

## **החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ**

### **הזמנה להציע הצעות מס' 15/2023**

**להקמה והפעלת בית קפה בפינת הרחובות חיים עוזר והעלייה השנייה בפתח תקווה**

**במקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 6379 בפתח תקווה**

# החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

## הזמנה להציע הצעות מס' 15/2023

1. החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות להקמה והפעלת בית קפה בשטח של כ- 205 מ"ר הממוקם, במפגש הרחובות חיים עוזר והעלייה השנייה בפתח תקווה והידוע כחלקה מס 116 בגוש 6379, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה השכירות – **מסמך ב'** (להלן: "בית הקפה" ו/או "המושכר"), והכל בהתאם לכל תנאי ומסמכי ההזמנה.
2. החברה הנה תאגיד עירוני כהגדרתו בחוק בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות במושכר, הסמיכה את החברה לנהל את בית הקפה במושכר, ובכלל זה הסמיכה העירייה את החברה לפרסם את ההזמנה דנן, ולהתקשר עם המציע שייבחר.
3. בית הקפה במושכר יפעל על פי תוכנית הפעלה כהגדרתה במכרז זה, אותה יגיש המציע לאישור החברה. התוכנית תהא בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז והחוזה על נספחיםם וכהגדרתם בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשע"ג 2013 (להלן: "הצו"). הזוכה יהא רשאי למכור במושכר אך ורק דברי מאכל ומשקאות ו/או פריטים ו/או מוצרים המותרים בהתאם להוראות כל דין, לרבות הוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, הכול בכפוף לקבלת רישיון עסק כדין על-ידי רשות הרישוי המוסמכת (להלן: "השירותים" ו/או "העבודות").
4. המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי ההזמנה, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גב' רינת סער פנקס (בדוא"ל – [rinat@ptcom.co.il](mailto:rinat@ptcom.co.il)), וזאת לכל המאוחר **עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 להלן**.
5. את ההצעות במעטפות ההזמנה, יש לשלשל, במסירה אישית [לא לשלוח בדואר] **עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 להלן**, בתיבת ההצעות שבמשרדי החברה. בסמוך לאחר המועד הנ"ל, תתקיים במשרדי החברה ישיבה לפתיחת מעטפות ההצעות בהשתתפות נציגי המציעים. כל מציע רשאי להיות נוכח בעת פתיחת ההצעות ורישום מסמכי ההצעות.
6. סיוור מציעים שהשתתפות בו איננה חובה ייערך במועד המפורט בטבלה בסעיף 8 להלן.
7. בחירת ההצעה/ות הזוכה/ות תעשה בהתאם ובכפוף לכל תנאי ההזמנה.
8. טבלת נתוני ההזמנה:

מועד סיוור מציעים (אינו חובה)	17.12.23 בשעה 12:00 ברחוב חיים עוזר 25 בחזית העירייה
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	24.12.23 בשעה 12:00
מועד אחרון להגשת ההצעות	03.01.24 בשעה 14:00
תוקף ערבות הצעה	01.04.24
סכום ערבות הצעה	10,000 ₪

## מסמכי ההזמנה

### מסמך א' – תנאים כלליים

- נספח א' – טופס ההצעה והצהרת המשתתף.
- נספח ב' – נוסח כתב ערבות בנקאית להצעה.
- נספח ג' – אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה.
- נספח ד' – פירוט הניסיון של המשתתף.
- נספח ה' – הצהרת המשתתף על יכולת פיננסית.
- נספח ו' – התחייבות לאי תיאום הצעות בהליך.
- נספח ז' – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- נספח ח' – תצהיר היעדר הרשעה בפלילים.
- נספח ט' – נוסח אישור רו"ח.

### מסמך ב' – חוזה השכירות

- נספח א' – תשריט.
- נספח ב' – נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.
- נספח ב'1 – אישור ביטוח עבודות השוכר.
- נספח ב'2 – אישור ביטוחי הקבע של השוכר.
- נספח ג' – נספח ערבות בנקאית.
- נספח ד' – נוסח הודעה על מועד המסירה החזקה.
- נספח ה' – כתב התחייבות של שוכר משנה.
- נספח ו' – תכנית פעולה.

## מסמך א'

### החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

#### תנאים כלליים להזמנה

#### 1. כללי

- 1.1 החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות להקמה והפעלת בית קפה בשטח של כ- 205 מ"ר המצוי במפגש הרחובות חיים עוזר והעלייה השנייה בפתח תקווה והידוע כחלקה מס 116 בגוש 6379, כמסומן בתשריט המצורף כנספח א' לחוזה השכירות - מסמך ב' (להלן: "בית הקפה" ו/או "המושכר"), והכל בהתאם לכל תנאי ומסמכי ההזמנה.
- 1.2 החברה הנה תאגיד עירוני כהגדרתו בחוק בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות במושכר, הסמיכה את החברה לנהל את בית הקפה במושכר, ובכלל זה הסמיכה העירייה את החברה לפרסם את ההזמנה דרך, ולהתקשר עם המציע שייבחר.

#### 2. תנאי סף

רשאים להשתתף בהליך זה תאגידיים רשומים כדון, העונים על כל התנאים האמורים במסמכי ההזמנה במועד הגשת ההצעות, ובכלל זה (ומבלי לגרוע מכל יתר התנאים) העונים גם על כל תנאי הסף שלהלן:

- 2.1 המציע הנו רשת (בעלת הזיכיון ובעלת הזכויות במותג ובמוצרים) המפעילה לפחות 3 סניפים, בעלת ניסיון מוכח של לפחות 5 (חמש) שנים בהפעלת מסעדה/בר ו/או בית קפה ו/או בייקרי, ובעלת מחזור כספי שנתי ממוצע במהלך השנים 2018-2022 (מהפעלת מסעדה/בר ו/או בית קפה ו/או בייקרי) בסך של לפחות 6,000,000 ש"ח (ללא מע"מ), 2018-2022. למען הסר ספק שבמקרה של הצעה המוגשת על ידי תאגיד - הכוונה היא לניסיונו של התאגיד המציע ולא של בעלי התפקידים בתאגיד או של מי מטעמו.
- 2.2 המשתתף צירף ערבות בנקאית בהתאם לתנאי הזמנה זו.
- 2.3 המשתתף מנהל ספרים כדון.
- 2.4 המשתתף הנו בעל תעודת עוסק מורשה מאת שלטונות מע"מ לעבודות עם גופים ציבוריים.
- 2.5 למשתתף אין סכסוך משפטי עם החברה ו/או העירייה, למעט סכסוך הקשור להתחשבנות.
- 2.6 עד למועד האחרון להגשת הצעות בהליך זה לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום) וכן המציע או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום), אך במועד האחרון להגשת הצעה בהליך זה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
- 2.7 המציע עומד בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.
- 2.8 המשתתף ו/או מנהל המשתתף ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במשתתף ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המשתתף לא הורשע בפלילים ב-7 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעתו להזמנה זו בעבירה שיש עמה קלון או הנוגעת לתחום עיסוקו של המשתתף, או לא תלויים הליכים פליליים או מתנהלת חקירה משטרתית נגד המשתתף ו/או מנהל המשתתף ו/או מי

מהשותפים/מבעלי המניות במשתתף ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המשתתף, הנוגעת לתחום עיסוקו של המשתתף.

2.9. הצעת המשתתף תוגש על ידי אישיות משפטית אחת בלבד. כל המסמכים הנדרשים בהזמנה, לרבות הערבות הבנקאית ושאר האישורים הנדרשים, יהיו על שם המשתתף בהזמנה. לא תתקבלנה התאגדויות ו/או שותפויות שנוצרו לצורך ההשתתפות בהליך זה.

### 3. תנאים להפעלת בית הקפה

3.1. הזוכה יהא רשאי להפעיל את בית הקפה בשטח המושכר אך ורק בהתאם להוראות חוקי העזר העירוניים ובהתאם לתוכנית הפעלה כהגדרתה בהזמנה זאת, אותה יגיש המציע לאישור החברה. התוכנית תהא בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי הזמנה זאת והחווה על נספחיהם וכהגדרתם בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) תשע"ג 2013 (להלן: "הצו"). הזוכה יהא רשאי למכור במושכר אך ורק דברי מאכל ומשקאות ו/או פריטים ו/או מוצרים המותרים בהתאם להוראות כל דין, לרבות הוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, הכול בכפוף לקבלת רישיון עסק כדין על-ידי רשות הרישוי המוסמכת. (להלן: "השיירות" ו/או "העבודות"). כמו כן, הזוכה יתחייב שהמזון אשר יוגש יהיה כשר וכן יתחייב להציג בפני החברה אישור על כשרות המזון המוגש.

3.2. לזוכה תינתן זכות שימוש בשטח המושכר, הכל על-פי כל התנאים המפורטים בחווה השכירות שצורף למסמכי הזמנה זו כמסמך ב' (לעיל ולהלן: "החווה" או "חווה השכירות").

3.3. זכות השכירות מושא הזמנה זו מתייחסת אך ורק למטרת השכירות שהציג הזוכה במסגרת הצעתו להזמנה (היינו: בית קפה) כפי שאושרה על ידי החברה – ואין בהרשאה מושא הליך זה כדי להקנות לשוכר זכות כלשהיא בכל שטח אחר שאינו שטח המושכר (על כל הצמוד לו ובכפוף לאישור רישוי עסקים) לגביו זכה ו/או לעשות כל שימוש אחר בשטח המושכר.

3.4. הזוכה מתחייב להחזיק את שטח בית הקפה כשהוא נקי ומסודר כל העת ולפנות בעצמו ועל חשבונו את האשפה של בית הקפה, למיקום כפי שיקבע ויוגדר על ידי הגורם העירוני הממונה על האשפה.

3.5. הזוכה מתחייב לוודא מול הגורם העירוני הממונה על האשפה את זמני פינוי האשפה בשטח בית הקפה ולפעול על פיהם.

3.6. מובהר כי על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המושכר ואפשרויות הניצול של המושכר ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על המושכר, לרבות בנושאי היתרים ורישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיוצא באלה, ואין באמור לעיל ולהלן לגרוע מאחריותו זו של המציע. מודגש כי הזוכה ישכור את המושכר בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם השכירות שיחתם בינו לבין החברה, ובכפוף לשימושים המותרים בתוכניות תקפות ועל פי כל דין, ועל פי הקבוע בנספח א' לחווה השכירות – מסמך ב'.

3.7. הזוכה מתחייב לפעול בכל עת אך ורק בהתאם לתנאי רישיון עסק תקף ומאושר ו/או כל רישיון והיתר אחרים הנדרשים על פי דין. כן מתחייב הזוכה לפעול בתיאום עם העירייה, בכל הקשור להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שיידרשו והאמור יבוצע על חשבונו ובאחריותו בלבד של הזוכה.

3.8. על המציעים לצרף להצעתם תכנית הפעלה שתכלול את מתווה ותפיסת (קונספט) ניהול בית הקפה, לוחות זמנים, סוג פעילות המושכר, בכפוף לשימושים המותרים בתב"ע (להלן: "תכנית הפעלה").

- 3.9. יובהר כי שמורה לחברה הזכות לבקש הבהרות ו/או השלמות נתונים מהמזיע ביחס לתוכנית ההפעלה שיצרף להצעתו וכן לפסול הצעה אשר תוכנית ההפעלה שצורפה לה, הוגשה כשהיא אינה תואמת את דרישות המכרז ו/או את צרכי העירייה ו/או את הוראות התב"ע ו/או כשהיא עמומה או אינה מפורטת דיה.
- 3.10. חל איסור לביצוע השכרת משנה של המושכר למפעילי משנה.
- 3.11. חל איסור לעשות כל שימוש אחר בשטח המושכר ואיסור לעשות כל שימוש בכל מקום אחר מחוץ לשטח המושכר.
- 3.12. מובהר בזאת, כי ידוע לזוכה כי לא יהיה זכאי גם לכל החזר ו/או תשלום הוצאות, בין מיוחדות ובין כלליות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בביצוע החוזה על פי תנאיו בשלמות, לרבות בגין כוח אדם, ציוד, כלי רכב, ביטוחים, אישורים וכיו"ב.
- 3.13. עוד יובהר, כי על הזוכה לעמוד במלוא התחייבויותיו בחוזה, ללא כל תלות בהיקף הכנסותיו של המזיע.

#### 4. תקופת השכירות

- 4.1. תקופת השכירות הראשונית בשטח המושכר תהא לתקופה **בת 4 (ארבע) שנים ו- 11 חודשים**, החל ממועד המסירה כהגדרתו בחוזה השכירות (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**"). בכפוף לקיום כל ההתחייבויות המקודמות של הזוכה לפי תנאי המכרז ולקבלת כל האישורים הסטטוטוריים שיידרשו לפי כל דין ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של השוכר לפי חוזה השכירות במלואן ובמועדן,
- 4.2. מובהר בזאת, כי בכוונת החברה לפעול להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 5 שנים שתופעל לפי בחירת הזוכה ('אופציה') וכן לתקופות נוספות לאחר מכן, שתוארכנה לפי בחירת החברה, וזאת בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים שיידרשו לפי כל דין ובהם אישור מועצת העיר פתח תקוה. מובהר בהקשר זה כי לנוכח תקופת הבחירות לרשויות המקומיות תפעל החברה להבאת הארכת תקופת השכירות, כאמור לעיל ולהלן, במועד מתאים לאחר קיום הבחירות וכינון מועצת העיר החדשה וככל הניתן עד לסוף שנת 2024. החברה אינה אחראית כלפי הזוכה אם האישורים הסטטוטוריים לא יתקבלו, מכל סיבה שהיא, והזוכה מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמם אם יוחלט שלא לדון בבקשת הארכת ההסכם ו/או לא יתקבלו האישורים – מכל סיבה שהיא.
- 4.3. בכפוף לקבלת האישורים הנ"ל לשוכר תהא האופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה לתקופת שכירות נוספת **בת 5 (חמש) שנים** (להלן: "**תקופת השכירות השנייה**").
- 4.4. כמו כן, בכפוף לקבלת כל האישורים הנ"ל, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי וככל שהשוכר יסכים לכך, להאריך את תקופת השכירות לתקופה/ות תקופות שכירות נוספת/ות, **עד לתקופת שכירות כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים** ממועד מסירת החזקה (להלן: "**תקופת/ות השכירות הנוספת/ות**").

#### 5. הצעת המחיר

- 5.1. עבור השכרת המושכר, ישלם הזוכה לחברה דמי שכירות חודשיים בהתאם להצעת המחיר שיגיש במסגרת מסמך א' למכרז, לא כולל מע"מ (להלן: "**דמי השכירות**").
- 5.2. יודגש, כי יינתן פטור מתשלום דמי השכירות (בתקופת התארגנות בת 90 הימים ממועד מסירת המושכר לידי הזוכה עבור ביצוע ההתאמות על ידי הזוכה, והזוכה לא יהיה זכאי לכל תמורה בגין ביצוע

ההתאמות ולא תעמוד לו כל טענה בעניין זה. למען הסר ספק יובהר כי בתקופת ההתארגנות על הזוכה לשאת ביתר תשלומי החובה המפורטים בחוזה השכירות לרשויות השונות, ובכלל זה (אך לא רק) לעירייה, והכל בהתאם להוראות חוזה השכירות.

5.3. הזוכה לא יהיה זכאי לכל תמורה מהעירייה ו/או מהחברה בגין הפעלת בית הקפה נשוא מכרז זה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי העובדה שהעירייה הינה הבעלים של המושכר, אין משמעה שהזוכה במכרז פטור מקיום הוראות דין כלשהן בקשר עם המושכר והפעלתו.

5.4. כל העלויות בגין ניהול והפעלת בית הקפה (כגון: ארנונה, חשמל, מים, אחזקת המבנה, וכדומה) יחולו על הזוכה בלבד לרבות תשלומי המיסים, היטלים ו/או תשלומים מכל סוג שהוא, שיחולו על בית הקפה. מבלי לגרוע מכלליות האמור יובהר, כי תשלומי ארנונה ישולמו לעירייה על ידי הזוכה, בהתאם לתעריפי הארנונה שיחולו על המושכר. יובהר, כי ככל ששטח המושכר יושכר או יופעל על ידי זכין, רשאי הזוכה להגיע עם הסדרים שונים ביחס לתשלום מיסים לעירייה, לרבות בדרך של תשלום המיסים ישירות על ידם לעירייה, אולם אין באמור בכדי לגרוע מאחריותו של הזוכה כלפי העירייה לתשלום מיסים אלו.

5.5. הזוכה יהיה אחראי לתיקון כל ליקוי ו/או תקלה ו/או נזק במושכר מכל זוג שהוא על חשבונו ואחריותו הבלעדיים.

5.6. בתחילת תקופת השכירות השנייה (כהגדרתה לעיל) של השטח המושכר, ככל שתמומש האופציה על ידי השוכר, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות למשך תקופת השכירות השנייה ויעלו בשיעור של 7% (בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5.8 להלן).

5.7. בתחילת כל תקופת שכירות נוספת מעל לתקופת השכירות השנייה (כהגדרתה לעיל), ככל שתמומש האופציה על ידי החברה ובכפוף להסכמת השוכר, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות ויעלו בשיעור (אחוז) אשר ייקבע בהסכמת הצדדים.

5.8. בנוסף לאמור לעיל, סכום דמי השכירות החודשיים יהיה צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן, ויעודכן אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ירידת המדד לא יחול כל עדכון ודמי השכירות לא יופחתו.

5.9. **הצעת המחיר של המשתתף תהא סכום דמי השכירות החודשיים (בשקלים חדשים), ללא מע"מ, שיציע המשתתף לשלם לחברה עבור קבלת זכות השכירות בשטח המושכר, כאשר הצעת המשתתף לא תפחת מדמי השכירות החודשיים המינימליים בסך של 100 ₪ למ"ר (להלן: "דמי השכירות החודשיים המינימליים").** הצעה הכוללת דמי שכירות חודשיים נמוכים מדמי השכירות החודשיים המינימליים – תיפסל!

5.10. מובהר, כי לדמי השכירות המוצעים יתווסף מע"מ כדין.

5.11. **דמי השכירות שישולמו בפועל על ידי הזוכה לחברה יהיו לפי המחיר למ"ר שהוצע על ידי הזוכה כפול גודל השטח ברוטו של המושכר בפועל.**

5.12. על המשתתף למלא בדיו כחול בטופס הצהרת המשתתף והצעת המחיר בלבד (המצ"ב כנספח א') את **דמי השכירות** המוצעים על ידו לשטח המושכר. כמו כן, על המשתתף להשלים ולפרט בטופס הנ"ל את מהות השימוש המוצע בשטח המסחרי – **בית קפה** בלבד

5.13. ההצעה תהא בתוקף עד לתקופה של 120 ימים מן המועד האחרון להגשת הצעות בהליך זה, אולם לחברה תהא הזכות להאריך את תקופת ההצעה לתקופה נוספת של עד 60 ימים.

המשתתף יצרף להצעתו גם את המסמכים והאישורים הבאים :

- 6.1 ערבות בנקאית, אוטונומית, צמודה למדד המחירים לצרכן, ברת פירעון עם דרישה ראשונה בסך הנקוב **בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו**. הערבות שתוצא לבקשת המשתתף בנוסח המצ"ב **כנספח ב'** ולפקודת החברה, ותהיה בתוקף עד המועד הנקוב **בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו**, וזאת להבטחת קיום תנאי ההזמנה.
- אי המצאת הערבות, כאמור, תביא לפסילת ההצעה. החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות בחודשיים נוספים והמשתתף מתחייב במקרה של דרישה, כאמור, להאריך את תוקף הערבות. משתתף שלא יאריך את הערבות תיפסל הצעתו.
- החברה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבות כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי ההזמנה.
- החברה תחזיר למציע אשר לא זכה בהליך את הערבות, עד לא יאוחר ממועד חתימת חוזה השכירות עם הזוכה.
- 6.2 אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפות ניהול חשבונות), תשל"ו-1976, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 2.3 לעיל.
- 6.3 אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 2.4 לעיל.
- 6.4 תדפיס עדכני מרשם החברות (או מרשם השותפויות, לפי עניין), אישורים מתאימים לגבי רישום התאגיד, לרבות: תעודת התאגדות ותזכיר/תקנון, וכן אישור לגבי שמות מורשי החתימה וסמכותם לחייב את התאגיד בחתימתם, בהתאם ל**נספח ג' להזמנה**.
- 6.5 פירוט ניסיון המשתתף לצורך הוכחת עמידתו בתנאי סעיף 2.1 לעיל וכן פירוט ניסיון נוסף (מעבר לנדרש בתנאי הסף) לצורך קביעת ניקוד איכות ההצעה של המציע; הפירוט יינתן בהתאם לנוסח המופיע **בנספח ד' להזמנה**.
- 6.6 אישור בנק ישראלי מוכר, על יכולתו הפיננסית של המשתתף, ובנוסף הצהרת המשתתף בנוסח **נספח ה' להזמנה**.
- 6.7 התחייבות לאי תיאום הצעות בנוסח המצ"ב **כנספח ו'**.
- 6.8 תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח המצ"ב **כנספח ז'**, להוכחת עמידה בתנאי סעיפים 2.5 ו-2.4 לעיל.
- 6.9 תצהיר היעדר הרשעה בפלילים בנוסח המצ"ב **כנספח ח'**, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 2.8 לעיל.
- 6.10 אישור רו"ח, לצורך הוכחת עמידתו של המציע בתנאי סעיף 2.1 לעיל, בנוסח המצ"ב **כנספח ט'**.
- 6.11 יש לחתום על כל מסמכי ההזמנה, בשולי כל דף ובמקום המיועד לכך.



7. **הוצאות ותנאים מיוחדים**

כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהשתתפות בהליך זה תחולנה על המשתתף.

8. **בדיקות מוקדמות**

המשתתפים נדרשים לבדוק את כל התנאים ואת הדרישות לקבלת רישיון עסק ולקבלת אישורי משרדה בריאות הנדרשים לצורך פתיחת העסק ועמידתם בהן, וזאת בטרם יגישו את הצעתם, ועליהם להגיש את הצעתם, לאחר שהם בדקו ולקחו בחשבון מכל הבחינות, לרבות (אך לא רק) מהבחינה הכספית ו/או הכלכלית, את כל ההתחייבויות שיהא על השוכר שיזכה לבצע בקשר לביצוע כל תנאי ההיתר ו/או כלל הדרישות לצורך קבלת רישיון עסק כדן, במועדן וכלשונו, לרבות (אך לא רק) ביצוע כל תנאי רשות כיובי, כל תנאי הבטיחות, כל תנאי משרד הבריאות, וכל תנאי היחידה להגנת הסביבה.

9. **הבהרות ושינויים**

9.1. המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי ההזמנה, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גבי רינת סער פנקס (בדוא"ל – [trin@ptcom.co.il](mailto:trin@ptcom.co.il)), וזאת לכל המאוחר **עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 שבטבלה בעמוד 2 להזמנה זו.**

9.2. החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות כאמור בסעיף 7 להלן, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי ההזמנה, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל המשתתפים בדוא"ל לפי הכתובות שנמסרו על ידם ובאמצעות פרסום באתר האינטרנט של החברה ו/או באמצעות פרסום בעיתונות.

10. **שמירת זכויות**

כל הזכויות במסמכי ההזמנה שמורות לחברה, והמשתתפים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי ההזמנה אלא לצורך הכנת והגשת הצעה בהליך זה.

11. **הגשת ההצעות**

הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי ההזמנה יש להפקיד במסירה אישית **בלבד** בתיבת ההצעות שבמשרדי החברה ברח' הסיבים 47, קרית-מטלון פתח תקווה, **לא יאוחר מהמועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו**, משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת **אינו** עונה על דרישות ההזמנה והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף.

הצעה שלא תימסר אישית עד למועד ולשעה האמורים תחשב כאילו לא הגיעה במועד והחברה תהא רשאית שלא לקבלה.

12. **בחינת ההצעות ובחירת הזוכה**

12.1. הצעות המשתתפים תדורגנה הן על פי **מחירי ההצעות** והן על פי **איכות ההצעות** – אך ורק את אלה אשר עמדו בכל תנאי הסף.

12.2. **ציון איכות ההצעות (Q)**

12.2.1. משקלו של **ציון האיכות (Q)** [לכל הצעה] יהא 40% (ארבעים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה לאותו שטח. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 40 נקודות.

לציון האיכות שייקבע לכל הצעה (Q) יתווסף הציון של רכיב מחיר ההצעה לאותו שטח, אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף, הכל כמפורט בסעיף 12.4 להלן.

12.2.2. איכות ההצעות תדורג בהתאם לפרמטרים ולניקוד שנקבע לכל פרמטר, כמפורט בטבלה שלהלן, בהתחשב גם בשיקולים כאמור בסעיף 12.8 להלן:

ניקוד מקסימלי	פרמטר
7	ניסיון קודם בניהול עסקים דומים לעסק המוצע (מעבר לנדרש בתנאי הסף)
7	מחזור כספי שנתי ממוצע במהלך השנים 2018-2022 (מעבר לנדרש בתנאי הסף) מעל 6,000,000 ועד 8,000,000 ₪ (כולל) ממוצע לשנה – 4 נקודות מעל 8,000,000 ₪ בממוצע לשנה – 7 נקודות
6	היותו של עסק המציע חלק מרשת (מעבר ל- 3 סניפים) 4 סניפים – 3 נקודות. 5 סניפים ומעלה – 6 נקודות.
10	אופי וסוג העסק המוצע והתאמתו לתכנית ההפעלה הכוללת של הפרויקט
10	התרשמות כללית התרשמות כללית מהמציע ומהצעתו וכן התרשמות גם לאור השיקולים המפורטים
40	סה"כ ניקוד

### 12.3. ציון מחיר ההצעה (P)

משקלו של ציון מחיר ההצעה (P) יהא 60% (שישים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 60 נקודות.

ההצעה הגבוהה ביותר תקבל את הניקוד המירבי – 60. הניקוד של כל יתר ההצעות ייקבע באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר.

לציון המחיר שייקבע לכל הצעה (P) יתווסף הציון של רכיב איכות ההצעה (Q), אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף, הכל כמפורט בסעיף 12.4 להלן.

### 12.4. קביעת הניקוד הכללי (T)

12.4.1. הניקוד הכללי (T) שתקבל כל הצעה יחושב על ידי חיבור של הציון שניתן למחיר ההצעה, עם הציון שניתן לאיכות ההצעה.

$$T = P + Q$$

12.4.2. לאחר קביעת הניקוד הכללי לכל הצעה, כאמור לעיל, ידורגו כלל ההצעות על פי הניקוד הכללי שנקבע להם ובכפוף לכל הוראות הזמנה זו – ההצעה שזכתה לניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, תיקבע כהצעה הזוכה, הכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי הזמנה זו.

#### 12.4.3. שמירת הזכות לניהול התמחרות

על אף האמור בסעיף 12.4.2 לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל בין שלוש ההצעות הטובות ביותר (שקיבלו את הניקוד T הגבוה ביותר) הליך של התמחרות והכל בהתאם לשיקול דעתה של החברה וכפי שתודיע (ככל שכך תחליט) למציעים הרלבנטיים.

12.5. במקרה של אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או ביצוע כל שינוי, בין אם נעשו בגוף המסמכים ובין אם במכתב לוואי, תהא רשאית החברה לפסול את ההצעה.

12.6. החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה, לרבות (אך לא רק) בשל המחירים המוצעים ו/או בשל תנאיה ו/או בשל חוסר התייחסות לתנאי ההזמנה באופן שלדעת החברה מונע הערכת ההצעה כדבעי ו/או שיש בהם כדי להצביע על תכסיסנות ו/או שיש בהם כדי להצביע על אי הבנת העבודה על ידי המשתתף.

12.7. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במסגרת בחינת הצעת המחיר של המשתתפים, החברה תהא רשאית לפסול כל הצעה אשר דמי השכירות המוצעים בה נמוכים מדמי השכירות החודשיים המינימליים האמורים לעיל. יובהר, כי פסילת ההצעה כאמור תיעשה ללא צורך בשימוע למשתתף.

12.8. במסגרת בחינת רכיב "איכות" ההצעות, בכלל, ובתת-רכיב "התרשמות כללית", בפרט, כאמור בסעיף 12.2 לעיל, תהא החברה רשאית לשקול, בין היתר, את השיקולים הבאים:

12.8.1. ניסיון החברה ו/או העירייה ו/או נסיון גופים אחרים עם המשתתף או, ככל שמדובר בתאגיד, עם היחידים והגופים השולטים בו או הפועלים מטעמו.

12.8.2. אמינות המשתתף.

12.8.3. איתנות פיננסית של המשתתף.

12.8.4. סכסוכים משפטיים שהיו למשתתף עם החברה ו/או עם עיריית פתח תקוה ו/או עם רשויות מקומיות אחרות שעניינם הפרת חוזה על ידי המשתתף או כל סכסוך משפטי המתקיים בפועל ביום סגירת ההזמנה.

12.9. החברה תהא רשאית לדרוש מהמשתתפים הבהרות לשביעות רצונה המלא, גם לאחר פתיחת ההצעות, וכן תהא רשאית לערוך בדיקות וחקירות בקשר למשתתפים, לרבות בקשר לאיתנותם הפיננסית, הכל על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקולי החברה, כאמור.

12.10. המשתתף מסכים כי כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי ההזמנה או כל הסתייגות לגביהם, בין אם על ידי תוספת בגוף המסמכים, בין במכתב לוואי ובין בכל דרך אחרת, ייחשב כאילו לא נכתב.

12.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפסול כל הצעה הכוללת תוספת או הסתייגות ביחס למסמכי ההזמנה, בין אם נעשו בגוף ההזמנה ובין אם במכתב לוואי.

### 13. תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות

13.1. ככל שהזוכה מעוניין בביצוע עבודות התאמה והצטיידות בשטח המושכר, אזי הוא יבצע את עבודות ההתאמה וההצטיידות בשטח המושכר – אך ורק לאחר שהפרוגרמה שתוכן על ידו לביצוע עבודות ההתאמה **תאושר מראש ובכתב על ידי החברה**. הזוכה יהא חייב לבצע את מלוא ההתאמות וההצטיידות על פי התוכניות שאושרו בלבד – לרבות כל העבודות הנדרשות על פי כל תנאי רישיון העסק, וזאת כתנאי לתחילת השימוש בשטח המושכר, הזוכה יידרש להעביר לאישור החברה את תוכניות עבודות ההתאמה וההעמדה אשר אותן הוא מתכנן לבצע בשטח עד ולא יאוחר מ-30 יום לאחר חתימת החברה על חוזה השכירות.

13.2. יובהר, כי החל ממועד המסירה וכפוף לקבלת תעודת גמר (טופס 4) (כהגדרתו בחוזה) ולא יאוחר **מתום 90 ימים** (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), **אז** עד לתחילת הפעלת השטח המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, השוכר לא יידרש לשלם דמי שכירות בגין השטח המושכר, למען הסר ספק, על

השוכר לשאת בתקופת ההתארגנות ביתר תשלומי החובה המפורטים בחוזה השכירות לרשויות השונות, ובכלל זה (אך לא רק) לעירייה, והכל בהתאם להוראות חוזה השכירות.

למען הסר ספק מובהר, כי לאחר תום תקופת ההתארגנות (כהגדרתה לעיל) או עם התחלת הפעלת השטח המושכר בפועל, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל, השוכר יהא חייב לשלם לחברה את דמי השכירות, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות בשטח המושכר ו/או השוכר טרם התחיל להפעיל את השטח המושכר בפועל.

13.3. יצוין, כי השוכר יהא רשאי להשתמש בשטח המושכר עם השלמת עבודות ההתאמה וההצטיידות על-ידו, גם לפני תום תקופת ההתארגנות כהגדרתה לעיל, ובלבד שקיבל את אישור החברה לכך מראש ובכתב.

13.4. למען הסר ספק, יובהר, כי כלל עבודות ההתאמה וההצטיידות שיבוצעו על-ידי השוכר, ככל שיבוצעו, יבוצעו בכפוף לאישור מראש ובכתב של מהנדס החברה.

13.5. על ביצוע עבודות ההתאמה וההצטיידות, כאמור, יחולו גם כל ההוראות הרלבנטיות בחוזה השכירות.

#### 14. הודעה לזוכה והתקשרות

14.1. החברה תודיע לזוכה, באמצעות דוא"ל, על הזכייה.

14.2. בתום 14 ימים ממועד ההודעה על הזכייה (כאמור בס"ק 14.1 לעיל), ישלים הזוכה את כל הדרוש על פי תנאי ההזמנה כתנאי מוקדם לחתימת החברה על חוזה השכירות, והחברה תזמין את הזוכה להשלמת ההתקשרות עימו בחוזה השכירות, ובתוך מסגרת הימים הנ"ל, ימציא הזוכה בין היתר את הערבות ואת האישור בדבר קיום הביטוחים, כמו גם את כל יתר המסמכים והאישורים שעליו להמציא בהתאם למסמכי ההזמנה ויחתום על החוזה ועל נספחיו.

14.3. במקרה והזוכה לא ימלא את כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 14.2 לעיל, תוך התקופות האמורות, תהא רשאית החברה להתקשר בחוזה עם מציע אחר ו/או לחלט את הערבות הבנקאית כולה, כפיצוים מוסכמים וקבועים מראש והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על פי הזמנה זו ו/או כל דין.

14.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה והזוכה לא ימציא אחד או יותר מהמסמכים המפורטים בסעיף 14.2 לעיל ו/או לא יחתום על החוזה ו/או לא יבצע את התשלום לחברה, תהא החברה זכאית לסך של 500 ₪ (חמש מאות ש"ח) כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועדים הנזכרים בסעיף 14.2 לעיל, לפי העניין, ועד למועד המצאת כל האישורים והמסמכים או החתימה על החוזה או התשלום לחברה, לפי המועד המאוחר שביניהם.

14.5. החברה תיתן הודעה, במכתב רשום או במסירה ידנית, ליתר המשתתפים באשר לאי זכייתם. להודעה תצורף הערבות שהומצאה על ידם בקשר עם השתתפותם בהליך זה.

#### 15. ניהול מו"מ עם מציעים

החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל בין שלוש ההצעות הטובות ביותר (שקיבלו את הניקוד T הגבוה ביותר) הליך של התמחרות, והכל בהתאם לשיקול דעתה של החברה וכפי שתודיע (ככל שכך תחליט) למציעים הרלבנטיים, ומתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.

**החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ**

## נספח א'

לכבוד  
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ  
רח' הסיבים 47, קרית-מטלון  
פתח-תקווה  
א.ג.נ.,

### טופס "הצהרת המשתתף והצעת מחיר" – הזמנה מס' 15/2023

#### הצהרת המשתתף

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה לרבות את החוזה על כל נספחיו מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

- אנו מצהירים בזאת כי הבנו את כל האמור במסמכי ההזמנה והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי ההזמנה לרבות בחוזה על כל נספחיו, וכי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
- הננו מצהירים כי בדקנו את השטח המושכר וסביבתו ומצאנו אותו מתאים לצרכינו ומטרותנו.
- כמו כן, הננו מצהירים כי בדקנו את דרכי הגישה לשטח, הסדרי החניה, תוכניות בנין עיר החלות על השטח, השימושים המותרים בשטח הנ"ל ולנוכח הצהרתנו בדבר הבדיקה האמורה הננו מוותרים בזה ויתור מלא ושלם ללא כל סייג על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין.
- אנו מצהירים כי ידוע לנו כי חוזה השכירות הינו אישי עם השוכר בלבד וזכות השכירות המוקנית בו תהיה לשוכר בלבד, ואסור לשוכר להעביר ו/או ליתן זכות שכירות משנה ו/או שימוש ו/או ליתן זכות כבר רשות בשטח המושכר ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה שכירות זה לאחר, או להרשות את השימוש בשטח המושכר, כולה או חלקה, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת השטח המושכר, בשימוש בו או בהפעלתו, והכל כאמור גם בחוזה השכירות ובהתאם ובכפוף לכל תנאי ההזמנה.
- אנו מצהירים בזאת, כי ידוע לנו, כי הזמנה זו אינה מקנה לנו כל זכויות, מכל סוג ומין שהוא בשום שטח שמחוץ לשטח המושכר, וכי אסור לנו לקיים ו/או לבצע ו/או לערוך כל פעילות ו/או אירועים שאינם בתחומי השטח המושכר, וכן ידוע לנו, כי החברה ו/או עיריית פתח-תקווה ו/או מי מטעמה עשויים להקים בסביבת הקהילון מבנים ו/או מתקנים נוספים בסמוך לשטח המושכר, ו/או לבצע כל פעילות אחרת, לרבות בשטחים הסמוכים לשטח המושכר, אשר יופעלו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או על ידי מפעילים אחרים, וייתכן שיכללו אף הם שירותים דומים לשימוש שיעשה הזוכה בשטח המושכר, הכל לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- אנו מצהירים כי קראנו היטב את הוראות חוזה השכירות (המצ"ב) ואנו מאשרים את התחייבויותינו לבצע את כל העבודות הדרושות כדי להתאים את השטח המושכר לכל תנאי היתר הבניה, ככל שיש צורך בכך, ולבצע כל עבודה אחרת נדרשת בהתאם לתנאי ההזמנה.
- אנו מצהירים, כי במידה ובמועד מסירת החזקה בשטח המושכר לידנו, תהיה לחברה מניעה כלשהי שאינה בשליטתה, אשר תגרום לדחייה ו/או לעיכוב ו/או לביטול זכייטנו במועד מסירת החזקה בשטח המושכר לידנו (וזאת אף אם נחתם חוזה השכירות בנינו לבניכם), אנו נותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמן בנוגע לדחיית מסירת החזקה לזוכה ו/או בנוגע לביטול הזכיה כאמור לעיל.
- אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים וכי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי ההזמנה, וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות בהתאם לתנאים שבמסמכי ההזמנה.
- אנו מצהירים בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי הכל בהתאם למפורט במסמכי ההזמנה.
- אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בנינו לבניכם.
- להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בהתאם לתנאי ההזמנה.
- היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים לקיים את כל הוראות סעיף 10 להזמנה בנוסף לכל הוראות ההזמנה, ובכלל זה אנו נחתום על מסמכי החוזה, נפקיד בידכם ערבות בנקאית בשיעור הנקוב בחוזה, ואת כל האישורים והמסמכים הנדרשים על פי מסמכי ההזמנה, והכל במועדים שנקבעו בהזמנה.

14. אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

15. אנו מאשרים, כי ידוע לנו שבנוסף לתשלום דמי השכירות כאמור בהצעתו, נהיה חייבים לשלם לחברה דמי ניהול כאמור בחוזה השכירות.

16. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי על אף האמור בסעיף 12.4.2 להזמנה, החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל בין שלוש ההצעות הטובות ביותר (שקיבלו את הניקוד T הגבוה ביותר) הליך של התמחרות, והכל בהתאם לשיקול דעתה של החברה וכפי שתודיע (ככל שכך תחליט) למציעים הרלבנטיים, ומתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך כאמור בסעיף 12.4.3 להזמנה.

### הצעת מחיר

אנו מתחייבים בזה לשלם לחברה במהלך תקופת השכירות של השטח המושכר **דמי שכירות חודשיים** בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למ"ר (במילים): \_\_\_\_\_ שקלים חדשים למ"ר), כשהם צמודים למדד הבסיס (כמשמעותו בחוזה השכירות), ובתוספת מע"מ כחוק אשר ישולמו על ידינו בתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה השכירות, אשר אינם כוללים תשלומי חובה נוספים, כמפורט בחוזה השכירות.

להלן תיאור העסק המוצע להפעלה על ידנו בשטח המושכר (בית קפה):

---

---

---

---

א. במהלך תקופת ההתקשרות הנוספת (ככל שתמומש האופציה על ידי הזוכה להארכת התקופה, ובהתאם ובכפוף לתנאי ההזמנה) יעודכנו דמי השכירות החודשיים בהתאם לתנאי ההזמנה.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת וחותמת המשתתף: \_\_\_\_\_

שם המשתתף: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_

פקס: \_\_\_\_\_ טלפון סלולארי: \_\_\_\_\_

## נספח ב'

### נוסח ערבות בנקאית

יוגש על ידי המשתתף יחד עם הצעתו

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ  
רח' הסיבים 47, קרית-מטלון  
פתח-תקווה  
א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן - "המשתתפים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 10,000 ₪  
להבטחת התחייבויות המשתתפים בקשר להשתתפותם בהזמנה מס' 15/2023.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל 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 המשתתפים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי  
שיכולה לעמוד למשתתפים באשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו 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.

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 ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי **המועד שלעיל** לא תענה.

לאחר יום **המועד שלעיל** ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

## נספח ג'

ייחתם במקרה וההצעה מוגשת על ידי תאגיד (לרבות שותפות רשומה כדיון)

לכבוד  
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ  
רח' הסיבים 47, קרית-מטלון  
פתח-תקווה  
א.ג.נ.,

### הנדון: אי שור

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה \_\_\_\_\_ וכן \_\_\_\_\_ אשר  
חתמו על מסמכי ההזמנה לרבות על חוזה השכירות, ובצירוף חותמת התאגיד מחייבות את התאגיד  
בהתקשרותו עם חברתכם לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_ חתימת וחותמת עו"ד/רו"ח

\_\_\_\_\_ תאריך:



## נספח ד'

### פירוט ניסיון המציע

פירוט ניסיון המציע לצורך בחינת עמידה בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2.1 להזמנה וכן פירוט ניסיון נוסף (מעבר לנדרש בתנאי הסף) לצורך קביעת ניקוד איכות ההצעה של המציע:

מספר סניפים מופעלים ופירוט מיקומי הסניפים [מומלץ לצרף עמוד/נספח נוסף לצורך הפירוט הנדרש בעמודה זו]	מספר שנות הפעלה	סוג ושם העסק המופעל על ידי הרשת

הננו מאשרים את נכונות הפרטים לעיל.

חותמת וחתימת המשתתף \_\_\_\_\_

## נספח ה'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.ג,

### הצהרה בדבר יכולת פיננסית של המשתתף

1. מצ"ב אישור מבנק ישראלי מוכר לגבי היכולת הפיננסית של המשתתף.  
**הערה:** אישור הבנק באשר ליכולת הפיננסית של המשתתף יהא על גבי מכתב רשמי של הבנק ונוסחו יהא כדלקמן:  
"הננו מכירים את \_\_\_\_\_ [שם המשתתף] ח.פ. ואנו מאשרים כי הנ"ל לקוח של הבנק והוא מנהל על שמו חשבון/ חשבונות בבנק מזה \_\_\_\_\_ שנים, והננו לאשר כי החשבון/ חשבונות הנ"ל לא הוגבלו/ בשנתיים האחרונות".  
מובהר, כי הבנק, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, רשאי להוסיף כל דבר נוסף שאין בו כדי לגרוע ו/או לסייג את הצהרתו, כאמור לעיל.
2. הנני מאשר כי הנני בעל יכולת פיננסית לעמוד בכל התנאים הכספיים ו/או הכלכליים של החוזה, וכן כי אם אתבקש לכך על ידכם או על ידי כל גוף הפועל מטעמכם לצורך בדיקת יכולתי הפיננסית, אמסור לכם את רשימת כל מספרי חשבונות הבנק שלי.

הננו מאשרים את נכונות הפרטים לעיל

חותמת וחתימת המשתתף \_\_\_\_\_

## נספח ו'

### התחייבות לאי תיאום הצעות

תאריך: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ העובד בתאגיד \_\_\_\_\_ (שם התאגיד) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד בהזמנה זו.
3. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע להזמנה מס' \_\_\_\_\_ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "ההזמנה").
4. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
5. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות בהזמנה זו או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות בהזמנה זו.
6. לא הייתי מעורב בניסיון להניע מתחרה אחר מלהגיש הצעות בהזמנה זו.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
9. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר בהזמנה זו.

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

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

### אישור עורך הדין

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

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

## נספח ז'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

### תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש בתפקיד \_\_\_\_\_ אצל המציע \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").
2. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
3. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע להזמנה מס' \_\_\_\_\_ של החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ (להלן: "ההזמנה").
4. (סמן את הפסקה הרלבנטית):

עד למועד האחרון להגשת ההצעות להזמנה לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום);

המציע או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום), אך במועד האחרון להגשת הצעה להזמנה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

5. (סמן את הפסקה הרלבנטית):

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע;

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן, והמציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

6. (סמן את הפסקה הרלבנטית):

המציע איננו מעסיק מעלה 100 עובדים;

המציע מעסיק מעל 100 עובדים, ולכן מתחייב בזאת לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

7. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

אני משמש כעורך הדין של \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").

הנני מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "המצהיר"), הינו מורשה חתימה אצל המציע והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם המציע.

הנני מאשר בזאת כי המצהיר, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם עליה בפניי.

חתימה + חותמת עו"ד

## נספח ח'

### תצהיר היעדר הרשעה בפלילים

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש בתפקיד \_\_\_\_\_ אצל המציע \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").
2. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
3. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע להזמנה מס' \_\_\_\_\_ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "ההזמנה").
4. הנני מצהיר בזאת כי המציע ו/או מנהל המציע ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע **לא הורשע בפלילים** במהלך שבע השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעת המציע להזמנה **בעבירה שיש עמה קלון או הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע**, או **לא תלויים הליכים פליליים או מתנהלת חקירה משטרתית** נגד המציע ו/או מנהל המציע ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע, **הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע**.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

- אני משמש כעורך הדין של \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_, (להלן: "המציע").
- הנני מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, (להלן: "המצהיר"), הינו מורשה חתימה אצל המציע והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם המציע.
- הנני מאשר בזאת כי המצהיר, לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם עליה בפניי.

חתימה + חותמת עוה"ד

## נספח ט'

### נוסח אישור רו"ח

לכבוד  
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ  
רחוב הסיבים 47  
פ"ת

**הנדון: חב' \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה")**

כרו"ח של החברה שבנדון, הנני לאשר בזאת, כדלקמן:

1. המחזור הכספי **השנתי הממוצע** של החברה, מהפעלתה עסק של בר ו/או מסעדה ו/או בית קפה ו/או בייקרי, **בשנים** \_\_\_\_\_ הסתכם, לכל הפחות, **בסך של 6,000,000 ש"ח**, לא כולל מע"מ, במהלך חמש השנים הנ"ל.

2. לא נכללה בדו"חות הכספיים של החברה לשנים הנ"ל הערת "עסק חי".

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
רו"ח

## מסמך ב'

### חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2023

– בין –

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

מרח' הסיבים 47, פתח תקוה

(להלן: "החברה")

#### מצד אחד:

– לבין –

\_\_\_\_\_ מס' ח.פ.ע.מ. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ כתובת

\_\_\_\_\_ טלפון

\_\_\_\_\_ פקס/דוא"ל

(להלן: "השוכר")

#### מצד שני:

**הואיל** ועיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 6379 בפתח-תקווה ומצויים במפגש הרחובות חיים עוזר והעלייה השנייה בפתח (להלן: "המקרקעין") ועליהם מתוכננת הקמה והפעלת בית קפה בשטח 205 מ"ר (להלן: "השטח המושכר")

**והואיל** ועיריית פתח תקוה הסמיכה את החברה לנהל את כל ענייני השטח המושכר, לרבות השכרתו והפעלתו;

**והואיל** והחברה פרסמה הזמנה מס' 15/2023 לקבלת הצעות להקמה והפעלת בית הקפה, והשוכר הגיש הצעה להזמנה;

**והואיל** והחברה קיבלה את הצעת השוכר בקשר לשטח המושכר והחליטה ליתן לשוכר זכות שכירות והפעלה של בית הקפה בהתאם לתנאי חוזה זה;

## לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. בללי

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

- "**החברה**" - החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ, מרח' הסיבים 47, פתח תקוה.
- "**העירייה**" - עיריית פתח תקוה.
- "**השוכר**" - לרבות נציגיו המוסמכים.
- "**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 האחרון הידוע במועד החתימה על חוזה זה.
- "**מפרט הפעלה**" - מפרט תוכנית הפעלה המצורף כנספח ו' לחוזה זה.

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

- נספח א' - תשריט.
- נספח ב' - נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.
- נספח ב'1 - אישור ביטוח עבודות השוכר.
- נספח ב'2 - אישור ביטוחי הקבע של השוכר.
- נספח ג' - נוסח ערבות בנקאית.
- נספח ד' - נוסח הודעה על מועד המסירה החזקה.
- נספח ה' - כתב התחייבות שוכר משנה.
- נספח ו' - תוכנית הפעלה.



א. השוכר מצהיר כי בדק את כל הפרטים הנדרשים ביחס לשטח המושכר ומצא אותו מתאים 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 המושכר ו/או בקשר לאפשרות השימוש בשטח המושכר.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר כי בדק את דרכי הגישה לשטח המושכר, את הסדרי החניה ואת התוכניות החלות עליו ובסביבתו.

ג. השוכר מצהיר 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 השוכר כי מעשי ומחדלי העירייה לא יחייבו את החברה בשום צורה ואופן ולא יטילו עליה כל אחריות כלפי השוכר או מי מטעמו.

ד. השוכר מצהיר כי האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום צורה ואופן כהתחייבות של החברה ו/או של העירייה כי המצב עובר לחתימת החוזה של השטח המושכר 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 וכן קיומם או אי קיומם של עסקים נוספים בסביבה (לרבות עסקים מתחרים).

ה. השוכר מצהיר כי לא הוצג לו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל מצג בדבר הפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי שבהפעלת השטח המושכר.

#### ו. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי לא תהיה כל תחולה הן ביחס לשוכר והן ביחס לשטח המושכר, מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") על זכות השכירות מכוח חוזה זה ו/או לכל חוק אחר המגן על שוכר ו/או דייר בכל צורה שהיא בהיותו בחוזה זה.

השוכר 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 בשטח המושכר, אם ייעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, וכי הוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על החוזה. בעת פינוי השטח המושכר, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע השוכר בשטח המושכר כדמי מפתח בשום צורה ואופן. השוכר לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו בגימור השטח המושכר, השלמתו והתאמתו לשימוש שעשה בו השוכר.

ז. השוכר מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים להפעלת שירותים בשטח המושכר בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה להלן), ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, וכי זכות השכירות וההפעלה בשטח המושכר ניתנה לו בהסתמך על הצהרה זו, ובהתחשב במטרתה של החברה להבטיח מתן שירות אמין וברמה גבוהה לקהל המבקרים בשטח המושכר

ח. השוכר מצהיר כי 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 הוראות כל דין, לרבות הוראות חוקי העזר העירוניים, וקיומם של כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.

ט. השוכר מצהיר 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 השוכר 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 השוכר 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.

י. בכפוף לקיום כל התחייבויותיו המוקדמות של השוכר, על פי על פי כל תנאי חוזה זה, החזקה בשטח המושכר תימסר לשוכר במועד שייקבע על ידי החברה במסגרת הודעת מסירה מאת החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ד'** (להלן: **"מועד המסירה"**), אשר תישלח לשוכר לפחות 30 יום לפני מועד המסירה. השוכר מתחייב לקבל את החזקה בנכס במועד המסירה, כפי שייקבע בהודעת המסירה, וממועד המסירה תחל תקופת השכירות.

יא. מובהר, כי הוצאת רישיון עסק, על כל הכרוך בכך, תיעשה ע"י השוכר ובאחריותו וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על השוכר בלבד.

### 3. שכירות והפעלה

א. החברה נותנת בזה לשוכר זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר, למטרת הפעלתו כבית קפה בלבד (להלן: **"מטרת השכירות"**) והשוכר מקבל בזה מן החברה זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר למטרת השכירות, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה, תוכנית ההפעלה והוראות הדין.

ב. זכות השכירות הניתנת לשוכר בחוזה זה חלה אך ורק על השטח המושכר, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על שום חלק אחר במקרקעין. השוכר ינהל ויפעיל את השטח המושכר אך ורק למטרת השכירות (כהגדרתה לעיל), ולא לכל מטרה אחרת שהיא. למען הסר ספק, מצהירים הצדדים כי פרט לזכות השכירות והפעלת השטח המושכר למטרה כאמור לעיל, לא תהיה לשוכר כל זכות אחרת, מכל מין ומכל סוג שהוא.

ג. החברה תעמיד את השטח המושכר לרשות השוכר במועד הנקוב בהודעת המסירה, כאמור לעיל, ובלבד שהשוכר ימלא עד לאותו מועד את כל התחייבויות שעליו למלא עד לאותו מועד על פי מסמכי ההזמנה. מובהר בזאת, כי לעניין תקופת החוזה ייחשב מועד המסירה, כאמור לעיל, כ- **"מועד המסירה"**, גם אם המסירה בפועל תדחה עד שהשוכר יעמוד בכל התחייבויותיו כאמור.

החל ממועד המסירה יבצע השוכר את עבודות ההתאמה בשטח המושכר כמפורט בסעיף 12 להלן, על פי פרוגרמת עבודות ההתאמה שיגיש לאישור החברה, כפי שאושרה על ידי החברה, והכל בכפוף לכל דין ובהתאם להיתר הבניה.

ד. **תקופת התארגנות** - החל ממועד המסירה ולא יאוחר **מתום 90 ימים** (להלן: **"תקופת ההתארגנות"**), **אין** עד לתחילת הפעלת השטח המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, השוכר לא יידרש לשלם דמי שכירות בגין השטח המושכר, **אולם יידרש לשלם את כל יתר תשלומי החובה**, כמפורט בחוזה זה להלן ו/או כפי שיידרש על ידי רשויות ו/או גורמים רגולטוריים אחרים.

מובהר, כי תקופת ההתארגנות תהווה חלק בלתי נפרד מתקופת השכירות.

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

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

ה. השוכר מתחייב להפעיל ולנהל באופן רצוף במשך כל תקופת השכירות את השטח המושכר, כאשר השטח יופעל בשעות ובימים כפי שאושרו על ידי החברה ובכפוף לחוקי העזר העירוניים ולהוראות כל דין.

#### 4. התחייבויות השוכר

א. השוכר מתחייב בזה כדלהלן:

- א. מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר כאמור לעיל, מתחייב השוכר לקיים את חוקי העזר העירוניים והוראות כל דין כפי שיהיו בתוקף מעת לעת בכל הנוגע לשכירות והפעלה של השטח המושכר. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר לבצע את כל הכרוך לצורך הוצאת רישיון עסק מתאים להפעלת השטח המושכר, ולהפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין, לרבות קיום כל תנאי משרד הבריאות, לרכוש ציוד לשטח המושכר ו/או לבצע כל עבודה מכל סוג שהוא בשטח המושכר, אשר תידרש אם תידרש, על ידי רשות רישוי כלשהי, כתנאי להפעלת השטח המושכר, וכל זאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.
- ב. על השוכר לדאוג, על אחריותו, לתעודת כשרות עבור המושכר והפעלתו, למשך כל תקופת השכירות, ולהקפיד על כל ההנחיות וההוראות הנדרשות לשם שמירת כשרות.
- ג. להשלים את עבודות ההתאמה, על פי כל תנאי חוזה זה ועל פי כל דין, לצייד ולהפעיל את כל השטח המושכר עד לתום תקופת ההתארגנות, בהתאם להוראות סעיף 12 להלן, באופן סדיר ורצוף וללא הפסקה, בצורה יעילה וברמה גבוהה וללא הפרעה לסביבה ולציבור ולשביעות רצון החברה.
- ד. למען הסר ספק, עם סיום תקופת השכירות, החברה לא תרכוש ולא תהיה מחויבת לרכוש מהשוכר את הציוד שבשטח המושכר ו/או כל חלק שלו ו/או לחייב את השוכר הבא של השטח המושכר לרכוש את הציוד או חלק ממנו. כמו כן מובהר כי השוכר לא יהא זכאי לכל החזר ו/או תשלום בגין השקעות שבוצעו במושכר, ככל שבוצעו. השוכר יהיה חייב להותיר בשטח המושכר את כל השקעותיו המחוברות חיבור של קבע לשטח המושכר, לרבות (אך לא רק) מזגנים ו/או יחידות מיזוג.
- ה. השוכר לא יהא רשאי להשמיע מוסיקה בשטח המושכר, באמצעות רמקולים ו/או מערכת הגברה, אלא רק בתיאום ובכפוף לאישורה של החברה וכן בכפוף לכל דין, לרבות כל דיני שמירת זכויות יוצרים.
- ו. השוכר מתחייב להפעיל את השטח המושכר באדיבות, בנאמנות ובמסירות לקהל המבקרים במקום, להנחת דעתה של החברה.
- ז. השוכר מתחייב להקפיד כי הוא והעובדים מטעמו בשטח המושכר יהיו לבושים בלבוש נאה, מסודר ונקי להנחת דעתה של החברה.
- ח. השוכר מתחייב להחזיק את השטח המושכר בתקופת השכירות במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולהיות אחראי ולתקן מיד

על חשבונו והוצאותיו כל נזק שיתגלה בשטח המושכר. לא עשה כן השוכר, תהיה החברה זכאית להיכנס לשטח המושכר ולעשות כן במקומו ועל חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו תהיה זכאית החברה על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

ט. לשמור בכל עת על מצבו התקין של הציוד בשטח המושכר ולתקן או להחליף, בהתאם להוראות החברה, כל פריט ציוד אשר ייזק או יתקלקל, וזאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.

י. לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה בישראל, ולהרחיק/להחליף כל אדם המועסק על ידו בשטח המושכר, אם לדעת החברה התנהג אותו אדם שלא כשורה או שאינו מוכשר למלא תפקידיו או שהוא נוהג לעשות מעשה רשלנות בביצוע תפקידיו.

יא. 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 המושכר, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בהם, לרבות כל הוראה ממשלתית ו/או על ידי כל רשות מוסמכת אחרת הנוגעת לנגיף הקורונה.

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

יב. השוכר מתחייב לפעול בהתאם לכל ההוראות המיוחדות הנוספות המפורטות בנספח 1.

ב. השוכר יהא רשאי לגבות עבור המוצרים שיימכרו על ידו בשטח המושכר מחירים כמקובל במתקנים/עסקים דומים בארץ, ובהתאם לכל הוראות הפיקוח על המחירים והוראות דין אחרות.

ג. השוכר לא יציב בשטח המושכר 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.

ד. השוכר מתחייב בזה להחזיק את השטח המושכר כשהוא נקי ומסודר כל העת, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב לנקות מידי יום ביומו את כל השטח המושכר ולפנות בעצמו ועל חשבונו את האשפה של בית הקפה, למיקום כפי שיקבע ויוגדר על ידי הגורם העירוני הממונה על האשפה ולוודא מול הגורם העירוני הממונה על האשפה את זמני פינוי האשפה בשטח בית הקפה ולפעול על פיהם, ולדאוג לכך כי השטח המושכר יהיה נקי ומסודר במשך כל שעות היום להנחת דעתה של החברה.

ה. השוכר מתחייב בכל עת לאפשר לחברה או למי שהוסמך על ידה בכתב לבדוק את אופן וטיב עבודות הניקיון, ולמלא אחר הוראותיה ודרישותיה של החברה בדבר אופן וטיב ביצוע עבודות הניקיון. לא מילא השוכר אחר הוראות החברה או מי שהוסמך על ידה בכתב ולא ביצע את עבודות הניקיון לשביעות רצונה של החברה, בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שניתנה לו על ידי החברה, תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) לבצע את עבודות הניקיון, כולן או מקצתן, בעצמה או באמצעות אחרים, ולחייב את השוכר 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 השוכר את עבודות הניקיון ובהתאם להוראות החברה והשוכר מתחייב בזה לשלם את הוצאות הניקיון לחברה, וזאת תוך 24 שעות מיום שנמסרה לו דרישה לתשלום מהחברה.

## 1. שינויים ותוספות

1.1.4. בכפוף לכל תנאי סעיף 12 להלן, השוכר מתחייב שלא לשנות את מבנה השטח המושכר באיזה אופן שהוא ולא להוסיף תוספות כלשהן למעט עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידי השוכר במסגרת תקופת ההתארגנות ו/או עבודות נדרשות לצורך קבלת רישיון עסק, ובתיאום מראש ובכתב עם החברה. במידה והשוכר יבצע שינוי או תוספת בשטח המושכר 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.

2.1.4. מובהר בזאת מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה לביצוע שינויים או תוספות בניגוד להוראות לעיל, כי היה ויבוצעו שינויים או תוספות בשטח המושכר, בין אם התקבלה הסכמת החברה ובין אם לאו, הרי שכל ההשקעות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, שיוציא השוכר לביצועם, לא ייחשבו להשקעות בנייה ו/או להשתתפות בהשקעות בנייה, וככל שהחברה תדרוש - השוכר יפרק את השינויים והתוספות ויחזיר את השטח המושכר למצבו כפי שאושר לו על ידי החברה, והכל על חשבונו והוצאותיו.

3.1.4. אישרה החברה לשוכר, בכתב בלבד, ביצוע שינויים ו/או תוספות בשטח המושכר, כאמור, יהא על השוכר 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.

ז. מובהר, כי זכות השכירות מושא חוזה זה מתייחסת אך ורק לשכירת ולהפעלת השטח המושכר בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה לעיל), ואין בהרשאה נשוא חוזה זה בכדי להקנות לשוכר זכות כלשהי לעשות במבנה השטח המושכר ו/או בחלק ממבנה השטח המושכר כל שימוש אחר, זולת למטרת השכירות, וכן אין לשוכר זכות כלשהי בכל שטח אחר של המקרקעין ו/או בסביבתו.

## 5. תשלומי מיסים ואגרות

א. השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על השטח המושכר או בקשר אליו בגין תקופת החוזה, ובכלל זה מיסי ממשלה, אגרות, מיסים והיטלי הרשות המקומית, המוטלים על מחזיק, ומשתמש בנכס, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה לחברה ולשלם אותם במועדם (להלן: "תשלומי החובה").

ב. הוטלו, לאחר חתימת חוזה זה תשלומי החובה (כהגדרתם לעיל), המתייחסים לתקופת השכירות בגין השטח המושכר ו/או בגין השירותים מכל מין וסוג שהוא שיינתנו לשטח המושכר, יחולו תשלומי החובה על השוכר וישולמו על ידו במועד החוקי לתשלום. מוסכם במפורש, כי כל התשלומים האמורים בסעיף 5 זה יחולו על השוכר גם בגין תקופת ההתארגנות (כהגדרתה בחוזה זה).

ג. השוכר מתחייב לשלם לחברת החשמל ולתאגיד המים את כל התשלומים בגין צריכה ושימוש במים ובחשמל בשטח המושכר בתקופת החוזה ולצורך כך לבצע העברת בעלות על שמו למוני המים והחשמל היחידה וזאת טרם תחילת הפעילות.

מובהר, כי לשטח המושכר יוקצה 160 אמפר.

השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי כל הגדלה של האמפר המוקצה לשטח המושכר תעשה על אחריותו וחשבונו הבלעדי של השוכר.

השוכר מתחייב להמציא לחברה, בתוך 14 ימים ממועד המסירה, אישור על רישום חשבונות המים והחשמל של השטח המושכר על שמו בחברת החשמל ובתאגיד המים.

ד. לפי בקשת החברה, השוכר 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 השוכר לביצוע התשלומים כאמור במועדס הינה התחייבות יסודית בהסכם זה.

ה. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם כל תשלום מהתשלומים כאמור לעיל במקום השוכר, ולגבותם מהשוכר בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות בדרך של חילוט הערבות האמורה להלן.

## 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, ולשוכר לא תהיה כל תביעה ו/או טענה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר עם ביצוע הפעולות הבאות:

א. השוכר מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה במקרקעין ו/או בסביבתו, והעירייה תהיה רשאית לבצע תוכניות פיתוח ו/או פעולות אחרות מכל סוג ללא הגבלה, במקרקעין ובשטחים שבו נמצא השטח המושכר ו/או בסמוך ו/או בשטחים האחרים האמורים לעיל, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים.

ב. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להציב בכל מקום במקרקעין ו/או בסביבתו, מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.

ג. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להניח בשטח המושכר 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.

השוכר מתחייב לאפשר לעירייה ו/או לחברה להשתמש בזכותן זו ולא להפריע לכניסתם של נציגי העירייה ו/או החברה ו/או הבאים מטעמן לשטח המושכר למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה וביצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.

ד. החברה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לשטח המושכר בכל עת שהיא כדי לוודא קיומן של הוראות חוזה זה על ידי השוכר, והשוכר יאפשר ויסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות החוזה כאמור.

ה. לשוכר לא תהא כל תביעה או טענה כלפי העירייה ו/או החברה במקרה של הפסקה בהספקת המים ו/או החשמל לשטח המושכר או הגבלה בהספקתם או תקלה ברשת הביוב/החשמל המחוברת לשטח

המושכר, 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 כתוצאה מתקלה ברשת החשמל ו/או מחסור באספקת חשמל ו/או בעטיה של כל הוראה אשר בדיון.

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

ז. למרות כל האמור בחוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות השוכר על פיו, בכל מקרה שהשוכר לא יבצע פעולה שהוא חייב לבצע 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 השוכר בכל הוצאה שהוציאה או שנגרמה לה בשל כך, לאחר שנתנה לשוכר ארכה של 24 שעות לביצוע אותה פעולה.

## 7. איסור הסבת זכויות

א. חוזה זה הינו אישי עם השוכר בלבד וזכות השכירות המוקנית בו תהיה לשוכר בלבד, ואסור לשוכר להעביר ו/או ליתן זכות שכירות ו/או שכירות משנה ו/או ליתן זכות כבר רשות בשטח המושכר ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לאחר, או להרשות את השימוש בשטח המושכר, כולו או חלקו, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת השטח המושכר, בשימוש בו או בהפעלתו, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

ב. היה והשוכר 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.

ג. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר, אשר הנו רשת, יהיה רשאי ליתן זכות שכירות משנה בשטח המושכר לזכייין מטעמו שיפעיל את העסק בהתאם למטרת השכירות, ובהתאם ובכפוף לקיום כל האמור להלן:

1.ג.7. השוכר ימשיך להיות אחראי כלפי החברה לקיום מלוא הוראות ההסכם על פי חוזה זה על ידי שוכר המשנה.

2.ג.7. שוכר המשנה יתחייב לקיים את מלוא התחייבויות השוכר כלפי החברה על פי הסכם השכירות במלואן ובמועדן, וזאת, כאמור לעיל, מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר כלפי החברה לקיום מלוא ההתחייבויות לפי חוזה זה.

3.ג.7. שוכר המשנה יחתום על כתב התחייבות כלפי החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ה'**, וכתב ההתחייבות החתום יימסר לידי החברה וייחתם על ידה כתנאי לכניסתה לתוקף של שכירות המשנה.

ד. החברה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק שלהן, לעירייה או לכל גורם אחר, לפי הנחיית העירייה, ובמקרה שכזה מתחייב השוכר להמשיך לשכור ולהפעיל את השטח המושכר על פי כל תנאי חוזה זה, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של השוכר לפי חוזה זה. השוכר מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

א. השוכר 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, בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המושכר ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר על פי חוזה זה. השוכר יפצה את החברה ו/או את העירייה ו/או את הנזוק (ים), לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם. השוכר 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.

ב. השוכר 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 המושכר.

ג. השוכר 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 המושכר, וכן לנזקים שיגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר 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 השוכר לסלק את התביעה כנגדן או לשלם כל סכום שיפסק לחובתן ו/או לחובת מי מהן על ידי בית משפט בפסק דין סופי.

ד. השוכר 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 שיגרמו להן.

ה. השוכר יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו לשטח המושכר אשר אירעו בתקופת החוזה לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את השטח המושכר למצבו התקין ולשימוש מלא.

ו. השוכר יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה, בשטח המושכר בכל תקופת תקופת של חוזה זה והוא יפצה וישפה את החברה ו/או העירייה בכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להן בגין כך.

ז. מבלי לגרוע מאחריותו של הקבלן על פי הסכם זה ו/או על פי דין מתחייב הקבלן למלא אחר הוראות הביטוח המופיעות ב"נספח הביטוח" וב-"אישור עריכת הביטוח" המצורפים להסכם זה ומסומנים **נספח ב' ו- ב'1** בהתאמה.



א. השוכר מתחייב בזה לשלם לחברה, במהלך כל תקופת השכירות, **דמי שכירות חודשיים** לפי תחשיב של \_\_\_\_\_ ש"ח למ"ר [יושלים בהתאם להצעת השוכר] ולפי גודל שטח ברוטו של 205 מ"ר היינו **דמי שכירות בסך של** \_\_\_\_\_ ₪, בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן: "דמי השכירות החודשיים" או "דמי השכירות").

ב. התשלום של דמי השכירות החודשיים ישולם על ידי השוכר לחברה בהוראת קבע מדי חודש מראש.

דמי השכירות שישולמו יהיו מעודכנים בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, כאמור בסעיף 9.3 להלן.

**למען הסר כל ספק מובהר כי חובת השוכר בתשלום דמי השכירות, לכל תקופת החוזה, תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטח המושכר ובין אם לאו.**

ג. מוסכם, כי דמי השכירות יהיו צמודים לעלייה במדד הבסיס (כהגדרתו לעיל), ויעודכנו אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה לא יופחתו דמי השכירות.

ד. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3 לעיל, מוסכם, כי בתקופת השכירות השנייה (ככל שתאושר האופציה ותמומש על ידי השוכר, בכפוף להשגת האישורים הסטטוטוריים כאמור להלן) יעודכנו דמי השכירות לתקופת השכירות השנייה ויעלו בשיעור של **7.0%** לעומת דמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בתקופת השכירות הרלבנטית שחלפה.

כמו כן, בתחילת כל תקופת שכירות נוספת מעבר לתקופת האופציה הראשונה הנ"ל (ככל שתמומש האופציה על ידי החברה ובכפוף להסכמת השוכר, כאמור להלן), יעודכנו דמי השכירות למשך כל תקופת שכירות נוספת ויעלו בשיעור (אחוז) אשר ייקבע בהסכמת הצדדים. לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל.

ה. במקרה בו יפגר השוכר בתשלום כלשהו לחברה למעלה מ-14 יום, אזי החל ממועד התשלום על פי החוזה, תתווסף לסכום שבפיגור ריבית שנתית הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק בו מתנהל חשבונה של החברה (להלן: "**הבנק**"), בתוספת 1%.

אישור הבנק לגבי שיעור הריבית יהווה ראיה מכרעת וסופית. לכל תשלום ריבית שישולם לחברה יתווסף מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בחוק.

ו. השוכר ימציא לחברה, **במעמד חתימתו על חוזה זה**, ערבות בנקאית, אוטונומית, לטובת החברה, בסכום השווה **לחודש שכירות השטח המושכר (כולל מע"מ)**, צמודה למדד, שהוצאה לבקשת השוכר בנוסח הרצ"ב **כנספח ג'** 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 והשוכר מתחייב להאריכה, מפעם לפעם, לפחות 30 יום קודם למועד פקיעת הערבות שבתוקף אותה עת. היה והשוכר לא יאריך את תוקף הערבות, כאמור, תהא החברה רשאית לחלטה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של השוכר 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 השוכר וזאת כפיצוי מוסכם וקבוע מראש.

ז. השוכר מתחייב להמציא לחברה, **עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת החזקה בשטח המושכר**, וכתנאי למסירת החזקה בשטח המושכר, ערבות בנקאית, אוטונומית, לטובת החברה, אשר תינתן **בנוסף** לערבות שנמסרה על ידי השוכר כאמור בסעיף 9.6 לעיל **בסכום השווה לשני (2) חודשי שכירות של השטח המושכר (כולל מע"מ)**, צמודה למדד, שהוצאה לבקשת השוכר בנוסח הרצ"ב **כנספח ג' לחוזה זה (להלן: "הערבות המשלימה")**, להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה. מובהר, כי בסך הכל, עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת החזקה בשטח המושכר, מתחייב השוכר להעמיד בידי החברה ערבות כוללת בסך השווה **לשלושה (3) חודשי שכירות של השטח המושכר (כולל מע"מ)**.

ככל שמועדה חתימה על החוזה ומועד המסירה יהיו סמוכים זה לזה יעמיד השוכר ערבות אחת במועד חתימת החוזה בסכום השווה ל-3 חודשי שכירות.

על הערבות המשלימה יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיף 9.6 לעיל ביחס לערבות.

ח. מובהר בזאת, כי כל תשלום ו/או הוצאה שחלים על השוכר במסגרת חוזה זה, ולא שולמו על ידו במועד, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום השוכר.

ט. שילמה החברה תשלום החל על השוכר, יחזיר השוכר, 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.

י. שילמה החברה סכום שעל פי חוזה זה, חל על השוכר, יישא השוכר גם בכל ההוצאות ו/או נזקי החברה בגין ביצוע התשלום, ובמידה ונגרם לחברה נזק בגין אי ביצוע התשלום על-ידי השוכר, ישפה השוכר את החברה על פי דרישתה בכל הסכום שחויבה החברה.

## 10. תקופת החוזה, קבלת אישור סטטוטורי להארכתו וסיומו

### תקופת החוזה

א. חוזה זה יהא בתוקף **לתקופה של ארבע שנים ואחד עשר חודשים** החל ממועד המסירה (כהגדרתו לעיל) [לעיל ולהלן: "**תקופת השכירות הראשונה**" או "**תקופת השכירות**"], והשוכר לא יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות לפני המועד האמור.

### ב. אופציה לשוכר לתקופת שכירות שנייה

בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של השוכר במלואן ובמועדן במהלך תקופת השכירות, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, השוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) להאריך את תקופת השכירות **לתקופת שכירות נוספת של 5 שנים נוספות**, וזאת באמצעות מתן הודעה מראש ובכתב לחברה לא יאוחר מ-120 (מאה ועשרים) יום לפני תום תקופת השכירות [להלן: "**תקופת השכירות השנייה**"].

### ג. אופציה לחברה לתקופת/ות שכירות נוספת/ות

בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, החברה תהא רשאית, ככל שהשוכר יסכים לכך, להאריך את תקופת השכירות השנייה

לתקופה/ות תקופות שכירות נוספת/ות, של כ- 5 שנים נוספות כל אחת, ועד לתקופת שכירות כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה (להלן: "תקופת/ות השכירות הנוספת/ות").

#### תחולת הוראות החוזה ותנאיו

כ 10.ג.1. ל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול כלשונן, בשינויים המחויבים, גם על תקופת השכירות השנייה וכן גם על כל תקופת שכירות נוספת – ככל ומומשו על ידי השוכר ו/או החברה, לפי העניין, כאמור לעיל - לרבות הערבויות הבנקאיות ופוליסות הביטוח ובכפוף לזכות החברה לדרוש וחובת השוכר לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.

מ 10.ג.2. וסכם במפורש, כי על תקופת השכירות השנייה וכן על כל תקופת שכירות נוספת יחולו הוראות סעיף 9 לעיל, בקשר לתשלום דמי השכירות החודשיים כנקוב שם.

#### קבלת אישור סטטוטורי להארכת תקופת השכירות

ד. מובהר, כי הארכת תקופת השכירות בהתאם לאופציות המוקנות לשוכר ולחברה כאמור בסעיפים 10.2 ו-10.3 לעיל (להלן: "האופציות להארכה") טעונה אישור של מליאת מועצת העיר, הכל כמפורט להלן:

10.4.1 בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) השכרת מקרקעין לתקופה העולה על 5 שנים (ובכלל זה מתן אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות מעבר ל-5 שנים ומתן האופציה לחברה להארכת תקופת השכירות עד תקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים) טעונה קבלת אישורה של מליאת מועצת העיר פתח תקווה, ברוב קולות חבריה (לעיל ולהלן: "אישור מועצת העיר").

10.4.2 מובהר, כי העירייה הוכרזה כ"עירייה איתנה", לפי החוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 135), תשע"ד 2014 מיום 10.2.2014 (להלן: "התיקון לפקודת העיריות"), וכי במועד חתימת חוזה זה הכרזת העירייה כ"איתנה", כאמור לעיל, הנה בתוקף. החברה תפעל כמיטב יכולתה לקבל אישור מועצת העיר לאופציות להארכה המוקנות לשוכר ולחברה.

10.4.3 מובהר, כי לפי התיקון לפקודת העיריות, לא נדרש אישור שר הפנים לצורך אישור האופציות להארכה. על אף האמור לעיל, ככל וייקבע ע"י שר הפנים (או מי המוסמך מטעמו) כי נדרש אישורו, יחולו הוראות סעיף זה, בשינויים המתחייבים, גם לגבי אישור שר הפנים כאמור.

10.4.4 השוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שמועצת העיר (ו/או שר הפנים, ככל שיידרש אישורו, כאמור לעיל) לא תאשר את האופציות להארכה (כהגדרתן לעיל) ובמקרה כאמור יסתיים חוזה זה בתום תקופת השכירות הראשונה.

#### סיום החוזה

ה. עם תום תקופת החוזה, או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את השטח המושכר וימסור אותו לידי החברה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר.

במועד האמור ימציא השוכר לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה המוטלים עליו לפי סעיף 5 לעיל.

ו. השוכר אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם לשטח המושכר או לכל חלק ממנו מכל סיבה שהיא בתקופת החוזה, וישיבו לידי החברה עם תום תקופת החוזה כשהוא שלם וללא כל פגם.

ז. בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה השוכר לחברה ו/או לעירייה רשות מראש ומייפה בזה את כוחה, להיכנס לשטח המושכר בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בו מבלי כל צורך ברשות נוספת כלשהי.

מוסכם ומותנה במפורש, כי תנאי זה הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, וידוע לשוכר כי החברה הסכימה ליתן לו זכות שכירות בשטח המושכר אך ורק בכפוף לסעיף זה.

ח. ככל והשוכר לא יפנה את השטח המושכר כנדרש בסעיפים 10.5 – 10.7 לעיל, תערוך החברה רשימת אביזרים ו/או מיטלטלין שנרכשו על ידי השוכר לצורך הפעלת השטח המושכר (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 לשוכר בכפוף לזכות החברה לגבות מהם כל סכום המגיע לה מאת השוכר, לרבות שכר טרחת השמאי. למען הסר ספק, החברה לא תישא בכל נזק ו/או הפסד מכל סוג שהוא שייגרמו לשוכר ו/או לרכושו בשל פינוי כאמור.

#### 11. אי רכישת ציוד קיים

השוכר מצהיר, כי ידוע לו כי בתום תקופת השכירות החברה ו/או העירייה לא ירכשו ממנו את הציוד שבשטח המושכר ולא יחייבו את השוכר הבא אחריו, לרכוש את הציוד הנ"ל, והוא לא יהא זכאי לכל תמורה ו/או תשלום ו/או החזר השקעות בגין השקעותיו בשטח המושכר ו/או בגין כל הוצאה אחרת.

#### 12. עבודות התאמה והתארגנות בשטח המושכר

א. השוכר יעביר לאישור החברה, עד ולא יאוחר מ-30 יום לאחר חתימה על החוזה, את פרוגרמת עבודות ההתאמה שהוא מתכוון לבצע ולוחות זמנים לביצועם. השוכר לא יהא רשאי לבצע שום שינוי ו/או עבודה בשטח המושכר ללא קבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.

ב. החל ממועד המסירה יבצע השוכר את עבודות ההתאמה של השטח המושכר על פי כל דין ועל פי תוכניות עבודות ההתאמה שהגיש, כפי שאושרו בכתב על ידי החברה. ביצוע עבודות והתאמה, לרבות קיום כל תנאי היתר הבנייה ו/או כל תנאי רישיון עסק, יהוו תנאי למתן הרשאה לשוכר להפעיל את השטח המושכר.

ג. מודגש, כי השוכר לא יהא רשאי לקבל חזקה בשטח המושכר ולהתחיל בביצוע עבודות ההתאמה בטרם העביר לחברה את כל אישורי קיום הביטוחים הנדרשים, בהתאם להוראות נספח ב' ו-ב'1.

ד. עבודות ההתאמה יבוצעו בכפוף לאישור מראש ובכתב של מהנדס החברה.

ה. השוכר מתחייב לקבל רישיון עסק, להשלים את עבודות ההתאמה ולהתחיל להפעיל את העסק בתוך **90 יום** ממועד קבלת החזקה בשטח המושכר (להלן: "תקופת ההתארגנות"). במקרה בו לא יקבל השוכר את רישיון העסק בפועל בתוך המועד הנ"ל השוכר יציג לחברה אישור מהעירייה כי הגיש

בקשה לקבלת רישיון עסק, אך מודגש, כי השוכר לא יוכל להפעיל את העסק בשטח המושכר ללא קבלת רישיון עסק.

השוכר יהא רשאי להפעיל את השטח המושכר עם השלמת עבודות ההתאמה על-ידו, גם לפני תום תקופת ההתארגנות כהגדרתה לעיל, ובלבד שקיבל רישיון עסק וקיבל את אישור החברה להתחלת הפעלת העסק.

ו. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי הואיל ועלות עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידו וכל יתר ההוצאות כמתחייב מחוזה זה נלקחו בחשבון עם הגשת הצעתו להזמנה, הרי שהוא לא יהא זכאי לכל החזר, פיצוי ו/או שיפוי מן החברה ו/או מן העירייה, ולא מהשוכר שיבוא אחריו בגין ביצוע שיפוץ ו/או יתר ההשקעות בשטח המושכר כאמור, לרבות בגין עבודות שיידרשו ויבוצעו על ידו לצורך קבלת רישיון עסק.

ז. מוסכם בין הצדדים, כי עם סיומו של חוזה זה וסיום הפעלת השטח המושכר מכוחו על ידי השוכר, ייוותרו עבודות ההתאמה שבוצעו על ידי השוכר בשטח המושכר, והשוכר לא יהא רשאי לשנותם ו/או לפרקם. כמו כן מוסכם, כי השוכר לא יהא זכאי לקבל מן החברה תמורה כלשהי, כספית או אחרת, בגינם, והינו מוותר בזאת על כל זכות, מכל מין וסוג שהוא, שקיימת לו, ככל שקיימת בשינויים ובתוספות האמורים.

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

ט. למען הסר ספק, יובהר, כי השוכר לא יהיה רשאי לבצע במבנה השטח המושכר שינויים כלשהם לרבות שינויים מבניים ו/או קונסטרוקטיביים. כמו כן, לא יהיה רשאי השוכר לעשות כל שינוי אחר בשטח מעבר לעבודות ההתאמה שאושרו על ידי החברה, אלא אם קיבל את אישורה של החברה מראש ובכתב.

### 13. הפרות וסעדים

א. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 8.1, 9.7, 10, 12.9 הן 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) מהיקף ההתקשרות לפי חוזה זה, 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.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 13.1 לעיל ומזכויות החברה על פי ההזמנה, מוסכם בין הצדדים כי היה והשוכר יסרב לקבל את השטח המושכר במועד המסירה ו/או לא יפעיל אותו תוך 90 ימים ממועד המסירה תהא החברה זכאית לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 2,000 ₪ (אלפיים 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.

ג. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצויים המוסכמים הנקובים בסעיפים קטנים 13.1 ו-13.2 לעיל מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע לשוכר, אם יגיע, ו/או לגבותם מהשוכר בכל דרך חוקית אחרת.

ד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 13.1 ו-13.2 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 השוכר, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד ביצועם.

ב. מונה לנכסי השוכר, כולם או חלקם, כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.

ג. השוכר קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהשוכר 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 השוכר 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. הוכח להנחת דעתה של החברה כי השוכר הסתלק מביצוע החוזה.

ו. הוכח להנחת דעתה של החברה כי השוכר או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה בהזמנה ו/או בקשר לחוזה זה או ביצעו.

ז. השוכר הפר הוראה כלשהי של החוזה וההפרה לא תוקנה בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שנשלחה לשוכר על ידי החברה.

ח. הפר השוכר 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 השוכר מהשטח המושכר, לתבוע מהשוכר פיצויים על הפרת החוזה והנזקים שנגרמו לה עקב כך ולחלט את הערבות.

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

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

ח. תפסה החברה את השטח המושכר, ויהיו בו ציוד או מתקנים של השוכר, תהא החברה זכאית לדרוש מהשוכר לסלק מהשטח המושכר את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, ואם לא ציית השוכר לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית החברה על חשבון השוכר, לסלקם מהשטח המושכר לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.

ט. כל תשלום המגיע לחברה מאת השוכר לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלום יישא ריבית בגובה הריבית החרیגה המקסימאלית הנהוגה בבנק, כהגדרתו לעיל, בגין משיכות יתר בלתי מאושרות, מחושבת מהמועד שנקבע לפירעון אותו תשלום ועד למועד פירעונו בפועל. כל סכום שייגבה

מהשוכר על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה על חשבון הקרן.

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

#### 14. יחסי הצדדים

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

ב. הצדדים קובעים בזה כי עובדי השוכר ו/או כל גורם אחר מטעם השוכר הינם עובדי השוכר 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 נושא חוזה זה.

#### 15. שונות

א. 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.

ב. לשוכר לא תהא זכות עיכובן בשטח המושכר ו/או בכל ציוד השייך לחברה ו/או לעירייה, ולא תהא לשוכר זכות קיזוז מכל סכום שהוא, שעליו לשלם לחברה מכוח חוזה זה.

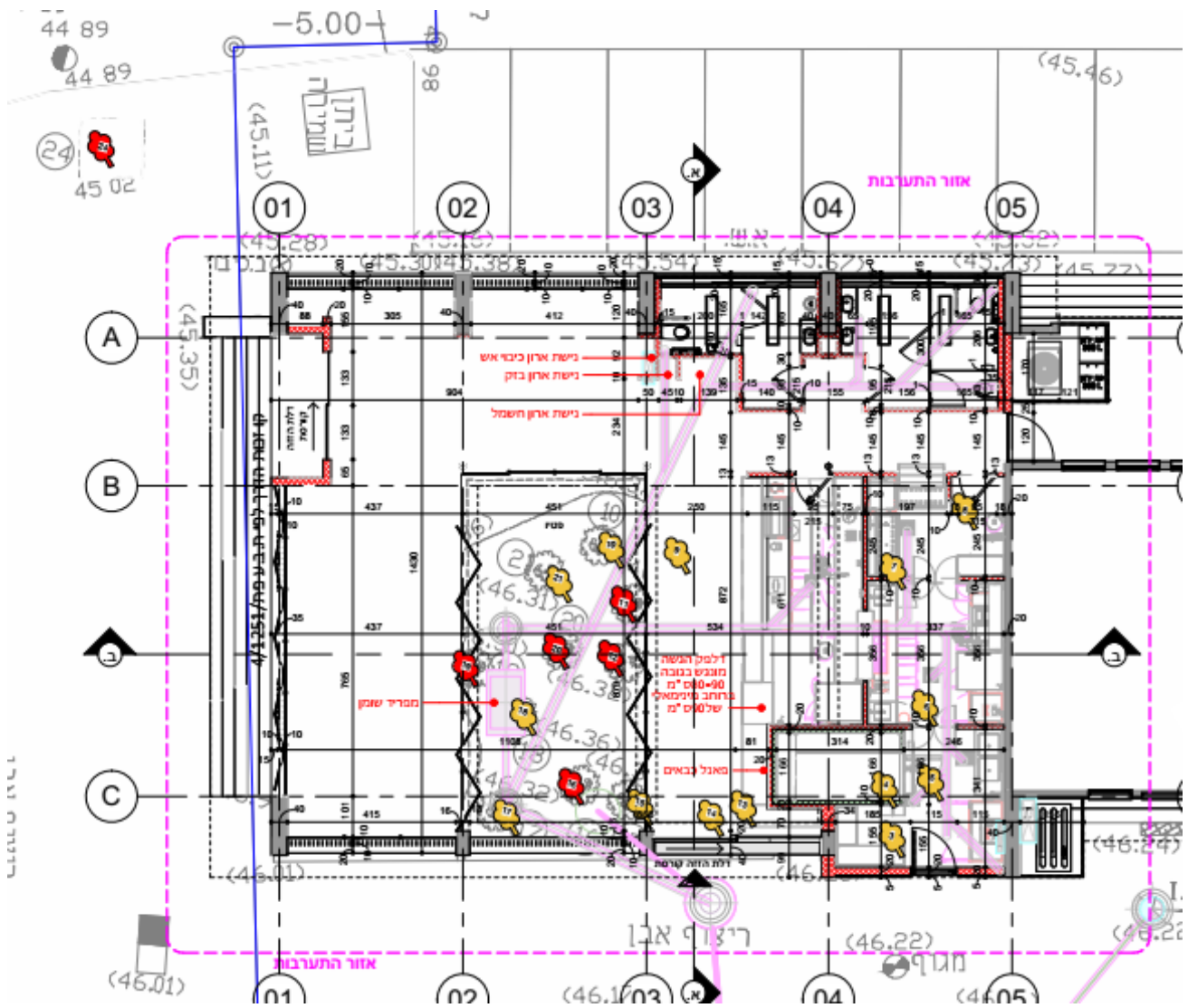
ג. החברה תהא רשאית לקזז מכל סכום המגיע לשוכר כל סכום המגיע לה ממנו בין על פי חוזה זה ובין מכל עילה אחרת שהיא.

ד. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד החברה, לא ייחשבו כוויתור 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.

ה. 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 הנן בנספח החתימות בעמוד האחרון להסכם #**

## נספח א' – תשריט





## נספח ב' - 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 השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי החברה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח ב' 1** ("אישור ביטוח עבודות השוכר" ו-"ביטוח עבודות השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות<sup>1</sup>.

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

2. ביטוחי קבע :

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

2.1.1. **ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או ע"י החברה, עבור השוכר 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 מי מטעם החברה, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו : "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר 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 השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו

1. 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

במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: \_\_\_\_\_ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה<sup>2</sup>. הביטוח מורחב לכלול את החברה כמבוטחת נוספת בגין מעשי או מחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי **פקודת הניזקין [נוסח חדש]** ו/או על פי **חוק האחריות למוצרים פגומים**, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר 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. הביטוח מורחב לכלול את החברה כמבוטחת נוספת, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לחברה] 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 השוכר 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. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי מי מטעמה וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר 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, על השוכר להמציא לידי החברה, 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 **כנספת ב'2** ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

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

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

2.5. על השוכר 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. השוכר פוטר את החברה, הבאים מטעמה וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו

---

<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 שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

- על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות השוכר, לסעיפים 1.1, 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שלשוכר 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 השוכר, על השוכר להפקיד בידי החברה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 2.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לחברה, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר 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 השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10. לחברה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות החברה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה 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 השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 2.11. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.13. על החברה 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 השוכר. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.14. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות החברה על-פי הסכם זה או על-פי דין, 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:
- 2.14.1. ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) 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 השוכר, אולם הויתור 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 השוכר (שלא באמצעות החברה או מי מטעמה).
- 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 השוכר, 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 2.1.4 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.17 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

2.14.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות החברה 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 השוכר בגין אחריות שתוטל על השוכר עקב מעשה או מחדל של החברה 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 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 השוכר היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי השוכר נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החברה.

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 השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.16 בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 2.14 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות החברה מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות השוכר 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, את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהחברה זכאית 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 המבוטח על פי סעיפים 2.14.1, 2.14.2 ו- 2.15 לעיל בנסיבות אשר באחריות השוכר כאמור בהסכם או על-פי דין, על השוכר 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.

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שמבטוח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה והריגולה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מוסיב עם מבקש האישור.									
מבקש האישור הראשי*	ורמיום נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד למיטוח**	מנען הנכס המבוטח או המועמד למיטוח** / סוגות מוצע העבודות*	מנען 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: משכיר						
ת.ז.פ. 5100044449	ת.ז.פ.	ת.ז.פ.							
מנען	מנען	מנען							
הסיבים 47, פתח תקווה	תנאי הקשר למבקש האישור הראשי: משכיר אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלושה ו/או חלק מקבוצה.								
כיסויים									
פרקי הפוליסה חסימה לפי גבולות אחריות ו/או סכומי ביטוח ו/או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומתדור ת פוליסה ***	תאריך תחילה לניתן סה"ן תאריך רטרואקטיבי/	תאריך סיום לניתן סה"ן תאריך רטרואקטיב ן	גבול אחריות לכיסוי פנימות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		הייעוץ לאין חובה סה"ן טווח זה)	מ ט בע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					מקרה	סתקופה			
כל הסימונים עבודות קבלניות									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 טב"ג) 314 (כיסוי בגין פריצה ושוד) 316 (כיסוי רעידת אדמה) 318 - (מבוטח נוסף-מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך
הרחבות סיווגה לניתן ספרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ופריצה					כלול				
רכוש סמוך (רכוש עליו נזבדים					יש פיקול סכומים בהתאם לתנאי פוליסה 1 מקוד 1 סכום הביטוח בהתאם לתקנות				
רכוש בהעברה									
פנימי הריסות									

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
כינון במסגרת פליסת רכוש									
302 - אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מ"ל) 312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמיחה) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשונות)		נ			יש לעדכן סכומים בהתאם להערות שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות				צד ג'
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשונות)		נ			20,000,00 0				אחריות מעבידים
<b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, כשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לבדוק את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ז' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלכ המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *									
074- שיפוצים									
ביטול שינוי הפליסה*									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>60 יום</b> 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'2- אישור ביטוחי הקבע של השוכר**

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 מייטיב גם 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	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: _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____				
ת.ח.פ. 5100044449	ת.ח.פ.	ת.ח.פ.						
מען	מען	מען						
הסיבים 47, פתח תקווה	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 חלוקה לפי גבולות אחיזת או סכמי ביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה (ייתן להזין תאריך רטרואקטיב)	תאריך סיום (ייתן להזין תאריך רטרואקטיב)	גבול אחיזת לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה /	השתתפות עצמית נאין חובה להציג נתון זה	מ ט ב ע	
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ----								

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים					
		למקרה					
רכוש	ש / £						308 - ויתור על תחלופי כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 - ויתור על תחלופי לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבגן 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 - ראשוניות
אובדן תוצאתי	ש						
צד ג'	ש		יש לעדכן סכומים בוטואם לחצות שוליים 2 בנומד 1 לנסח הביטוח בהסכם התקשרות				302 - אחריות צולבת 309 - ויתור על תחלופי לטובת מבקש האישור 315 - כיסוי לתביעות מל"ל 321 - מבטוח נוסף בגין מעשלי ומחזלי המבטוח 322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג) 328 - ראשוניות
אחריות מעבידים	ש						309 - ויתור על תחלופי לטובת מבקש האישור 319 - מבטוח נוסף - היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבטוח 328 - ראשוניות
חבות המוצר	ש		500,000				302 - אחריות צולבת 309 - ויתור על תחלופי לטובת מבקש האישור 321 - מבטוח נוסף בגין מעשלי ומחזלי המבטוח 328 - ראשוניות 332 - תקופת גילוי (12 חודשים)
פירוט השירותים /מכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבטוח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מולך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח 3 כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המסל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה*:							
096 - שכירות והשכרות 041-מזון/שירותי הסעדה/ בתי אוכל							
<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							



האישור	תאריך הנפקת (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים
השינוי או הביטול		
<p>תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**  תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**</p>		
<b>חתימת האישור</b> המבטח:		

## נספח ג'

### 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 חוזה השכירות מיום \_\_\_\_\_ שנכרת ביניכם לבין המבקשים במסגרת הזמנה מס' \_\_\_\_\_ בקשר למושכר שבמקרקעין הידועים כחלקה 116 בגוש 6379 בפתח-תקווה ומצויים במפגש הרחובות חיים עוזר והעלייה השנייה בפתח תקווה; 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:

"מזד" - 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 המצויין 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 ד'

### הודעה על מועד מסירת החזקה

לכבוד

א.ג.נ,

הנדון: הודעה על מועד מסירת חזקה – חוזה שכירות מיום \_\_\_\_\_ (הזמנה מס' \_\_\_\_\_), שטח A

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

בכבוד רב,

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

אישור השוכר

הנני לאשר קבלת ההודעה בדבר מועד מסירת החזקה הנקוב לעיל.

חתימת השוכר

## נספח ה'

### כתב התחייבות של שוכר משנה

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

(להלן: "המשכירה")

א.ג.ג,

### הנדון: כתב התחייבות שוכר משנה

1. אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_ (להלן: "שוכר המשנה") מבקשים מכם בזאת את אישורכם לשכור בשכירות משנה מאת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר הראשי") את השטח המושכר על ידו על פי הסכם מיום \_\_\_\_\_ שנחתם ביניכם לבין השוכר הראשי (להלן: "הסכם השכירות המקורי") המצורף **כנספח א'** לכתב התחייבות זה, המסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' להסכם השכירות המקורי (להלן: "השטח המושכר"), וזאת לצורך הפעלתו בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה בהסכם השכירות המקורי).
2. הננו מאשרים בזאת כי נוסח הסכם השכירות המקורי הוצג לנו וכי ההתחייבויות הכלולות בו ידועות לנו ומקובלות עלינו במלואן וללא כל סייג.
3. הרינו מתחייבים בזאת למלא אחר כל הוראות הסכם השכירות המקורי ולחבויות החלות על השוכר בהתאם להסכם השכירות המקורי וכי אין ולא תהיינה לנו זכויות בשטח המושכר שאינן מכח זכויות השוכר הראשי על פי הסכם השכירות המקורי. הננו מתחייבים שלא לבצע כל פעולה ו/או מחדל שיהיה בהם כדי לגרום להפרתו של הסכם השכירות המקורי מצד השוכר הראשי ו/או מצדנו.
4. מובהר כי הפרה אשר בעטיה יבוטל הסכם השכירות הראשי אף תביא לסיומה של זכות השימוש שלנו בשטח המושכר ולא תהיה לנו כל טענה כנגד המשכירה בעניין זה. הרינו מתחייבים בזאת לפנות את השטח המושכר בתום תקופת השכירות לפי הסכם השכירות המקורי ו/או בכל מקרה אחר בו יגיע הסכם השכירות המקורי לידי סיום, מכל סיבה שהיא, והכל בהתאם להוראות הפיננסי הקבועות בהסכם השכירות המקורי.
5. כל הפרה של כתב התחייבות זה ו/או של הסכם השכירות המקורי ביחס לשטח המושכר, על ידי שוכר המשנה תקנה לכם במישרין את כל הסעדים ו/או התרופות ו/או הזכויות העומדים לרשותכם כנגדנו על פי כתב התחייבות זה ו/או על פי הסכם השכירות המקורי ולכל הסעדים הקבועים בכל דין.
6. השוכר הראשי ושוכר המשנה מצהירים בזאת במפורש, כי היה וקיים ו/או יקום בעתיד חוב כלשהו של השוכר הראשי ו/או שוכר המשנה ו/או של מי מהם כלפי צד שלישי (לרבות עירייה או כל רשות אחרת ו/או כל צד ג' שהוא) הקשור לשטח המושכר ו/או בתקופת השכירות של מי מהם בשטח המושכר, הרי שבכל מקרה יחובו השוכר הראשי ו/או שוכר המשנה בחוב. בכל מקרה, המשכירה תהא פטורה מכל תשלום הנוגע לחובות אלו כאמור, וכי לשוכר הראשי ו/או לשוכר המשנה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה בעניין זה.
7. מובהר, כי השוכר הראשי יוותר אחראי כלפי המשכירה לכל התחייבויותיו לפי הסכם השכירות המקורי ואין באמור בכתב התחייבות זה כדי לגרוע מהתחייבויות השוכר הראשי.

שוכר המשנה

**אישור עו"ד שוכר המשנה:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת כי שוכר המשנה, \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_, הוא תאגיד קיים ופועל וכי הוא קיבל את כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו בכתב זה על פי מסמכי ההתאגדות שלו; כי החתימות דלעיל הן חתימותיהם של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. המוסמכים לחייב את שוכר המשנה בחתימתם.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

**אישור השוכר הראשי:**

אנו מסכימים לאמור לעיל ומצהירים כי אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויותינו על פי חוזה השכירות מיום \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
השוכר הראשי

**אישור עו"ד השוכר הראשי:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת כי השוכר הראשי, \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_, הוא תאגיד קיים ופועל וכי הוא קיבל את כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו בכתב זה על פי מסמכי ההתאגדות שלו; כי החתימות דלעיל הן חתימותיהם של \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. המוסמכים לחייב את השוכר הראשי בחתימתם.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

**אישור המשכירה:**

הרינו מאשרים לשוכר הראשי להשכיר את השטח המושכר בשכירות משנה לשוכר המשנה, בהתאם ובכפוף לאמור לעיל.

\_\_\_\_\_  
המשכיר

## נספח ו' - תוכנית הפעלה

## נספח חתימות לחוזה השכירות

חוזה שנערך ונחתם בפ"ת ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2023

חוזה מספר \_\_\_\_\_

### **ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_

השוכר

**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: "השוכר") אשר חתמו על חוזה זו בצירוף חותמת השוכר מחייבות את השוכר בהתקשרותו עם חברתכם לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_

חתימת עו"ד/רו"ח

תאריך

\_\_\_\_\_

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ