

## מסמך ב'

### חוזה

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום

- ב ין -

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

מצד אחד:

- ל ב ין -

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

מצד שני:

**הואיל** ועיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות במקרקעין שבהם מצוי נכס בשטח של כ-173 מ"ר, הכולל חלל בגודל 158 מ"ר ומחסן בשטח 15 מ"ר, באזור המזרחי-צפוני באצטדיון "שלמה ביטוח" בפתח תקווה (להלן בהתאמה: "השטח המסחרי" או "השטח" ו-"האצטדיון");

**והואיל** ועיריית פתח תקוה הסמיכה את החברה לנהל את כל ענייני האצטדיון, לרבות הפעלת נכסים בתחומי האצטדיון ומסביבו, לרבות השטח המסחרי;

**והואיל** והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 25/2025 לקבלת הצעות להפעלת השטח המסחרי למטרות פנאי ו/או בילוי ו/או הסעדה ו/או ספורט בתנאי חוזה זה (להלן: "המכרז"), והמפעיל מעוניין בקבלת זכות שימוש להפעלת השטח המסחרי בתנאי חוזה זה, ולשם כך הגיש הצעה במכרז;

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

### **לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:**

1. כללי

1.1. המבוא לחוזה זה וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. בחוזה זה, תהא למונחים שלהלן המשמעות כמוגדר בצידיים, 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 אוגוסט 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, וכן הפרוגרמה להפעלת השטח המסחרי והפרוגרמה לביצוע התאמה והצטיידות בשטח המסחרי (ככל שהוגשה), ולרבות כלל המסמכים המפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

**נספח א' -** נספח ביטוח.

**נספח א'1 -** אישור עריכת ביטוח עבודות המפעיל (לצרכי ביצוע עבודות התאמה).

**נספח א'2 -** אישור עריכת ביטוחי המפעיל (להפעלה השוטפת של הנכס).

**נספח ב' -** נוסח ערבות בנקאית.

**נספח ג' -** נוסח הודעה על מועד המסירה.

**נספח ד' -** בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון.

## 2. הצהרות המפעיל

2.1. המפעיל מצהיר כי בדק את השטח המסחרי 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 בשטח המסחרי.

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

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 השטח המסחרי 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 בסמוך לשטח המסחרי, אשר יופעלו על ידי שוכרים אחרים וייתכן שיכללו אף הם שירותים דומים לשירותים המוצעים על ידו בשטח המסחרי.

כמו כן המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי השטח המסחרי מצוי באצטדיון המשמש לקיום משחקי כדורגל וכי במסגרת זו עשויים להיות מעת לעת אילוצים ו/או הפרעות לפעילות בשטח המסחרי הנובעים מקיום המשחקים באצטדיון לרבות בשל ו/או עקב הנחיות המשטרה ו/או ההתאחדות לכדורגל ו/או מינהלת ליגת העל והוא מצהיר ומאשר כי לא תהיה לו כל טענה כלפי החברה בשל כך. בכלל זה מאשר המפעיל כי ידוע לו כי הסדרי התנועה ו/או האבטחה בימי המשחקים נקבעים

ע"י המשטרה ו/או ההתאחדות לכדורגל ו/או מינהלת ליגת העל בלבד. לאור כל האמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.1 לעיל, מצהיר המפעיל כי הוא מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט, ללא כל סייג, על כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, בגין כל הפרעה ו/או נזק ו/או אובדן, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו לו, במידה וייגרמו, ככל שיתברר כי המפעיל טעה, מכל סיבה שהיא (לרבות מסיבות הקשורות בחברה ו/או בעירייה ו/או מי מטעמן), באחת מהצהרותיו הנזכרות לעיל ו/או בהשפעתן על שיקוליו להתקשר בחוזה זה ו/או להשתתף במכרז.

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 השטח המסחרי.

#### 2.4. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

המפעיל מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי השטח המסחרי הנו נכס המצוי בתוך אצטדיון "שלמה ביטוח" בפתח-תקוה, וכי לא תהיה כל תחולה הן ביחס למפעיל והן ביחס לשטח המסחרי, 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 שיעשו בשטח המסחרי, אם ייעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, וכי הוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם. בעת פינוי השטח המסחרי, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע המפעיל בשטח המסחרי כדמי מפתח בשום צורה ואופן. המפעיל לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו בביצוע עבודות בשטח המסחרי, השלמתו והתאמתו לשימוש שעשה בו המפעיל.

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

#### 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 השטח המסחרי ולא תישמע מפיו כל טענה בדבר פגם בקשר למבנה השטח המסחרי 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 בשטח המסחרי 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-90 ימים ממועד שליחת הודעת הזכייה במכרז למפעיל ובכפוף לפינויו של השטח המסחרי על ידי המפעיל הנוכחי הנמצא בו, 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 בשטח המסחרי לידי המפעיל ו/או תבוטל זכייתו (וזאת אף לאחר שנחתם עמו חוזה), וזאת בשל כל מניעה שאינה בשליטת החברה ו/או העירייה, לרבות בשל אי פינויו של המפעיל הקיים את השטח המסחרי ו/או הליך משפטי ו/או צווים שיפוטיים, 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.

## 2.7. דלת החירום בסמוך לשטח המסחרי

2.7.1. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי דלת החירום המצויה בסמוך לשטח המסחרי תהא נתונה לשימושה של החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם להנחיות ודרישות המשטרה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

## 3. זכות שימוש והפעלה

3.1. החברה נותנת בזה למפעיל זכות שימוש והפעלה של השטח המסחרי, למטרת הפעלתו כ **בלבד (להלן: "מטרת השימוש" ו-"זכות השימוש וההפעלה") [יושלים בהתאם לתכנית ההפעלה של הזוכה במכרז]**, והמפעיל מקבל בזה מן החברה זכות השימוש וההפעלה של השטח המסחרי למטרת השימוש, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראות הדין.

3.2. זכות השימוש הניתנת למפעיל בחוזה זה חלה אך ורק על השטח המסחרי, ובהתאם להוראות החוזה (לרבות בהתאם לפרוגרמת השימוש בשטח המסחרי שהגיש במכרז, ובכפוף לאישורה על ידי החברה), ולא על שום חלק אחר של מתחם האצטדיון ו/או סביבתו ו/או דרכי הגישה אליו. המפעיל ינהל ויפעיל את השטח המסחרי אך ורק למטרת ההפעלה (כהגדרתה לעיל), ולא לכל מטרה אחרת שהיא. למען הסר ספק, מצהירים הצדדים כי פרט לזכות השימוש והפעלת השטח המסחרי למטרה כאמור לעיל, לא תהיה למפעיל כל זכות אחרת, מכל מין ומכל סוג שהוא.

3.3

החברה תעמיד את השטח המסחרי לרשות המפעיל במועד הנקוב בהודעת המסירה, כאמור בסעיף 2.6.4 לעיל, ובלבד שהמפעיל ימלא עד לאותו מועד את כל התחייבויות 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 ההתאמה בשטח המסחרי 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 60 יום (להלן: "תקופת ההתארגנות"), אן עד לתחילת הפעלת השטח המסחרי בפועל, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל, המפעיל לא יידרש לשלם דמי הפעלה בגין השטח המסחרי, אולם יידרש לשלם תשלומי חובה, כמפורט בחוזה זה להלן.

תקופת ההתארגנות תהווה חלק בלתי נפרד מתקופת הפעלה, אך במהלכה אן עד תחילת הפעלת השטח המסחרי בפועל, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל, לא יידרש המפעיל לשלם דמי הפעלה, כאמור לעיל.

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

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

3.4

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

#### 4. התחייבויות המפעיל .4

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 השטח המסחרי. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב המפעיל להוציא טופס 4 לשטח המסחרי ולקבל אישור כיבוי אש, וכן להצטייד ברישיון עסק מתאים להפעלת השטח המסחרי, לרבות רישיון מטעם משרד הבריאות בהתאם לנדרש לפי דין, ולהפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין, לרכוש ציוד לשטח המסחרי ו/או לבצע כל עבודה מכל סוג שהוא בשטח המסחרי, אשר תידרש אם תידרש, על ידי רשות רישוי כלשהי, כתנאי להפעלת השטח המסחרי, וכל זאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.
- ב. להשלים את עבודות ההתארגנות, ככל שיהיו, על פי כל תנאי חוזה זה ועל פי כל דין, לצייד ולהפעיל את כל השטח המסחרי 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. השטח המסחרי 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 השטח המסחרי, החברה לא תרכוש ולא תהיה מחויבת לרכוש ממנו את הציוד ו/או כל חלק שלו ו/או לחייב את המפעיל הבא של השטח המסחרי 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 בשטח המסחרי, 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 השטח המסחרי באדיבות, בנאמנות ובמסירות לקהל המבקרים במקום, להנחת דעתה של החברה.

ו. להקפיד כי הוא והעובדים מטעמו בשטח המסחרי יהיו לבושים בלבוש נאה, מסודר ונקי להנחת דעתה של החברה.

ז. המפעיל מתחייב להחזיק את השטח המסחרי 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 בשטח המסחרי. 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 יינזק או יתקלקל, וזאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.

ט. לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה בישראל, ולהרחיק/להחליף כל אדם המועסק על ידו בשטח המסחרי, 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 בשטח המסחרי, 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 השטח המסחרי, 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 בשטח המסחרי אירועים, אלא בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב. מובהר כי באחריות המפעיל לעקוב ולהתעדכן באשר למועדי האירועים ו/או המשחקים באצטדיון.

- 4.2. המפעיל יהא רשאי לגבות עבור המוצרים/שירותים שיימכרו על ידו בשטח המסחרי מחירים כמקובל במתקנים/עסקים דומים בארץ, ובהתאם לכל הוראות הפיקוח על המחירים והוראות דין אחרות.
- 4.3. המפעיל לא יציב בשטח המסחרי 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 השטח המסחרי כשהוא נקי ומסודר כל העת, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לבצע את עבודות הניקיון כדלקמן:
- א. לנקות מידי יום ביומו את כל השטח המסחרי ולסלק ממנו, לפחי האשפה שיתקין בשטח המסחרי 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 השטח המסחרי יהיה נקי ומסודר במשך כל שעות היום להנחת דעתה של החברה, ולרוקן את פחי האשפה שבשטח המסחרי, מיד עם התמלאם, למכלי האשפה של העירייה המוצבים לצורך כך בסמוך.
- ב. באופן כללי, לדאוג לכך כי כל שטחו של השטח המסחרי 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 נקיון 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 מתחייב לסגור את השטח המסחרי לבקשת החברה, וזאת במקרים חריגים בהם יעלה צורך כאמור, כגון במקרה של קיום טורניר כדורגל בינלאומי ו/או במקרה בו יושכר האצטדיון כולו לטובת מופע ו/או אירוע. בכל מקרה כאמור בו כל המסחרי ייסגר למשך יותר מ-48 שעות, ידונו הצדדים בנושא הפיצוי למפעיל, וזאת לאחר ביקור נציגי מארגני האירוע ואשר בכל מקרה לא יעלה על ההפסד הישיר הנובע מאבדן הכנסות בתקופה בה יידרש לסגור את המסחרי. המפעיל והנהלת האצטדיון יגיעו ביניהם להבנות מסחריות ותפעוליות לגבי פעילות העסק באירועים חריגים כאמור לעיל.

#### 4.7 שינויים ותוספות

4.7.1 המפעיל מתחייב שלא לשנות את מבנה השטח המסחרי 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 בשטח המסחרי 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.

4.7.2 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 בשטח המסחרי, 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 השטח המסחרי 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.

4.7.3 אישרה החברה למפעיל, בכתב בלבד, ביצוע שינויים ו/או תוספות בשטח המסחרי, 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.

#### 4.8 איסור לעשות כל שימוש אחר בשטח המסחרי ואיסור לעשות כל שימוש בכל מקום אחר מחוץ

##### לשטח המסחרי

4.8.1 מובהר, כי זכות ההפעלה נשוא חוזה זה מתייחסת אך ורק לשכירת ולהפעלת השטח המסחרי בהתאם למטרת ההפעלה (כהגדרתה לעיל), ואין בהרשאה נשוא חוזה זה בכדי להקנות למפעיל זכות כלשהי לעשות במבנה השטח המסחרי ו/או בחלק ממבנה השטח המסחרי כל שימוש אחר, זולת למטרת ההפעלה, וכך אין למפעיל זכות כלשהי בכל שטח אחר של המקרקעין ו/או בסביבתם.

4.8.2 להסרת ספק מובהר כי המפעיל יהא חייב להפעיל את השטח המסחרי 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 השטח המסחרי 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 השטח המסחרי 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 בשטח המסחרי 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.

### 5.6. שירותי ניהול ואחזקה

5.6.1. מובהר, כי התמורה החודשית שישלם המפעיל לפי חוזה זה כוללת גם תשלום בגין אספקת שירותי הניהול והאחזקה, אותם תספק החברה.

5.6.2. החברה תספק את שירותי הניהול והאחזקה בשטח הציבורי ובשטחים ובמתקנים המשותפים במתחם האצטדיון, ואלה יכללו:

5.6.2.1. שירותי ניקיון ותאורה של השטחים הציבוריים באצטדיון.

5.6.2.2. גינון של הצמחייה בשטחים הציבוריים, ככל שתהיה כזו.

5.6.2.3. אחזקה של השטחים הציבוריים, וכן אחזקה ובדק של ציוד

המשרת את האצטדיון ו/או את שוכרי העסקים באצטדיון ואשר הנם בבעלותם ו/או אחריותם של החברה.

5.6.2.4. כל שירות אחר/נוסף על פי שיקול דעתה של החברה.

5.6.3. שירותי הניהול ואחזקה יסופקו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה בשעות הפעילות הרגילות של האצטדיון, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

## 6. שמירת זכויות ופיקוח

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 האצטדיון או בסמוך להם, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לשימוש הציבור הרחב, בתשלום ו/או ללא תשלום, ובכלל זה להתיר הפעלת שימוש מסוג מטרת ההפעלה נשוא חוזה זה, 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 השטח המסחרי, 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 השטח המסחרי 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 בשטח המסחרי, 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 בשטח המסחרי 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 בשטח המסחרי, 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 בשטח המסחרי ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לאחר, או להרשות את השימוש בשטח המסחרי, כולו או חלקו, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת השטח המסחרי, 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 השטח המסחרי, 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 שהנהגה בבעלות העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי ו/או על פי הוראות העירייה, ובמקרה שכזה מתחייב המפעיל להמשיך להפעיל את השטח המסחרי 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 בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המסחרי 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 השטח המסחרי 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 הנזיקין (נוסח חדש), 1968 או לפי כל דין אחר, לנזקים שייגרמו להם תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המסחרי, וכן לנזקים 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, שתוגש 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 השטח המסחרי למצבו התקין ולשימוש מלא.
- 8.6. המפעיל יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה, בשטח המסחרי 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 הזוכה במכרז**]
- 9.2. על אף האמור בכל מקום בחוזה זה, בתקופת ההתארגנות, כהגדרתה בסעיף 3.3 לעיל, או עד לתחילת הפעלת השטח המסחרי 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 **אין** עם תחילת הפעלת השטח המסחרי בפועל, **לפי המוקדם** מבין המועדים הנ"ל, המפעיל יהא חייב לשלם לחברה את דמי הפעלה החודשיים, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות בשטח המסחרי ו/או המפעיל טרם התחיל להפעיל את השטח המסחרי 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 בשטח המסחרי ובין אם לאו.**
- החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את שיטת הגבייה האמורה לעיל.
- 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 השטח המסחרי, 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 ההפעלה**"], והמפעיל לא יהיה רשאי לסיים את תקופת ההפעלה לפני המועד האמור, אלא בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 10 זה להלן.
- 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 ההפעלה לתקופת הפעלה נוספת בת 60 חודשים נוספים (להלן: "**תקופת ההפעלה הנוספת**"), וזאת באמצעות מתן הודעה בת 60 יום מראש ובכתב למפעיל לפני תום תקופת ההפעלה, ובכפוף להסכמת המפעיל.
- 10.3. על אף האמור בסעיף 10 זה, לאחר תום 36 חודשי התקשרות המפעיל רשאי לסיים חוזה זה ולהפסיק את תקופת ההפעלה ו/או לפנות את השטח המסחרי לפני תום תקופת ההפעלה, בכפוף להודעה מוקדמת מראש ובכתב של 3 (שלושה) חודשים לחברה. במקרה האמור לעיל, המפעיל לא יידרש לשאת בדמי ההפעלה ו/או תשלום אחר בגין המועד שלאחר סיום תקופת ההפעלה ופינוי השטח המסחרי על ידו, כמצוין בהודעתו כאמור, או מתום 3 חודשים מיום הודעתו על הפסקת ההפעלה, לפי המאוחר מבניהם.
- להסרת ספק מובהר, כי המפעיל לא יהא זכאי לקבל חזרה כל תשלום בגין השקעותיו בשטח המסחרי בין אם קוצרה תקופת ההפעלה ובין אם לאו.

## תחולת הוראות החוזה ותנאיו

- 10.3.1. 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.
- 10.3.2. מוסכם במפורש, כי בכל תקופת ההפעלה הנוספת יחולו הוראות סעיף 9 לעיל, בקשר לתשלום דמי ההפעלה החודשיים כנקוב שם.

## סיום החוזה

- 10.4. עם תום תקופת החוזה, או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה המפעיל את השטח המסחרי 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.
- 10.5. 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.
- 10.6. 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 בשטח המסחרי אך ורק בכפוף לסעיף זה.
- 10.7. במקרה כאמור בסעיף 10.6 דלעיל תערוך החברה רשימת אביזרים ו/או מיטלטלין שנרכשו על ידי המפעיל לצורך הפעלת השטח המסחרי (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.

## 11. אי רכישת ציוד קיים

המפעיל מצהיר, כי ידוע לו כי בתום תקופת ההפעלה של השטח המסחרי החברה ו/או העירייה לא ירכשו ממנו את הציוד שבשטח המסחרי 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 בשטח המסחרי ו/או בגין כל הוצאה אחרת.

## 12. הפרות וסעדים

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 השטח המסחרי 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 מהשטח המסחרי, 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 השטח המסחרי ולמסור את החזקה בו לידי החברה. המפעיל לא יעבד את מסירת החזקה בשטח המסחרי 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 השטח המסחרי, ויהיו בה ציוד או מתקנים של המפעיל, תהא החברה זכאית לדרוש מהמפעיל לסלק מהשטח המסחרי את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, ואם לא ציית המפעיל לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית החברה על חשבון המפעיל, לסלק מהשטח המסחרי לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.

12.9. תפסה החברה את השטח המסחרי, זכאי המפעיל להחזר תשלומים ששילם בגין התקופה שלאחר יום תפיסת השטח המסחרי, 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 לתשלום 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. עבודות התארגנות בשטח המסחרי לפני תחילת תקופת ההפעלה**

13.1. החל ממועד המסירה המפעיל יהיה רשאי לבצע את עבודות ההתארגנות ובכלל זה את עבודות ההתאמה וההצטיידות של השטח על פי תכנית עבודות התאמה שקיבלה את אישורה של החברה מראש ובכתב. ביצוע עבודות ההתארגנות וההתאמה, לרבות קיום כל תנאי היתר הבנייה ו/או כל תנאי רישיון עסק, יהוו תנאי למתן הרשאה למפעיל להפעיל את השטח המסחרי.

13.2. המפעיל מצהיר ומאשר בזה כי הואיל וכל עלות עבודות ההתאמה וההצטיידות שייעשו על-ידיו במסגרת תקופת ההתארגנות בשטח המסחרי מכח סעיף זה, וכל יתר ההוצאות כמתחייב מחוזה זה נלקחו בחשבון עם הגשת הצעתו במכרז, הרי שהוא לא יהא זכאי לכל החזר, פיצוי ו/או שיפוי מן החברה ו/או מן העירייה, ולא מהמפעיל הבא בגין ביצוע שיפוץ ו/או יתר ההשקעות בשטח המסחרי.

13.3. מוסכם בין הצדדים, כי עם סיומו של חוזה זה וסיום הפעלת השטח המסחרי מכוחו, ייוותרו עבודות ההתאמה שבוצעו בשטח המסחרי במסגרת תקופת ההתארגנות, והמפעיל לא יהא רשאי לשנותם ו/או לפרקם. כמו כן מוסכם, כי המפעיל לא יהא זכאי לקבל מן החברה תמורה כלשהי, כספית או אחרת, בגינם, והינו מותר בזאת על כל זכות, מכל מין וסוג שהוא, שקיימת לו, ככל שקיימת בשינויים ובתוספות האמורים.

13.4. המפעיל מתחייב, לצורך ביצוע העבודות כאמור, לקבל מראש, על אחריותו, על חשבונו ועל הוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע העבודות ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע העבודות לעיל.

13.5. למען הסר ספק, יובהר, כי המפעיל לא יהיה רשאי לבצע במבנה השטח המסחרי שינויים כלשהם לרבות שינויים מבניים ו/או קונסטרוקטיביים ו/או כל שינוי אחר.

13.6. יובהר, כי כלל עבודות ההתאמה שיעשו על-ידי המפעיל, מותנות בקבלת אישור החברה ו/או מהנדס החברה, מראש ובכתב.

#### 14. יחסי הצדדים

14.1. 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.

14.2. 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.

#### 15. שונות

15.1. 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.

15.2. למפעיל לא תהא זכות עיכבון בשטח המסחרי ו/או בכל ציוד השייך לחברה ו/או לעירייה, ולא תהא למפעיל זכות קיזוז מכל סכום שהוא, שעליו לשלם לחברה מכוח חוזה זה.

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

15.4. 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.

15.5. 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.

**# חתימות הצדדים בנספח החתימות בעמוד האחרון #**

## נספח א' - נספח ביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. ביטוחי עבודות במושכר :

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי המפעיל או על ידי מי מטעם המפעיל, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על המפעיל להמציא לידי החברה ולידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוח עבודות המפעיל המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח א' 1** ("אישור ביטוח עבודות המפעיל" ו-"ביטוח עבודות המפעיל", בהתאמה) חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוח עבודות המפעיל כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולחברה ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות המפעיל לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.<sup>1</sup>

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערך אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי המפעיל שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של המפעיל להגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של המפעיל כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

2. ביטוחי קבע :

2.1. בכל משך תקופת השכירות, על המפעיל לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן :

2.1.1. **ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור

המפעיל (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי המפעיל או ע"י החברה ו/או חברת הניהול, עבור המפעיל ו/או שמומנו על ידי החברה, במלוא ערכם ועל בסיס ערך 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, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם החברה או חברת הניהול, וכן כלפי מפעילים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המפעיל, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המפעיל בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.1.2. **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 במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: \_\_\_\_\_ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה<sup>2</sup>. הביטוח מורחב לכלול את החברה ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי המפעיל, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.1.3. **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

<sup>1</sup> . גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות :

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב'
250,000	₪ 200,000	₪ 1,000,000
250,000-500,000	₪ 300,000	₪ 2,000,000
500,000-1,000,000	₪ 300,000	₪ 3,000,000
מעל 1,000,000	₪ 400,000	₪ 4,000,000

<sup>2</sup> . גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ – 1,000,000 ₪

(מיליון)

סקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

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. הביטוח מורחב לכלול את החברה ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המפעיל.

2.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של המפעיל (במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לחברה ולחברת הניהול) עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המפעיל עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי החברה ו/או חברת הניהול. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם החברה או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המפעיל בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה או מצד חברת הניהול, על המפעיל להמציא לידי החברה ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח א'2** ("אישור ביטוחי הקבע של המפעיל" ו-"ביטוחי הקבע של המפעיל", בהתאמה) חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוחי הקבע של המפעיל הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולחברה ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

2.3. למפעיל הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.4. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי המפעיל בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5. על המפעיל לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

2.6. המפעיל פוטר את החברה, חברת הניהול והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי המפעיל, מאחריות בגין נזק שלמפעיל הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המפעיל לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות המפעיל, לסעיפים 1.1, 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שלמפעיל 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.

2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של המפעיל, על המפעיל להפקיד בידי החברה או בידי חברת הניהול את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על המפעיל לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

2.8. בכל פעם שמבטח המפעיל יודיע לחברה או לחברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של המפעיל עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המפעיל לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

- 2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות המפעיל על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המפעיל. על המפעיל לקיים את כל התחייבויות המפעיל על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהמפעיל ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10. לחברה ולחברת הניהול הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי המפעיל, ועל המפעיל לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המפעיל כאמור בהסכם זה. זכות החברה וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה או על חברת הניהול או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המפעיל על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 2.11. על המפעיל למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי המפעיל, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של המפעיל יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח 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. למפעיל לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.13. על החברה וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המפעיל. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.14. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות החברה או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החברה לערוך ולקיים, בין באמצעות החברה ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תקופתו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- 2.14.1. ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של החברה או של חברת הניהול המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כיוון, 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, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף 2.1.1 לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור המפעיל (שלא באמצעות החברה או חברת הניהול או מי מטעם החברה או חברת הניהול).
- 2.14.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 2.14.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 2.14.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת המפעיל, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.14.3. לחברה ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.14.2 לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.17 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו. 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 בבניין. 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.

- 2.14.4. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על פי פקודת הניזקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התשי"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.
- 2.15. לחברה הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של החברה, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 2.14 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי החברה בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי המפעיל, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.16. בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 2.14 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות החברה או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות המפעיל על-פי הסכם השכירות ו/או הסכם הניהול או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסעיף 2.17 להלן).
- 2.17. החברה פוטרת, בשם החברה ובשם חברת הניהול, את המפעיל והבאים מטעם המפעיל מאחריות בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיפים 2.14.1 ו- 2.14.2 לעיל וכן בהתאם לסעיף 2.15 לעיל ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון ובגין נזק שלא כוסה במלואו על ידי חברת הביטוח.
- 2.18. למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבטח על פי סעיפים 2.14.1, 2.14.2 ו- 2.15 לעיל בנסיבות אשר באחריות המפעיל כאמור בהסכם או על-פי דין, על המפעיל לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על סך של 10,000 \$ [מסחרי].

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	<b>נספח א1 - אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</b>
------------------------------------	--

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.

מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם: החברה לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם: השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה		<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: <b>משכיר / חברת הניהול</b>
ת.ז.ח.פ. 5100044449	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.		
מען הסיבים 47, פתח תקווה	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: משכיר אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	מען		

**כיסויים**

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		ה"ע (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					למקרה	לתקופה			
<b>כל הסיכונים עבודות קבלניות</b> הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ופריצה						<b>כול</b>			308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים						יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות			309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 313 (כיסוי בגין נזקי טבע)
רכוש בהעברה									314 (כיסוי בגין פריצה ושוד)
פינוי הריסות									316 (כיסוי רעידת אדמה)
									318 - (מבוטח נוסף- מבקש האישור)

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח א 1 - אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
328 (ראשוניות) 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש									
302 - אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מל"ל) 312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	ש			יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	ש			20,000,000					אחריות מעבידים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *									
074- שיפוצים									
ביטול שינוי הפוליסה*									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול									
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**									
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**									
חתימת האישור:									
המבטח:									

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח א'2 - אישור קיום ביטוחים							
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.									
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 ו/או עיריית פתח תקווה	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____ העיסוק המבוטח: _____		<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכאין <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input 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: משכיר אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.		
<b>כיסויים</b>									
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	הי"ע	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****	
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	***		(ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	(ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)					

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח א'2 - אישור קיום ביטוחים					
308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות 336 – ביטול חריג אחריות מקצועית בגין נזקי גוף	₪/\$						רכוש
	₪						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 ג') 328 – ראשוניות	₪	יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 – ראשוניות	₪	20,000,000					אחריות מעבידים
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):							
096 – שכירויות והשכרות							
<b>ביטול / שינוי פוליסה</b>							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול							
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**							
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**							
חתימת האישור המבטח:							

## נספח ב'

### 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' 25/2025**.

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 שסך 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 הצמדה 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' 25/2025 )

1. בהתאם להוראות חוזה ההפעלה שבנדון, הננו להודיעכם כי מועד מסירת החזקה בשטח המסחרי נקבע ליום [ ] (להלן: "מועד מסירת החזקה").
2. הנכם מתבקשים להשלים את כל התחייבויותיכם בהתאם להוראות החוזה עד למועד מסירת החזקה בשטח המסחרי 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.

**נספח חתימות לחוזה**

חוזה שנערך ונחתם בפ"ת ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2025

חוזה מספר \_\_\_\_\_

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_

המפעיל

**א י ש ו ר** (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