחייב את הצדדים ולפיו יחושבו דמי ההרשאה.
3. מוסכם שנוסחו של סעיף 7.1 להסכם יהיה כדלקמן: "בגין הענקת ההרשאה לדארנא לעשות שימוש במתחם דארנא ובמבנה לצורך מטרת השימוש במהלך תקופת ההרשאה ותקופות האופציה, ככל שתמומשה, תשלם דארנא למדרשת רופין דמי הרשאה ושימוש חודשיים בסך של 47 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ כדין לפי שטח מבנה של 1,364 מ"ר (להלן: "דמי ההרשאה")."
4. כל יתר ההוראות הקבועות במסגרת הסכם ההפעלה, אשר לא שונו במפורש במסגרת תוספת זו, ימשיכו לחול ללא כל שינוי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דארנא
לנוער בסיכון
עמותה מס' 580542371
בע"מ
(ע"ר)

מדרשת רופין בע"מ
מדרשת רופין בע"מ

הסכם הפעלה

שנערך ונחתם ב כ"ה ביום 30 בחודש תמוז שנת 2018

בין

מדרשת רופין בע"מ מספר חברה 510137615
מעמק חפר 40250
(להלן: "מדרשת רופין")

מצד אחד:

לבין

דארנא – בית בטוח לנוער בסיכון (ע"ר) מספר עמותה 580542371
מרחוב האלון 18, רעננה
(להלן: "דארנא")

מצד שני:

- הואיל** ומדרשת רופין הינה בעלת זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש 8417 חלקות 2 (בחלק), 3 (בחלק), 4 (בשלמות) ו-6 (בשלמות) וגוש 8418 חלקה 3 (בחלק) (להלן: "מתחם רופין");
- והואיל** ובמתחם רופין מתנהלת פעילות חינוכית לימודית ופעילות מגוונת להעשרה ולהוראה ובמסגרת זאת מופעלים מוסדות חינוכיים וכן פעילויות ושירותים מגוונים נלווים מכל מין וסוג שהוא;
- והואיל** ודארנא הינה עמותה בפיקוח משרד הרווחה העוסקת, בניהול פנימיות שיקומיות הכוללות בית ספר בתוכן לבני נוער במצבי מצוקה קשה ועוברי חוק מגיל 14 עד גיל 19 אשר אינם יכולים/צריכים/נאסר עליהם לשוב לבתיהם ולקהילותיהם, ומספקת להם מסגרת מגורים ולימודים המהווה בית חינוכי-שיקומי;
- והואיל** ודארנא מעוניינת לקבל ממדרשת רופין הרשאה להפעלת פנימייה, כהגדרתה להלן, במתחם רופין ולשם כך לקבל בהרשאה ובתמורה ושלא לצמיתות, להחזקתה ולשימושה מתחם ובו, מבנה שייבנה על ידי מדרשת רופין לבקשתה של דארנא לשם הפעלת פנימייה (להלן: "מתחם דארנא"), הכל כפי שיופרט ויוגדר להלן;
- הואיל** וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם ההרשאה להפעלת הפנימייה כהגדרתה להלן, ובקשר עם זכויות השימוש במתחם דארנא, והכל כמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. המבוא

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים וחלוקת סעיפי ההסכם, נועדו לשם הנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך פירוש.
- 1.3. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות בין הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל מצג ואו הבטחה ואו התחייבות אחרת של מי מהצדדים, אם נעשו קודם לחתימת ההסכם.
- 1.4. הוראה ואו ביטוי בלשון יחיד יכול גם לשון רבים ולהפך, הוראה ואו ביטוי בלשון נקבה יכול גם לשון זכר ולהפך, והתייחסות לאדם תכלול גם התייחסות לתאגיד ולהיפך.

2. הגדרות

דארנא - בית בטוח
לנוער בסיכון (ע"ר)
עמותה מספר 580542371

נוסח לחתימה

2.1. **"המבנה"** – מבנה בשטח של כ-1,600 מ"ר בנוי, שייבנה על ידי מדרשת רופין במתחם דארנא, כהגדרתו להלן, בהתאם למפורט בהסכם זה ולמפרט המבנה אשר יצורף להסכם זה **כנספח א'** ויחווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: **"מפרט המבנה"**).

הצדדים מסכימים, כי מפרט המבנה לא יצורף להסכם ויצורף לאחר חתימתו. לאחר השלמת עריכת מפרט המבנה, אשר יוכן על ידי מדרשת רופין ועל חשבונה, יועבר מפרט המבנה לעיונה והתייחסותה של דארנא. לדארנא תהא האפשרות להעביר הסתייגויותיה למפרט המבנה תוך 30 יום מהמועד שיימסר לה מפרט המבנה (להלן: **"הסתייגויות דארנא"**). מדרשת רופין תודיע לדארנא בכתב, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל צורך בנימוק, את עמדתה בנוגע להסתייגויות דארנא.

סירבה מדרשת רופין לקבל את הסתייגויות דארנא, בכללותן או בחלקן, תעמוד לדארנא הזכות להביא הסכם זה לידי סיום בהודעה מראש ובכתב תוך 14 יום ממועד התייחסות מדרשת רופין להסתייגויות דארנא.

במקרה בו דארנא תודיע על סיום ההסכם כאמור, הרי שדארנא תישא במחצית מעלות הכנתו של מפרט המבנה, בהתאם לדרישת תשלום שתועבר על ידי מדרשת רופין לדארנא וזאת בתוך 14 יום ממועד שליחת דרישת התשלום כאמור.

היה והסכם זה יגיע לכדי סיום באופן מוקדם, כאמור לעיל, כל צד מתחייב ומצהיר כלפי משנהו, כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הצד השני בכל הקשור לסיומו המוקדם של הסכם זה.

2.2. **"מתחם דארנא"** – מתחם בשטח של 1,582 מ"ר בו ייבנה על ידי מדרשת רופין המבנה ויגודר על ידה, אשר מסומן בצבע **pink** בתשריט המצורף להסכם זה **כנספח ב'** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2.3. **"מדד"** או **"מדד המחירים לצרכן"** – פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף או מוסד רשמי אחר שיהיה במקומה.

2.4. **"מדד הבסיס"** – המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.

2.5. **"המדד הידוע"** – המדד הגבוה ביותר שהיה ידוע במהלך תקופת ההרשאה ואשר פורסם טרם המועד בו היה על דארנא לשלם דמי ההרשאה, בכל חודש קלנדרי.

2.6. **"צמוד למדד"** – התאמת סכום כך שיוגדל לפי שיעור העליה של המדד הידוע לעומת מדד הבסיס.

לשם ההמתשה תובא דוגמא מספרית: ירד המדד הידוע ביחס למדד הבסיס ב-10 נקודות, לא ישתנה מדד הבסיס. עלה המדד הידוע ב-10 נקודות ביחס למדד הבסיס, יתעדכן מדד הבסיס במועד פרסום המדד כאמור, כך שיתווספו לערכו 10 נקודות והוא יהווה החל ממועד עדכנו כאמור מדד הבסיס לצורך עריכת חשבון ההפרשים כתוצאה מהצמדה למדד.

3. הרשאה להפעלת הפנימייה

3.1. מדרשת רופין מעניקה לדארנא ודארנא מקבלת בזאת ממדרשת רופין הרשאה להפעלת פנימייה שיקומית בפיקוח משרד החינוך ו/או משרד הרווחה, הכוללת בתוכה בית ספר לבני נוער במצוקה קשה ועוברי חוק, בגילאים 14 עד ל-19, אשר אינם יכולים, צריכים או נאסר עליהם לשוב לבתיהם ולקהילותיהם, כאשר דארנא מספקת להם מסגרת מגורים ולימודים המהווה בית חינוכי – שיקומי (להלן: **"הפנימייה"**), והכל על פי התנאים הקבועים ובתמורה כמפורט בהסכם זה (להלן: **"מטרת השימוש"**).

3.2. לשם הפעלת הפנימייה במתחם רופין, דארנא תקבל זכות לעשות שימוש במתחם דארנא ובמבנה אשר ייבנה על ידי מדרשת רופין לשם כך, כפי שיפורט להלן.

3.3. למען חסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת כי דארנא הינה במעמד של ברת רשות בלבד לנהל ולהפעיל את הפנימייה ואין לה ו/או לדיירי הפנימייה כל זכות קניינית במתחם דארנא ו/או במבנה, לרבות זכות של דייר מוגן על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התש"ל-1972 ו/או על פי חוקי הגנת הדייר על כל תיקונייהם השונים שהיו ושיהיו בעתיד ו/או על פי כל חוק ו/או תקנה אחרים להגנה על דיירים ו/או על שוכרים על פי כל דין.

3.4. בנוסף, מובהר בזאת כי חוקי הגנת הדייר לא חלים על הסכם זה וכי כל תשלום שחוא מאת דארנא למדרשת רופין ו/או לכל גוף אחר לרבות בקשר למבנה, תשלום בגין ההרשאה, בגין רשות השימוש במבנה,

דארנא - בית בטוח
לנוער בסיכון (ע"ר)
עמותה מספר 557771

מדרשת רופין בע"מ

נוסח לחתימה

הוצאות בגין השימוש במבנה, הוצאות בגין השקעות ו/או תיקונים ו/או שיפורים במבנה וכיו"ב לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח ומכל מקום לא יקנו לה ו/או לדיירי הפנימייה מעמד של דייר מוגן כמשמעותו בחוקי הגנת הדייר ו/או בכל דין.

4. הקמת המבנה

4.1. מדרשת רופין תפעל להקמתו של המבנה במתחם דארנא באמצעות קבלן מבצע עמו תתקשר (להלן: **"הקבלן"**), על חשבונה של מדרשת רופין ובהתאם לסטנדרטים הנהוגים במדרשת רופין, על פי מפרט המבנה שאושר על ידי דארנא ונמצא על ידה ככזה התואם את צרכיה.

4.2. דארנא מצהירה ומתחייבת כי, מסרה למדרשת רופין את כל הדרישות ו/או התקנים ו/או המפרטים הנדרשים לשם הקמת המבנה, לרבות דרישות משרד הרווחה וכן כי ראתה ובדקה את מתחם רופין, את מפרט המבנה וכי קיבלה לידה כל מידע הנראה לה רלוונטי בקשר למתחם דארנא ולהקמת המבנה, וכי מצאה את כל האמור לשביעות רצונה ומתאים מכל הבחינות למטרותיה ולדרישותיה ולרבות לדרישות משרד הרווחה, וכי היא מוותרת בזאת על כל טענת אי התאמה בקשר לאיזה מהנושאים האמורים.

4.3. דארנא מצהירה ומאשרת כי ידוע לה שבנייתו של המבנה טרם החלה וכי בנייתו של המבנה והתקיימותו של הסכם זה כפופה לקבלת היתר בניה ו/או כל אישור אחר כנדרש על פי דין. למען הסר ספק, לא התקבלו היתרי בניה ו/או אישורים כאמור להקמת המבנה בפרק זמן של 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, תעמוד למדרשת רופין האפשרות להביא הסכם זה לידי סיום בהודעה מראש ובכתב בת 7 ימים לדארנא וזאת מבלי שלדארנא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד מדרשת רופין בקשר לסיום ההסכם כאמור ודארנא מוותרת בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור.

4.4. המועד המשוער למסירת החזקה במבנה לידי דארנא הינו יום 1.9.2019 ובכפוף לקבלת טופס 4 כנדרש על פי דין (להלן: **"מועד המסירה"**). לא נתקבל טופס 4 עד למועד המסירה, יידחה מועד המסירה עד לקבלת טופס 4 כנדרש על פי דין. במקרה שיחול שינוי במועד המסירה, לרבות עקב אי קבלת טופס 4, תודיע מדרשת רופין לדארנא, מראש ובכתב, 30 יום לפחות לפני מועד המסירה, אודות מועד המסירה הסופי.

4.5. למען הסר ספק מובהר כי, איחור במסירת המבנה כמפורט בסעיף 4.4 לעיל, שלא יעלה על 360 יום ממועד המסירה, לא יהווה הפרה של התחייבותיה של מדרשת רופין על פי הסכם זה ולא יזכה את דארנא בסעד כלשהו. מבלי לפגוע באמור לעיל, מדרשת רופין מודעת לכך שעל דארנא להתארגן מראש בנוגע למיקום הפנימייה. במקרה בו מדרשת רופין תהיה בדעה שצפוי איחור של למעלה מ 90 יום, היא תיתן על כך הודעה בכתב לדארנא, על מנת לאפשר לדארנא להתארגן ולהאריך את תוקף ההסכם הנוכחי שלה.

4.6. מובהר ששטחו של המבנה כמפורט בסעיף 2.1 לעיל, הינו אומדן משוער בלבד, ושטחו המדויק ייקבע באופן סופי ומוחלט לאחר השלמת בניית המבנה ומדידתו. דארנא מוותרת בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מדרשת רופין ו/או מי מטעמה היה ושטח המבנה בפועל יהא שונה מזה שתוכנן.

4.7. דארנא מצהירה ומאשרת כי ידוע לה שלשם הקמת המבנה תתקשר מדרשת רופין עם הקבלן. בהתאם לאמור, ידוע לדארנא והיא מאשרת ומצהירה כי כל עיכוב בהקמת המבנה שמקורו במעשה או במחדל של הקבלן, לא יקנה לה כל סעד מאת מדרשת רופין ובהתאם היא מוותרת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד מדרשת רופין בקשר לעיכוב כאמור. מבלי לפגוע באמור לעיל, מדרשת רופין מודעת לכך שעל דארנא להיערך מראש בנוגע למיקום הפנימייה. במקרה בו מדרשת רופין תהיה בדעה שצפוי איחור של למעלה מ 90 יום עקב מעשה או מחדל של הקבלן, היא תיתן על כך הודעה בכתב לדארנא, על מנת לאפשר לדארנא להתארגן ולהאריך את תוקף ההסכם הנוכחי שלה.

5. הצהרות דארנא ויחסי הצדדים

דארנא מאשרת, מצהירה ומתחייבת כלפי מדרשת רופין, כדלקמן:

5.1. כי הינה פועלת כקבלן עצמאי ואין, ולא יוצרו בינה לבין מדרשת רופין ו/או מי מטעמה או בין עובדיה ו/או שלוחיה ו/או הפועלים מטעמה לבין מדרשת רופין ו/או מי מטעמה, יחסי עובד ומעביד או יחסי שותפות כלשהם.

5.2. כי היא בקיאה בעיסוקיה וברשותה כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצרכי פעילותה.

5.3. כי במשך כל תקופת ההרשאה ותקופות האופציה, ככל שתמומשנה, כהגדרתן להלן, תהא אחראית לקבלת כל הרישיונות הדרושים לפי כל דין לשם פעילותה, לשם שימוש במתחם דארנא, לרבות במבנה, לחידוש

דארנא - בית בטוח
לנוער בסיכון (ע"ר)
עמותה מספר 42371
590542371

מדרשת רופין בע"מ

ולקיומם בתוקף.

- 5.4 מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש לדארנא לשימושה במתחם דארנא לא ישחרר את דארנא ממילוי התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה על פי הסכם זה, לרבות ביצוע תשלומים על פיו.
- 5.5 כי אין ולא תהיינה לה זכויות קנייניות ו/או אחרות במוניטין של מדרשת רופן ולא תוכל לעשות שימוש בשמה של מדרשת רופן, אלא אם נתקבלה לכך הרשאה מראש ובכתב מאת מדרשת רופן.
- 5.6 כי היא מכירה ובדקה את כל הפעילויות המתנהלות במתחם רופן וכי מצאה כי אין בפעילויות כאמור כדי להוות מניעה ו/או הפרעה לצרכיה ו/או לצרכי דיירי הפנימיה וכי מצאה את סביבתו של מתחם דארנא, לאחר בדיקתה, ככזו התואמת את מטרת השימוש.
- 5.7 כי ידוע לה שהסכם זה מעניק לה הרשאה להפעלת פנימייה במתחם דארנא בלבד, וכי אין לה ולא תהיינה לה זכויות כלשהן במקרקעין.
- 5.8 כי היא תפעל על פי מטרת השימוש בלבד והינה מתחייבת שלא להשתמש ולא להרשות שימוש במתחם דארנא, לרבות במבנה ו/או בחלק מהם לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השימוש. כל שינוי או הרחבה של מטרת השימוש כפופים לקבלת הסכמה מראש ובכתב מאת מדרשת רופן, אשר תהא רשאית שלא להסכים לכל שינוי או הרחבה כאמור על פי שיקול דעתה ומבלי שתחול עליה חובת נימוק כלשהי.
- 5.9 כי במידה ודארנא תיתמך ו/או הינה נתמכת על ידי גוף ציבורי, תדאג דארנא לעדכן את מדרשת רופן אודות האמור וכן תדאג להעביר לידי מדרשת רופן בכתב, את דרישותיו והנחיותיו של הגוף הציבורי כאמור להקמת המבנה במתחם דארנא, ככל שקיימות וזאת לא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- בנוסף לאמור בסעיף 5.9 זה לעיל, גם אם דארנא איננה נתמכת על ידי גוף ציבורי, אולם לגוף ציבורי קיימות הסמכות ו/או הזכות לדרוש כי המבנה ייבנה באופן מסוים, על דארנא חלה החובה לדאוג כי דרישותיו של הגוף כאמור יגיעו לידי מדרשת רופן בכתב לא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 5.10 כי היא תדאג לתחזוקתו של מתחם דארנא, לרבות המבנה, במשך כל תקופת הסכם זה כך שמתחם דארנא והמבנה יהיו בכל עת במצב טוב ותקין, כן מתחייבת דארנא להימנע מגרימת נזק או קלקול למתחם דארנא או לכל מתקן ממתקניהם ולהיות אחראית ולתקן מיד על חשבונה כל נזק ו/או קלקול ו/או אובדן שיתגלה במתחם דארנא ו/או במבנה בשל מעשה או מחדל של דארנא ו/או דיירי הפנימיה ו/או מוזמניה ו/או מבקריה וכן להודיע למדרשת רופן בכתב אודות כל נזק ו/או קלקול ו/או אובדן כאמור. מובהר כי תיקוני תשתית, כדוגמא: צנרת פנימית, חשמל ואינסטלציה, יהיו באחריות מדרשת רופן.
- 5.11 כי ידוע לה שמדרשת רופן תהא רשאית להיכנס מפעם לפעם למתחם דארנא ולמבנה, במועדים סבירים, ולאחר תיאום מראש לשם בדיקת קיום הוראות הסכם זה ו/או לשם ביצוע עבודות ותיקונים בהם.
- 5.12 כי לא תדביק ו/או תתקין שלטים או מודעת על גדותיו של מתחם דארנא ו/או על קירותיו החיצוניים של המבנה ו/או במתחם רופן כולו, ללא קבלת אישור מדרשת רופן מראש ובכתב.
- 5.13 כי לא תערך ולא תבצע כל שינויים, תיקונים, שכלולים, הוספות או כל עבודות בניה כלשהן במתחם דארנא ו/או במבנה (וכל אלה יקראו להלן: "עבודות") מבלי שקיבלה אישור מראש ובכתב מאת מדרשת רופן. בוצעו עבודות שלא בהסכמת ובאישור מדרשת רופן, אזי מבלי לגרוע מזכותה של מדרשת רופן לכל הסעדים והתרופות על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, תהיה מדרשת רופן זכאית לדרוש מדארנא להרוס את העבודות ולבצע את כל התיקונים שיתחייבו מההריסה על מנת להביא את מתחם דארנא ו/או המבנה למצבם כפי שהיו לפני ביצוע העבודות וזאת בתוך 14 יום מדרשת מדרשת רופן. היה ודארנא לא תעשה כן, מדרשת רופן תהא רשאית לעשות זאת על-חשבונה של דארנא. בכל מקרה העבודות יוותרו בידי מדרשת רופן כקניינה.

- 5.14 דארנא מצהירה, כי כל פעולות השיווק, פרסום, וקליטת דיירי הפנימיה, תהא על חשבונה ובאחריותה הבלעדית של דארנא ובתיאום מלא ומראש עם מדרשת רופן. למען הסר ספק, אין לראות באמור בהסכם זה בהתחייבות של מדרשת רופן במישרין ו/או בעקיפין לקליטת דיירי הפנימיה כאמור לטובת דארנא ו/או התחייבויותיה לפרסום ושיווק של הפנימייה וכל אלו יהיו על חשבונה ובאחריותה הבלעדית של

דארנא - בית בטוח
לנוער בסיכון (ע"ר)
עמותה מספר 542371

מדרשת רופן בע"מ

דארנא.

- 5.15. דארנא והיא בלבד תהא אחראית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק ו/או נזקים במתחם דארנא על ידי מי מטעמה ו/או עובדיה ו/או דיירי הפנימייה ו/או מבקריה.
- 5.16. דארנא מתחייבת להימנע מכל הפרעה שהיא, לרבות על ידי דיירי הפנימייה ו/או עובדיה ו/או מבקריה להתנהלות התקינה של הפעילויות השונות המתקיימות במתחם רופין. כן דארנא אחראית להתנהגות הולמת של דיירי הפנימייה ותפעל לטיפול מידי בכל גורם מפריע.
- 5.17. כי אין לה כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותה בהסכם זה לפי תנאיו, וכי נתקבלו כל ההחלטות הדרושות לכך במוסדות דארנא.

6. תקופת ההרשאה

- 6.1. תקופת ההרשאה להפעלת הפעילות ורשות השימוש במתחם דארנא, שניתנה על ידי מדרשת רופין לדארנא על פי הסכם זה, היא למשך 5 שנים החל מיום 1.9.2019 ועד ליום 31.8.2024 (להלן: "**תקופת ההרשאה**"). מוסכם שאם מדרשת רופין תדחה את מועד המסירה, תעודכן תקופת ההרשאה, כך שהיא תהיה חמש שנים ממועד המסירה.
- 6.2. לדארנא ניתנת בזאת האופציה להאריך את תקופת ההרשאה לשלוש תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת, ממועד סיום תקופת ההרשאה (להלן: "**תקופות האופציה**"), ובלבד שדארנא עמדה בכל תנאי הסכם זה כסדרם במשך תקופת ההרשאה ו/או תקופות האופציה, ככל שתמומשנה. מימוש כל אחת מהאופציות תיעשה באמצעות הודעת דארנא מראש ובכתב שישה (6) חודשים לפני תום תקופת ההרשאה ו/או תקופת האופציה, ככל שתמומש.
- 6.3. דארנא לא תהא זכאית להביא הסכם זה לידי סיום לפני מועד תום תקופת ההרשאה או תקופות האופציה, במידה ותמומשנה על ידי דארנא, המאוחר מביניהם, אלא על פי הוראות הסכם זה בלבד, והפסקת השימוש במתחם דארנא ו/או במבנה ו/או פניוים (כולם או חלקם) על ידי דארנא לא תפתור את דארנא מקיום מלוא התחייבויותיה שעל פי הסכם זה.
- 6.4. מבלי לפגוע בכל סעד או תרופה או זכות המוקנים למדרשת רופין על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין נתונה למדרשת רופין הזכות להביא הסכם זה לידי סיום באמצעות מתן הודעה מראש ובכתב לדארנא של 24 חודשים.
- 6.5. במקרה בו תוחל תביעה חדשה על מתחם רופין ו/או ייחתם חוזה חכירה חדש ו/או בכל שינוי בזכויות השימוש במתחם רופין, תהא רשאית מדרשת רופין להביא הסכם זה לידי סיום במתן הודעה מראש ובכתב בת 60 יום ולדארנא לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לסיום המוקדם כאמור.

7. דמי ההרשאה

- 7.1. בגין הענקת ההרשאה לדארנא לעשות שימוש במתחם דארנא ובמבנה לצורך מטרת השימוש במהלך תקופת ההרשאה ותקופות האופציה, ככל שתמומשנה, תשלם דארנא למדרשת רופין דמי הרשאה ושימוש חודשיים בסך של 47 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ כדין לפי שטח מבנה של 1,345 מ"ר (להלן: "**דמי ההרשאה**").
- 7.2. דארנא תישא בכל תקופת ההרשאה לרבות בתקופות האופציה, ככל שתמומשנה, בתשלומי הארנונה בגין המבנה, בסך של 78.6 ₪ למ"ר לשנה אשר ישולמו למדרשת רופין (להלן: "**דמי ארנונה**"). שטח המבנה לעניין סעיף זה, יהא השטח שייקבע ו/או נקבע על פי מדידת המועצה האזורית עמק חפר. התשלום בגין הארנונה ישולם מידי חודש ביחד עם התשלומים בגין דמי ההרשאה. מובהר כי ככל שיהיו שינויים בתעריפי הארנונה כפי שיקבעו על-ידי המועצה האזורית, יעודכנו דמי הארנונה בהתאם. ידוע למדרשת רופין כי לפי מיטב בדיקת דארנא היא זכאית לפטור מתשלום ארנונה, וכי בכוונת דארנא לפעול לקבלת הפטור הנ"ל.
- 7.3. היה ודארנא תקבל פטור מתשלום דמי ארנונה מאת המועצה האזורית עמק חפר, הרי שפטור מתשלום דמי ארנונה כאמור יהא בתוקף ממועד אישורו על ידי המועצה האזורית עמק חפר ומגריעתו ממצבת השטחים בגינם מחויבת מדרשת רופין בתשלום דמי ארנונה. למען הסר ספק, כל עוד לא ייגרע שטח המבנה מהשטחים בגינם מחויבת מדרשת רופין בתשלום ארנונה תהא דארנא מחויבת בתשלום דמי הארנונה כמפורט בסעיף 7.3 זה.

נוסח לחתימה

- 7.4. דארנא תשלם למדרשת רופין בכל תקופת ההרשאה לרבות בתקופות האופציה, ככל שתמומשנה, את דמי ההרשאה ודמי הארנונה, ככל שיחולו כאמור בסעיף 7.2 לעיל, בתשלומים חודשיים מראש, לא יאוחר מהראשון (1) לכל חודש קלנדרי, בגין אותו חודש קלנדרי.
- 7.5. דמי ההרשאה יהיו צמודים למדד, כהגדרתו בסעיף 2.5 לעיל. חשבון ההפרשים כתוצאה מההצמדה למדד (להלן: "חשבון ההפרשים"), יערך בתום כל חודש קלנדרי בגין החודש הקלנדרי שקדם לו.
- למען הסר ספק, היה ותקופת ההרשאה תחל שלא בתחילת שנה קלנדרית או תסתיים שלא בסופה של שנה קלנדרית, יחושב האמור בסעיף 7.5 זה באופן יחסי לתקופת הזמן הרלוונטית.
- 7.6. לכל תשלום מהתשלומים הנזכרים בסעיף זה יתווסף מס ערך מוסף בשיעור שיהא נהוג במועד אותו תשלום, אשר יחול על דארנא וישולם על ידה כנגד קבלת חשבונית מס כדין.
- 7.7. להבטחת תשלום דמי ההרשאה, תפקיד דארנא שלושה חודשים בטרם תחילת כל שנה חוזית במהלך תקופת ההרשאה, לרבות בכל אחת מתקופות האופציה, ככל שתמומשנה, 12 המחאות עוקבות דחיות בסכום השווה לדמי ההרשאה בצירוף דמי הארנונה החודשיים כאמור בסעיפים 7.1-7.3 לעיל, שמועד פירעוןן בראשון לכל חודש קלנדרי.
- "שנה חוזית" בסעיף זה משמעה – 12 חודשים עוקבים, כאשר השנה החוזית הראשונה תחילתה במועד תחילת תקופת ההרשאה.
- 7.8. היה ותקופת ההרשאה תחל באמצע חודש קלנדרי, הרי שדמי ההרשאה בגין אותו חודש יחושבו באופן יחסי וישולמו במועד חתימת הסכם זה, כאשר באותה שנה חוזית יופקדו 11 המחאות עוקבות דחיות כאמור בסעיף 7.7 לעיל.
- 7.9. פיגור בתשלום דמי ההרשאה, דמי הארנונה וכל תשלום אחר כמפורט בסעיף 7 זה לתקופה העולה על ארבעה עשר (14) ימים, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 7.10. מוסכם כי דארנא תהא חייבת בכל מקרה בתשלום דמי ההרשאה גם אם מסיבה כלשהי לא תפעיל את הפנימייה במשך תקופת ההרשאה ו/או תקופת האופציה הראשונה ו/או חלק מהן.
- 7.11. על אף האמור בסעיף 7.1 לעיל, החל מיום 1.9.2019 ועד ליום 31.8.2023, (או ארבע השנים הראשונות לתקופת ההרשאה, במקרה בו מדרשת רופין תדחה את מועד המסירה) תוענק לדארנא הנחה מיוחדת בדמי ההרשאה החודשיים (להלן: "תקופת ההנחה"). ההנחה כאמור תגלם פטור מתשלום דמי הרשאה בגין שטח של 200 מ"ר מסך שטחו של המבנה בתוספת מע"מ, באופן שמכל תשלום דמי ההרשאה החודשיים יופחת סך השווה לדמי ההרשאה בגין 200 מ"ר.
- למען הסר ספק, בחישוב סך כל ההנחה כאמור בסעיף 7.10 לעיל, הרי שדארנא תהא זכאית במהלך כל תקופת ההנחה להנחה כוללת מקסימאלית בסך של כ-500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

8. תשלומים נוספים החלים על דארנא

- 8.1. מבלי לפגוע בכלליות האמור, תישא דארנא בכל תקופת ההרשאה לרבות בתקופות האופציה, ככל שתמומשנה, בכל התשלומים בגין חשמל, טלפון, מים, שמירה, ניקיון, גינון מתחם דארנא, מס עסקים, מס שילוט, או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במתחם דארנא ובמבנה, אחזקתם, הפעלתם וביטוחם, בין אם נעשה בפועל שימוש בהם ובין אם לאו. למען הסר ספק, מדרשת רופין תישא בעלויות פינוי אשפה.
- 8.2. מעת לעת על-פי דרישתה של מדרשת רופין, תמציא דארנא למדרשת רופין אישורים מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף שדארנא התחייבה בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו למעט מע"מ, ביטוח לאומי ומס הכנסה, המעידים כי דארנא פרעה את כל התשלומים המתייחסים לתקופת ההרשאה ולתקופות האופציה, ככל שתמומשנה, וכי אין לה חובות או התחייבויות לגוף מהגופים האמורים.
- 8.3. פיגור בתשלום כל סכום בה חייבת דארנא כמפורט בסעיף 8 זה לתקופה העולה על ארבעה עשר (14) ימים, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

דארנא - בית ברנא
לוחית
מספר 5215-2312

9. פינוי מתחם דארנא

מדרשת רופין בע"מ

9.1 דארנא מתחייבת לסיים את הפעילות במתחם דארנא, לרבות במבנה, לפנות אותם בתום תקופת ההסכם ו/או בתקופות האופציה, לפי העניין, או עם ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא, ולהחזיר אותם לידי מדרשת רופין כאשר הינם ריקים, במצב טוב ותקין כפי שהיו במועד המסירה. עד למועד סיום הפעילות במתחם דארנא תסלק דארנא, על חשבונה, כל חפץ וכל תוספת או מתקן קבע שהותקנו על ידה ותחזיר את המצב לקדמותו, אלא אם תסכים מדרשת רופין להשארתם, שאז יהפכו אלו לקניינה של מדרשת רופין, ללא כל תמורה.

9.2 מבלי לפגוע באיזו מזכויות מדרשת רופין, במקרה ודארנא לא תפנה את מתחם דארנא, לרבות את המבנה בתום תקופת ההסכם או עם ביטול הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יחולו ההוראות כדלקמן:

9.2.1 מבלי לפגוע בזכותה של מדרשת רופין לממש את זכויותיה בכל דרך שתמצא לנכון, תהא דארנא חייבת למדרשת רופין, עבור כל יום של איחור בפינוי מתחם דארנא והבאתו למצב הנדרש, וכל עוד לא מילאה אחר התחייבותיה הנ"ל, סך בש"ח השווה לערך לתשלום דמי הרשאה עבור יום אחד בתוספת 50% וזאת כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש (להלן: "פיצויים מוסכמים").

9.2.2 מוסכם ומוצהר במפורש בין הצדדים כי סכום הפיצויים המוסכמים, ללא דרישה להוכחת נזק, נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו למדרשת רופין עקב אי פינוי מתחם דארנא, לרבות המבנה, על ידי דארנא במועד כאמור, וביחס סביר לנזק שיכלו הצדדים לצפות מראש בעת עריכת הסכם זה כתוצאה מסתברת של ההפרה, ולא תשמע כל טענה מצד דארנא כי הסכום האמור לעיל נקבע כקנס, ודארנא תהיה מנועה מלטעון טענה כנ"ל.

9.2.3 מדרשת רופין תהיה רשאית לתפוס את החזקה במתחם דארנא, לרבות במבנה גם תוך פריצת מנעוליהם והחלפתם באחרים, לתפוס חזקה בתכולתם ובכל המיטלטלין שבהם, לסלק את דארנא, עובדיה, דייריה, מבקריה ונציגיה ממתחם דארנא, לרבות במבנה, להעניק הרשאה ושימוש במתחם דארנא, לרבות במבנה, לאחר ו/או לאחרים, למכור את כל המיטלטלין של דארנא המצויים במתחם דארנא ואשר נתפסו על ידי מדרשת רופין או לאחסנם במקום שמדרשת רופין תמצא לנכון, הכל על חשבון דארנא ולקזז מכל סכום שיתקבל עבור דארנא לאחר ניכוי הוצאותיה כל סכום ו/או חיוב בו חייבת דארנא על פי הסכם זה. דארנא מייפה בזאת באופן בלתי חוזר את מדרשת רופין ו/או מי מטעמה לפעול בשמה לשם ביצוע האמור לעיל.

9.2.4 דארנא תשלם את כל הסכומים, התשלומים והמסים בהם היא חייבת על פי הסכם זה.

9.2.5 התשלום הקבוע בסעיף זה לא ייצור יחסי שכירות כלשהם בין דארנא לבין מדרשת רופין לגבי התקופה שלאחר תום תקופת ההסכם או פינוי מתחם דארנא כקבוע בהסכם זה.

10. אחריות לנזקים

10.1 על מדרשת רופין לא תחול כל אחריות מכל מין וסוג שהוא בגין כל נזק ו/או קלקול שייגרם למתחם דארנא ו/או למבנה ולתכולתם ו/או לדארנא ו/או לצד ג' מכל סיבה שהיא, למעט אחריותה של מדרשת רופין לתיקון נזקים בתשתיות כמפורט בסעיף 5.10 לעיל. בנוסף, מדרשת רופין תאפשר לדארנא להפעיל את אחריות הקבלן לתיקון נזקים בתקופת הבדק והאחריות לאחר קבלת אישור מדרשת רופין מראש ובכתב.

10.2 דארנא מתחייבת לטפל באופן מיידי ועל חשבונה בכל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כספית או אחרת, לרבות תביעות נזק, הנובעות מהשימוש שתעשה דארנא ו/או עובדיה ו/או דיירי הפנימייה ו/או מבקריה ו/או מי מטעמה במבנה ו/או משימוש בשטחים הציבוריים של מתחם רופין. דארנא תפצה ותשפה את מדרשת רופין בגין כל חיוב כספי עפ"י פסק דין שתחויב בו ואשר עילתו ו/או מקורו נובע, במישרין או בעקיפין, מהשימוש במבנה. תנאי לשיפוי הוא שמדרשת רופין תעביר לדארנא כל תביעה שתוגש כנגדה בעניין דנן, ותאפשר לדארנא להתגונן על חשבונה כנגד תביעה כאמור.

10.3 דארנא מתחייבת לנקוט בכל הצעדים לביטול כל דרישה ו/או תביעה שתוגש נגד מדרשת רופין ו/או מי מטעמה על ידי כל צד שלישי בגין כל נזק מכל מין וסוג שהוא שייגרם לכל אדם ולכל רכוש שהוא, הנובע מכל פעולה או מחדל שיתרחשו במתחם דארנא.

10.4 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 10.1 לעיל, בכל מקרה שיגרם נזק ו/או קלקול למתחם דארנא, לרבות למבנה ולמעט נזק תשתית כמפורט בסעיף 5.10 לעיל שלא התרחש עקב מעשה ו/או מחדל של דארנא, לא תחול חובה כלשהי על מדרשת רופין לתקן את הנזק ו/או הקלקול כאמור. כל נזק ו/או קלקול כאמור יתוקנו על-ידי דארנא, באחריותה ועל חשבונה בתאום עם מדרשת רופין.

דארנא
לוחם השוקן (ע"ר)
עו"ד יעקב יעקב

7

מדרשת רופין בע"מ

11. ביטוח

ביטוחי דארנא

- 11.1 מבלי לגרוע מאחריות דארנא על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מתחייבת דארנא, לפני ביצוע עבודות כלשהן במתחם דארנא, לערוך ולקיים למשך תוקפו של הסכם זה את הביטוחים המפורטים בנספח ג'1, המצורף להסכם והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו אצל חברת ביטוח מורשית כדין (להלן: "ביטוח עבודות קבלניות").
- 11.2 ללא צורך בכל דרישה מצד מדרשת רופין, מתחייבת דארנא להמציא לידי מדרשת רופין, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במתחם דארנא או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למתחם דארנא (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבטחות על-פי סעיף 11.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת ביטוחי דארנא המצורף להסכם זה כנספח ג'2 והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו, כשהוא חתום בידי מבטחו (להלן: "אישור ביטוחי דארנא"). מובהר ומוסכם, כי הפוליסה הינה קודמת לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המדרשת רופין.
- 11.3 דארנא מצהירה, כי ידוע לה שהמצאת אישור עריכת ביטוחי דארנא הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במתחם דארנא ו/או הכנסת נכסים כלשהם למבנה (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבטחות על-פי סעיף 11.1 לעיל), ומדרשת רופין תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנוע מדארנא את קבלת החזקה במתחם דארנא ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.
- 11.4 מוסכם, כי דארנא רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיף 4 לנספח ג'2, ואולם הפטור המפורט בסעיף 11.5 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 11.5 דארנא פוטרת את מדרשת רופין ו/או את מי מהבאים מטעמה, וכן את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי ההפעלה של בעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במתחם רופין בו מצוי מתחם דארנא נכלל פטור מקביל כלפי דארנא, מאחריות בגין נזק שהיא זכאית לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף 1 לנספח ג'1 וסעיפים 1 ו-4 לנספח ג'2 (או שהיתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 11.6 לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי דארנא, מתחייבת דארנא להפקיד בידי מדרשת רופין את אישור עריכת ביטוחי דארנא בגין הארכת תוקפו לשנה נוספת. דארנא מתחייבת לחזור ולהפקיד את אישור עריכת ביטוחי דארנא במועדים הנקובים, מדי שנת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 11.7 דארנא מתחייבת למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידה, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי דארנא יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ההרשאה.

ביטוחי מדרשת רופין

- 11.8 מדרשת רופין מתחייבת לערוך ולקיים, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, למשך תוקפו של הסכם זה, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין:
 - 11.8.1 ביטוח מעטפת המבנה מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המבטחים בביטוח אש מורחב, לרבות רעידת אדמה, ונזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי דארנא, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. למען הסר ספק, מוסכם במפורש כי הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי ו/או תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו למבנה על ידי ו/או מטעם ו/או עבור דארנא ו/או בעלי הזכויות האחרים.
 - 11.8.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות למדרשת רופין בשל נזק שנגרם למעטפת המבנה כמפורט בסעיף 11.8.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 11.8.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת דארנא, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
 - 11.8.3 מוסכם, כי מדרשת רופין רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 11.8.2 להלן יחול כאילו נערך

מדרשת רופין בע"מ

הביטוח כאמור במלואו.

11.8.4. מדרשת רופין פוטר את דארנא, מאחריות בגין נזק שהיא זכאית לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 11.8.1 ו-11.8.2 לעיל, אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

11.9. מובהר ומוסכם בזאת, כי דארנא תישא בעלות הביטוחים המפורטים בסעיף 11.8 לעיל, בהתאם לחלקו היחסי במבנה.

11.10. נגרם מקרה ביטוח המבוטח בסעיף 11.8 כאמור לעיל, בנסיבות בגינן אחראית דארנא, תישא דארנא בסכום ההשתתפות העצמית על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי ההשתתפות של דארנא בגין כל אירוע כאמור לא תעלה על סך של 40,000 ש"ח.

12. איסור העברת זכויות

דארנא מתחייבת לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיה על-פי הסכם זה בכל צורה שהיא וכן לא להרשות לאחר להשתמש ו/או להחזיק במתחם דארנא ו/או מבנה ו/או לעשות שימוש בו או בכל חלק ממנו, לרבות כזכיון, כבר רשות, כשוכר או בכל דרך אחרת שהיא, במישרין או בעקיפין, בין אם השימוש, הרשות או ההנאה מוגדרים ובין אם לאו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, מבלי לקבל אישור מפורש מאת מדרשת רופין מראש ובכתב.

13. בטחונות

13.1. להבטחת כל התחייבויותיה דארנא על פי הסכם זה, לרבות תשלום דמי ההרשאה, פינוי מתחם דארנא, ותשלום כל הסכומים שעל דארנא לשלם על פי הסכם זה, תמציא דארנא למדרשת רופין במעמד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית אוטונומית לפקודת מדרשת רופין, בסך של 243,360 ש"ח, סך השווה לארבעה (4) תשלומים חודשיים עבוד דמי ההרשאה בתוספת מע"מ. הערבות הבנקאית תוחזר לדארנא בתום תקופת ההרשאה ובתום תקופת האופציה, ככל שתמומשנה, לאחר שמדרשת רופין אישרה כי דארנא מילאה את כל התחייבויותיה שעל פי הסכם זה.

13.2. דארנא מצהירה, מאשרת ומתחייבת, כי הינה מודעת לכך שאין במתן הערבות הבנקאית כאמור לעיל, ו/או במימושה על ידי מדרשת רופין, משום פגיעה ו/או ויתור על כל זכות שהיא של מדרשת רופין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור בזכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

14. הפרות סעדים וביטול

14.1. במקרה ודארנא לא תשלם במועד אחד מהתשלומים בהם היא מחויבת על-פי הסכם זה, תהא מדרשת רופין רשאית, בתום 10 ימים מהמועד בו הודיעה על כך בכתב לדארנא, לבצע כל תשלום ו/או חיוב כאמור, לרבות הוצאות הנובעות מפיגור בתשלומים, לפי שיקול דעתה של מדרשת רופין ולחייב את דארנא בכל סכום ששולם על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה מהיום בו התשלום ו/או החיוב היו צריכים להתבצע ועד לקבלת החזר בפועל ובתוספת 10% (מסך התשלום) בגין דמי טיפול. מובהר כי, פיגור העולה על 14 יום בביצוע תשלום ו/או חיוב כאמור, יחווה הפרה יסודית של הסכם זה.

14.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הפרת איזה מהסעיפים 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12 ו-13.1 תהווה הפרה יסודית של הסכם זה כהגדרתה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.

14.3. מדרשת רופין תהא זכאית לפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך של 100,000 ש"ח, בקרות איזה מהמקרים המפורטים להלן בסעיף 14.3 זה, וזאת בנוסף ומבלי לגרוע בכל הסעדים והתרופות המוקנים למדרשת רופין על פי הסכם זה ועל פי כל דין (למען הסר ספק, סעד זה איננו שולל את תשלום הפיצויים המוסכמים כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, בגין אי פינוי).

14.3.1. דארנא תסרב לקבל לידה ולחזקתה את מתחם דארנא במועד בו מדרשת רופין תעמיד אותו לרשותה בהתאם להוראות הסכם זה ו/או דארנא תפנה את מתחם דארנא, כולו או חלק ממנו, בטרם סיומו או ביטולו של הסכם זה על פי דין, ללא קבלת הסכמת מדרשת רופין לכך מראש

דארנא - בית בטוח
לנוער בסיכון (ע"ר)
עמותה מספר 580542371

ובכתב.

14.3.2. דארנא תעשה שימוש במתחם דארנא שלא בהתאם למטרת השימוש ללא קבלת הסכמת מדרשת רופין מראש ובכתב לכך.

14.3.3. דארנא לא תפנה את מתחם דארנא כנדרש ממנה על פי הסכם זה, עם סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, לרבות כתוצאה מהפרתה את ההסכם.

מוסכם ומוצהר במפורש בין הצדדים כי סכום הפיצוי המוסכם כמפורט בסעיף 14.3 דלעיל, ללא דרישה להוכחת נזק, במקרים הנדונים, אינו משקף את מלוא הנזק שיכלו הצדדים לצפות מראש והינו בגדר סעד ראשוני ובשל כך פיצוי כאמור יהא בנוסף לכל סעד ו/או תרופה לה זכאית מדרשת רופין על פי הסכם זה.

14.4. מבלי לפגוע בכל סעד או תרופה או זכות המוקנים למדרשת רופין על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות הפיצויים המוסכמים כמפורטים בהסכם זה, למדרשת רופין נתונה הזכות להביא הסכם זה לידי סיום בהודעה של 7 ימים מראש ובכתב תוך הפקעת ההרשאה ורשות השימוש במתחם דארנא, בקרות אחד מהאירועים, כדלקמן:

14.4.1. אם דארנא תפר את ההסכם הפרה יסודית, ולא תיקנה את ההפרה בתוך 7 ימים ממועד משלוח ההתראה בכתב על ידי מדרשת רופין.

14.4.2. אם דארנא לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי הסכם זה או אם דארנא תפר התחייבות אחרת שהיא התחייבה כלפי מדרשת רופין ולא תיקנה את ההפרה בתוך 14 יום ממועד משלוח ההתראה בכתב על ידי מדרשת רופין.

14.4.3. אם יינקטו הליכי הוצאה לפועל כלשהם כנגד דארנא והם לא יבוטלו תוך 30 (שלושים) יום ממועד פתיחתם.

14.4.4. אם יינקטו הליכי פשיטת רגל או פירוק כנגד דארנא והם לא יבוטלו תוך 30 (שלושים) יום ממועד פתיחתם.

14.4.5. אם ימונה כונס נכסים על דארנא ו/או על רכושה, או אם ימונה מנהל מיוחד או כיו"ב, והמינוי לא יבוטל תוך 30 (שלושים) יום.

14.4.6. במקרה של הרשעה פלילית נגד מי ממנהלי דארנא, ודארנא מאפשרת לאותו מנהל להמשיך בתפקידו.

14.4.7. במקרה של פעילות פלילית אשר אינה תואמת את צביונה של מדרשת רופין כמתחם בו מתנהלת פעילות חינוכית.

15. תנאים מתלים

כניסת הסכם זה לתוקף מותנה בהתקיימותם של כל התנאים המפורטים להלן במצטבר:

15.1. דארנא הפקידה בידי מדרשת רופין 12 המחאות דחויות בגין דמי ההרשאה, כמפורט בסעיף 7 לעיל.

15.2. דארנא הציגה למדרשת רופין העתק פוליסת ביטוח על פי התנאים המפורטים בסעיף 11 לעיל ועל פי כל דרישה שתידרש מיועץ הביטוח של מדרשת רופין במועד חתימת הסכם זה.

15.3. דארנא המציאה למדרשת רופין את הערבות הבנקאית המפורטת בסעיף 13 לעיל.

16. הוראות כלליות

16.1. הסכם זה מבטל כל הסכמה מוקדמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בעל-פה ובין שנערכו בכתב.

16.2. הסכם זה ממצה את ההסכמות, ההתניות, ההצהרות וההיחסים המשפטיים בין הצדדים בקשר עם ההרשאה להפעלת פנימייה ולא יהיה תוקף לכל הצעה, סיכום, הבנה, מצג או הבטחה שנעשו או ניתנו בהקשר זה, קודם לחתימה על הסכם זה או בעת חתימתו, של צד למשנהו, בין בכתב בין בעל פה, בין כמפורש ובין במשתמע, אלא כאמור בהסכם זה.

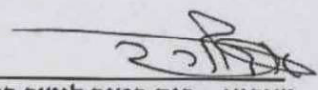
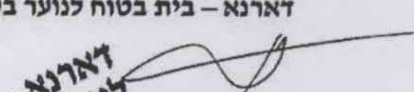
דארנא - בית בטוח
לנוער בסיכון (ע"ר)
עמותה מספר 580542371

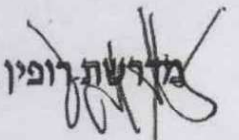
מדרשת רופין בע"מ

נוסח לחתימה

- 16.3. התנהגות של מי מהצדדים לא תחשב כויתור על איזו מזכויותיו על פי הסכם זה, או על פי כל דין, ו/או כויתור או הסכמה מצדו לאיזו הפרה ו/או אי-קיום תנאי כלשהו מתנאי הסכם זה, אלא אם כן הויתור או ההסכמה נעשו במפורש ובכתב.
- 16.4. לא יהיה כל תוקף לשינוי, תוספת או גריעה מהסכם זה לאחר מועד חתימתו, אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.
- 16.5. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בהסכם זה אינה באה לגרוע מתנאי אחר או הוראה אחרת של הסכם זה כי אם להוסיף עליו, אלא אם נאמר מפורשות כי זו כוונתה.
- 16.6. מוסכם ומותנה בזאת במפורש בין הצדדים כי סמכות שיפוט ייחודית לדון בכל עניין ודבר הקשור להסכם זה, ביצועו, הפרתו או ביטולו, מוקנית בזו לבית המשפט בתל-אביב.
- 16.7. כתובות הצדדים לעניין הסכם זה הן הכתובות המפורטות ברישא להסכם זה, או כל כתובת אחרת עליה יודיע אחד הצדדים למשנהו בכתב. משלוח הודעה בדואר רשום או מסירתה ביד יחשבו כדרך מספקת למתן הודעות. כל הודעה שתשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו בדואר רשום, יראוה כאילו נתקבלה 72 שעות לאחר מסירתה בדואר. הודעה שנמסרה ביד, יראוה כאילו נתקבלה באותו היום בו נמסרה. הודעה שנשלחה בפקסימיליה, עם אישור קבלה, יראוה כאילו נתקבלה באותו היום בו נשלחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום


דארנא - בית בטוח לנוער בסיכון (ע"ר)

דארנא - בית בטוח לנוער בסיכון (ע"ר)
עמותה מס' 580542371


מדרשת רופין בע"מ
מדרשת רופין בע"מ