

05/01/2021

משתתפים

עו"ד יורם ביטון, מנכ"ל
רו"ח ליאת מזרחי, גזברית
עו"ד אריאל בר יוסף, יועמ"ש
מר' משה וורקו, ע.ראש העיר

פרוטוקול: ועדת תרומות- מרכז רפואי JNF

הבהרה: הועדה התקיימה בזום, בעקבות התפרצות קוביד-19 בקרב עובדי העירייה.
הועדה אישרה פה אחד את התרומה מ-JNF לטובת הקמת מרכז רפואי בקריית שמונה.

עיריית קריית שמונה

יום חמישי א' שבט תשפ"א
14.01.2021

לכבוד עו"ד א. שטרן, רה"ע.
גב' ל. מזרחי, גזברית.
גב' נ. מנסור, חשבת מלווה.
רה"ע ו - א.ג.ג.,

לכבוד עו"ד א. יחזקאלי, מ"מ רה"ע, יו"ר הוועדה המקומית.
מר מ. בן שימול, ס' ראש העיר.
עו"ד י. ביטון, המנכ"ל.
אד' ש. אלדן, מהנדס העיר.

הנדון: מכתב התחייבות – הקמת מרכז רפואי

שלום וברכה. בהמשך למכתב התחייבות קודם שהעירייה חתמה עליו, מצורפת לעיונכם טיוטא של מכתב כוונות, וגם תרגום. הנוסח באנגלית הוא זה שיחייב (ולא הנוסח המתורגם).

העירייה מתבקשת לבחון חתימה על מכתב ההתחייבות, כדי שניתן יהיה לקדם את הפרוייקט מול המגבית.

להלן עיקרו של מכתב ההתחייבות:

חלק א'

1. העירייה מצוייה בשלבים האחרונים להפקעה של המגרש בגוש 13183 חלקה 13 תת חלקה 2022 עליו יקום המרכז הרפואי (סעיף 1).
2. העירייה מצהירה כי עם סיום הליך ההפקעה, לא צפוי כי תדרש הסכמה נוספת של רמ"י לצורך הקמת המרכז הרפואי (סעיף 2).
3. העירייה מצהירה כי ניתנו הנחיות מקצועיות למתכננים (סעיף 3,4). העירייה אישרה בישיבת הוועדה המקומית אישור עקרוני במסגרתו תוגש בקשה להיתר בשימוש חורג, כך שכלל והעניין תלוי בעירייה, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר, עוד לפני - כניסתה לתוקף של תכנית מפורטת חדשה במגרש.
4. המרכז הרפואי יפעיל 'חשבון כספי סגור', והמגבית תבצע בדיקות שוטפות בספרים (סעיף 5).
5. הבניין וכל זכויות הבניה שבו, לא ישנה את יעודו (סעיף 6).

חלק ב'

1. העירייה והמגבית בחרו את האדריכלית יעל סיון גייסט לתכנון המבנה, מתוך נסיונה והתמחותה בתחום. חלק משכרה כבר שולם בידי המגבית. (סעיף 1).
2. המתכננים האחרים יבחרו במשותף (סעיף 2).
3. אגף ההנדסה כבר הגיש תכניות בסיסיות למהנדס העיר (סעיף 3).
4. בקשה למידע הופצה בין קופות החולים והתקבלו תשובות מפורטות מיכללית' ו 'מכבי', בלי להתייחס לשירותי החירום. (סעיף 4).
5. לאור המידע הקיים, נעשה אמדן להפעלה. (סעיף 5).

חלק ג' – העירייה מתחייבת כדלקמן:

1. עד לא יאוחר מיום 17.9.20, העירייה תסיים להכין פרוגרמה עבור שירותי המרכז (סעיף 1).
2. תכנית עסקית תוכנן עד ליום 15.10.20.
3. התקשרות עם מתכננים – עד ליום 29.01.2021.
4. השכרת 60% מן השטח לקופות חולים – עד 15.4.21. השטח הנוותר ישמש למרכז החירום.
5. הגשת תכניות לוועדה המקומית – עד ליום 1.04.2021.

חלק ד' –

1. לאחר מילוי התחייבויות העירייה, תשקול המגבית לתרום לתכנון ולבנייה של המרכז. התרומה תבוצע לפי תכנית עסקית, ולאחר קבלת התחייבויות משרד הבריאות וקופות החולים. (פתיחה, סעיפים 1-2)
 2. תוקם ועדת היגוי משותפת בת שלושה חברים לניהול שוטף של המרכז – 2 חברים יהיו נציגי המגבית, ואחד – נציג העירייה (סעיף 3).
 3. המגבית תבחר את אנשי המקצוע - קבלנים מתכננים, וכ"ו, ולעירייה אין זכות וטו בעניין זה (סעיף 4).
 4. לא יחולקו הכנסות מן הרווחים, אלא אם החשבון המיוחד יהיה ביתרת זכות גבוהה מאוד (סעיף 5).
 5. שלטים של המגבית יוצבו בבניין (סעיף 6).
 6. בכל מקרה, המגבית לא תשלם את מלוא ההוצאות – ותמיד תדרוש השתתפות, לפי התכנית העסקית (סעיף 7).
 7. תרומת המגבית – עד לחתימת הסכם תרומה, המגבית תזרים את הסכומים הבאים (סעיף 8) : 15,000 דולר עבור תכנון, 50,000 דולר עבור יעוד, 100,000 דולר עבור תכנון מפורט, 15,000 דולר עבור שונוות.
- סכום ראשוני של 10,000 דולר ישולם עד ליום 28.2.2021, והיתר לפי התקדמות ואישור של המגבית.

א. חלק ה'1 – עד לחודש אפריל 2021, העירייה תעביר, בהנחה בתנחה שלא יהיה עיכוב משמעותי בידי צד שלישי מידע ונתונים נוספים, כדלקמן :

- א. אישור הפקעה של המקרקעין.
- ב. אישור יעוד של המקרקעין.
- ג. תכנית עסקית, מגובה בתקציב של משרד הבריאות.
- ד. מקורות תקציביים נוספים, לרבות השכרה.
- ה. תכניות הבניין.
- ו. תקציב מאושר.
- ז. הדמיות.

כל הזכויות לשלוט תרומות בבניין ובציוד – רק למגבית (למעט ציוד של קופות החולים).

ההסכם יובא לאישור גם בפני ועדת תרומות.

בכבוד רב ובברכה,

אריאל בר-יוסף, עו"ד
יועץ משפטי לעירייה

נספח: מסמך התחייבות מתוקנים – מקורי ותרגום.

יום תמישי אי שבט תשפ"א

14.01.2021

אל:

עו"ד אביחי שטרן, ראש העיר

עיריית קריית שמונה

אביחי היקר,

הנדון: מרפאה ומרכז חירום קריית שמונה

המרכז הרפואי רוברט וגיל סי קארט

עברה כמעט שנה מאז חתמנו על מכתב ההבנות בינו (מיום 5 ספטמבר, 2019) בעניין המרפאה ולמרכז החירום.

אנו מונחים על ידי הנהגתך ונוטים להאמין שיש לנו מטרות משותפות: להקל על מגוון ואיכות השירותים הרפואיים באזור, כמו גם להנגיש טיפול חירום לכולם, לרבות תיירים וחיילים (בכפוף להסדרים עם צה"ל ו / או משרד הביטחון).

א. עיריית קריית שמונה מצהירה ומתחייבת על הדברים הבאים:

1. העירייה מצהירה ומתחייבת בזאת כי היא נמצאת בשלבים האחרונים להפקעת האדמה הציבורית המכונה גוש 13183 חלקה 13 ידי תת חלקה 2022 (גיבור) לצורך השימוש בה כמרכז רפואי, לרבות טראומה, חירום ושירותי בריאות אחרים ומוסדות (כגון: לב, בריאות הנפש, דיאליזה ואחרים); כהחלטה ציבורית, הדבר כפוף לפרסום רישום רשמי.
 2. העירייה מצהירה ומתחייבת בזאת כי עם סיום הרישום שהוגדר בסעיף א(1) מעלה, לא צפוי כי יהיה צורך באישור נוסף, תיקון, חידוש, הארכה או כינון של הסכם שכירות ארוך טווח עם או על ידי רשות מקרקעי ישראל;
 3. העירייה מצהירה ומתחייבת בזאת כי נושאי האזור הוגדרו בבירור ומוטל על יועצי צד שלישי לעבוד עם האדריכל הראשי של הבניין כדי להשלים את האזור בהתאם לצרכים ולשימוש הבניין, הכול בהתאם ובכפוף לאישור רשויות התכנון;
 4. העירייה מצהירה ומתחייבת בזאת כי בישיבת הוועדה המקומית ניתן אישור עקרוני במסגרתו תוגש בקשה להיתר בשימוש חורג כך שהעירייה ו / או הקרן הקיימת לישראל - ארה"ב, או כל אחת משלוותיה בישראל או בארה"ב, יוכלו להגיש בקשה להיתר בניה עוד לפני כניסתה לתוקף של תכנית מפורטת חדשה במקרקעין.
 5. העירייה ומתחייבת מצהירה בזאת כי היא ותכנון, תבנה, תפעיל ותתחזק את המרפאה ומרכז החירום תחת ספרים וחשבונות בנק נפרדים (להלן, "חשבון מיוחד") כך שהוא יהיה תמיד נגיש וזמין לביקורת על ידי קק"ל או כל אחד אחר מטעמו. כל ההכנסות, שכר הדירה, הרווח, המימון ו / או המימון הממשלתי, התמיכה, הקצבה או החזר (כל אחד מהאמור לעיל וכלם ביחד להלן, "הכנסה"), יישארו בחשבון מיוחד כאמור ואף פעם לא יועברו או יחולקו אלא אם כן ניתן אישור בכתב ומבעוד מועד על ידי קק"ל;
 6. העירייה מצהירה ומתחייבת בזאת כי כל זכויות האוויר וזכויות הבנייה העתידיות, הנובעים מהליך נושא האזור כפי שהוגדרו בסעיף א (3), יישארו לעד בבניין, שמטרתו לשמש כמרכז רפואי ולעולם לא ישמש למטרות ציבוריות או פרטיות אחרות, אלא אם כן ניתנה הסכמת קק"ל בכתב ומראש;
- ב. עיריית קריית שמונה וקק"ל-ארה"ב עבדו בשיתוף פעולה מלא במטרה לתכנן, לבנות ולהפעיל מתקן רפואי חדשני ומתקדם, ועד היום השלימו את הפעולות הבאות:

א
C-16

1. הליך להשוואה ובחירה של אדריכל (יעל סיון-גייסט, בעלת ניסיון עשיר בתכנון אזור ומבנים כמו גם בתכנון בתי חולים) ויועצת שירותי רפואה (A.S Consulting, עם ניסיון ספציפי ייחודי בהקמת מרכזי חירום), חלק מהשירותים כבר שולמו על ידי קק"ל-ארה"ב;
 2. הליך לבדיקה וראיונות, לרבות השוואת הצעות מחיר בין יועצים שהראו מומחיות בתחום המבנים הרפואיים או בתחומים נלווים;
 3. תכנון ראשוני כבסיס לעבודה של מחלקת מהנדס העיר לקראת היתרים, הן עבור אזור והן עבור מבנה, הוצג והוגש לאגף מהנדס העיר;
 4. בקשה למידע (RFI) נשלחה אל קופות החולים בישראל (קופות חולים) ותגובות מפורטות התקבלו מכללית ומכבי (התמקדות במרפאה, ולא במרכז החירום);
 5. על בסיס המידע שנמצא בידי קק"ל והעירייה עד כה, נערך אומדן עלויות (מצורף להלן).
- ג. על סמך המידע המפורט לעיל ועל מנת לקבל נקודת מבט שלמה על הפעילות הכוללת, העירייה מחויבת לפעול ולספק את הדברים הבאים:
1. לסיים ולכוונן את הפרוגרמה של המתקן הרפואי, לרבות שירותי רפואה חובה הן במרפאה והן במרכז החירום (יושלם לא יאוחר מ- 17 ספטמבר 2020);
 2. להכין תוכנית עסקית שתכלול מקורות מימון פוטנציאליים שהעירייה תהיה מעוניינת לקיים איתם קשרים (15 באוקטובר 2020);
 3. להתקשר באופן רשמי עם יועצי האזור והתכנון המפורט, בין אלה שרואינו על ידי קק"ל והאדריכל הראשי או אחרים שיאושרו בעתיד (21 בינואר 2021);
 4. מזכר הבנות של העירייה (או MOU) להשכיר מינימום של כ- 60% מהבניין לקופת חולים ישראלית ו / או לספק שירותי רפואה פרטי. השטח הנותר, במקרה שקופת החולים התחייבה לחלק מהבניין בלבד, ישמש את העירייה לצורך ניהול כמרכז חירום (15 אפריל 2021);
 5. מעבר מתכנון מקדים לתכנון מפורט לרבות אישור של ועדת תכנון ובנייה (1 באפריל 2021);
- ד. בכפוף להצטרות והתחייבויות העירייה ובהתחשב / בכפוף למסירה המלאה של ההתחייבויות לעיל, ורק אם ולאחר שנחתם רשמית MOU להשכרת שטח המתקן הרפואי העתידי, קק"ל תשקול באופן חיובי מתן תרומה לצורך תכנון ובנייה של המרפאה ומרכז החירום של קריית שמונה, על פי ההבנות והתנאים הבאים:
1. תרומה עתידית למרפאה ולמרכז החירום, לאחר שתוקצה על ידי קק"ל-ארה"ב, תתבסס על תכניות ותקציב שאושרו על ידי קק"ל-ארה"ב, לפי ההערכה המצורפת להלן. עם חתימת הסכם תרומה על ידי קק"ל-ארה"ב, לא יבוצעו שינויים משמעותיים ולא שינויים בתכנון או בהיתר הבנייה ובתקציב שאושר;
 2. כאמור לעיל, הסכם תרומה מותנה בתכנית עסקית מאושרת ובמקורות מימון ברורים, המבוססים על התחייבויות משרד הבריאות והסכם שכירות רשמי או MOU המוכיח כי הסכם שכירות כאמור עומד להיחתם.
 3. לצורך פעולות בנייה ותפעול המרפאה לרבות קשרים עם מוסדות תפעול, קשרי ספקים, תפקוד שוטף ותחזוקה וגיוס תרומות, יקימו העירייה וקק"ל-ארה"ב ועדת ניהול של שלושה חברים - שני חברים מקק"ל ואחד מהעירייה, בראשות קק"ל (להלן, "הוועדה"). הוועדה תהיה אחראית ותקבל את ההחלטות בנוגע לשותפויות, שירותים רפואיים ומכשירים רפואיים, תפעול וכוח אדם, דוחות כספיים, עניינים משפטיים ופיננסיים, ביקורת, גיוס כספים, חלוקת רווחים וכו'.
 4. על אף האמור לעיל, קק"ל תהיה זכאית באופן בלעדי לבחור ולאץ את העירייה לעבוד עם אדריכלים ומהנדסים, מעצבים, יועצים, מנהלי פרויקטים ומפקחים, קבלן

וקבלני משנה וכן בגישת הבנייה (כגון בנייה טרומית) ולאחר תחילת הפעילות, עם מנהל המרכז, סמנכ"ל תפעול ו / או סמנכ"ל כספים. על ידי חתימה על MOU להלן, מוותרת העירייה על הזכות לערער על כל החלטה של קק"ל בעניין זה;

5. הכנסה (כהגדרתה ב-MOU להלן) אסורה לחלוקה, אלא אם כן (א) הוחלט על ידי הוועדה לאחר שנתיים רצופות של עודף / רווח, וכן (ב) לאחר החלוקה האמורה, תוך התחשבות בעלות הפעילות עבור השנה הספציפית, לרבות כל המיסים, ההיטלים, תשלום לספקים ולכוח האדם, היתרה בחשבון המיוחד לא תרד מיתרה (חיובית) בסך 2,000,000 ₪.

6. קק"ל תהיה זכאית באופן בלעדי להציב שלטים, לוחות, סמלי לוגו על חזיתות הבניין ובתוכו, לרבות הגג וסביבתו, בכפוף לחוק ולמס מקומי. מוסדות הפעלה המבקשים להציב שלטים או לוחות יהיו כפופים לאישור בכתב בקק"ל;

7. כל התשלומים וההוצאות שאושרו יבוצעו על בסיס יחסי; לפיכך, קק"ל לא תשלם אף פעם תשלום מראש, אלא אם כן מקורות המימון האחרים, כפי שיוגדר ויוסכם במועד הסכם התרומה, ישלמו את חלקם. הצדדים מודים כי במועד ההסכם להלן אין מקורות מימון אחרים זמינים, ואילו מצד שני, מסמך זה אינו התחייבות של קק"ל-ארה"ב לכסות את עלות התכנון, ההקמה וההצטיידות במלואה;

8. במסגרת אומדן העלויות / התקציב (טרם אושר) ועד לחתימת הסכם התרומה, ועל מנת לאפשר לעירייה לספק חלק מההתחייבויות שהוזכרו לעיל, קק"ל החליטה להעמיד לרשותה 180,000 דולר ארה"ב (להלן, "מקדמה") לצורך:

א. 15,000 דולר ארה"ב - תכנון מקדים (לרבות תוכנית עסקית ופרוגרמה);

ב. 50,000 דולר ארה"ב - אזור;

ג. 100,000 דולר ארה"ב - תכנון מפורט באמצעות היתר (בהמתנה לאישור שתהליך האזור התקדם; רק יועצים רלוונטיים המעורבים בצורה משמעותית להיתר הבנייה אושרו על ידי קק"ל-ארה"ב.

ד. 15,000 דולר ארה"ב - שונות (בכפוף לבקשה ולאישור).

עם קבלת מכתב התום זה, ולא יאוחר מ- 28 פברואר 2021, קק"ל תשלם 10,000 דולר ארה"ב על חשבון מקדמה זו, ואילו היתרה (בתשלומים) תשולם על פי בקשת העירייה ורק לאחר בדיקה, ביקורת ואישור קק"ל-ארה"ב.

ה. על מנת לעזור לנו בהכנת הסכם התרומה, העירייה תעביר עד לא יאוחר מחודש אפריל 2021, בהנחה שלא יהיה עיכוב משמעותי בידי צד שלישי מידע ונתונים נוספים, כדלקמן:

א. אישור הפקעה;

ב. אישור אזור;

ג. תכנית עסקית תוך התייחסות למקור משרד הבריאות;

ד. מזכר הבנות להשכרה והוכחות למקורות מימון או הכנסה נוספים;

ה. תכניות הבניין;

ו. תקציב פרויקט מאושר (לרבות התייחסות לשלבי תכנון שהושלמו) ומקורות מימון;

ז. סימולציות שלטים והוקרה.

כל זכויות השם של הבניין, כמו גם כל רכיב בתוך הבניין וסביבתו מוענקות בבלעדיות לקק"ל. יש להדגיש כי מלבד האמור לעיל, לא יינתנו זכויות שמות לכל גורם אחר, לרבות מתקן או ציוד כלשהו בתוך הבניין, אלא אם כן הוא בבעלות קופת החולים או כל ספק שירות רפואי פרטי אחר.

Handwritten signature/initials.

בכנות,
מיטשל רוזנצוויג,
מנהל כספים ראשי

14.1.2021
תאריך



עיריית קריית שמונה

מצורף:
הערכת מחיר

העתק: עו"ד אופיר יחזקאלי, סגן ראש העיר.

מר מישל בן שימול, סגן ראש העיר.

\\R:\כספים\מרכז רפואיה\התחייבות\התחייבות עברית נקי 14.1.2021.docx
הודפס לאחרונה 14/01/2021 14:17:00 ימ

מרפאה ומרכז חירום

*הערכת מחיר

**אוגוסט 2020

עלות משוערת		פריט
(ש"ח)	(דולר ארה"ב)	
63,900	18,000	מפרטים, עיצוב קונסטפט
301,750	85,000	אזור
337,250	95,000	תכנון
159,750	45,000	עיצוב פנים
674,500	190,000	ייעוץ
414,684	116,813	ניהול ופיקוח
7,588,125	2,137,500	בניה
621,250	175,000	תוספת חדרי ממ"ד ומקלטים
426,000	120,000	מעלית ונגישות
1,109,375	312,500	אדריכלות נוף וגינון
1,553,125	437,500	חניה
266,250	75,000	גן טיפולי או מגרש משחקים
3,017,500	850,000	מכשירים רפואיים של ER (לא כולל קופת חולים)
177,500	50,000	ריהוט (לא כולל קופת חולים)
106,500	30,000	שמות, שלטים ולוחות
1,598,565	450,300	בלתי צפוי
118,481	33,375	משפטי, בעלות ומימון
18,534,506	5,220,988	
3,150,866	887,568	מע"מ
21,685,372	6,108,555	סה"כ

* מקורות המימון טרם אושרו; מסמך זה לא יתפרש כהתחייבות של קק"ל-ארה"ב לשמש כמממן בלעדי של מיזם זה.

** ייבדק ויותאם למטרות הסכם התרומה

30 December 2020

To:

Advocate Avihai Stern, Mayor

The Municipality of Kiryat Shmona

Dear Avihai,

Re: Kiryat Shmona Medical Clinic and Emergency Center

Robert & Gale C. Kares Medical Center

It has been almost a year since we signed our Letter of Understanding (dated September 5, 2019) regarding the Medical Clinic and the Emergency Center. We are guided by your leadership and tend to believe we have mutual goals: alleviating the variety and quality of medical services in the region, as well as making emergency care available to everyone, including tourists and soldiers (subject to arrangements with the IDF and/or the Ministry of Defense).

A. The Municipality of Kiryat Shmona declares and covenants the following:

1. The Municipality hereby declares and covenants that it is in the final stages of expropriating the Public Land known as Gush 13183 Parcel 13'n Plot No. 2022 (*Gibor*) for the purpose of using it as a Medical Center, including Trauma, Emergency, and other medical services and institutions (like heart, mental, dialysis and others). As a public procedure, it is subject to publication and official registration;
2. The Municipality hereby declares and covenants that it is anticipated that upon completion of the registration as defined in paragraph A(1) above, no additional approval, amendment, renewal, extension or establishment

מנסר נתניה
השבת מלוח

↙

life

of a long term lease agreement will be needed with or by the Israel Land Authority;

3. The Municipality hereby declares and covenants that zoning issues were clearly defined and it is up to third party consultants to work with the building's chief architect to complete the zoning to fit the building's needs and usage, all in accordance and subject to planning authorities approval;
4. The Municipality hereby declares and covenants that the local Planning and Construction Committee approved in principle an "exceptional use" track (for planning purposes) so that the Municipality and/or Jewish National Fund – USA, or any of its affiliates in Israel or in the US, can apply for a construction permit before the zoning plans completed, approved and become officially valid;
5. The Municipality hereby declares and covenants that it will plan, build, operate and maintain the Medical Clinic and Emergency Center under separate books and bank accounts ("**Special Account**") so it will always be accessible and available to audit by JNF or anyone on its behalf. All income, rent, profit, funding and/or government funding, support, stipend or return (each of the above and all of those together "**Income**"), will remain within this Special Account and will never be transferred or distributed unless consent in writing and ahead of time is given by JNF;
6. The Municipality hereby declares and covenants that all air rights and future construction rights arising out of the Zoning procedure defined in



Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the text "משרד המגורים" (Ministry of Housing) and "מחלקת תכנון" (Planning Department). The signature is written in blue ink below the stamp.

Paragraph A(3) above will forever remain with the building, its purpose being to serve as a medical center and will never be used for any other public or private purposes, unless JNF's consent in writing and ahead of time is given;

B. The Kiryat Shmona Municipality and JNF-USA have worked in full cooperation with the goal of planning, building and operating a self-sustained, state-of-the art medical facility and have to date accomplished the following:

1. A process to compare and choose an architect (**Yael Sivan-Geist**, with rich experience in zoning and building planning as well as hospital design) and a medical services consultant (**A.S Consulting**, with specific-unique experience in establishing Emergency Centers), some services were already paid by JNF-USA;
2. A process to explore and interview, including quotes comparison among consultants that shown expertise in the field of medical structures or associated fields;
3. Preliminary planning as basis for the City Engineer Department's work towards permits, both for zoning and structure, has been presented and submitted to the City Engineer Division;
4. A Request for Information (RFI) was distributed among Israeli HMO's (*Kupot-Holim*) and detailed responses were received from Clailt and Maccabi (focus on the Medical Clinic, not the Emergency Center);

מכסר נאחיוק
תשכר מלוח

6-10

5. Based on the information JNF and the Municipality have so far, cost estimation has been made (annexed hereto).

C. Based on the information itemized above and in order to have an holistic perspective on the overall operation, the Municipality is committed to act and deliver the following:

1. Finalize and fine-tune the Medical Facility *programma*, including the mandatory medical services both in the Medical Clinic and in the Emergency Center (*to be completed no later than September 17, 2020*);
2. Pursue a Business Plan to include potential sources of funding the Municipality would like to have relations with (*October 15, 2020*);
3. Officially engage with the zoning and detailed planning consultants, among those interviewed by JNF and the chief architect or others to be approved in the future (*January 21, 2021*);
4. Municipality's MOU (or MOU's) to rent out a minimum of approximately 60% of the building to an Israeli HMO and/or a private medical services vendor. The remaining area, in case the HMO committed for part of the building only, will be utilized by the Municipality to run as an Emergency Center (*April 15, 2021*);
5. Move from preliminary to detailed planning including a Planning and Construction Committee approval (*April 1, 2021*);

משרד הבריאות
רשות מקומית

ל.ר.ע

D. Subject to Municipality's declarations and covenants and in consideration with/pending on the full delivery of the abovementioned commitments, and only if and after MOU/s to rent out space of the future medical facility is/are officially signed, JNF will positively consider making a Contribution for the purpose of planning and construction of the Kiryat Shmona Medical Clinic and Emergency Center, under the following understandings and conditions:

1. A future Contribution for the Medical Clinic and Emergency Center, once resolved by JNF-USA, will be based upon plans and budget approved by JNF-USA, as estimated and annexed hereto. Once a Contribution Agreement is signed by JNF-USA, there will be no significant modifications nor changes made on the design nor the construction permit and the approved Budget;
2. As mentioned above, a Contribution Agreement is conditioned by an approved business plan and clear sources of funding, based on Ministry of Health commitments and an official **Rent Agreement** or MOU that proves that such a rent agreement is about to be signed.
3. For the purpose of building and medical clinics operations including operational institutions relations, vendor relations, daily functioning and maintenance and fundraising, the Municipality and JNF-USA will establish a three member managing committee - two members from JNF and one from the Municipality, chaired by JNF (the "**Committee**"). The Committee will be responsible for, and make the decisions regarding partnerships,

מסמך נאמנות
תשכ"ח מל"ח
ל"ח
ל"ח

medical services and medical devices, operations and personnel, financial statements, legal and finance, audit, fundraising, profit distribution etc.

4. Notwithstanding the above, JNF will be exclusively eligible to select and force the Municipality to work with architects and engineers, designers, consultants, project managers and supervisors, a contractor and sub-contractors as well as the construction approach (like prefab construction) and once operational, with the Center's director, COO and/or CFO. By signing this MOU the Municipality is giving up the right to overrule any of JNF's decision with this regard;
5. Income (as defined in this MOU) is forbidden for distribution, unless (a) resolved by the Committee following two consecutive years of surplus/profit, and (b) following said distribution, bringing into account the cost of operations for the specific year, including all taxes, levy's, payment to vendors and personnel and that the Special Account balance will not fall from (plus) NIS 2,000,000.
6. JNF will be exclusively eligible to put signs, plaques, logos on the building's facades and its inside, including the roof and its surroundings, subject to law and local tax. Operating institutions requesting to put up signs or plaques will be subject to JNF's approval in writing;
7. All payments and approved expenditures will be made on a pro-rated basis; therefore, JNF will never make a payment upfront, unless the other sources of funding, as will be defined and agreed at the time of the Contribution Agreement, put their share. It is acknowledged by the


 A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the Hebrew text "מסמך אחריות" (Responsibility Document) at the top and "דו"שבת-מלחמה" (Shabbat-Melachma) at the bottom.

parties that at the time of this MOU there are no other sources of funding available, while on the other hand, this paper is not a JNF-USA commitment to cover the cost of planning, construction and equip entirely;

8. As part of the Cost Estimate / Budget (yet to be approved) and until the Contribution Agreement is signed, and in order to enable the Municipality to deliver part of its commitments mentioned above, JNF has resolved to make available **US\$ 180,000** (the "Advancement") for the purpose of:
- a. **\$ 15,000** - Pre-planning (including Business Plan & *Programma*);
 - b. **\$ 50,000** - Zoning;
 - c. **\$ 100,000** - Detailed planning through permit (pending proof that zoning process has progressed; only relevant consultants involved in the critical path to the building permit will be approved by JNF-USA).
 - d. **\$ 15,000** - Miscellaneous (subject to request and approval).

מכסור נאמנות
תשיבת מילואה

Cit

Upon receipt of this signed Letter, and no later than **February 28, 2021**, JNF will pay \$ 10,000 on account of this Advancement, while the rest (in installments) will be paid upon Municipality's request and only after reviewed, audited and approved by JNF-USA.

E. Delivery

The Municipality is Sovereign to deliver planning, construction, furnishing and equipment of the structure to serve as the Medical Clinic and the Emergency Center through the Economic Company of Kiryat Shmona. It is also agreed that the Economic Company, as long as being instructed by the Municipality in the future, is allowed to operate the facility as a Medical Clinic and Emergency Center within the framework and methodology required by JNF-USA.

F. In order to help us prepare the Contribution Agreement, we would like to receive, at your convenience and assuming there are no significance delays by third parties, and no later than April 2021 additional information and data, as follows:

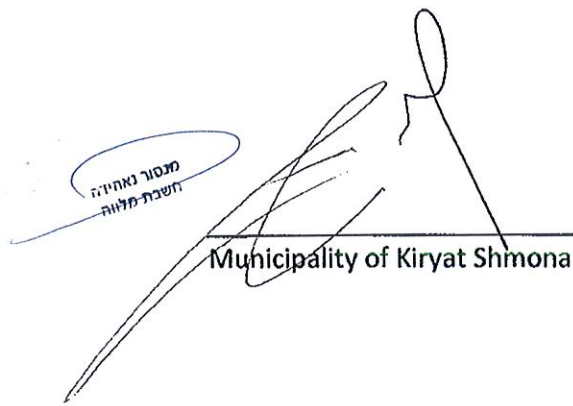
- a. Expropriation Approval;
- b. Zoning approval;
- c. Business Plan brining into account Ministry of Health source;
- d. Rent MOU's and proofs of additional sources of funding or income;
- e. Plans, of the Building;
- f. An Approved Project's Budget (including reference to planning stages completed) and sources of funding;
- g. Plaques and Recognition simulations.



 מספר נחיתה

 שכבת מלוח

All naming rights of the Building, as well as each component within the Building and its surroundings are granted exclusively to JNF. It should be emphasized that besides the above, no naming rights shall be given to any other party, including any facility or equipment within the Building, unless it is owned by the HMO or any other private medical service vendors.


מנכ"ל נאמניה
השכר-מלווה
Municipality of Kiryat Shmona

Sincerely,
Mitchel Rosenzweig,
Chief Financial Officer

Date

Attached:
Cost Estimation

Cc:
Advocate Ofir Yehezkeili, Deputy Mayor
Mishel Ben-Shimol, Deputy Mayor

MEDICAL CLINIC AND EMERGENCY CENTER**COST ESTIMATION *****AUGUST 2020 ****

ITEM	Estimated Cost	
	(US\$)	(NIS)
Specifications, Concept Design	18,000	63,900
Zoning	85,000	301,750
Planning	95,000	337,250
Interior Design	45,000	159,750
Consulting	190,000	674,500
Management and Supervision	116,813	414,684
Construction	2,137,500	7,588,125
Fortified Rooms and Shelters Addition	175,000	621,250
Elevator and Accessibility	120,000	426,000
Landscaping and Gardening	312,500	1,109,375
Parking	437,500	1,553,125
Therapeutic Garden or Playground	75,000	266,250
ER Medical Devices (excluding HMO)	850,000	3,017,500
Furnishing (excluding HMO)	50,000	177,500
Naming, signs and Plaques	30,000	106,500
Contingency	450,300	1,598,565
Legal, Ownership and Finance	33,375	118,481
	5,220,988	18,534,506
VAT	887,568	3,150,866
TOTAL	6,108,555	21,685,372

* Sources of funding yet to be approved; this paper will not be interpreted as a JNF-USA commitment to serve as an exclusive funder of this initiative.

** Will be reviewed and adjusted for the Contribution Agreement purposes