

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

מכרז פומבי מס' 3/2023

להשכרת שטח מסחרי באצטדיון "שלמה ביטוח" בפתח תקוה

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

- ה
1. חברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות להשכרת חלל מסחרי בשטח של כ-233 מ"ר, הממוקם בצד דרום של חזית היציע המערבי של אצטדיון "שלמה ביטוח" בפתח תקווה (להלן בהתאמה: "השטח המושכר" ו-"האצטדיון"), הכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי ומסמכי המכרז.
 2. **רשאים להשתתף במכרז** יחידים או תאגידים רשומים כדון, העונים על כל התנאים האמורים במסמכי המכרז במועד הגשת ההצעות.
 3. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי החברה, בשעות העבודה הרגילות תמורת תשלום של 2,000 ש"ח (כולל מע"מ), שלא יוחזרו, לכל מעטפת מכרז. קודם לרכישה ניתן לעיין במסמכי המכרז במשרדי החברה.
 - ה
 4. משתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי המכרז, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גבי רינת סער פנקס (בדוא"ל – rinat@ptcom.co.il), וזאת לכל המאוחר **עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 להלן**.
 5. את ההצעות, במעטפת המכרז, יש לשלשל, במסירה אישית בלבד [לא לשלוח בדואר], **עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 להלן**, בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה, ברחוב הסיבים 47, פתח תקוה.
 - ה
 6. חברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
 7. **טבלת מועדי המכרז ומיקומים:**

עד יום רביעי ה-1/2/2023 בשעה 12:00	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
עד יום רביעי ה-15/2/2023 בשעה 14:00	מועד אחרון להגשת ההצעות
יום רביעי ה-15/2/2023 בשעה 14:30	מועד ישיבת פתיחת מעטפות
1/6/2023	תוקף ערבות המכרז
30,000 ₪	סכום ערבות מכרז

לירון גולדנברג, מנכ"ל
החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

מסמכי המכרז

מסמך א'

1. הזמנה להציע הצעות – תנאים כלליים (לעיל ולהלן: "ההזמנה")

- 1.1 תנאים כלליים להזמנה
- 1.2 נספחים להזמנה:
 - נספח א' – טופס ההצעה והצהרת המשתתף.
 - נספח ב' - נוסח כתב ערבות בנקאית למכרז.
 - נספח ג' – אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה.
 - נספח ד' - פירוט הניסיון של המשתתף.
 - נספח ה' – פרוגרמה מוצעת לשימוש בשטח המושכר שנערכה ע"י המשתתף.
 - נספח ו' - התחייבות לאי תיאום הצעות במכרז.
 - נספח ז' – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
 - נספח ח' - תצהיר היעדר הרשעה בפלילים.
 - נספח ט' – אישור רו"ח בדבר המחזור הכספי של המשתתף.
 - נספח י' – הצהרה בדבר יכולת פיננסית של משתתף.

מסמך ב'

2. חוזה השכירות על כל נספחיו (לעיל ולהלן: "החוזה" ו/או "חוזה השכירות וההפעלה")

- 2.1 החוזה
- 2.2 נספחים לחוזה:
 - נספח א' – תשריט.
 - נספח ב' – נספח ביטוח.
 - נספח ב1' – אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר.
 - נספח ב2' – אישור עריכת ביטוחי השוכר.
 - נספח ג' – נספח ערבות בנקאית.
 - נספח ד' – הודעה על מועד מסירת החזקה.

מסמך א'

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

הזמנה – תנאים כלליים

1. כללי

1.1. החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות להשכרת חלל מסחרי בשטח של כ-233 מ"ר, בצד דרום של חזית היציע המערבי של אצטדיון "שלמה ביטוח" בפתח תקווה (להלן בהתאמה: "השטח המושכר" ו-"האצטדיון"), הכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי ומסמכי המכרז.

1.2. החברה הינה תאגיד עירוני, כמשמעו בחוק, בבעלותה של עיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה"), והעירייה הסמיכה את החברה לנהל את מתחם האצטדיון וכן את כל השטחים הכלולים בו, לרבות השטח המושכר (כהגדרתו לעיל), ובכלל זה הסמיכה העירייה את החברה לפרסם את המכרז דנן ולהתקשר עם הזוכה במכרז לצורך יישום המכרז.

1.3. מובהר, כי השטח המושכר הנו שטח מסחרי המיועד לשימושים הקשורים בספורט, לרבות חדר כושר, ו/או שימושים הקשורים לתרבות ופנאי, לרבות מסעדה ו/או בית קפה. הזוכה במכרז מתחייב להשתמש בשטח המושכר בהתאם לפרוגרמת השימוש שתוכן על ידו, לאחר שהיא אושרה על ידי החברה ובכפוף לאישורה כאמור, ובהתאם לתנאים שתקבע החברה ולכל תנאי החוזה.

1.4. לזוכה במכרז תינתן זכות שימוש בשטח המושכר, הכל על פי כל התנאים המפורטים בחוזה השכירות שצורף למסמכי מכרז זה כמסמך ב' (לעיל ולהלן: "החוזה" או "חוזה השכירות").

1.5. המשתתף מצהיר בזאת כי ידוע לו שהחברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן עשויות להפעיל במתחם האצטדיון שטחים ו/או מתקנים נוספים, לרבות בשטחים הסמוכים לשטח המושכר, אשר יופעלו על ידן ו/או על ידי שוכרים אחרים, וייתכן שהם יהיו לשימושים דומים לשימושים של שטח המושכר, והכל לפי שיקול דעתן הבלעדי.

בנוסף המשתתף מצהיר בזאת כי ידוע לו כי המושכר מצוי באצטדיון כדורגל פעיל, על כל המשמעות הנלוות לכך לרבות קיומם של אילוצים ו/או הפרעות לפעילות במושכר ו/או לגישה אליו בזמן משחקים, זאת בין היתר בשל הנחיות המשטרה ו/או ההתאחדות לכדורגל ו/או מינהלת ליגת העל והוא מצהיר ומאשר כי לא תהיה לו כל טענה כלפי החברה בשל כך, ובכלל זה מאשר המציע כי ידוע לו שהסדרי התנועה ו/או האבטחה בימי המשחקים נקבעים ע"י המשטרה ו/או ההתאחדות לכדורגל ו/או מינהלת ליגת העל בלבד.

1.6. תקופת השכירות

1.6.1. תקופת השכירות בשטח המושכר תהא לתקופה של כ-5 (חמש) שנים, החל ממועד המסירה, כהגדרתו בחוזה השכירות (להלן: "תקופת השכירות").

מובהר, כי מועד המסירה הצפוי הנו כ-75 ימים ממועד שליחת הודעת הזכייה לזוכה, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות.

1.6.2. לחברה בלבד תהא הזכות (אך לא החובה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת, בת 5 (חמש) שנים נוספות, וזאת בכפוף להסכמת השוכר ועל פי כל תנאי סעיף 10.2 לחוזה השכירות (להלן: "תקופת השכירות הנוספת").

1.6.3. הארכת תקופת השכירות מעבר לחמש השנים (הראשונות) הנ"ל לתקופת השכירות הנוספת, כאמור לעיל, מותנית וכפופה לקבלת כל האישורים הסטטוטוריים הנדרשים כדין.

1.6.4. ככל שתוארך תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת, אזי דמי השכירות במהלך תקופת השכירות הנוספת יעלו בשיעור של 7% מדמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בשנת השכירות האחרונה לתקופת השכירות.

1.7. מועד תחילת תקופת השכירות

בכפוף לקיום כל ההתחייבויות המוקדמות של הזוכה במכרז, על פי כל תנאי הזמנה זו ועל פי כל תנאי חוזה השכירות, תימסר החזקה בשטח המושכר לידי השוכר במועד שייקבע בהודעת החברה (להלן, בהתאמה: "הודעת המסירה" ו-"מועד המסירה"), ויחולו בקשר למועד המסירה ההוראות הרלבנטיות לעניין זה כאמור בחוזה השכירות.

1.8. איסור לעשות כל שימוש אחר בשטח המושכר ואיסור לעשות כל שימוש בכל מקום אחר מחוץ

לשטח המושכר

1.8.1. זכות השימוש נשוא מכרז זה מתייחסת אך ורק למטרת השכירות אשר תוגדר בחוזה השכירות – ואין בהרשאה נשוא מכרז זה כדי להקנות לשוכר זכות כלשהי בכל שטח אחר שאינו השטח המושכר ו/או לעשות כל שימוש אחר בשטח המושכר.

1.8.2. להסרת הספק מובהר, כי השוכר יהא חייב להשתמש בשטח המושכר על פי כל תנאי חוזה השכירות, לרבות פרוגרמת השימוש שהגיש, בכפוף לאישורה על ידי החברה ובכפוף לכל התנאים שתקבע החברה בקשר לפרוגרמה הנ"ל, וכן על פי כל תנאי רשיון העסק, ובהתאם לכל דין בלבד – והוא לא יהא רשאי לבצע במבנה השטח המושכר כל שינויים (קבועים) או ארעיים, למעט שינויים אשר יקבלו את אישור החברה מראש ובכתב.

1.8.3. מבלי לגרוע מן האמור, השטח המושכר יופעל בהתאם ובכפוף לכל חוקי העזר העירוניים.

1.9. מובהר כי שטח המושכר יושכר לזוכה במצבו הנוכחי (as-is), ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בשל כך. למציעים תעמוד האפשרות לבחון את השטח המושכר במסגרת פגישת ההבהרות שתתקיים כאמור בסעיף 5.1 להלן.

2. הצעות

2.1. רשאים להשתתף במכרז יחידים או תאגידים רשומים כדין, העונים על כל התנאים האמורים במסמכי המכרז במועד הגשת הצעות, ובכלל זה (ומבלי לגרוע מכל יתר התנאים) העונים גם על כל תנאי הסף שלהלן:

2.1.1. המשתתף הנו בעל ניסיון מוכח של לפחות 5 (חמש) שנים בהפעלת העסק המוצע להפעלה בשטח המושכר, ובעל מחזור כספי שנתי ממוצע (מהפעלת העסק המוצע להפעלה) בסך של לפחות 2,000,000 ₪ (ללא מע"מ), במהלך השנים 2017-2021.

2.1.2. המשתתף מנהל ספרים כדין ועומד בתנאים הקבועים בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.

להוכחת עמידת המשתתף בתנאי זה, על המשתתף לצרף אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור ואישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפות ניהול חשבונות), תשל"ו-1976.

2.1.3. המשתתף הנו בעל תעודת עוסק מורשה מאת שלטונות מע"מ לעבודות עם גופים ציבוריים. להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי זה המשתתף יצרף להצעתו העתק התעודה כאמור.

2.1.4. 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) או 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.

להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי זה יצרף המשתתף תצהיר בנוסח המצ"ב **כנספח ז'**.

2.1.5. המשתתף עומד בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998. להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי זה יצרף המשתתף תצהיר בנוסח המצ"ב **כנספח ז'**.

2.1.6. 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 במהלך 7 השנים האחרונות לפני הגשת הצעתו למכרז זה 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. להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי זה יצרף המשתתף תצהיר חתום ומאומת כדין בקשר לכך, בנוסח המצ"ב **כנספח ח'**.

2.1.7. המשתתף צירף ערבות בנקאית בהתאם לתנאי מכרז זה.

2.1.8. למשתתף אין סכסוך משפטי עם החברה או עיריית פ"ת, למעט סכסוך הקשור להתחשבות לגבי עבודות שביצע.

2.1.9. המשתתף רכש את מסמכי המכרז.

להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי זה יצרף המשתתף קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.

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

2.2. הצעת המחיר

2.2.1. 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 שכירות מינימליים בסך של 90 (תשעים) ₪ למ"ר, בתוספת מע"מ כדין. הצעה הכוללת דמי שכירות חודשיים נמוכים מדמי השכירות החודשיים המינימליים האמורים לעיל – תיפסל! מובהר, כי לדמי השכירות המוצעים יתווסף מע"מ כדין.

יובהר, כי המחירים ינקבו בשקלים חדשים, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל ממועד הגשת ההצעה ולא יכללו מס ערך מוסף.

2.2.2. על המשתתף למלא בדיו כחול **בטופס הצהרת המשתתף והצעת המחיר (המצ"ב**

כנספח א') את **דמי השכירות** המוצעים על ידו לגבי השטח המושכר. כמו כן, על המשתתף להשלים ולפרט בטופס הנ"ל את מהות השימוש המוצע בשטח המושכר.

מובהר, כי דמי השכירות החודשיים יכללו בתוכם גם תשלום דמי ניהול חודשיים בגין תחזוקת האצטדיון.

2.3. על המציע לצרף להצעתו פרוגרמה מוצעת לשימוש בשטח המושכר על ידו, אשר תיערך על ידו בהתאם ל**נספח ה' להזמנה** (הפרוגרמה להפעלת השטח המושכר).

2.4. יש לחתום על כל מסמכי המכרז, בשולי כל דף ובמקום המיועד לכך.

2.5. ההצעה תהא בתוקף עד לתקופה של 120 ימים מן המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, אולם לחברה תהא הזכות להאריך את תקופת תוף ההצעה לתקופה נוספת של עד 60 ימים (להלן: "**המועד הקובע**").

3. ערבות ואישורים

המציע יצרף להצעתו גם את המסמכים והאישורים הבאים:

3.1. ערבות בנקאית, אוטונומית, בלתי צמודה למדד, ברת פירעון עם דרישה ראשונה בסך הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו. הערבות תוצא לבקשת המציע בנוסח המצ"ב **כנספח ב'** ולפקודת החברה, ותהיה בתוקף עד המועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה, וזאת להבטחת קיום תנאי המכרז. עם זאת מובהר, כי עם המצאת ערבות חוזה השכירות (בעת חתימת חוזה השכירות), תוחזר ערבות המכרז הנ"ל לזוכה.

אי המצאת הערבות, כאמור, תביא לפסילת ההצעה. החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות בחודשיים נוספים והמציע מתחייב, במקרה של דרישה כאמור, להאריך את תוקף הערבות. מציע שלא יאריך את הערבות – תיפסל הצעתו.

החברה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבות כל אימת שהמציע לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז.

החברה תחזיר למציע אשר לא זכה במכרז את ערבות המכרז, עד לא יאוחר ממועד חתימת חוזה השכירות עם הזוכה.

3.2. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפות ניהול חשבונות), תשל"ו-1976.

3.3. אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור.

3.4. במקרה שההצעה מוגשת על ידי תאגיד (חברה או שותפות רשומה) יצורפו 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.

3.5. פירוט ניסיון המציע; הפירוט יינתן בהתאם לשימוש שהמציע מתכוון לעשות בשטח המושכר ובהתאם לנוסח המופיע ב**נספח ד'** להזמנה.

3.6. פרוגרמה מוצעת של המציע להפעלת השטח המושכר, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, בהתאם ל**נספח ה'** להזמנה.

3.7. התחייבות המציע לאי תיאום הצעות במכרז בנוסח המצ"ב **כנספח ו'**.

3.8. תצהיר המציע לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, בנוסח המצ"ב **כנספח ז'**.

- 3.9. תצהיר היעדר הרשעה בפלילים, בנוסח המצ"ב **כנספח ח'**.
- 3.10. אישור רו"ח בדבר המחזור הכספי של המשתתף, בנוסח המצ"ב **כנספח ט'**.
- 3.11. הצהרה בדבר יכולת פיננסית של המשתתף, בנוסח המצ"ב **כנספח י'**.

4. הוצאות המכרז ותנאים מיוחדים

4.1. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף. דמי רכישת מסמכי המכרז לא יוחזרו בכל מקרה.

4.2. בדיקות מוקדמות

המציעים נדרשים לבדוק את כל התנאים ואת הדרישות לקבלת רישיון עסק ועמידתם בהן, וזאת בטרם יגישו את הצעתם למכרז, ועליהם להגיש את הצעתם במכרז, לאחר שהם בדקו ולקחו בחשבון מכל הבחינות, לרבות (אך לא רק) מהבחינה הכספית ו/או הכלכלית, את כל ההתחייבויות שיהא על השוכר לבצע בקשר לביצוע כל תנאי ההיתר ו/או כלל הדרישות לצורך קבלת רישיון עסק כדון, לרבות (אך לא רק) ביצוע כל תנאי רשות כיבוי, כל תנאי הבטיחות, כל תנאי משרד הבריאות, וכל תנאי היחידה להגנת הסביבה.

5. הבהרות ושינויים

5.1. המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי המכרז, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גבי רינת סער פנקס (בדוא"ל – rinat@ptcom.co.il), וזאת לכל המאוחר **עד למועד הקבוע בסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו**.

שאלות הבהרה יש להגיש במסמך Word בלבד, במבנה שלהלן:

מס' שאלה	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	נושא ופרק רלבנטיים	מספר עמוד	מספר סעיף	נוסח השאלה

5.2. החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז בדוא"ל לפי הכתובות שנמסרו על ידי המשתתפים וכן יפורסמו באתר החברה בכתובת: <https://ptcom.co.il>.

6. שמירת זכויות

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

7. הגשת הצעות

הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד, במסירה אישית **בלבד**, בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה ברח' הסיבים 47, פתח תקוה, **לא יאוחר מהמועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו**. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת **אינו** עונה על דרישות המכרז והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף.
הצעה שלא תימסר אישית עד למועד ולשעה האמורים תיחשב כאילו לא הגיעה במועד והחברה תהא רשאית שלא לקבלה.

8. בחינת ההצעות ובחירת הזוכה

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

8.2. ציון איכות ההצעות (Q)

8.2.1. משקלו של **ציון האיכות (Q)** [לכל הצעה] יהא 30% (שלושים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 30 נקודות.

לציון האיכות שייקבע לכל הצעה (Q) יתווסף הציון של רכיב מחיר ההצעה, אשר

ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף, הכל כמפורט בסעיף 8.4 להלן.

8.2.2. איכות ההצעות תדורג בהתאם לפרמטרים ולניקוד שנקבע לכל פרמטר, כמפורט בטבלה שלהלן, בהתחשב גם בשיקולים כאמור בסעיף 8.8 להלן:

ניקוד מקסימלי	פרמטר
10	אופי וסוג העסק המוצע והתאמתו לתמהיל הכולל של העסקים באצטדיון – עד 7 נקודות. ייתן יתרון למפעיל אשר יציע להפעיל פעילויות/עסקים בתחום הספורט – עד 3 נקודות נוספות.
10	ניסיון קודם בניהול עסקים דומים לעסק המוצע (מעבר לנדרש בתנאי הסף)
10	התרשמות כללית התרשמות כללית מהמציע ומהצעתו וכן התרשמות גם לאור השיקולים המפורטים בסעיף 8.8 להלן.
30	סה"כ ניקוד

8.3. ציון מחיר ההצעה (P)

משקלו של ציון מחיר ההצעה (P) יהא 70% (שבעים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 70 נקודות. ההצעה הגבוהה ביותר תקבל את הניקוד המירבי – 70. 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 8.4 להלן.

8.4 קביעת הניקוד הכללי (T)

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

$$T = P + Q$$

8.4.2 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.

על אף האמור לעיל מבוקש להדגיש, כי בשל אופיו המיוחד של הפרויקט ובמטרה לבנות תמהיל עסקים מתאים שישרת את המבקרים באצטדיון, שומרת לעצמה ועדת המכרזים את הזכות להעדיף הצעה מסוימת על פני אחרות (אף אם ההצעות האחרות יזכו לניקוד משוקלל גבוה יותר, אך כל עוד תעמוד ההצעה האמורה בתנאי הסף), וזאת משיקולי סוג העסק המוצע להפעלה באותו שטח והשתלבותו והתאמתו לתמהיל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים. המשתתפים מקבלים על עצמם בהגשת הצעתם את שיקול דעתה של ועדת המכרזים, כאמור לעיל, ומתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.

8.5 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.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 במסגרת בחינת רכיב "איכות" ההצעות, בכלל, ובתת-רכיב "התרשמות כללית", בפרט, כאמור בסעיף 8.2.2 לעיל, תהא החברה רשאית לשקול, בין היתר, את השיקולים הבאים:

- נסיון החברה ו/או העירייה ו/או נסיון גופים אחרים עם המשתתף או, ככל שמדובר בתאגיד, עם היחידים והגופים השולטים בו או הפועלים מטעמו.
- אמינות המשתתף.
- איתנות פיננסית של המשתתף.

- 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.

8.9. 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.

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

9. 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.

9.1. בחירת הזוכה

9.1.1. מובהר כי בחירת הזוכה תיקבע על ידי בחינת ההצעות ובחירת ההצעה הטובה ביותר, הכל על פי שיקול דעתה של ועדת המכרזים.

9.1.2. יובהר ויודגש, לעניין בחירת הזוכה (כאמור לעיל), כי ועדת המכרזים אינה חייבת לקבוע בהכרח את המציע שהציע את התמורה הגבוהה ביותר כזוכה במכרז. מובהר במפורש כי הוועדה רשאית לקבוע כזוכה במכרז את המציע הטוב ביותר, בהתאם לשיקוליה, בין היתר בהתאם לשיקולים כאמור בסעיפים 8.3 ו-8.4 לעיל.

10. תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות לפני תחילת תקופת השכירות

10.1. ככל שהמציע מעוניין לבצע עבודות התאמה בשטח המושכר (להלן: "עבודות ההתאמה"), המציע יגיש לחברה, יחד עם הצעתו, פרוגרמה של עבודות ההתאמה שבכוונתו לבצע בשטח המושכר, אשר תכלול תוכניות ערוכות על ידי מהנדס/הנדסאי/אדריכל. עבודות ההתאמה יבוצעו ע"י השוכר הזוכה אך ורק לאחר שהפרוגרמה תאושר על ידי החברה. השוכר יבצע, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי, את עבודות ההתאמה על פי התוכניות שאושרו בלבד, לרבות כל העבודות הנדרשות על פי כל תנאי רישיון העסק, וזאת כתנאי לתחילת השימוש בשטח המושכר בהתאם לפרוגרמת השימוש.

10.2. יובהר, כי החל ממועד המסירה (כהגדרתו בחוזה) ולא יאוחר מתום 45 ימים, אן עד לתחילת הפעלת השטח המושכר בפועל (לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל, להלן: "תקופת ההתארגנות"), השוכר לא יידרש לשלם דמי שכירות והפעלה בגין השטח המושכר (אולם יידרש לשלם את תשלומי החובה המפורטים בסעיף 5 לחוזה השכירות), והכל בהתאם להוראות סעיף 3.3 לחוזה השכירות. למען הסר ספק מובהר, כי לאחר תום תקופת ההתארגנות (כהגדרתה לעיל) או עם התחלת הפעלת השטח בפועל, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל, השוכר יהא חייב לשלם לחברה את דמי השכירות, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה בשטח ו/או השוכר טרם התחיל להפעיל את השטח בפועל.

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

10.4. למען הסר ספק יובהר כי כלל עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידי השוכר, ככל שיבוצעו, יבוצעו בתיאום מראש עם מהנדס החברה, וככל שמדובר בתוכניות בנייה פנימיות (בין אם נדרש היתר לביצוען ובין אם לאו), ביצוען מותנה בקבלת אישור של מהנדס החברה.

10.5. על ביצוע עבודות ההתאמה כאמור יחולו גם כל ההוראות הרלבנטיות בחוזה השכירות.

11. הודעה לזוכה והתקשרות

11.1. החברה תודיע לזוכה (או לכל זוכה), באמצעות דוא"ל, על הזכייה במכרז.

11.2. בתוך 14 ימים ממועד ההודעה על הזכייה במכרז, ישלים הזוכה את כל הדרוש על פי תנאי ההזמנה כתנאי מוקדם לחתימת החברה על החוזה, והחברה תזמין את הזוכה להשלמת ההתקשרות עימו בחוזה השכירות. בתוך מסגרת הימים הנ"ל, ימציא הזוכה, בין היתר, את הערבות הבנקאית ואת האישור בדבר ביטוחי המפעיל, כמו גם את כל יתר המסמכים והאישורים שעליו להמציא בהתאם למסמכי המכרז, ישלם את דמי השכירות כמפורט בחוזה ויחתום על החוזה ועל נספחיו.

11.3. במקרה והזוכה לא ימלא את כל התחייבויותיו כנדרש לעיל, תוך התקופות האמורות, תהא רשאית החברה להתקשר בחוזה עם מציע אחר ו/או לחלט את הערבות הבנקאית כולה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על פי המכרז ו/או כל דין.

11.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה והזוכה לא ימציא אחד או יותר מהמסמכים המפורטים בסעיף 10.2 לעיל ו/או לא יחתום על החוזה ו/או לא יבצע את התשלום לחברה, תהא החברה זכאית לסך של 500 ש"ח (חמש מאות ש"ח), כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש, בגין כל יום איחור מתום המועדים הנזכרים בסעיף 10.2 לעיל, לפי העניין, ועד למועד המצאת כל האישורים והמסמכים או החתימה על החוזה או התשלום לחברה, לפי המועד המאוחר מבניהם.

11.5. החברה תמסור הודעה בכתב ליתר המשתתפים במכרז באשר לאי זכייתם ותשיב להם את הערבות הבנקאית שהומצאה על ידם בקשר עם השתתפותם במכרז.

לירון גולדנברג, מנכ"ל
החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

נספח א'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

רח' הסיבים 47, פתח-תקווה

א.ג.נ.,

טופס "הצהרת המשתתף והצעת מחיר" – מכרז מס' 3/2023

1. הצהרת המשתתף

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

1.1. אנו מצהירים בזאת כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז 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.

1.2. הננו מצהירים כי בדקנו את שטח המושכר לגביו אנו מגישים הצעתנו, וסביבתו, ומצאנו אותם מתאימים לצרכינו.

1.3. כמו כן, הננו מצהירים כי בדקנו את דרכי הגישה לשטח המושכר, הסדרי החניה, תכניות בנין עיר החלות על השטח המושכר, 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.

כמו כן אנו מצהירים בזאת כי ידוע לנו כי המושכר מצוי באצטדיון כדורגל פעיל, על כל המשמעויות הנלוות לכך לרבות קיומם של אילוצים ו/או הפרעות לפעילות במושכר ו/או לגישה אליו בזמן משחקים, זאת בין היתר בשל הנחיות המשטרה ו/או ההתאחדות לכדורגל ו/או מינהלת ליגת העל ולא תהיה לנו כל טענה כלפי החברה בשל כך.

1.4. 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.

1.5. אנו מצהירים בזאת, כי ידוע לנו כי מכרז זה אינו 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 כי ידוע לנו שהחברה ו/או עיריית פתח-תקוה ו/או מי מטעמה עשויים לבנות במתחם האצטדיון מבנים ו/או מתקנים נוספים בסמוך לשטח המושכר, ו/או לבצע כל פעילות אחרת, לרבות בשטחים הסמוכים לשטח הנ"ל, אשר יופעלו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או על ידי מפעילים אחרים, וייתכן שיכללו שירותים ו/או שימושים דומים לשימוש שיעשה על ידנו בשטח המושכר, הכל לפי שיקול דעתן הבלעדי.

- 1.6. 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 לבין החברה), אנו נוותר 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 במכרז ו/או בנוגע לביטול הזכיייה כאמור לעיל.
- 1.7. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמציעים במכרז וכי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז, וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
- 1.8. אנו מצהירים בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- 1.9. הצעתנו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, הכל בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
- 1.10. אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בינינו לביניכם.
- 1.11. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- 1.12. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים לקיים את כל הוראות סעיף 10 להזמנה (בנוסף לכל הוראות ההזמנה), ובכלל זה אנו נחתום על מסמכי החוזה, נשלם את דמי השימוש ונפקיד בידכם ערבות בנקאית בשיעור הנדרש, ואת כל האישורים והמסמכים הנדרשים על פי מסמכי המכרז, והכל במועדים שנקבעו בהזמנה.
- 1.13. 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.

2. הצעת המחיר

2.1. המחיר לכל מ"ר (לחודש שכירות) המוצע על ידינו הנו: _____ ₪ למ"ר.

אנו מתחייבים בזה לשלם לחברה, במהלך תקופת ההפעלה, **דמי שכירות חודשיים** בסך _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) **[הסכום הנובע מהכפלת המחיר למ"ר בגודל השטח המושכר – 233 מ"ר]**, כשהם צמודים למדד הבסיס (כמשמעותו בחוזה) ובתוספת מע"מ כחוק אשר ישולמו על ידינו בתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה.

2.2. על אף האמור לעיל, בהתאם להוראות ההזמנה והחוזה – בגין תקופת ההתארגנות, כהגדרתה בחוזה, לא נשלם דמי שכירות.

תאריך: _____ חתימת וחותמת המשתתף: _____

שם המשתתף: _____ תפקיד: _____

כתובת: _____ טלפון: _____

פקס: _____ טלפון סלולארי: _____

נספח ב'

נוסח ערבות בנקאית

יוגש על ידי המשתתף במכרז יחד עם הצעתו

תאריך: _____

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ
רח' הסיבים 47, פתח-תקוה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____, מספר זיהוי _____ (להלן: "המשתתפים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **30,000 ש"ח (שלושים אלף ש"ח)** להבטחת התחייבויות המשתתפים בקשר להשתתפותם במכרז פומבי מס' 3/2023.

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.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום **חמישי 1/6/2023** ועד בכלל.

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

לאחר **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 תקוה בע"מ
רח' הסיבים 47, פתח-תקוה

א.ג.נ.,

הנדון: אישור

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה _____ וכן _____ אשר
חתמו על מסמכי המכרז לרבות על החוזה למכרז, ובצירוף חותמת התאגיד, מחייבות את התאגיד (בין היתר,
בהתקשרותו עם חברתכם) לכל דבר ועניין.

תאריך: _____ חתימת וחותמת עו"ד/רו"ח _____

נספח ד'

פירוט ניסיון המשתתף בהפעלת עסקים דומים לעסק מושא השטח המושכר אליו מוגשת ההצעה:

מחזור כספי שנתי	סוג העסק	מיקום העסק	שם העסק	תקופת הפעלה

היננו מאשרים את נכונות הפרטים לעיל.

חותמת וחתימת המשתתף _____

חותמת המציע: _____

נספח ה'

פרוגרמה להפעלת השטח המושכר

הריני לאשר ולהצהיר כי במידה ואזכה במכרז להפעלת השטח המושכר, אזי השטח המושכר יתנהל בהתאם לפרוגרמה המפורטת להלן:

מהות העסק:

ניתוח השוק (תיאור כללי של השוק, מאפייני השוק וכו'):

תכנית שיווק:

נוח אדם + ספקים:

שמירה, ביטחון וניקיון:

יש לצרף מסמך/מסמכים נוספים, המתארים כדבעי את פרוגרמת ההפעלה.

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. _____ המוכרת 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

חתימת המציע: _____

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 עוה"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").
3. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
4. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע להזמנה מס' _____ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "ההזמנה").

5. 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**.

6. 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

חתימת המציע: _____

**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 _____, בשנים 2017-2021 הסתכם, לכל הפחות, בסך של 2,000,000 ₪, לא כולל מע"מ, בכל אחת מהשנים הנ"ל.
2. לא נכללה בדו"חות הכספיים של החברה לשנים הנ"ל הערת "עסק חי".

בכבוד רב,

רו"ח, _____

נספח י'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

רח' הסיבים 47, פתח-תקוה

א.ג.נ,

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./ ת.ז. _____ 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 _____

מסמך ב'

חוזה שכירות בלתי מוגנת והפעלה

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום _____

- בין -

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ
מר"ח הסיבים 47, פתח תקוה
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

- לבין -

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

מצד שני;

הואיל ועיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות במקרקעין שבהם מצוי בשטח של בשטח של כ-233 מ"ר, הממוקם בצד דרום של חזית היציע המערבי של אצטדיון "שלמה ביטוח" בפתח תקווה (להלן בהתאמה: "השטח המושכר" ו-"האצטדיון");

והואיל ועיריית פתח תקוה הסמיכה את החברה לנהל את כל ענייני האצטדיון, לרבות השכרת נכסים בתחומי האצטדיון ומסביבו, כולל השטח המושכר;

והואיל והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 3/2023 לקבלת הצעות להשכרת השטח המושכר בתנאי חוזה זה (להלן: "המכרז"), והשוכר מעוניין בקבלת זכות השכירות וההפעלה של השטח המושכר בתנאי חוזה זה, ולשם כך הגיש הצעה במכרז;

והואיל והחברה קיבלה את הצעת השוכר והחליטה ליתן לשוכר זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר בהתאם לתנאי חוזה זה;

לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. **כללי**

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

"העירייה" - עיריית פתח-תקוה.

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

- "מדד" - מדד המחירים לצרכן, הכולל פרוט וירקות ומתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
- "מדד הבסיס" - מדד חודש נובמבר 2022, שפורסם ביום 15.12.2022.
- "המדד החדש" - המדד שיתפרסם לאחרונה לפני ו/או ביום ביצוע כל תשלום בפועל.

1.3. כל תנאי חוזה זה (מסמך ב'), וכל תנאי ההזמנה ומסמכיה, ובכלל זה התנאים הכלליים להזמנה, לרבות הצעת המחיר שהגיש השוכר במכרז, וכן הפרוגרמה להפעלת השטח המושכר והפרוגרמה לביצוע התאמה והצטיידות בשטח המושכר (ככל שהוגשה), ולרבות כלל המסמכים המפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

- נספח א' – תשריט
- נספח ב' – נספח ביטוח
- נספח ב'1 – אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר (רלבנטי ככל שתבוצענה עבודות)
- נספח ב'2 – אישור עריכת ביטוחי השוכר
- נספח ג' – נוסח ערבות בנקאית
- נספח ד' – נוסח הודעה על מועד המסירה

2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר כי בדק את השטח המושכר ומצא אותו מתאים במצבו הנוכחי לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין או על כל טענה אחרת ביחס לשטח המושכר ו/או בקשר לאפשרות השימוש בשטח המושכר.
- 2.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר כי בדק את השטח המושכר, את דרכי הגישה אליו, את הסדרי החניה ואת התוכניות החלות על השטח המושכר.

כן מצהיר השוכר 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.

כן מצהיר השוכר, 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 ואילו, יישאר בעינו לרבות המצב התכנוני ו/או החוקי ו/או הפיזי, קיומם של דרכי הגישה ומצבן, קיומה או אי קיומה של חניה ומצבם של הסדרי החניה, קיומם או אי קיומם של עסקים נוספים בסביבה (לרבות עסקים מתחרים).

השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהעירייה ו/או מי מטעמה עשויים לאשר הפעלת עסקים נוספים בסמוך לשטח המושכר, אשר יופעלו על ידי שוכרים אחרים וייתכן שיכללו אף הם שירותים דומים לשירותים המוצעים על ידו בשטח המושכר.

כמו כן השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המושכר מצוי בשטח המשמש לקיום משחקי כדורגל וכי במסגרת זו עשויים להיות מעת לעת אילוצים ו/או הפרעות לפעילות במושכר הנובעים מקיום המשחקים באצטדיון לרבות בשל ו/או עקב הנחיות המשטרה ו/או ההתאחדות לכדורגל ו/או מינהלת ליגת העל

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

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

אי תחולת

2.4

חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי השטח המושכר הנו נכס המצוי בתוך אצטדיון "שלמה ביטוח" בפתח-תקוה, וכי 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 וההפעלה 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 שיעשו בשטח המושכר, אם ייעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, וכי הוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם. 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.

2.5. השוכר מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים להפעלת השטח המושכר בהתאם לפרוגרמת השימוש שהגיש במסגרת הצעתו למכרז, כפי שאושרה על ידי החברה, 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 ובאצטדיון.

2.6. השוכר מצהיר במפורש כי :

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

2.6.2. כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי החברה בגין כל תביעה ו/או כתב אישום שיוגש נגדו בשל הפרת התחייבויותיו כאמור לעיל. כמו כן מצהיר/מתחייב 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.

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

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

מובהר, כי מועד המסירה הצפוי הנו כ-75 ימים ממועד שליחת הודעת הזכייה במכרז לשוכר, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובכפוף לאמור בחוזה זה להלן.

2.6.5. מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על פי תנאי ההזמנה ועל פי כל תנאי חוזה זה, מצהיר ומסכים השוכר במפורש כי במידה ותידחה ו/או תעוכב מסירת החזקה בשטח המושכר לידי השוכר ו/או תבוטל זכייתו (וזאת אף לאחר שנחתם עמו חוזה), וזאת בשל כל מניעה שאינה בשליטת החברה ו/או העירייה, לרבות בשל אי פינוי של השוכר הקיים את השטח המושכר ו/או הליך משפטי ו/או צווים שיפוטיים, לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה ו/או כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמן בשל כך.

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

3. שכירות והפעלה

3.1. החברה נותנת בזה לשוכר זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר, למטרת הפעלתו כ- בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**") [**יושלים בהתאם לפרוגרמת השימוש של הזוכה במכרז**], והשוכר מקבל בזה מן החברה זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר למטרת השכירות, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראות הדין.

3.2. זכות השכירות הניתנת לשוכר בחוזה זה חלה אך ורק על השטח המושכר, ובהתאם להוראות החוזה (לרבות בהתאם לפרוגרמת השימוש בשטח המושכר שהגיש במכרז, ובכפוף לאישורה על ידי החברה), ולא על שום חלק אחר של מתחם האצטדיון ו/או סביבתו ו/או דרכי הגישה אליו. 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.

3.3. ה

חברה תעמיד את השטח המושכר לרשות השוכר במועד הנקוב בהודעת המסירה, כאמור בסעיף 2.6.4 לעיל, ובלבד שהשוכר ימלא עד לאותו מועד את כל ההתחייבויות שעליו למלא עד לאותו מועד על פי מסמכי המכרז. מובהר בזאת, כי לעניין תקופת החוזה ייחשב מועד המסירה, כאמור לעיל, כ- "**מועד המסירה**", גם אם המסירה בפועל תדחה עד שהשוכר יעמוד בכל התחייבויותיו כאמור.

החל ממועד המסירה יהא רשאי השוכר לבצע את ההצטיידות ועבודות ההתאמה בשטח המושכר כמפורט בסעיף 13 להלן, על פי פרוגרמת ההתאמה שהגיש (ככל שהגיש) עם מסמכי הצעתו למכרז, כפי שאושרה על ידי החברה, והכל בכפוף לכל דין ובהתאם להיתר הבניה.

יובהר, כי החל ממועד המסירה ולא יאוחר **מתום 45 יום** (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), **אין** עד לתחילת הפעלת השטח המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, השוכר לא יידרש לשלם דמי שכירות והפעלה בגין השטח המושכר, אולם יידרש לשלם תשלומי חובה, כמפורט בחוזה זה להלן.

תקופת ההתארגנות תהווה חלק בלתי נפרד מתקופת השכירות, אך במהלכה א עד תחילת הפעלת השטח המושכר בפועל, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל, לא יידרש השוכר לשלם דמי שכירות והפעלה, כאמור לעיל.

להסרת הספק מובהר, כי כ"תקופת ההתארגנות" לצורך חוזה זה, תיחשב רק התקופה שבה השטח המושכר סגור (ללא מתן שירות ללקוחות); עבודות ההתאמה 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 א עם תחילת 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.

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

4. התחייבויות השוכר

4.1. השוכר מתחייב בזה כדלהלן:

- א. מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר כאמור בסעיף 2.6 לעיל, ובנוסף לכל התחייבויותיו כאמור שם, 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 להוציא טופס 4 לשטח המושכר ולקבל אישור כיבוי אש, וכן להצטייד ברישיון עסק מתאים להפעלת השטח המושכר, ולהפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין, 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. להשלים את עבודות ההתארגנות, ככל שיהיו, על פי כל תנאי חוזה זה ועל פי כל דין, לצייד ולהפעיל את כל השטח המושכר עד לתום תקופת ההתארגנות, ובכפוף לכל תנאי סעיף 3.3 לעיל וסעיף 13 להלן, באופן סדיר ורצוף וללא הפסקה, בצורה יעילה וברמה גבוהה וללא הפרעה לסביבה ולציבור ולשביעות רצון החברה. השטח המושכר יופעל באופן רצוף, בהתאם לשעות פעילותו, ובהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה בסעיף 3.1 לעיל).
- ג. למען הסר ספק, עם סיום תקופת השכירות על ידי השוכר של השטח המושכר, החברה לא תרכוש ולא תהיה מחויבת לרכוש ממנו את הציוד 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.
- ד. השוכר יהא רשאי להשמיע מוסיקה בשטח המושכר, באמצעות רמקולים ו/או מערכת הגברה, בתיאום ובכפוף לאישורו של המנהל וכן בכפוף לכל דין, ובכלל זה (אך לא רק) שמירה על דיני זכויות יוצרים.
- ה. להפעיל את השטח המושכר באדיבות, בנאמנות ובמסירות לקהל המבקרים במקום, להנחת דעתה של החברה.

- ו. להקפיד כי הוא והעובדים מטעמו בשטח המושכר יהיו לבושים בלבוש נאה, מסודר ונקי להנחת דעתה של החברה.
- ז. 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.
- ח. לשמור בכל עת על מצבו התקין של הציוד ולתקן או להחליף, בהתאם להוראות החברה, כל פריט ציוד אשר יינזק או יתקלקל, וזאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.
- ט. לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה בישראל, ולהרחיק/להחליף כל אדם המועסק על ידו בשטח המושכר, אם לדעת החברה התנהג אותו אדם שלא כשורה או שאינו מוכשר למלא תפקידיו או שהוא נוהג לעשות מעשה רשלנות בביצוע תפקידיו. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור – לא ישוב השוכר להעסיקו בשטח המושכר, בין במישרין ובין בעקיפין.
- י. לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות הנקבעות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבניין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת השטח המושכר, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בהם.
- השוכר מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה והבלעדית עבור תוצאות אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.
- יג. השוכר לא יהיה רשאי להפעיל בשטח המושכר אירועים, אלא בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב. מובהר כי באחריות השוכר לעקוב ולהתעדכן באשר למועדי האירועים ו/או המשחקים באצטדיון.
- יד. השוכר מתחייב לפעול בהתאם לכל ההוראות המיוחדות הנוספות המפורטות ב**נספח**

ה'

4.2. 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.

ה 4.3.

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.

ה 4.4.

השוכר מתחייב בזה להחזיק את השטח המושכר כשהוא נקי ומסודר כל העת, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לבצע את עבודות הניקיון כדלקמן:

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

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

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

4.6. השוכר מתחייב לסגור את השטח המושכר לבקשת החברה, וזאת במקרים חריגים בהם יעלה צורך כאמור, כגון במקרה של קיום טורניר כדורגל בינלאומי ו/או במקרה בו יושכר האצטדיון כולו לטובת מופע ו/או אירוע. בכל מקרה כאמור בו כל המושכר ייסגר למשך יותר מ-48 שעות, ידונו הצדדים בנושא הפיצוי לשוכר, וזאת לאחר ביקור נציגי מארגני האירוע ואשר בכל מקרה לא יעלה על ההפסד הישיר הנובע מאבדן הכנסות בתקופה בה יידרש לסגור את המושכר. השוכר והנהלת האצטדיון יגיעו ביניהם להבנות מסחריות ותפעוליות לגבי פעילות העסק באירועים חריגים כאמור לעיל.

4.7. שינויים ותוספות

4.7.1. בכפוף לכל תנאי סעיף 13 להלן, השוכר מתחייב שלא לשנות את מבנה השטח המושכר באיזה אופן שהוא ולא להוסיף תוספות כלשהן למעט עבודות התאמה והצטיידות שיבוצעו על ידי השוכר במסגרת תקופת ההתארגנות, ובכפוף לקבלת אישור ותיאום 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.

4.7.2. מובהר בזאת מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה לביצוע שינויים או תוספות בניגוד להוראות סעיף 4.7.1 לעיל, כי היה ויבוצעו שינויים או תוספות בשטח 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 והשוכר יפרק את השינויים והתוספות ויחזיר את השטח המושכר למצבו כפי שאושר לו על-ידי החברה, והכל על חשבונו והוצאותיו.

במידה שהשוכר לא יפרק את השינויים והתוספות, רשאית החברה לעשות זאת על חשבונו, ולגבות מהשוכר את הוצאות הפירוק ו/או ההריסה בכל דרך שהיא, לרבות חילוט הערבות.

4.7.3. 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.

4.8. איסור לעשות כל שימוש אחר בשטח המושכר ואיסור לעשות כל שימוש בכל מקום אחר מחוץ

לשטח המושכר

4.8.1. מובהר, כי זכות השכירות נשוא 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 בסביבתם.

4.8.2. להסרת ספק מובהר כי השוכר יהא חייב להפעיל את השטח המושכר על פי כל תנאי חוזה זה, לרבות פרוגרמת שימוש שהגיש, ועל פי כל תנאי רישיון העסק, ובהתאם לכל דין בלבד, והוא לא יהא רשאי להקים כל מבנה(ים), קבוע(ים) או ארעי(ים), במקרקעין ו/או בסביבתם ו/או לבצע שם כל פעילות מכל סוג ומין שהיא.

5. תשלומי מסים ואגרות

5.1. 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, בין אם אלה מוטלים על המחזיק, המשתמש, הבעלים או אחרת, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה לחברה ולשלם אותם במועדם.

5.2. הוטלו, לאחר חתימת חוזה זה, מיסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה אחרים (להלן בס"ק זה: "**תשלומי חובה**"), המתייחסים לתקופת השכירות בגין השטח המושכר ו/או בגין השירותים מכל מין וסוג שהוא שיינתנו לשטח המושכר, בין אם יוטלו על הבעלים ובין אם יוטלו על המחזיקים ו/או המשתמשים, 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 בסעיף 3.3 לעיל.

5.3. השוכר מתחייב לשלם לחברה את כל התשלומים בגין צריכה ושימוש במים, בחשמל ובטלפון בשטח המושכר בתקופת החוזה.

מובהר, כי הואיל ואספקת המים ו/או החשמל ליחידה תתבצע באמצעות חיבור חשמל ומים מרכזי שמספקת החברה, אזי תשלומי צריכת המים והחשמל ישולמו במישרין לידי החברה וזאת מדי חודש עד ליום ה-5 לחודש בגין החודש הקודם, וזאת בהתאם לחיובים שתפיק החברה המבוססים על צריכת החשמל והמים שימדדו במונים האמורים.

כן מובהר בזה כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחדול מאספקת חשמל ומים ליחידה במקרה בו לא ישלם השוכר את החיובים בגין הצריכה השוטפת, ובלבד כי ניתנה לשוכר התראה של 14 ימים מראש והשוכר לא שילם את חובו.

5.4. 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 במועדם הנה התחייבות יסודית בהסכם זה.

5.5. 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 בהסכם זה להלן.

5.6. שירותי ניהול ואחזקה

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

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

- ש 5.6.2.1 ירותי ניקיון ותאורה של השטחים הציבוריים באצטדיון.
- ג 5.6.2.2 ינון של הצמחייה בשטחים הציבוריים, ככל שתהיה כזו.
- א 5.6.2.3 חזקה של השטחים הציבוריים, וכן אחזקה ובדק של ציוד המשרת את האצטדיון ו/או את שוכרי העסקים באצטדיון ואשר הנם בבעלותם ו/או אחריותם של החברה.
- כ 5.6.2.4 ל שירות אחר/נוסף על פי שיקול דעתה של החברה.
- ש 5.6.3 ירותי הניהול ואחזקה יסופקו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה בשעות הפעילות הרגילות של האצטדיון, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

5.7. למען הסר ספק מובהר כי דמי השכירות החודשיים אינם כוללים הוצאות בגין שיווק וקידום השטחים המסחריים באצטדיון, בהם יישא השוכר בגין חלקו היחסי כפי שייקבע על ידי החברה.

6. שמירת זכויות ופיקוח

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

- 6.1. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להקים או להתיר הקמת מתקנים שונים במתחם האצטדיון או בסמוך להם, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לשימוש הציבור הרחב, בתשלום ו/או ללא תשלום, ובכלל זה להתיר הפעלת שימוש מסוג מטרת השכירות נשוא חוזה זה, ולהפעילם בעצמן או באמצעות כל גורם אחר שהוא, לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 6.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת במקרקעין בהם נמצא השטח המושכר, לפי שיקול דעתן הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השכירות והן לאחר מכן, לרבות תוספת או הפחתת שטחים, הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים וכל שינוי או תוספת כאמור. השוכר מצהיר כי לא תהיינה לו תביעות כלשהן מכל סיבה שהיא, לרבות הפרעות שייגרמו לו, אם ייגרמו בזמן ביצוע התוספת או השינוי, והוא מוותר בזאת ויתור שלם ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר לביצוע שינוי או תוספת כאמור.
- 6.3. השוכר מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה במקרקעין ו/או בסביבתם, והעירייה תהיה רשאית לבצע תכניות פיתוח ו/או פעולות אחרות מכל סוג ללא הגבלה, במקרקעין ובשטחים שבו נמצא השטח המושכר ו/או בסמוך ו/או בשטחים האחרים האמורים לעיל, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים.
- 6.4. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להציב בכל מקום במקרקעין, לרבות בשטח המושכר, מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.
- 6.5. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להניח בשטח 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 ובצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.

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

6.7. לשוכר לא תהא כל תביעה או טענה כלפי העירייה ו/או החברה במקרה של הפסקה בהספקת המים לשטח המושכר או הגבלה בהספקתם או תקלה ברשת הביוב 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 בעטיה של כל הוראה אשר בדין.

6.8. 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.

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

7. איסור הסבת זכויות

7.1.

ח

זוהי 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.

7.2.

ה

יה 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.

7.3.

ב

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

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

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

8. אחריות וביטוח

8.1. 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, בשל מעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או כל מי שבא מטעמו בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח 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 הניזוק (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.

8.2. 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 ו/או ממעשה או מחדל רשלניים הקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר על פי חוזה זה.

8.3. השוכר אחראי כלפי כל צד שלישי, לרבות כלפי כל עובד או אדם אחר המועסק בשרותו, היה ואחריות כזאת מוטלת עליה לפי פקודת הניזקין (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 שייגרמו 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

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

8.7. מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ב', ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

9. תשלומים וערבויות

- 9.1. השוכר מתחייב בזה לשלם לחברה, **דמי שכירות והפעלה חודשיים** בסך של [] ש"ח (שקלים חדשים) (בתוספת מע"מ) (להלן: "**דמי השכירות החודשיים**" או "**דמי השכירות**") כשהם צמודים למדד הבסיס. [הערה: **יושלם בהתאם להצעת הזוכה במכרז**]. על אף האמור בכל מקום בחוזה זה, בתקופת ההתארגנות, כהגדרתה בסעיף 3.3 לעיל, או עד לתחילת הפעלת השטח המושכר בפועל (לפני סיום תקופת ההתארגנות), לפי המוקדם מבניהם, **לא ישלם** השוכר דמי שכירות והפעלה לחברה (אולם יהא עליו לשלם את כל תשלומי החובה ודמי הניהול, כאמור בסעיף 5 לעיל).
- למען הסר ספק מובהר, כי לאחר תום תקופת ההתארגנות **או** עם תחילת הפעלת השטח המושכר בפועל, **לפי המוקדם** מבין המועדים הנ"ל, השוכר יהא חייב לשלם לחברה את דמי השכירות החודשיים, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות בשטח המושכר ו/או השוכר טרם התחיל להפעיל את השטח המושכר בפועל.
- התשלום של דמי השכירות החודשיים ישולם על ידי השוכר לחברה מראש עבור כל תקופת השכירות, כמפורט להלן.
- במעמד החתימה על חוזה זה, ימציא השוכר לחברה 20 שיקים, כאשר כל שיק יהווה תשלום עבור שלושה חודשי שכירות מראש (עבור כל רבעון), כאשר הפרשי ההצמדה למדד ישולמו כמפורט בסעיף 9.3 להלן.
- למען הסר כל ספק מובהר כי חובת השוכר בתשלום דמי שכירות והפעלה, לכל תקופת החוזה, תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטח המושכר ובין אם לאו.
- 9.2. מוסכם, כי דמי השכירות יהיו צמודים למדד החל מתחילת תקופת ההפעלה ולמשך תקופת השכירות.
- 9.3. מוסכם, כי בתקופת השכירות הנוספת (ככל שתמומש האופציה על ידי החברה, כאמור בסעיף 10.2 להלן) דמי השכירות לתקופת השכירות הנוספת יעלו בשיעור של 7% לעומת דמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בסיום תקופת השכירות (היינו: בשנת השכירות האחרונה לתקופת השכירות). למען הסר ספק מובהר כי גם דמי השכירות המועדכנים שישולמו על ידי השוכר במהלך תקופת השכירות הנוספת ישולמו בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיס.
- 9.4. דמי השכירות יהיו צמודים לפי תנאי ההצמדה הבאים:
- אחת לשנה ישלם השוכר לחברה הפרשים בגין ההצמדה למדד. אם יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס ישלם השוכר לחברה את הפרשים בהתאם לעליית המדד החדש ביחס למדד הבסיס. אם יתברר שהמדד החדש שווה למדד הבסיס או נמוך ממנו לא ישלם השוכר הפרשי הצמדה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה לא יוחזרו לשוכר כספים.
- 9.5. לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל.
- 9.5. במקרה בו יפגר השוכר בתשלום כלשהו לחברה למעלה מ-7 יום, אזי החל ממועד התשלום על פי החוזה, תתווסף לסכום שבפיגור, הכולל גם את הפרשי ההצמדה למדד שהצטברו עד למועד התשלום על פי החוזה, ריבית שנתית הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק בו מתנהל חשבונה של החברה (להלן: "**הבנק**"), בתוספת 1% (להלן: "**ריבית פיגורים**").
- אישור הבנק לגבי שיעור הריבית יהווה ראיה מכרעת וסופית. לכל תשלום ריבית שישולם לחברה יתווסף מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בחוק.

9.6. השוכר ימציא לחברה, במעמד חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית, אוטונומית, בסכום השווה לשישה (6) חודשי שכירות של השטח המושכר, 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.

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. שילמה החברה סכום שעל פי חוזה זה, חל על השוכר, ישא 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 וסיומו

תקופת החוזה

10.1. מוסכם בין הצדדים כי חוזה זה יהא בתוקף **לתקופה של כ-5 (חמש) שנים** החל ממועד המסירה (כהגדרתו בסעיף 3.3 לעיל) [לעיל ולהלן: "**תקופת השכירות**"], והשוכר לא יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות לפני המועד האמור, אלא בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 10.3 להלן.

10.2. אופציות לחברה לתקופת שכירות נוספת

בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של השוכר במלואן ובמועדן לשביעות רצונה של החברה ובכפוף לקבלת כל האישורים הסטטוטוריים הנדרשים לפי כל דין, החברה בלבד תהא רשאית (אך לא חייבת) להאריך את תקופת השכירות **לתקופת שכירות נוספת של 5 (חמש) שנים נוספות**, בכפוף להסכמת השוכר, וזאת באמצעות מתן הודעה מראש ובכתב לשוכר לא יאוחר מ-60 (שישים) יום לפני תום תקופת השכירות [להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**" או "**האופציה**"].

10.3. על אף האמור בסעיף 10 זה, השוכר רשאי לסיים חוזה זה ולהפסיק את תקופת השכירות ו/או לפנות את השטח המושכר לפני תום תקופת השכירות, בכפוף להודעה מוקדמת מראש ובכתב של 6 (שישה) חודשים לחברה. במקרה האמור לעיל, השוכר לא יידרש לשאת בדמי השכירות ו/או תשלום אחר בגין המועד שלאחר סיום תקופת השכירות ופינוי השטח המושכר על ידו, כמצוין בהודעתו כאמור, או מתום 6 חודשים מיום הודעתו על הפסקת השכירות, לפי המאוחר מבניהם.

להסרת ספק מובהר, כי השוכר לא יהא זכאי לקבל חזרה כל תשלום בגין השקעותיו בשטח המושכר בין אם קוצרה תקופת השכירות ובין אם לאו.

תחולת הוראות החוזה ותנאיו

10.3.1. כ ל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול כלשונן, בשינויים המחויבים, גם על תקופת השכירות הנוספת - אם מומשה על ידי החברה, כאמור לעיל - לרבות הערבות הבנקאית ופוליסת הביטוח ובכפוף לזכות החברה לדרוש וחובת השוכר לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.

10.3.2. מ וסכם במפורש, כי בכל תקופת השכירות הנוספת יחולו הוראות סעיף 9 לעיל, בקשר לתשלום דמי השכירות החודשיים כנקוב שם.

סיום החוזה

10.4. 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, בכפוף לאמור בסעיף 13.3 להלן.

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

10.5. 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.

10.6. 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.

10.7. במקרה כאמור בסעיף 10.6 דלעיל 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 של השטח המושכר 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. הפרת וסעדים

12.1. הוראות סעיפים 2, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 7.1, 8.7, 8.9, ו-9 הנן תניות יסודיות בחוזה זה, אשר הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971, ותזכה את החברה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מערך החוזה, צמודים למדד החל ממדד הבסיס ועד למדד החדש, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

12.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.1 לעיל ומזכויות החברה על פי המכרז, מוסכם בין הצדדים כי היה והשוכר יסרב לקבל את השטח המושכר במועד המסירה ו/או לא יפעיל אותו תוך 45 ימים ממועד המסירה תהא החברה זכאית לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 2,500 ₪ (אלפיים וחמש מאות שקלים חדשים) צמודים למדד הבסיס, לכל יום פיגור, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

12.3. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצויים המוסכמים הנקובים בסעיפים 12.1 ו-12.2 לעיל מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע לשוכר, אם יגיע, ו/או לגבותם מהשוכר בכל דרך חוקית אחרת.

12.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 12.1 ו-12.2 לעיל מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו כהפרה יסודית של החוזה ויזכו את החברה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה בשל כך, על פי חוזה זה ועל פי כל דין:

א. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי 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. אם יתברר כי לשוכר רשום ו/או נרשם רישום פלילי במאגר המידע הפלילי שבמשטרת ישראל.

ו. הוכח להנחת דעתה של החברה כי השוכר הסתלק מביצוע החוזה.

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

ח. השוכר הפר הוראה כלשהי מהוראות החוזה ולא תיקנה בתוך המועד שנקבע בהודעת החברה שנשלחה אליו מראש ובכתב.

12.5. 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 ולחלט את הערבות.

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

12.7. 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.

12.8. תפסה החברה את השטח המושכר, ויהיו בה 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, לסלק מהשטח המושכר לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.

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

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

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

13. עבודות התארגנות בשטח המושכר לפני תחילת תקופת השכירות

13.1. החל ממועד המסירה השוכר יהיה רשאי לבצע את עבודות התארגנות ובכלל זה את עבודות ההתאמה וההצטיידות של השטח על פי פרוגרמת ההתאמה שהגיש עם הצעתו למכרז (ככל שהגיש) ועל פי כל דין והכל בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב של הפרוגרמה הנ"ל, ואישור לוחות הזמנים לביצועה על ידי החברה. ביצוע עבודות ההתארגנות וההתאמה, לרבות קיום כל תנאי היתר הבנייה ו/או כל תנאי רישיון עסק, יהוו תנאי למתן הרשאה לשוכר להפעיל את השטח המושכר.

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

13.3. מוסכם בין הצדדים, כי עם סיומו של חוזה זה וסיום הפעלת השטח המושכר מכוחו, ייוותרו עבודות ההתאמה שבוצעו בשטח המושכר במסגרת תקופת ההתארגנות, 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.

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

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

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

14. יחסי הצדדים

14.1. 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.

14.2. הצדדים קובעים בזה כי העובדים שיבצעו את העבודות 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 נשוא חוזה זה.

15. שונות

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

15.2. לשוכר לא תהא זכות עיכבון 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.

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

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

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

ולראיה באנו על החתום:

השוכר

החברה

הנדון: אי שור

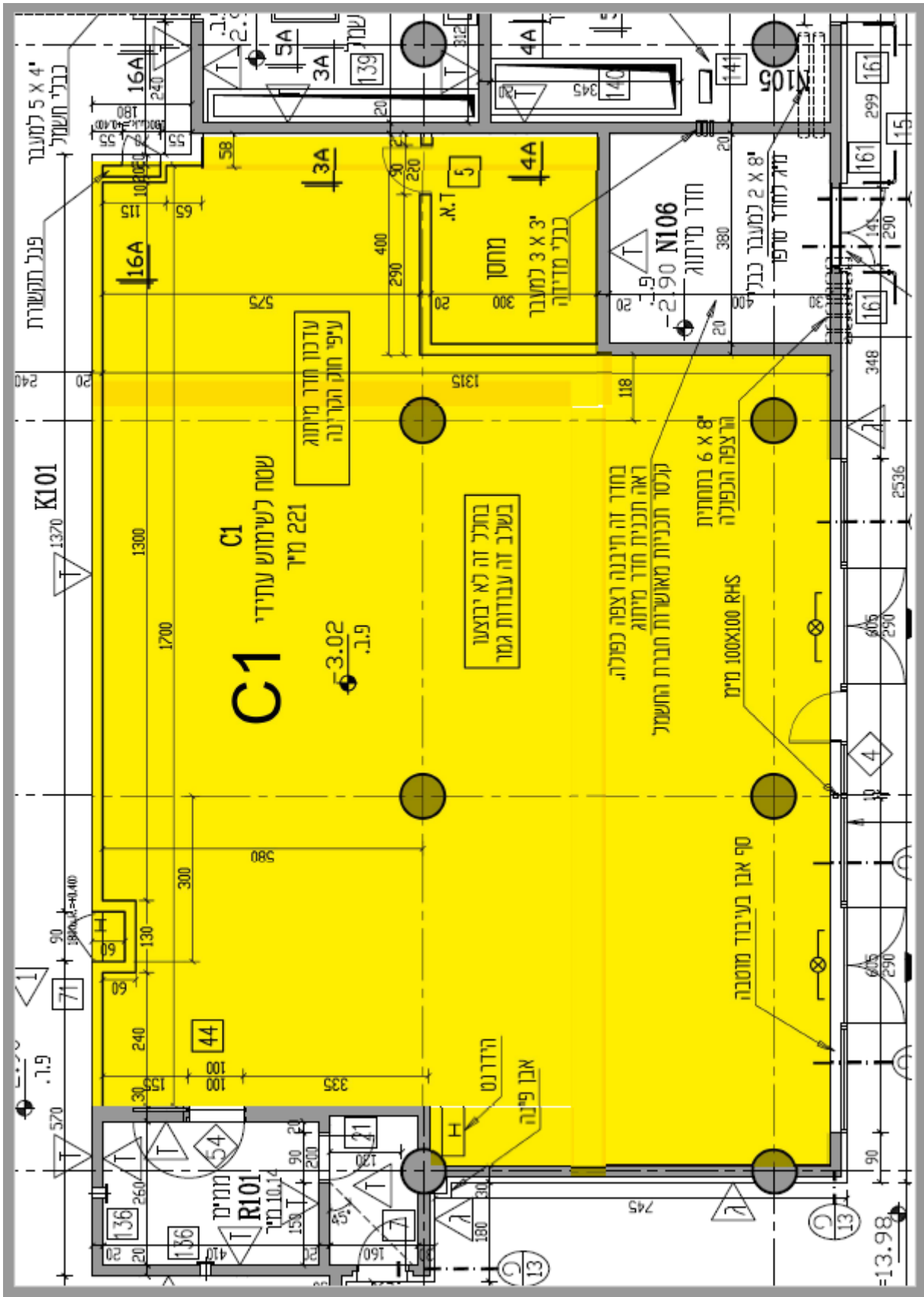
[ימולא במידה והשוכר הנו תאגיד]

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה _____ וכן _____ אשר חתמו על מסמכי חוזה זה בשם חברת _____ ח.פ. _____, ובצירוף חותמת החברה, מחייבות את החברה בהתקשרותה עם חברתכם לכל דבר ועניין.

תאריך: _____ חתימת וחותמת עו"ד/רו"ח _____

נספח א'

תשריט השטח המושכר



נספח ביטוח – נספח ב'

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 ותבוצעה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי החברה ולידי חברת הניהול 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 ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹.

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 עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי החברה (שלא באמצעות החברה, חברת הניהול או מי מטעם החברה ו/או חברת הניהול), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם החברה או חברת הניהול, וכן כלפי 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 במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: _____ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². הביטוח מורחב לשפות את החברה ואת חברת הניהול בגין אחריות שתוטל על מי מהם עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

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

² . 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.

- 2.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (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 לשפות את החברה ואת חברת הניהול היה ונקבע, 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 ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח 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 ו/או חברת הניהול. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם החברה או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי 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 או מצד חברת הניהול, על השוכר להמציא לידי החברה ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח 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 ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא ממועד 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, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי 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 המבטח על-פיהם.
- 2.6. השוכר פוטר את החברה, חברת הניהול והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם 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 או בידי חברת הניהול 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 או לחברת הניהול, 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 הביטוח 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 ולחברת הניהול 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 וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה או על חברת הניהול או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על 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 חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.13. על החברה וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.14. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות החברה או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החברה לערוך ולקיים, בין באמצעות החברה ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תקופתו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- 2.14.1. ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של החברה או של חברת הניהול המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך 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 חברת הניהול או מי מטעם החברה או חברת הניהול).
- 2.14.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 2.14.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 2.14.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- לחברה ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.15.2 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

וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריות שתוטל על השוכר עקב מעשה או מחדל של החברה או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

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

2.15. לחברה הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של החברה, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 2.15 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי החברה בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי השוכר, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.16. בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 2.14 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות החברה או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות 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 ובשם חברת הניהול, את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיפים 2.14.1 ו- 2.14.2 לעיל וכן בהתאם לסעיף 2.15 לעיל ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון ובגין נזק שלא כוסה במלואו על ידי חברת הביטוח.

2.18. למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח 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. [מסחרי]

נספח ב'1- אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבטוח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם: החברה לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או משנה		<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר / חברת הניהול
ת.ז.ח.פ. 5100044449	ת.ז.ח.פ.		
מען: הסיבים 47, פתח תקווה	מען		

כיסויים

כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מסג	סכום					
318 (מבטוח נוסף-מבקש האישור) 309 ניותר על תחלף לרבות מבקש האישור 308 ניותר על תחלף כלפי גורם אחר: דירום, שכרם ומעל זמיות אחרים בגנם (במקף להדירות) 313 (כיסוי בגין טקוי טבע) 314 (כיסוי בגין פריצה ושד) 316 (כיסוי רעידת אדמה) 328 (ראשונות) 324 (מטב לעמולי הביטוח- מבקש האישור)	כלול						כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לזגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ורפיצה רכוש עליו עובדים רכוש סמוך רכוש בהעברה פגמי הריסות
318 (מבטוח נוסף- מבקש האישור) 302 (אחריות עלבוב) 309 ניותר על תחלף לרבות מבקש האישור 329 רכוש מבקש האישור יחשב רכוש צד ג' 315 (כיסוי לתביעות פליליות) 312 (כיסוי בגין טיק משימוש בכלי עבודה) 322 (מבקש האישור סוגר כד ג' בפרק זה) 328 (ראשונות)		**					צד ג'
318 (מבטוח נוסף- מבקש האישור) 309 ניותר על תחלף לרבות מבקש האישור 328 ראשונות		20,000,000					אחריות מעבידים
							אחר

****יש לעדכן סכומים בהתאם להערות שוליים 1 ממוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשורת**

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג):

009- בניה - עבודות קבלניות גדולות
096- שכירות והשכרות
074- שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

נספח ב'2- אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת		תאריך האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים			
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>							
מבקש האישור*		המבוטח		אופי העסקה		מעמד מבקש האישור*	
שם: החברה לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות		שם השוכר: _____		<input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: שכירות בנכס המצוי בחזית היציע המערבי של אצטדיון "שלמה ביטוח" בפתח תקווה		<input checked="" type="checkbox"/> משכיר ו/או חברת הניהול <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.ז.ח.פ. 5100044449		ת.ז.ח.פ.					
מען: הסיבים 47, פתח תקווה		מען					
כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומקורות הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים <small>יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'</small>
					סכום	מוטב	
רכוש							309 (ניתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 308 (ניתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובנלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להודעות) 313 (כיסוי בגין נזקי טעם) 314 (כיסוי בגין פריצה ושד) 316 (כיסוי בגין רעידת אדמה) 324 (מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח) 331 (שנבד לטובת מבקש האישור)
צד ג'							302 (אחריות צולבת) 309 (ניתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מלי"ל) 321 (מבוטח מוסף בגין מנשי או מודלי המבוטח- מבקש האישור)

תאריך האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים					
322 (מבקש האישור מוגדר כצד ג') 328 (ראשונות) 329 (רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג')							
319 (מבוטח מסוף- היה וייחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח) 309 (ניתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 328 (ראשונות)	נח	20,000,000					אחריות מעבידים
309 (ניתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 308 (ניתור על תחלוף כלפי גורם אחר - דיירים, שוכרים (בעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להודעות) 311 (מיסוי אובדן תוצאתי עבור מבקש האישור) 313 (מיסוי בגין נזקי טמט) 314 (מיסוי בגין פריצה ושור) 316 (מיסוי בגין רעידת אדמה) 328 (ראשונות) 324 (מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח) 331 (שעבוד לטובת מבקש האישור)	נח						אחר- אובדן תוצאתי
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בספת ג'): *							
שכירות והשכרות - 096							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

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

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

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

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

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

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

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

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

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

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

דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד הקובע לא תיענה.

לאחר המועד הקובע ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

נספח ד'

הודעה על מועד מסירת החזקה

לכבוד

א.ג.ג,

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

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