

מסמך ב'

חוזה

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום _____ לחודש _____ 2025

- ב י ן -

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ
מרח' הסיבים 47, פתח תקוה
(להלן: "החברה")

מצד אחד:

- ל ב י ן -

מס' זיהוי _____
כתובת _____
טלפון _____
פקס _____
(להלן: "המפעיל")

מצד שני:

הואיל ועיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכות שימוש במקרקעין שבהם מצוי נכס בשטח של כ-2,497 מ"ר, ברחוב המפלסים 23 בפתח תקווה (להלן בהתאמה: "המתחם"); תשריט המתחם מצ"ב כנספת ה' להסכם זה.

והואיל ועיריית פתח תקוה הסמיכה את החברה, שהינה תאגיד עירוני בבעלותה המלאה של העירייה, להכשיר במתחם מגרשים עבור משחק 'פאדל' ולנהלו, והחברה הכשירה 4 מגרשי פאדל במתחם בשטח של כ-800 מ"ר;

והואיל והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 22/2025 לקבלת הצעות להפעלת המתחם כמתחם פאדל (להלן: "המכרז"), והמפעיל מעוניין בקבלת זכות שימוש, כבר רשות, להפעיל את המתחם בתנאי חוזה זה, ולשם כך הגיש הצעה במכרז;

והואיל והחברה קיבלה את הצעת המפעיל והחליטה ליתן למפעיל זכות שימוש והפעלה של המתחם בהתאם לתנאי חוזה זה;

לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

כללי 1.

- 1.1. המבוא לחוזה זה וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. בחוזה זה, תהא למונחים שלהלן המשמעות כמוגדר בצידם, אלא אם כן מהות העניין או הקשר הדברים מלמדים אחרת:

"העירייה" - עיריית פתח-תקוה.

"המנהל" - מנכ"ל החברה או מי שהוסמך על ידו בכתב.

"מדד" - מדד המחירים לצרכן, הכולל פרות וירקות ומתפרסם על ידי הלשכה

המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

"מדד הבסיס" - המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, היינו המדד שפורסם

ב-15 לחודש מאי שנת 2025.

1.3. כל תנאי חוזה זה (מסמך ב'), וכל תנאי ההזמנה ומסמכיה, ובכלל זה התנאים הכלליים להזמנה, לרבות הצעת המחיר שהגיש המפעיל במכרז, ולרבות כלל המסמכים המפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

נספח א' - נספח ביטוח.

נספח א'1 - אישור עריכת ביטוחי המפעיל (להפעלה השוטפת של המתחם).

נספח ב' - נוסח ערבות בנקאית.

נספח ג' - נוסח הודעה על מועד המסירה.

נספח ד' - בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון.

נספח ה' - תשריט המתחם.

2. הצהרות המפעיל

2.1. המפעיל מצהיר כי בדק את המתחם ומצא אותו מתאים במצבו הנוכחי לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין או על כל טענה אחרת ביחס לשטח המסחרי ו/או בקשר לאפשרות השימוש במתחם.

2.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר המפעיל כי בדק את המתחם, את דרכי הגישה אליו, את הסדרי החניה ואת התוכניות החלות על המתחם.

כן מצהיר המפעיל כי ידוע לו שלעניין חוזה זה וכל הקשור בו, החברה אינה פועלת ואינה במעמד של שליחה או נציגה או נאמנה של העירייה, והוא מסכים כי מעשי ומחדלי החברה לא יחייבו בשום צורה ואופן את העירייה ולא יטילו על העירייה כל אחריות. כן מסכים המפעיל כי מעשי ומחדלי העירייה לא יחייבו את החברה בשום צורה ואופן ולא יטילו עליה כל אחריות כלפי המפעיל או מי מטעמו.

כן מצהיר המפעיל, כי האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום צורה ואופן כהתחייבות של החברה ו/או של העירייה כי המצב עובר לחתימת החוזה של המתחם וכל הקשור בו ואליו, יישאר בעינו לרבות המצב התכנוני ו/או החוקי ו/או הפיזי, קיומם של דרכי הגישה ומצבן, קיומה או אי קיומה של חניה ומצבם של הסדרי החניה, קיומם או אי קיומם של עסקים נוספים בסביבה (לרבות עסקים מתחרים).

המפעיל מצהיר בזאת כי ידוע לו שהעירייה ו/או מי מטעמה עשויים לאשר הפעלת עסקים נוספים במתחם או בסמוך לו, אשר יופעלו על ידי העירייה או החברה או מי מטעמן.

2.3. המפעיל מצהיר כי לא הוצג לו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל מצג בדבר הפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי שבניהול המתחם.

2.4. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

המפעיל מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי אין ולא תהיה כל תחולה הן ביחס למפעיל והן ביחס למתחם ו/או לכל חלק הימנו, מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") על זכות ההפעלה מכוח חוזה זה ו/או לכל חוק אחר המגן על שוכר ו/או דייר ו/או מפעיל ו/או משתמש בכל צורה שהיא בהיותו בחוזה זה.

המפעיל מצהיר, כי לא נתבקש לשלם ולא שילם דמי מפתח, כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל השינויים והתוספות שייעשו במתחם, אם ייעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, וכי הוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם. בעת פינוי המתחם, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע המפעיל כדמי מפתח בשום צורה ואופן. המפעיל לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו בביצוע עבודות במתחם, השלמתו והתאמתו לשימוש שעשה בו המפעיל.

2.5. המפעיל מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים להפעלת המתחם בהתאם לפרוגרמת השימוש שהגיש במסגרת הצעתו למכרז, כפי שאושרה על ידי החברה, ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, וכי זכות השימוש וההפעלה במתחם ניתנה לו בהסתמך על הצהרה זו, ובהתחשב במטרתה של החברה להבטיח מתן שירות אמין וברמה גבוהה לקהל המבקרים במתחם.

2.6. המפעיל מצהיר במפורש כי :

2.6.1. יהיה אחראי מכל בחינה שהיא (לרבות מבחינה משפטית אזרחית ו/או פלילית) בקשר לכל תביעה ו/או דרישה הנובעת מאי קיומם המדויק והמלא של כל תנאי היתר הבניה ו/או של כל תנאי רישיון העסק ו/או כתוצאה מאי קיומם המלא והמדויק של כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.

2.6.2. כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי החברה בגין כל תביעה ו/או כתב אישום שיוגש נגדו בשל הפרת התחייבויותיו כאמור לעיל. כמו כן מצהיר/מתחייב המפעיל כי יפצה ו/או ישפה את החברה ו/או את העירייה ו/או כל מי מטעמן בגין כל נזק לרבות כל תביעה או כתב אישום שיוגש נגדן או כנגד מי מהן, בכל עילה הקשורה בחריגה של המפעיל מתנאי היתר הבניה ו/או מתנאי רישיון העסק ו/או הנובעת ממנה, לרבות בקשר להפרת תנאי ההיתר ו/או רישיון העסק, אי ביצועם ו/או סטייה מהם.

2.6.3. המפעיל מצהיר, כי בטרם הגיש את הצעתו למכרז ו/או בטרם חתם על חוזה זה, בדק היטב את מצב המתחם ולא תישמע מפיו כל טענה בדבר פגם בקשר למבנה המתחם ומצבו ו/או בקשר לכל המחובר בו.

2.6.4. המפעיל מצהיר ומסכים כי בכפוף לקיום כל התחייבויותיו המוקדמות, על פי תנאי ההזמנה למכרז ועפ"י כל תנאי חוזה זה, החזקה במתחם תימסר לו במועד שייקבע על ידי החברה במסגרת הודעת מסירה מאת החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ג'** (להלן: "**מועד המסירה**"), ויחולו בקשר למועד המסירה כל הוראות סעיף 3.3 להלן (כמו גם כל יתר הוראות חוזה זה).

מובהר, כי מועד המסירה הצפוי הנו כ-30 ימים ממועד שליחת הודעת הזכייה במכרז למפעיל והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובכפוף לאמור בחוזה זה להלן.

2.6.5 מבלי לגרוע מהתחייבויות המפעיל על פי תנאי ההזמנה ועל פי כל תנאי חוזה זה, מצהיר ומסכים המפעיל במפורש כי במידה ותידחה ו/או תעוכב מסירת החזקה במתחם לידי המפעיל ו/או תבוטל זכייתו (וזאת אף לאחר שנחתם עמו חוזה), וזאת בשל כל מניעה שאינה בשליטת החברה ו/או העירייה, לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה ו/או כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמן בשל כך.

2.6.6 מוסכם במפורש כי כל התנאים הנקובים בסעיף קטן 2.6 זה, ואמיתות כל הצהרות המפעיל כמוצהר בסעיף קטן 2.6 זה, מהווים תנאים עיקריים ומהותיים בחוזה זה, והפרת איזו מן ההתחייבויות ו/או מן ההצהרות לעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה.

3. זכות שימוש והפעלה

3.1 החברה נותנת בזה למפעיל זכות שימוש והפעלה של המתחם, למטרת הפעלתו כמתחם למגרשי פאדל בלבד (להלן: **"מטרת השימוש"** ו- **"זכות השימוש וההפעלה"**), והמפעיל מקבל בזה מן החברה זכות השימוש וההפעלה של המתחם למטרת השימוש, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראות הדין.

3.2 זכות השימוש הניתנת למפעיל בחוזה זה חלה אך ורק על המתחם, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על שום חלק אחר במקרקעין ו/או סביבתם ו/או דרכי הגישה אליהם. המפעיל ינהל ויפעיל את המתחם אך ורק למטרת ההפעלה (כהגדרתה לעיל), ולא לכל מטרה אחרת שהיא. למען הסר ספק, מצהירים הצדדים כי פרט לזכות השימוש והפעלה המתחם למטרה כאמור לעיל, לא תהיה למפעיל כל זכות אחרת, מכל מין ומכל סוג שהוא.

3.3 החברה תעמיד את המתחם לרשות המפעיל במועד הנקוב בהודעת המסירה, כאמור בסעיף 2.6.4 לעיל, ובלבד שהמפעיל ימלא עד לאותו מועד את כל ההתחייבויות שעליו למלא עד לאותו מועד על פי מסמכי המכרז. מובהר בזאת, כי לעניין תקופת החוזה ייחשב מועד המסירה, כאמור לעיל, כ- **"מועד המסירה"**, גם אם המסירה בפועל תדחה עד שהמפעיל יעמוד בכל התחייבויותיו כאמור. החל ממועד המסירה יהא רשאי המפעיל לבצע את ההצטיידות ועבודות התאמה במתחם כמפורט בסעיף 13 להלן, על פי בהתאם לתכנית עבודות התאמה **אשר קיבלה את אישורה של החברה מראש ובכתב**, והכל בכפוף לכל דין ובהתאם להיתר הבניה.

יובהר, כי החל ממועד המסירה ולא יאוחר **מתום 30 יום** (להלן: **"תקופת ההתארגנות"**), **אז** עד לתחילת הפעלת המתחם בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, המפעיל לא יידרש לשלם דמי הפעלה בגין המתחם, אולם יידרש לשלם תשלומי חובה, כמפורט בחוזה זה להלן. תקופת ההתארגנות תהווה חלק בלתי נפרד מתקופת ההפעלה, אך במהלכה **אז** עד תחילת הפעלת המתחם בפועל, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל, לא יידרש המפעיל לשלם דמי הפעלה, כאמור לעיל.

להסרת הספק מובהר, כי **"תקופת ההתארגנות"** לצורך חוזה זה, תיחשב רק התקופה שבה המתחם סגור (ללא מתן שירות ללקוחות); עבודות התאמה שיעשו במהלך ובד בבד עם הפעלת המתחם, **לא ייחשבו כ"תקופת ההתארגנות"** לצורך חוזה זה.

כמו כן, ולמען הסר ספק, מובהר כי לאחר תום תקופת ההתארגנות או עם תחילת הפעלת המתחם בפועל, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל, המפעיל יהא חייב לשלם לחברה את דמי ההפעלה, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות במתחם ו/או המפעיל טרם התחיל להפעיל את המתחם בפועל.

3.4. המפעיל ינהל ויפעיל באופן רצוף במשך כל תקופת ההפעלה את המתחם, בהתאם לפרוגרמת השימוש שהגיש עם הצעתו במכרז, בכפוף לאישורה של החברה, ובהתאם לכלל הנחיות החברה בעת אישורה, וישתמש במתחם אך ורק למטרת ההפעלה כאמור, ולא לכל מטרה אחרת שהיא.

4. התחייבויות המפעיל

4.1. המפעיל מתחייב בזה כדלהלן:

- א. מבלי לגרוע מכל התחייבויות המפעיל כאמור בסעיף 2.6 לעיל, ובנוסף לכל התחייבויותיו כאמור שם, מתחייב המפעיל לקיים את חוקי העזר העירוניים והוראות כל דין כפי שיהיו בתוקף מעת לעת בכל הנוגע לשימוש והפעלה של המתחם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב המפעיל להוציא טופס 4 לשטח המסחרי ולקבל אישור כיבוי אש, וכן להצטייד **ברישיון עסק** מתאים להפעלת המתחם, ולהפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין, לרכוש ציוד ו/או לבצע כל עבודה מכל סוג שהוא במתחם, אשר תידרש אם תידרש, על ידי רשות רישוי כלשהי, כתנאי להפעלת המתחם, וכל זאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.
- ב. לצייד ולהפעיל את כל המתחם עד לתום תקופת ההתארגנות, ובכפוף לכל תנאי סעיף 3.3 לעיל וסעיף 13 להלן, באופן סדיר ורצוף וללא הפסקה, בצורה יעילה וברמה גבוהה וללא הפרעה לסביבה ולציבור ולשביעות רצון החברה. המתחם יופעל באופן רצוף, בהתאם לשעות פעילותו, ובהתאם למטרת ההפעלה (כהגדרתה בסעיף 3.1 לעיל).
- ג. למען הסר ספק, עם סיום תקופת ההפעלה על ידי המפעיל של המתחם, החברה לא תרכוש ולא תהיה מחויבת לרכוש ממנו את הציוד ו/או כל חלק שלו ו/או לחייב את המפעיל הבא של המתחם לרכוש את הציוד או חלק ממנו. כמו כן מובהר כי המפעיל לא יהא זכאי לכל החזר ו/או תשלום בגין השקעות שבוצעו במסחרי, ככל שבוצעו.
- ד. המפעיל יהא רשאי להשמיע מוסיקה במתחם, באמצעות רמקולים ו/או מערכת הגברה, בתיאום ובכפוף לאישורו של המנהל וכן בכפוף לכל דין, ובכלל זה (אך לא רק) שמירה על דיני זכויות יוצרים ושמירה על חוקי העזר העירוניים.
- ה. להפעיל את המתחם באדיבות, בנאמנות ובמסירות לקהל המבקרים במקום, להנחת דעתה של החברה.
- ו. להקפיד כי הוא והעובדים מטעמו במתחם יהיו לבושים בלבוש נאה, מסודר ונקי להנחת דעתה של החברה.
- ז. המפעיל מתחייב להחזיק את המתחם בתקופת ההפעלה במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולהיות אחראי ולתקן מיד על חשבונו והוצאותיו כל נזק שיתגלה במתחם. לא עשה כן המפעיל, תהיה החברה זכאית להיכנס לשטח המסחרי ולעשות כן במקומו ועל חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו תהיה זכאית החברה על פי כל דין ועל פי חוזה זה.
- ח. לשמור בכל עת על מצבו התקין של הציוד ולתקן או להחליף, בהתאם להוראות החברה, כל פריט ציוד אשר ייזק או יתקלקל, וזאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.

ט. לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה בישראל, ולהרחיק/להחליף כל אדם המועסק על ידו במתחם, אם לדעת החברה התנהג אותו אדם שלא כשורה או שאינו מוכשר למלא תפקידיו או שהוא נוהג לעשות מעשה רשלנות בביצוע תפקידיו. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור – לא ישוב המפעיל להעסיקו במתחם, בין במישרין ובין בעקיפין.

י. לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות הנקבעות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבניין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המתחם, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בהם.

המפעיל מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה והבלעדית עבור תוצאות אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.

יג. המפעיל לא יהיה רשאי להפעיל במתחם אירועים, אלא בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב.

4.2. המפעיל יהא רשאי לגבות עבור המוצרים/שירותים שיימכרו על ידו במתחם מחירים כמקובל במתקנים/עסקים דומים בארץ, ובהתאם לכל הוראות הפיקוח על המחירים והוראות דין אחרות.

4.3. המפעיל לא יציב במתחם או מחוצה לו כל שלט ו/או מודעה, אלא לאחר קבלת אישור החברה, מראש ובכתב, לגבי הצבתו של כל שלט ו/או מודעה כאמור, וזאת לאחר שיפעל כאמור בתקנות וחוקי העזר העירוניים לגבי שילוט.

4.4. המפעיל מתחייב בזה להחזיק את המתחם כשהוא נקי ומסודר כל העת, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לבצע את עבודות הניקיון כדלקמן:

א. לנקות מידי יום ביומו את כל המתחם ולסלק ממנו, לפחי האשפה שיתקין במתחם מסוג ובמספר להנחת דעתה של החברה, כל לכלוך, אשפה, בקבוקים ופסולת כלשהי הנגרמים על ידי אדם ו/או בעל חיים ו/או גורמי טבע (כגון: רוחות), לדאוג לכך כי המתחם יהיה נקי ומסודר במשך כל שעות היום להנחת דעתה של החברה, ולרוקן את פחי האשפה שבמתחם, מיד עם התמלאם, למכלי האשפה של העירייה המוצבים לצורך כך בסמוך.

ב. באופן כללי, לדאוג לכך כי כל שטחו של המתחם יהיה נקי ומסודר בכל שעות היממה ולהנחת דעתה של החברה.

4.5. המפעיל מתחייב בכל עת לאפשר לחברה או למי שהוסמך על ידיה בכתב לבדוק את אופן וטיב עבודות הניקיון, ולמלא אחר הוראותיה ודרישותיה של החברה בדבר אופן וטיב ביצוע עבודות הניקיון. לא מילא המפעיל אחר הוראות החברה או מי שהוסמך על ידיה בכתב ולא ביצע את עבודות הניקיון לשביעות רצונה של החברה, תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) לבצע את עבודות הניקיון, כולן או מקצתן, בעצמה או באמצעות אחרים, ולחייב את המפעיל בהוצאות הניקיון.

לצורך סעיף זה, "הוצאות ניקיון" – סך השווה לשכרם היומי של שני פועלי ניקיון במשרה מלאה, כמקובל ברשויות מקומיות, עבור כל יום בו לא ביצע המפעיל את עבודות הניקיון ובהתאם להוראות החברה והמפעיל מתחייב בזה לשלם את הוצאות הניקיון לחברה, וזאת תוך 24 שעות מיום שנמסרה לו דרישה לתשלום מהחברה.

- 4.6. המפעיל יידרש לאשר מול המנהל תכנית מקצועית להפעלת הפעילויות במתחם (חוגים, אימונים וכו').
- 4.7. המפעיל יידרש להשיג את האישורים וההיתרים הנדרשים על פי כל דין להפעלת המתחם כמתחם פאדל הכולל פעילות ספורט.
- 4.8. המפעיל יידרש להתקין מצלמות בטחון ומערכת שמע בהתאם להנחיות אגף הבטחון בעירייה.
- 4.9. המפעיל יעניק לתושבי פתח תקוה 10% ממחירון השכרת מגרשי הפאדל ויתר הפעילויות שיבוצעו על ידו במתחם.
- 4.10. המפעיל ישריין את המגרשים, פעמים בשבוע לשעתיים, בשעות הבוקר, כל פעם עבור שימוש של ילדי בתי הספר בעיר לשימושם, ללא תשלום, וזאת יעשה בתיאום שבועי מראש מול אגף החינוך בעיריית פתח תקוה.
- 4.11. המפעיל יעסיק אך ורק מדריכים מוסמכים שעברו הכשרה מתאימה.
- 4.12. המפעיל אחראי בלעדית לקיום כל דרישות הבטיחות הנדרשות ממפעיל של מתחם כדוגמת המתחם וכן יישמע להנחיות העירייה ו/או החברה.

4.13 שינויים ותוספות

- 4.13.1. המפעיל מתחייב שלא לשנות את מבנה המתחם באיזה אופן שהוא ולא להוסיף תוספות כלשהן, אלא בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב ובתיאום מראש ובכתב עם החברה. במידה והמפעיל יבצע שינוי או תוספת במתחם שלא אושרו על ידי החברה מראש ובכתב, תהיה רשאית החברה לסלקם, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או זכות ו/או הכנסה של החברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 4.13.2. מובהר בזאת מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה לביצוע שינויים או תוספות בניגוד להוראות סעיף 4.7.1 לעיל, כי היה ויבוצעו שינויים או תוספות במתחם, בין אם התקבלה הסכמת החברה ובין אם לאו, הרי שכל ההשקעות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, שיוציא המפעיל לביצועם, לא ייחשבו להשקעות בנייה ו/או להשתתפות בהשקעות בנייה והמפעיל יפרק את השינויים והתוספות ויחזיר את המתחם למצבו כפי שאושר לו על-ידי החברה, והכל על חשבונו והוצאותיו.
- במידה שהמפעיל לא יפרק את השינויים והתוספות, רשאית החברה לעשות זאת על חשבונו, ולגבות מהמפעיל את הוצאות הפירוק ו/או ההריסה בכל דרך שהיא, לרבות חילוט הערבות.
- 4.13.3. אישרה החברה למפעיל, בכתב בלבד, ביצוע שינויים ו/או תוספות במתחם, כאמור, יהא על המפעיל לקבל, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע השינויים והתוספות כאמור, ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע השינויים והתוספות האמורים.

4.14. איסור לעשות כל שימוש אחר במתחם ואיסור לעשות כל שימוש בכל מקום אחר מחוזה לו

- 4.14.1. מובהר, כי זכות ההפעלה נשוא חוזה זה מתייחסת אך ורק לשכירת ולהפעלת המתחם בהתאם למטרת ההפעלה (כהגדרתה לעיל), ואין בהרשאה נשוא חוזה זה בכדי להקנות למפעיל זכות כלשהי לעשות במבנה המתחם ו/או בחלק ממבנה המתחם כל שימוש אחר, זולת למטרת ההפעלה, וכן אין למפעיל זכות כלשהי בכל שטח אחר של המקרקעין ו/או בסביבתם.
- 4.14.2. להסרת ספק מובהר כי המפעיל יהא חייב להפעיל את המתחם על פי כל תנאי חוזה זה, לרבות פרוגרמת שימוש שהגיש, ועל פי כל תנאי רישיון העסק, ובהתאם לכל דין בלבד, והוא לא יהא רשאי להקים כל מבנה(ים), קבוע(ים) או ארעי(ים), במקרקעין ו/או בסביבתם ו/או לבצע שם כל פעילות מכל סוג ומין שהיא.

5. תשלומי מסים ואגרות

- 5.1. המפעיל מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על המתחם או בקשר אליו בגין תקופת החוזה, ובכלל זה מיסי ממשלה, אגרות, מיסים והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלה מוטלים על המחזיק, המשתמש, הבעלים או אחרת, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה לחברה ולשלם אותם במועדם.
- 5.2. הוטלו, לאחר חתימת חוזה זה, מיסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה אחרים (להלן בס"ק זה: "**תשלומי חובה**"), המתייחסים לתקופת ההפעלה בגין המתחם ו/או בגין השירותים מכל מין וסוג שהוא שיינתנו לשטח המסחרי, בין אם יוטלו על הבעלים ובין אם יוטלו על המחזיקים ו/או המשתמשים, יחולו תשלומי החובה על המפעיל וישולמו על ידו במועד החוקי לתשלום. מוסכם במפורש, כי כל התשלומים האמורים בסעיף 5 זה, יחולו על המפעיל גם בגין תקופת ההתארגנות כהגדרתה בסעיף 3.3 לעיל.
- 5.3. המפעיל מתחייב לשלם לחברה את כל התשלומים בגין צריכה ושימוש במים, בחשמל ובטלפון במתחם בתקופת החוזה.
- מובהר, כי הואיל ואספקת המים ו/או החשמל ליחידה תתבצע באמצעות חיבור חשמל ומים מרכזי שמספקת החברה, אזי תשלומי צריכת המים והחשמל ישולמו במישרין לידי החברה וזאת מדי חודש עד ליום ה-5 לחודש בגין החודש הקודם, וזאת בהתאם לחיובים שתפיק החברה המבוססים על צריכת החשמל והמים שימדדו במונים האמורים.
- כן מובהר בזה כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחדול מאספקת חשמל ומים ליחידה במקרה בו לא ישלם המפעיל את החיובים בגין הצריכה השוטפת, ובלבד כי ניתנה למפעיל התראה של 14 ימים מראש והמפעיל לא שילם את חובו.
- 5.4. לפי בקשת החברה, המפעיל מתחייב להעביר לחברה עותקים מכל החשבונות ו/או האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו כמפורט בסעיפים 5.1, 5.2 ו-5.3 לעיל.
- התחייבות המפעיל לביצוע התשלומים כאמור במועדם הנה התחייבות יסודית בהסכם זה.
- 5.5. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם כל תשלום מהתשלומים כאמור לעיל במקום המפעיל, ולגבותם מהמפעיל בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות בדרך של חילוט הערבות האמורה בהסכם זה להלן.

הצדדים מצהירים ומסכימים בזה, כי העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות לבצע את הפעולות המפורטות להלן לפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או טענה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר עם ביצוע הפעולות הבאות:

- 6.1 העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להקים או להתיר הקמת מתקנים שונים במתחם או בסמוך לו, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לשימוש הציבור הרחב, בתשלום ו/או ללא תשלום, ולהפעילם בעצמן או באמצעות כל גורם אחר שהוא, לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 6.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של המפעיל, לבצע כל שינוי או תוספת במקרקעין בהם נמצא המתחם, לפי שיקול דעתן הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת ההפעלה והן לאחר מכן, לרבות תוספת או הפחתת שטחים, הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים וכל שינוי או תוספת כאמור. המפעיל מצהיר כי לא תהיינה לו תביעות כלשהן מכל סיבה שהיא, לרבות הפרעות שייגרמו לו, אם ייגרמו בזמן ביצוע התוספת או השינוי, והוא מוותר בזאת ויתור שלם ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר לביצוע שינוי או תוספת כאמור.
- 6.3 המפעיל מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה במקרקעין ו/או בסביבתם, והעירייה תהיה רשאית לבצע תכניות פיתוח ו/או פעולות אחרות מכל סוג ללא הגבלה, במקרקעין ובשטחים שבו נמצא המתחם ו/או בסמוך ו/או בשטחים האחרים האמורים לעיל, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים.
- 6.4 העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להציב בכל מקום במקרקעין, לרבות במתחם, מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.
- 6.5 העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להניח במתחם ו/או להעביר דרכו ו/או בתוכו ו/או מעליו ו/או מתחתיו, בין בעצמן ובין על ידי פקידיהן ו/או פועליהן ו/או מורשיהן ו/או על ידי אחרים, באמצעות מוסד ו/או חברה כלשהי או להרשות לגוף ו/או לרשות אחרת להניח ו/או להעביר כאמור לעיל – צינורות מים ו/או צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או קווי חשמל ו/או קווי טלפון וכן לבצע כל פעולה אחרת, הכל לפי התוכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המפעיל מתחייב לאפשר לעירייה ו/או לחברה להשתמש בזכותן זו ולא להפריע לכניסתם של נציגי העירייה ו/או החברה ו/או הבאים מטעמן לשטח המסחרי למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה וביצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.
- 6.6 החברה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לשטח המסחרי בכל עת שהיא כדי לוודא קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המפעיל, והמפעיל יאפשר ויסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות החוזה כאמור.
- 6.7 למפעיל לא תהא כל תביעה או טענה כלפי העירייה ו/או החברה במקרה של הפסקה בהספקת המים לשטח המסחרי או הגבלה בהספקתם או תקלה ברשת הביוב המחוברת לשטח המסחרי, הנובעת ממחסור מים בעיר ו/או מחמת קלקול במכון או מכוני המים ו/או בבריכה או בריכות מים ו/או ברשת צינורות המים ו/או בכל מתקן מים אחר ו/או קלקול במתקן ביוב ו/או בעטיה של כל הוראה אשר בדין.

6.8. למפעיל לא תהיה כל תביעה כנגד העירייה ו/או החברה במקרה של מיעוט מבקרים במתחם, הנובעת מכל סיבה שהיא, בין אם הינה נובעת ממעשי ו/או ממחדלי העירייה ו/או החברה ובין אם לאו.

6.9. למרות כל האמור בחוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פיו, בכל מקרה שהמפעיל לא יבצע פעולה שהוא חייב לבצעה על פי חוזה זה, תהיה החברה רשאית, אולם לא חייבת, לבצע אותה פעולה באמצעות עובדיה ו/או מורשיה ו/או כל אדם הבא מטעמה, ולהוציא כל סכום לפי ראות עיניה לשם ביצוע אותה פעולה, ולחייב את המפעיל בכל הוצאה שהוציאה או שנגרמה לה בשל כך, לאחר שנתנה למפעיל ארכה של 24 שעות לביצוע אותה פעולה.

7. איסור הסבת זכויות

7.1. חוזה זה הינו אישי עם המפעיל בלבד וזכות ההפעלה המוקנית בו תהיה למפעיל בלבד, ואסור למפעיל להעביר ו/או ליתן זכות שימוש ו/או שימוש משנה ו/או ליתן זכות כבר רשות במתחם ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לאחר, או להרשות את השימוש במתחם, כולו או חלקו, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת המתחם, בשימוש בו או בהפעלתו, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

7.2. היה והמפעיל הינו תאגיד או שותפות רשומה או בלתי רשומה יראו בהעברת 25% או יותר מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות, בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברה הנוגדת את סעיף 7.1 לעיל.

7.3. במקרה של פטירת המפעיל או הכרזתו כפושט רגל או פירוק התאגיד, במקרה שהמפעיל הינו תאגיד, ו/או במקרה של אירוע כלשהו שבעקבותיו לא יוכל המפעיל, לפי שיקול דעתה של החברה, למלא עוד אחר הוראות חוזה זה (להלן: "אירוע מפקיע"), תהיה החברה רשאית להביא חוזה זה לידי סיומו או להמשיך בביצוע החוזה עם חליפו של המפעיל, לפי העניין - הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

במקרה של סיום החוזה עקב ארוע מפקיע כאמור לעיל, יחולו הוראות סעיף 12 להלן לענין פינוי המתחם, והמפעיל או חליפו, לפי הענין, יהיה זכאי להחזר סכומים העומדים לזכותו - בניכוי ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לחברה עקב כך.

7.4. החברה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק שלהן, לעירייה או לכל חברה אחרת שהנה בבעלות העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי ו/או על פי הוראות העירייה, ובמקרה שכזה מתחייב המפעיל להמשיך להפעיל את המתחם על פי כל תנאי חוזה זה עד לסיום תקופת ההפעלה. המפעיל מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

- 8.1 המפעיל יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק, איזה שהוא, בלי יוצא מן הכלל, שייגרמו לחברה ו/או לעירייה ו/או לעובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף או לרכוש, בשל מעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או כל מי שבא מטעמו ובקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המתחם ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה. המפעיל יפצה את החברה ו/או את העירייה ו/או את הניזוק (ים), לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם. המפעיל משחרר לחלוטין ומראש את החברה ו/או העירייה, עובדיהן, שלוחיהן ואת מי שבא מטעמן מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל שאירעו כתוצאה מהרישא לסעיף זה, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.
- 8.2 המפעיל מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי פסק דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשרותו, כתוצאה מתאונה או נזק כל שהוא שנגרמו לו תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המתחם ו/או ממעשה או מחדל רשלניים הקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה.
- 8.3 המפעיל אחראי כלפי כל צד שלישי, לרבות כלפי כל עובד או אדם אחר המועסק בשרותו, היה ואחריות כזאת מוטלת עליה לפי פקודת הנוזיקין (נוסח חדש), 1968 או לפי כל דין אחר, לנוזקים שייגרמו להם תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המתחם, וכן לנוזקים שייגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה. אם תתבע החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או שלוחיהן, ו/או מי שבא מטעמן על נזק שנגרם כתוצאה מהאמור לעיל, יהא על המפעיל לסלק את התביעה כנגדן או לשלם כל סכום שיפסק לחובתן ו/או לחובת מי מהן על ידי בית משפט בפסק דין סופי.
- 8.4 המפעיל מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את החברה ו/או את העירייה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתגוש על ידי אדם כלשהו, נגדן ו/או נגד מי מעובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 8.1, 8.2 ו-8.3 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו להן.
- 8.5 המפעיל יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו לשטח המסחרי אשר אירעו בתקופת החוזה לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את המתחם למצבו התקין ולשימוש מלא.
- 8.6 המפעיל יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה, במתחם בכל תקופת תוקפו של חוזה זה והוא יפצה וישפה את החברה ו/או העירייה בכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להן בגין כך.
- 8.7 מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות המפעיל על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח ואישורי עריכת הביטוחים המצורפים להסכם זה **כנספחים א', א'1 ו-א'2**, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

- 9.1 המפעיל מתחייב בזה לשלם לחברה, **דמי הפעלה חודשיים** בסך של ש"ח (שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**דמי הפעלה החודשיים**" או "**דמי הפעלה**") כשהם צמודים למדד הבסיס. [**הערה: יושלם בהתאם להצעת המפעיל במכרז**]
- 9.2 על אף האמור בכל מקום בחוזה זה, בתקופת ההתארגנות, כהגדרתה בסעיף 3.3 לעיל, או עד לתחילת הפעלת המתחם בפועל (לפני סיום תקופת ההתארגנות), לפי המוקדם מבניהם, **לא ישלם המפעיל דמי הפעלה לחברה (אולם יהא עליו לשלם את כל תשלומי החובה ודמי הניהול, כאמור בסעיף 5 לעיל).**
- למען הסר ספק מובהר, כי לאחר תום תקופת ההתארגנות **א** עם תחילת הפעלת המתחם בפועל, **לפי המוקדם** מבין המועדים הנ"ל, המפעיל יהא חייב לשלם לחברה את דמי הפעלה החודשיים, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות במתחם ו/או המפעיל טרם התחיל להפעיל את המתחם בפועל.
- 9.3 התשלום של דמי השימוש החודשיים ישולם על ידי המפעיל לחברה מדי כל חודש מראש, באמצעות הוראת קבע. לצורך כך, יגיש המפעיל לבנק את טופס הבקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון המצ"ב **כנספח ד'.**
- למען הסר כל ספק מובהר כי חובת המפעיל בתשלום דמי השימוש במשך כל תקופת השימוש תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל במתחם ובין אם לאו.**
- 9.4 סכום דמי הפעלה יהיה צמוד לעלייה במדד הבסיס (כהגדרתו לעיל), ויעודכן אחת לשנה, בתחילת כל שנה קלנדרית חדשה – ה-1 לינואר של כל שנה (החל משנת ההתקשרות השנייה). למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ירידת המדד לא יחול כל עדכון ודמי השימוש לא יופחתו.
- 9.5 מוסכם, כי בתקופת הפעלה הנוספת (ככל שתמומש האופציה על ידי החברה, כאמור בסעיף 10.2 להלן) דמי הפעלה לתקופת הפעלה הנוספת יעלו בשיעור של 5% לעומת דמי הפעלה ששולמו על ידי המפעיל בסיום תקופת הפעלה (היינו: בשנת הפעלה האחרונה לתקופת הפעלה). למען הסר ספק מובהר כי גם דמי הפעלה המעודכנים שישולמו על ידי המפעיל במהלך תקופת הפעלה הנוספת ישולמו בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס.
- 9.6 לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל.
- 9.5 במקרה בו יפגר המפעיל בתשלום כלשהו לחברה למעלה מ-7 יום, אזי החל ממועד התשלום על פי החוזה, תתווסף לסכום שבפיגור, הכולל גם את הפרשי הצמדה למדד שהצטברו עד למועד התשלום על פי החוזה, ריבית שנתית הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק בו מתנהל חשבונה של החברה (להלן: "**הבנק**"), בתוספת 1% (להלן: "**ריבית פיגורים**").
- אישור הבנק לגבי שיעור הריבית יהווה ראיה מכרעת וסופית. לכל תשלום ריבית שישולם לחברה יתווסף מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בחוק.

- 9.7. המפעיל ימציא לחברה, במעמד חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית, אוטונומית, בסכום השווה לארבעה (4) חודשי שימוש של המתחם, צמודה למדד, שהוצאה לבקשת המפעיל בנוסח הרצ"ב כנספח ב' לחוזה זה (להלן: "הערבות"), להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה. הערבות תהא בתוקף עד לתקופה של 120 יום לאחר תום תוקפו של חוזה זה והמפעיל מתחייב להאריכה, מפעם לפעם, לפחות 30 יום קודם למועד פקיעת הערבות שבתוקף אותה עת. היה והמפעיל לא יאריך את תוקף הערבות, כאמור, תהא החברה רשאית לחלטה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של המפעיל על פי חוזה זה.
- מוסכם על הצדדים, מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה של החברה לעיכוב בהארכת הערבות, ומבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרת לה זכאית החברה עד פי חוזה זה ועל פי כל דין, כי החברה תהא זכאית לפיצוי בסכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מסכום הערבות, צמודים למדד בגין כל יום איחור בהארכת הערבות על ידי המפעיל וזאת כפיצוי מוסכם וקבוע מראש.
- 9.7. מובהר בזאת, כי כל תשלום ו/או הוצאה שחלים על המפעיל במסגרת חוזה זה, ולא שולמו על ידו במועד, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום המפעיל.
- 9.8. שילמה החברה תשלום החל על המפעיל, יחזיר המפעיל, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, את הסכום ששולם על ידי החברה בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים, החל ממועד כל תשלום ועד ההחזר בפועל.
- 9.9. שילמה החברה סכום שעל פי חוזה זה, חל על המפעיל, ישא המפעיל גם בכל ההוצאות ו/או נזקי החברה בגין ביצוע התשלום, ובמידה ונגרם לחברה נזק בגין אי ביצוע התשלום על-ידי המפעיל, ישפה המפעיל את החברה על פי דרישתה בכל הסכום שחויבה החברה.

10. תקופת החוזה וסיומו

תקופת החוזה

- 10.1. מוסכם בין הצדדים כי חוזה זה יהא בתוקף לתקופה של 60 חודשים החל ממועד המסירה (כהגדרתו בסעיף 3.3 לעיל) [לעיל ולהלן: "תקופת הפעלה"], והמפעיל לא יהיה רשאי לסיים את תקופת הפעלה לפני המועד האמור.
- 10.2. אופציות לחברה לתקופת הפעלה נוספת
- בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של המפעיל במלואן ובמועדן לשביעות רצונה של החברה ובכפוף לקבלת כל האישורים הסטטוטוריים הנדרשים לפי כל דין (ובכלל זה, אך לא רק, אישור מועצת העיר פתח תקווה ו/או אישור שר הפנים ו/או כל אישור אחר אשר יידרש לפי כל דין), החברה בלבד תהא רשאית (אך לא חייבת) להאריך את תקופת הפעלה לתקופת הפעלה נוספת בת 60 חודשים נוספים (להלן: "תקופת הפעלה הנוספת"), וזאת באמצעות מתן הודעה בת 60 יום מראש ובכתב למפעיל לפני תום תקופת הפעלה, ובכפוף להסכמת המפעיל.
- 10.3. קיצור תקופת החוזה במקרים מסויימים - על אף האמור בסעיף 10 זה, רשאית החברה ו/או העירייה להפסיק את תקופת הפעלה בהודעה מראש בת 3 חודשים במקרים בהם ישונה ייעודו של המתחם ו/או תידרש העירייה למסור את החזקה ו/או הזכויות במתחם לצדדים שלישיים כלשהם ו/או יוצא צו שיפוטי כלשהו בקשר עם הפעילות במתחם – ובמקרים אלה יסתיים החוזה בהתאם להוראותיו מבלי שלמפעיל תהיה זכות לקבלת פיצוי מהחברה ו/או מהעירייה בגין קיצור תקופת החוזה בנסיבות הנ"ל.

10.4. **הרחבת ההפעלה למתחמי פאדל אחרים** - לחברה ו/או לעירייה תעמוד הזכות להקנות לזוכה, על פי שיקול דעתן הבלעדי, זכות הפעלה של עד כ- 8 מגרשי פאדל נוספים ברחבי העיר, וזאת בתנאים דומים לתנאי ההפעלה של המתחם ועל פי הוראות חוזה זה, בשינויים המחויבים בלבד.

תחולת הוראות החוזה ותנאיו

- 10.4.1. כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול כלשונן, בשינויים המחויבים, גם על תקופת ההפעלה הנוספת - אם מומשה על ידי החברה, כאמור לעיל - לרבות הערבות הבנקאית ופוליסת הביטוח ובכפוף לזכות החברה לדרוש וחובת המפעיל לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.
- 10.4.2. מוסכם במפורש, כי בכל תקופת ההפעלה הנוספת יחולו הוראות סעיף 9 לעיל, בקשר לתשלום דמי ההפעלה החודשיים כנקוב שם.

סיום החוזה

- 10.5. עם תום תקופת החוזה, או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה המפעיל את המתחם וימסור אותו לידי החברה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בכפוף לאמור בסעיף 13.3 להלן. במועד האמור ימציא המפעיל לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה המוטלים עליו לפי סעיף 5 לעיל.
- 10.6. המפעיל אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם לשטח המסחרי או לכל חלק ממנו מכל סיבה שהיא בתקופת החוזה, וישיבו לידי החברה עם תום תקופת החוזה כשהוא שלם וללא כל פגם.
- 10.7. בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה המפעיל לחברה ו/או לעירייה רשות מראש ומייפה בזה את כוחה, להיכנס לשטח המסחרי בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בו מבלי כל צורך ברשות נוספת כלשהי.
- מוסכם ומותנה במפורש, כי תנאי זה הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, וידוע למפעיל כי החברה הסכימה ליתן לו זכות הפעלה במתחם אך ורק בכפוף לסעיף זה.
- 10.8. במקרה כאמור בסעיף 10.6 דלעיל תערוך החברה רשימת אביזרים ו/או מיטלטלין שנרכשו על ידי המפעיל לצורך הפעלת המתחם (להלן: "הציוד") הנמצאים בו וערכם ייקבע על ידי שמאי אשר ימונה על ידי החברה לצורך זה. מיטלטלין פסידים (מתכלים), תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, למכור, ושאר הציוד יוחזר למפעיל בכפוף לזכות החברה לגבות מהם כל סכום המגיע לה מאת המפעיל, לרבות שכר טרחת השמאי. למען הסר ספק, החברה לא תישא בכל נזק ו/או הפסד מכל סוג שהוא שייגרמו למפעיל ו/או לרכושו בשל פינוי כאמור.

אי רכישת ציוד קיים .11

המפעיל מצהיר, כי ידוע לו כי בתום תקופת ההפעלה של המתחם החברה ו/או העירייה לא ירכשו ממנו את הציוד שבמתחם ולא יחייבו את המפעיל הבא אחריו, לרכוש את הציוד הנ"ל, והוא לא יהא זכאי לכל תמורה ו/או תשלום ו/או החזר השקעות בגין השקעותיו במתחם ו/או בגין כל הוצאה אחרת.

- 12.1. הוראות סעיפים 2, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 7.1, 8.7, 8.9, ו-9 הנן תניות יסודיות בחוזה זה, אשר הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971, ותזכה את החברה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מערך החוזה, צמודים למדד החל ממדד הבסיס ועד למדד החדש, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 12.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.1 לעיל ומזכויות החברה על פי המכרז, מוסכם בין הצדדים כי היה והמפעיל יסרב לקבל את המתחם במועד המסירה ו/או לא יפעיל אותו תוך 60 ימים ממועד המסירה תהא החברה זכאית לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 2,500 ₪ (אלפיים וחמש מאות שקלים חדשים) צמודים למדד הבסיס, לכל יום פיגור, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 12.3. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצויים המוסכמים הנקובים בסעיפים 12.1 ו-12.2 לעיל מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע למפעיל, אם יגיע, ו/או לגבותם מהמפעיל בכל דרך חוקית אחרת.
- 12.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 12.1 ו-12.2 לעיל מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו כהפרה יסודית של החוזה ויזכו את החברה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה בשל כך, על פי חוזה זה ועל פי כל דין:
- א. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי המפעיל, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד ביצועם.
- ב. מונה לנכסי המפעיל, כולם או חלקם, כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.
- ג. המפעיל קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהמפעיל הגיע לפשרה או לסידור עם נושיו, כולם או חלקם, או שיזם פניה לנושיו למען יקבל אורכה או פשרה או למען הסדר איתם על פי סעיף 233 לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983.
- ד. אם יתברר כי הצהרה כלשהי של המפעיל אינה נכונה או כי לא גילה לחברה, לפני חתימת חוזה זה, עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום איתו על חוזה זה.
- ה. אם יתברר כי למפעיל רשום ו/או נרשם רישום פלילי במאגר המידע הפלילי שבמשטרת ישראל.
- ו. הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל הסתלק מביצוע החוזה.
- ז. הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז ו/או בקשר לחוזה זה או ביצועו.
- ח. המפעיל הפר הוראה כלשהי מהוראות החוזה ולא תיקנה בתוך המועד שנקבע בהודעת החברה שנשלחה אליו מראש ובכתב.

12.5. הפר המפעיל חוזה זה תהא החברה זכאית לכל סעד ותרופה על פי חוזה זה, ועל פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971, וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תהא החברה זכאית לבטל את החוזה, לדרוש את סילוק ידו של המפעיל מהמתחם, לתבוע מהמפעיל פיצויים על הפרת החוזה ולחלט את הערבות.

12.6. החליטה החברה לבטל את החוזה תיתן החברה למפעיל הודעה על כך בכתב (להלן: "הודעת הביטול").

12.7. עם קבלת ההודעה יהא המפעיל חייב לפנות מיידית את המתחם ולמסור את החזקה בו לידי החברה. המפעיל לא יעכב את מסירת החזקה במתחם לחברה בגין תביעה ו/או טענה כלשהי שיש לו כלפי החברה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בהליכים שימצא לנכון לגביית אותם סכומים.

12.8. תפסה החברה את המתחם, ויהיו בה ציוד או מתקנים של המפעיל, תהא החברה זכאית לדרוש מהמפעיל לסלק מהמתחם את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, ואם לא ציית המפעיל לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית החברה על חשבון המפעיל, לסלקם מהמתחם לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.

12.9. תפסה החברה את המתחם, זכאי המפעיל להחזר תשלומים ששילם בגין התקופה שלאחר יום תפיסת המתחם, וזאת בניכוי כל ההוצאות, הנזקים והפיצויים שנגרמו ו/או יגרמו לחברה עקב הפרת החוזה על ידי המפעיל.

12.10. כל תשלום המגיע לחברה מאת המפעיל לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלומו יישא ריבית בגובה הריבית החריגה המקסימאלית הנהוגה בבנק, כהגדרתו בסעיף 9.5 לעיל בגין משיכות יתר בלתי מאושרות, מחושבת מהמועד שנקבע לפירעון אותו תשלום ועד למועד פירעונו בפועל. כל סכום שייגבה מהמפעיל על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה על חשבון הקרן.

12.11. הוראות פרק זה באות להוסיף על זכויות החברה והעירייה על פי חוזה זה ועל פי כל דין ולא לגרוע מהן.

13. יחסי הצדדים

13.1. מוסכם בין הצדדים כי בכל הקשור למערכת היחסים בין המפעיל לבין החברה יחשב המפעיל כקבלן עצמאי ולא יהיו יחסי עובד-מעביד בין החברה ו/או העירייה לבין המפעיל.

13.2. הצדדים קובעים בזה כי העובדים שיבצעו את העבודות מטעם המפעיל הינם עובדי המפעיל בלבד והם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאים, והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין הכרוכים בכך וכן בכל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא חוזה זה.

14. שונות

14.1. מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים נכונה את המוסכם והמותנה ביניהם במלואו, וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בכתב או בעל פה, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם נעשו, קודם לחתימתו.

14.2. למפעיל לא תהא זכות עיכובן במתחם ו/או בכל ציוד השייך לחברה ו/או לעירייה, ולא תהא למפעיל זכות קיזוז מכל סכום שהוא, שעליו לשלם לחברה מכוח חוזה זה.

14.3. החברה תהא רשאית לקזז מכל סכום המגיע למפעיל כל סכום המגיע לה ממנו בין על פי חוזה זה ובין מכל עילה אחרת שהיא.

14.4. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד החברה, לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה החברה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

14.5. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

נספח א' - ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי הסכם זה או על פי כל דין, על המפעיל לערוך ולקיים, על חשבון המפעיל, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדן בישראל, למשך כל תקופת ההסכם, את הביטוחים המפורטים להלן וכן את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **נספח א'1**, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**ביטוחי המפעיל**" ו"**אישור עריכת הביטוח**"), לפי העניין):
 - 1.1 **ביטוח רכוש** לרבות כל רכוש המובא למושכר על ידי או עבור המפעיל (לרבות ציוד, מתקנים, סימונים), וכל שינוי, שיפור ותוספת שנעשו במושכר הבחינה על ידי המפעיל או עבור המפעיל (שלא באמצעות החברה או מי מטעם החברה), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים לכיסויי הביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה.
 - 1.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות המפעיל על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במבנה ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.
 - 1.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות המפעיל על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי המפעיל בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.
 - 1.4 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של המפעיל עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1.1 לעיל או למושכר או לשטח המושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה וכן לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקה של המפעיל עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס).
 - 1.5 **ביטוח אחריות מקצועית** המבטח את חבות המפעיל על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה או מחדל מקצועי של המפעיל או של עובדי המפעיל או של כל מי מהבאים מטעם המפעיל, בכל הקשור במישרין או בעקיפין עם מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח כולל תקופת גילוי בת 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המפעיל ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור בסעיף זה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת מתן השירותים. הביטוח יורחב לכלול את החברה כמבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המפעיל, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות המפעיל כלפי החברה.
2. על אף האמור לעיל, למפעיל הזכות, שלא לערוך את ביטוחי הרכוש המפורטים בסעיפים 1.1 ו-1.4 לעיל, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף 10 להלן יחול, כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.
3. הביטוחים המפורטים בסעיפים 1.1 ו-1.4 לעיל יכללו ויתור על תחלוף כלפי החברה והבאים מטעמה וכן כלפי בעלי זכויות אחרים כהגדרתם להלן, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון. הביטוחים המפורטים בסעיפים 1.2, 1.3 ו-1.5 לעיל יורחבו לשפות את החברה בגין אחריות שתוטל עליהן עקב מעשה או מחדל של המפעיל או ככל שיקבע כי הן נושאות בחובות מעביד כלשהן כלפי עובדי המפעיל, לפי העניין.
4. בנוסף, על המפעיל לערוך את הביטוחים שלהלן: ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד, ביטוח "מקיף" לכלי הרכב וביטוח במתכונת "כל הסיכונים" לעניין ציוד מכני הנדסי.
5. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, על המפעיל להמציא לידי החברה, לפני תחילת מתן השירותים וכתנאי מוקדם להתקשרות או לכל תשלום על חשבון התמורה, את אישור עריכת הביטוח, כשהוא חתום בידי מבטח המפעיל. כמו כן, מיד בתום תקופת הביטוח, על המפעיל להמציא לידי החברה אישור עריכת ביטוח מעודכן, בגין חידוש תוקף ביטוחי המפעיל לתקופת ביטוח נוספת, ומדי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף. בכל פעם שמבטח המפעיל יודיע לחברה, כי מי מביטוחי המפעיל עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת הביטוח, על המפעיל לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
6. מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי המפעיל הינם בבחינת דרישה מזערית, המוטלת על המפעיל, שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של המפעיל לפי ההסכם ו/או על פי כל דין, ואין בה כדי לשחרר את המפעיל ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ולמפעיל לא תהיה כל טענה כלפי החברה או מי מטעם החברה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
7. לחברה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישור עריכת הביטוח, שיומצא על ידי המפעיל כאמור לעיל, ועל המפעיל לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה, שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי המפעיל להתחייבויות המפעיל על פי הסכם זה.
8. מוצהר ומוסכם כי זכויות החברה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל, אינן מטילות על החברה או על מי מטעם החברה כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי המפעיל, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי

- העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על המפעיל על פי הסכם זה או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם נבדק אישור עריכת הביטוח ובין אם לאו.
9. המפעיל פוטר את החברה והבאים מטעמה וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מקביל כלפי המפעיל, מאחריות בגין נזק שהמפעיל הייתה הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המפעיל לערוך בהתאם לסעיפים 1.1 ו- 1.4 לעיל (או שהמפעיל הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
10. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי המפעיל, ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי הבאים מטעם החברה; הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
11. על החברה לערוך ולקיים, בין באמצעות החברה ובין באמצעות מי מטעמה, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:

11.1.1 ביטוח מבנה (על צמודותיו ומערכתיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של החברה המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

11.1.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 12.1.1. לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 11.1.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

לחברה הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 12.1.1.1 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 13 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

11.1.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם במבנה. הביטוח יורחב לשפות את המפעיל בגין אחריות שתוטל על המפעיל עקב מעשה או מחדל של החברה או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

11.1.4 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המפעיל היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי המפעיל נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החברה או חברת הניהול.

12. לחברה הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של החברה, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 1211 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי החברה בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

13. החברה פוטרת, בשם החברה, את המפעיל והבאים מטעם המפעיל מאחריות בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיפים 12.1.1 ו- 12.1.2 לעיל, ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

נספח א'1- אישור קיום ביטוחים

1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי הסכם זה או על פי כל דין, על המפעיל לערוך ולקיים, על חשבון המפעיל, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, למשך כל תקופת ההסכם, את הביטוחים המפורטים להלן וכן את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח 1'X**, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**ביטוחי המפעיל**" ו"**אישור עריכת הביטוח**", לפי העניין):
 - 1.1. **ביטוח רכוש** לרבות כל רכוש המובא למושכר על ידי או עבור המפעיל (לרבות ציוד, מתקנים, סימונים), וכל שינוי, שיפור ותוספת שנעשו במושכר הבחינה על ידי המפעיל או עבור המפעיל (שלא באמצעות החברה או מי מטעם החברה), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים לכיסויי הביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה.
 - 1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות המפעיל על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במבנה ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.
 - 1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות המפעיל על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי המפעיל בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.
 - 1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של המפעיל עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1.1 לעיל או למושכר או לשטח המושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה וכן לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקה של המפעיל עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכויי "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס).
 - 1.5. **ביטוח אחריות מקצועית** המבטח את חבות המפעיל על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה או מחדל מקצועי של המפעיל או של עובדי המפעיל או של כל מי מהבאים מטעם המפעיל, בכל הקשור במישרין או בעקיפין עם מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח כולל תקופת גילוי בת 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המפעיל ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור בסעיף זה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת מתן השירותים. הביטוח יורחב לכלול את החברה כמבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המפעיל, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות המפעיל כלפי החברה.
2. על אף האמור לעיל, למפעיל הזכות, שלא לערוך את ביטוחי הרכוש המפורטים בסעיפים 1.1 ו-1.4 לעיל, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף 10 להלן יחול, כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.
3. הביטוחים המפורטים בסעיפים 1.1 ו-1.4 לעיל יכללו ויתור על תחלוף כלפי החברה והבאים מטעמה וכן כלפי בעלי זכויות אחרים כהגדרתם להלן, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון. הביטוחים המפורטים בסעיפים 1.2, 1.3 ו-1.5 לעיל יורחבו לשפות את החברה בגין אחריות שתוטל עליהן עקב מעשה או מחדל של המפעיל או ככל שיקבע כי הן נושאות בחובות מעביד כלשהן כלפי עובדי המפעיל, לפי העניין.
4. בנוסף, על המפעיל לערוך את הביטוחים שלהלן: ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד, ביטוח "מקיף" לכלי הרכב וביטוח במתכונת "כל הסיכונים" לעניין ציוד מכני הנדסי.
5. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, על המפעיל להמציא לידי החברה, לפני תחילת מתן השירותים וכתנאי מוקדם להתקשרות או לכל תשלום על חשבון התמורה, את אישור עריכת הביטוח, כשהוא חתום בידי מבטח המפעיל. כמו כן, מיד בתום תקופת הביטוח, על המפעיל להמציא לידי החברה אישור עריכת ביטוח מעודכן, בגין חידוש תוקף ביטוחי המפעיל לתקופת ביטוח נוספת, ומדי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף. בכל פעם שמבטח המפעיל יודיע לחברה, כי מי מביטוחי המפעיל עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת הביטוח, על המפעיל לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
6. מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי המפעיל הינם בבחינת דרישה מזערית, המוטלת על המפעיל, שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של המפעיל לפי ההסכם ו/או על פי כל דין, ואין בה כדי לשחרר את

- המפעיל ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ולמפעיל לא תהיה כל טענה כלפי החברה או מי מטעם החברה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
7. לחברה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישור עריכת הביטוח, שיומצא על ידי המפעיל כאמור לעיל, ועל המפעיל לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה, שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי המפעיל להתחייבויות המפעיל על פי הסכם זה.
8. מוצהר ומוסכם כי זכויות החברה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל, אינן מטילות על החברה או על מי מטעם החברה כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי המפעיל, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על המפעיל על פי הסכם זה או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם נבדק אישור עריכת הביטוח ובין אם לאו.
9. המפעיל פוטר את החברה והבאים מטעמה וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מקביל כלפי המפעיל, מאחריות בגין נזק שהמפעיל הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המפעיל לערוך בהתאם לסעיפים 1.1 ו- 1.4 לעיל (או שהמפעיל הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
10. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי המפעיל, ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי הבאים מטעם החברה; הוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
11. על החברה לערוך ולקיים, בין באמצעות החברה ובין באמצעות מי מטעמה, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:

12.1.1 ביטוח מבנה (על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של

החברה המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

12.1.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים)

בשל נזק שנגרם למבנה הבניין וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 12.1.1. לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 11.1.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

לחברה שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם 11.1.1 12.1.1 חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו. 13 האמור בסעיף

12.1.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון

שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם במבנה. הביטוח יורחב לשפות את המפעיל בגין אחריות שתוטל על המפעיל עקב מעשה או מחדל של החברה או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

12.1.4 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדיהם

בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המפעיל היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי המפעיל נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החברה או חברת הניהול.

12. לחברה הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של החברה, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 1211 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שיערך על ידי החברה בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר,

ייכלל וויתור על תחלוף כלפי המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

13. החברה פוטרת, בשם החברה, את המפעיל והבאים מטעם המפעיל מאחריות בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיפים 12.1.1 ו-12.1.2 לעיל, ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

נספח א'1- אישור קיום ביטוחים

1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי הסכם זה או על פי כל דין, על המפעיל לערוך ולקיים, על חשבון המפעיל, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, למשך כל תקופת ההסכם, את הביטוחים המפורטים להלן וכן את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **נספח X'1**, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**ביטוחי המפעיל**" ו"**אישור עריכת הביטוח**", לפי העניין):
 - 1.1 **ביטוח רכוש** לרבות כל רכוש המובא למושכר על ידי או עבור המפעיל (לרבות ציוד, מתקנים, סימונים), וכל שינוי, שיפור ותוספת שנעשו במושכר הבחינה על ידי המפעיל או עבור המפעיל (שלא באמצעות החברה או מי מטעם החברה), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים לכיסויי הביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה.
 - 1.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות המפעיל על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במבנה ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.
 - 1.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות המפעיל על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי המפעיל בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.
 - 1.4 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של המפעיל עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1.1 לעיל או למושכר או לשטח המושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה וכן לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקה של המפעיל עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכויי "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס).
 - 1.5 **ביטוח אחריות מקצועית** המבטח את חבות המפעיל על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה או מחדל מקצועי של המפעיל או של עובדי המפעיל או של כל מי מהבאים מטעם המפעיל, בכל הקשור במישרין או בעקיפין עם מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח כולל תקופת גילוי בת 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המפעיל ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור בסעיף זה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת מתן השירותים. הביטוח יורחב לכלול את החברה כמבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המפעיל, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות המפעיל כלפי החברה.
 2. על אף האמור לעיל, למפעיל הזכות, שלא לערוך את ביטוחי הרכוש המפורטים בסעיפים 1.1 ו-1.4 לעיל, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף 10 להלן יחול, כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.
 3. הביטוחים המפורטים בסעיפים 1.1 ו- 1.4 לעיל יכללו ויתור על תחלוף כלפי החברה והבאים מטעמה וכן כלפי בעלי זכויות אחרים כהגדרתם להלן, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון. הביטוחים המפורטים בסעיפים 1.2, 1.3 ו- 1.5 לעיל יורחבו לשפות את החברה בגין אחריות שתוטל עליהן עקב מעשה או מחדל של המפעיל או ככל שיקבע כי הן נושאות בחובות מעביד כלשהן כלפי עובדי המפעיל, לפי העניין.
 4. בנוסף, על המפעיל לערוך את הביטוחים שלהלן: ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד, ביטוח "מקיף" לכלי הרכב וביטוח במתכונת "כל הסיכונים" לעניין ציוד מכני הנדסי.
 5. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, על המפעיל להמציא לידי החברה, לפני תחילת מתן השירותים וכתנאי מוקדם להתקשרות או לכל תשלום על חשבון התמורה, את אישור עריכת הביטוח, כשהוא חתום בידי מבטח המפעיל. כמו כן, מיד בתום תקופת הביטוח, על המפעיל להמציא לידי החברה אישור עריכת ביטוח מעודכן, בגין חידוש תוקף ביטוחי המפעיל לתקופת ביטוח נוספת, ומדי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף.
- בכל פעם שמבטח המפעיל יודיע לחברה, כי מי מביטוחי המפעיל עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת הביטוח, על המפעיל לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
6. מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי המפעיל הינם בבחינת דרישה מזערית, המוטלת על המפעיל, שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של המפעיל לפי ההסכם ו/או על פי כל דין, ואין בה כדי לשחרר את המפעיל ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ולמפעיל לא תהיה כל טענה כלפי החברה או מי מטעם החברה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

7. לחברה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישור עריכת הביטוח, שיומצא על ידי המפעיל כאמור לעיל, ועל המפעיל לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה, שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי המפעיל להתחייבויות המפעיל על פי הסכם זה.
8. מוצהר ומוסכם כי זכויות החברה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל, אינן מטילות על החברה או על מי מטעם החברה כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי המפעיל, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על המפעיל על פי הסכם זה או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם נבדק אישור עריכת הביטוח ובין אם לאו.
9. המפעיל פוטר את החברה והבאים מטעמה וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מקביל כלפי המפעיל, מאחריות בגין נזק שהמפעיל הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המפעיל לערוך בהתאם לסעיפים 1.1 ו- 1.4 לעיל (או שהמפעיל הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
10. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי המפעיל, ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי הבאים מטעם החברה; הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
11. על החברה לערוך ולקיים, בין באמצעות החברה ובין באמצעות מי מטעמה, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- i. **ביטוח מבנה** (על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של החברה המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי ביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- ii. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 12.1.1. לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 11.1.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- לחברה שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 12.1.1 11.1.1 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 13 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- iii. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם במבנה. הביטוח יורחב לשפות את המפעיל בגין אחריות שתוטל על המפעיל עקב מעשה או מחדל של החברה או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- iv. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על פי פקודת הנוזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המפעיל היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי המפעיל נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החברה או חברת הניהול.
14. לחברה הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של החברה, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 12.1.1 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי החברה בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל ויתור על תחלוף כלפי המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
15. החברה פוטרת, בשם החברה, את המפעיל והבאים מטעם המפעיל מאחריות בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיפים 12.1.1 ו- 12.1.2 לעיל, ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח

חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

נספח א'1- אישור קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים							
<p>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 וחריגיה. 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 וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*					
שם: החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ	שם: עיריית פתח תקווה ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____ העיסוק המבוטח: הפעלת מתחם פאדל	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____					
ת.ז.ח.פ. 5100044449	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.							
מען הסיבים 47, פתח תקווה	מען	מען							
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.								
כיסויים									
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/	השת תפוח עצמי ת (אין)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
****		חובה להציג גנתון (זה)	סכום ביטוח לתקופה למקרה					ביטוח
308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)	ש"ח / ש"ח							רכוש
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור - 313 כיסוי בגין נזקי טבע - 314 כיסוי בגין פריצה ושוד - 316 כיסוי בגין רעידת אדמה - 328 ראשוניות								אובדן תוצאתי
302 אחריות צולבת - 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור - 315 כיסוי לתביעות מל"ל - 321 מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח - 322 (מבקש) האישור מוגדר כצד	ש"ח		4,000,000					צד ג'

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים					
והוצאת לשון הרע 326 פגיעה בפרטיות							
<p>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 וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *</p> <p>096 – שכירויות והשכרות 082 – שירותי ניהול 031 – חדר כושר/ אימוני ספורט</p> <p>ביטול / שינוי פוליסה שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול</p> <p>תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד** תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**</p>							
חתימת האישור							המבטח:

נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ
רחוב הסיבים 47, פתח תקווה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ (להלן: "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה"), להבטחת כל התחייבויות המבקשים על פי החוזה מיום _____ שנכרת ביניכם לבין המבקשים במסגרת מכרז מס' _____.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים באשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי ששך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל. במכתבנו זה:

"**מדד**" - משמעו מדד המחירים הכללי לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן - "**המדד החדש**"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ היינו _____ נקודות (להלן - "**המדד היסודי**") יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצוין בדרישתכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול. דרישה שתגיע לסניפינו באמצעות הפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי ערבות זו, ולא תענה.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל (להלן: "**המועד הקובע**").

דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד הקובע לא תיענה.

לאחר המועד הקובע ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

נספח ג'

הודעה על מועד מסירת החזקה

לכבוד

א.ג.נ,

הנדון: הודעה על מועד מסירת חזקה – חוזה הפעלה מיום [] (מכרז פומבי מס' [])

1. בהתאם להוראות חוזה הפעלה שבנדון, הננו להודיעכם כי מועד מסירת החזקה במתחם נקבע ליום [] (להלן: "מועד מסירת החזקה").
2. הנכם מתבקשים להשלים את כל התחייבויותיכם בהתאם להוראות החוזה עד למועד מסירת החזקה במתחם וכתנאי למסירת החזקה.
3. הנכם מתבקשים לאשר קבלת ההודעה, במקום המיועד לכך מטה.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

אישור המפעיל

הנני לאשר קבלת ההודעה בדבר מועד מסירת החזקה הנקוב לעיל.

חתימת המפעיל

בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון

בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון

לכבוד

בנק

סניף

("הבנק")

()

תאריך:

מספר חשבון	סוג חשבון	סניף	בנק
קוד המוסד (המוטב)		אסמכתא/מס מזהה של הלקוח אצל המוטב (ככל שקיים)	
24003			
שם המוסד (המוטב) החברה לפיהווח פחה תקווה בע"מ			

הרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

או -

הרשאה הכוללת לפחות אחת מההגבלות הבאות:

תקרת סכום החיוב - ₪ _____

מועד פקיעת תוקף ההרשאה - ביום _____

אם יישלחו על ידי המוטב חיובים שאינם עומדים בהגבלות שקבע הלקוח, הם יוחזרו על ידי הבנק, על כל המשמעויות הכרוכות בכך.

לתשומת לבכם: אי סימון אחת מהחלומות המוצגות לעיל, משמעה בחירה בהרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

1. אנו הח"מ _____ מסי זהות/ ח.פ. _____ ("הלקוחות") שם בעלי החשבון כמופיע בספרי הבנק

מבקשים בזה להקים בחשבונו הנייל ("החשבון") הרשאה לחיוב חשבונו, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם ע"י המוטב באמצעות קוד המוסד, בכפוף למגבלות שסומנו לעיל (ככל שסומנו).

2. כמו כן יחולו החוראות הבאות:

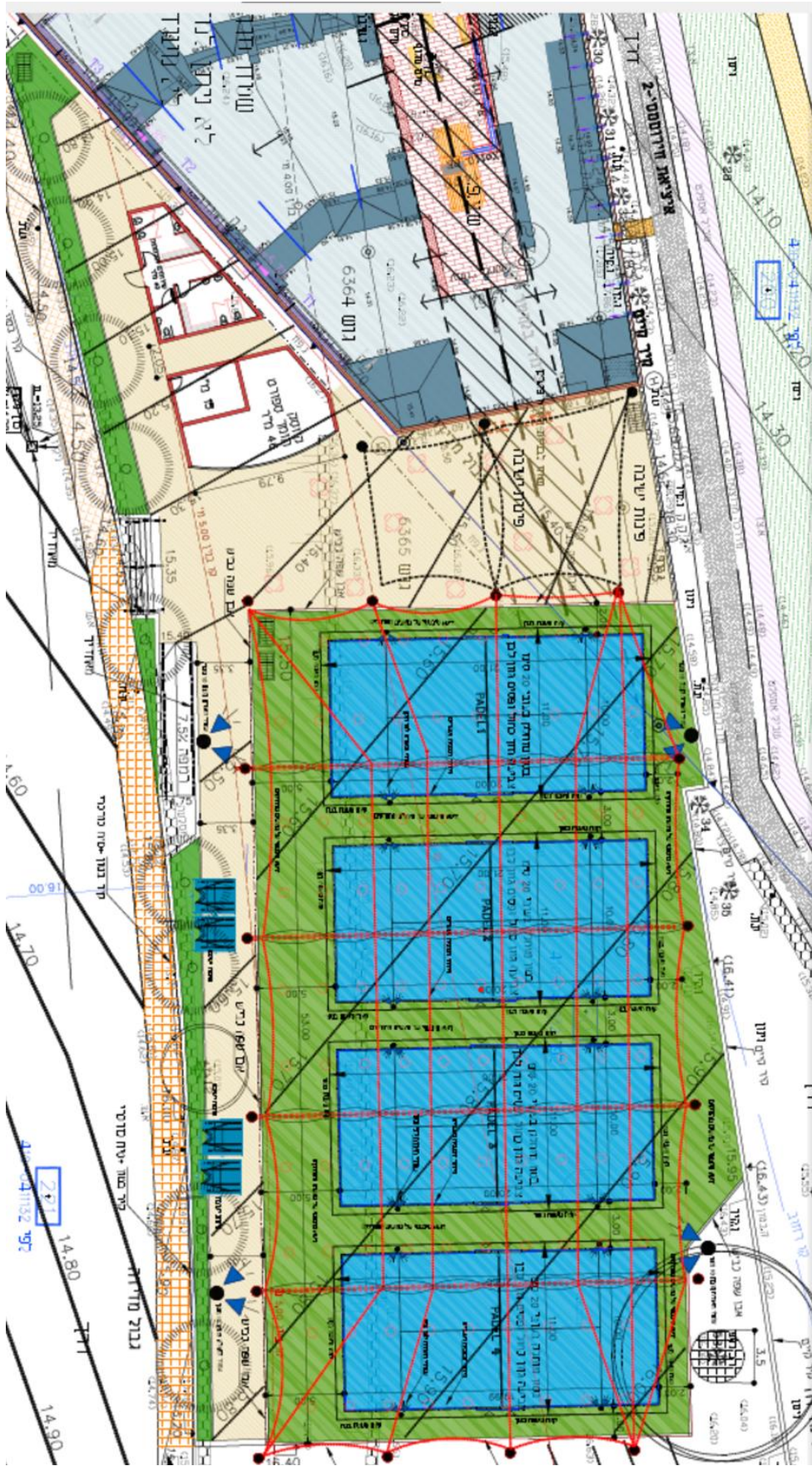
- עלינו לקבל מהמוטב את הפרטים הנדרשים למילוי הבקשה להקמת ההרשאה לחיוב החשבון.
- הרשאה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה בכתב מאתנו לבנק שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה לבנק, וכן ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
- נהיה רשאים לבטל חיוב מסוים, ובלבד שהודעה על כך תימסר על ידנו בכתב לבנק, לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לאחר מועד החיוב. ככל שהודעת הביטול ניתנה לאחר מועד החיוב, הזיכוי ייעשה בערך יום מתן הודעת הביטול.
- נהיה רשאים לדרוש מהבנק, בהודעה בכתב, לבטל חיוב, אם החיוב אינו תואם את מועד פקיעת התוקף שנקבע בהרשאה, או את הסכומים שנקבעו בהרשאה, אם נקבעו.
- הבנק אינו אחראי בכל הנוגע לעסקה שבינינו לבין המוטב.
- הרשאה שלא יעשה בה שימוש במשך תקופה של 24 חודשים ממועד החיוב האחרון, בטלה.
- אם תענו לבקשותנו, הבנק יפעל בהתאם להוראות הרשאה זו, בכפוף להוראות כל דין והסכם שבינינו לבין הבנק.
- הבנק רשאי להוציאנו מן ההסדר המפורט בהרשאה זו, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו תוך ציון הסיבה.

3. אנו מסכימים שבקשה זו תוגש לבנק ע"י המוטב

חתימת הלקוחות

לידיעתכם: ניתן להגיש את הבקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון גם באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, ללא צורך בהגעה לסניף.

תשריט המתחם



נספח חתימות לחוזה

חוזה שנערך ונחתם בפ"ת ביום ____ לחודש ____ שנת 2025

חוזה מספר 22/2025_

ולראיה באנו על החתום:

המפעיל

אישור (יש להחתים במקרה של תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה _____ וכן
מנהלי _____ (להלן: "המפעיל") אשר חתמו על חוזה זו
בצירוף חותמת המפעיל מחייבות את המפעיל בהתקשרותו עם חברתכם לכל דבר ועניין.

חתימת עו"ד/רו"ח

תאריך

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ