

**החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ**

**מכרז פומבי מס' 6/2024**

**לבחירת יזם**

**להשכרה, ניהול והפעלת שטחים מסחריים בשוק ליפקיס בפ"ת**

**לטובת פעילויות הסעדה, בילוי ופנאי**

## החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

### מכרז פומבי מס' 6/2024

1. החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות מיזמים להשכרה, ניהול והפעלת שטחים מסחריים בשוק ברחוב זאב ליפקיס בפתח תקווה (להלן: "השוק"), בהתאם לכל תנאי ומסמכי המכרז.
2. בכוונת החברה לבחור ביזם אשר ישכור את השטחים המסחריים (כהגדרתם במסמכי המכרז), ינהל את השטחים הנ"ל ויפעיל בהם ו/או ישכיר אותם לצדדי ג' בשכירות משנה על מנת להפעיל בהם חנויות/עסקים בתחומי המזון וההסעדה (בתי קפה/ברים/מסעדות), בילוי, פנאי וכו' – ובלבד שכל שימוש כאמור מותר לפי התב"ע החלה על המתחם.
3. החברה הנה תאגיד עירוני כהגדרתו בחוק בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות במתחם השוק, הסמיכה את החברה לנהל את השטחים הכלולים בו, ובכלל זה הסמיכה העירייה את החברה לפרסם את המכרז דנן, ולהתקשר עם הזוכה לצורך יישום המכרז.
4. על מנת להשתתף במכרז על כל משתתף לשלם דמי השתתפות בסך של 500 ₪ (כולל מע"מ), שלא יוחזרו, לכל מעטפת הצעה. את דמי ההשתתפות ניתן לשלם במשרדי החברה, ברחוב הסיבים 47 פי"ת (להלן: "משרדי החברה"), בשעות העבודה (משעה 08:30 ועד השעה 15:00).
5. מפגש הבהרות למציעים יתקיים במועד ובמיקום הנקוב בטבלה שבסעיף 8 להלן. ההשתתפות במפגש ההבהרות הנה חובה, והחברה תהא רשאית לפסול הצעתו של מציע אשר לא ישתתף בעצמו או באמצעות מי מטעמו בפגישת ההבהרות. החברה תהא רשאית לקבוע מועד/ים נוסף/ים לפגישת ההבהרות, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
6. 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 הנקוב בטבלה שבסעיף 8 להלן. הבהרות יש להגיש אך ורק בהתאם להנחיות המכרז.
7. את ההצעות יש לשלשל בתוך מעטפה, במסירה אישית [לא לשלוח בדואר] עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 להלן, בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה. בסמוך לאחר המועד הנ"ל, תתקיים במשרדי החברה ישיבת ועדת המכרזים לפתיחת מעטפות המכרז בהשתתפות נציגי המציעים. כל מציע רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת המכרזים וההצעות ורישום מסמכי המכרז.
8. בחירת ההצעה הזוכה תעשה בהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז.
9. טבלת נתוני המכרז:

מועד סיור מציעים (חובה)	יום חמישי, 30/5/2024, בשעה 12:00.
מקום סיור מציעים	בכניסה לשוק מרח' גוטמן (סמוך לחנות דגים "מלך הקרפיון")
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	יום ראשון, 16/6/2024, עד השעה 12:00.
מועד אחרון להגשת ההצעות	יום חמישי, 27/6/2024, בשעה 14:00.
מועד ישיבת פתיחת מעטפות	יום חמישי, 27/6/2024, בשעה 14:30 (זום יישלח למשתתפים).
תוקף ערבות המכרז	1/11/2024
סכום ערבות המכרז	10,000 ש"ח

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

### מסמכי המכרז

#### מסמך א' – תנאים כלליים למכרז

- נספח א' – טופס ההצעה והצהרת המשתתף.
- נספח ב' - נוסח כתב ערבות בנקאית למכרז.
- נספח ג' – אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה, ככל שהמציע הנו תאגיד.
- נספח ד' - תצהיר הוכחת ניסיון המציע.
- נספח ה' – הצהרת המשתתף על יכולת פיננסית.
- נספח ו' - התחייבות לאי תיאום הצעות במכרז.
- נספח ז' – תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים
- נספח ח' - תצהיר בדבר העדר הרשעה בפלילים.
- נספח ט'1 - ככל שהמציע הנו תאגיד - נוסח אישור רו"ח בנוגע להערת עסק חי.
- נספח ט'2 – נוסח אישור רו"ח לעמידה בתנאי הסף.
- נספח י' - הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים בהצעה או בביצוע.
- נספח יא' – תצהיר בדבר עמידה בהוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.
- נספח יב' – תצהיר עסק בשליטת אישה.

#### מסמך ב' – חוזה

- נספח א' - תשריט שטחי החנויות.
- נספח ב' - נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.
- נספח ג' - נספח ערבות בנקאית.
- נספח ד' - כתב התחייבות של שוכר המשנה.
- נספח ה' - התוכנית האסטרטגית [תצורף בהמשך, בהתאם להצעת היזם, כפי שתאושר על ידי החברה].
- נספח ו' - טופס בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון.

**מסמך א'**

**החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ**  
**תנאים כלליים למכרז**

**1. כללי**

1.1 החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה" או "המזמין") מזמינה בזה הצעות מיזמים להשכרת, ניהול והפעלת שטחים מסחריים (כהגדרתם בסעיף 1.4 להלן) בשוק ברוחב זאב ליפקיס בפתח תקווה (להלן: "השוק" או "המתחם"), בהתאם לכל תנאי ומסמכי המכרז.

1.2 החברה הנה תאגיד עירוני, כמשמעו בחוק, בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות במתחם השוק, הסמיכה את החברה לנהל את השטחים הכלולים בשוק, ובכלל זה הסמיכה העירייה את החברה לפרסם את המכרז דנן, ולהתקשר עם הזוכה לצורך יישום המכרז.

1.3 בכוונת החברה לבחור ביזם אשר ישכור את השטחים המסחריים (כהגדרתם להלן), ינהל אותם ויפעיל בהם ו/או ישכיר אותם לצדדי ג' בשכירות משנה על מנת להפעיל בהם חנויות/עסקים בתחומי המזון וההסעדה (בתי קפה/ברים/מסעדות/ מעדניות), בילוי, פנאי וכו' – ובלבד שכל שימוש כאמור מותר לפי התב"ע החלה על המתחם) (להלן: "השימושים המותרים"), והכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז, ובפרט – חוזה המכרז המצ"ב כמסמך ב'.

הזוכה במכרז יידרש לקיים פעילויות מסחריות בשטחים המסחריים במשך כל ימות השבוע, לכל הפחות בין השעות 7:00 עד 23:00, והכל בכפוף לחוקי העזר העירוניים, תנאי רישוי עסקים ולפי כל דין. שעות הפעילות בכל חנות וחנות ניתנות לשינוי בהתאם לאופי ותמהיל כל חנות וכפי שיאושר על ידי החברה.

הזוכה במכרז יידרש לשלם לחברה דמי שכירות חודשיים (כפי שיוצעו על ידו במכרז, כמובהר להלן) בגין הזכויות שיקבל בשטחים המסחריים, בהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז.

1.4 השטחים המסחריים מושא מכרז זה הנם כמפורט להלן (להלן: "השטחים המסחריים" או "השטחים"):

מספר סימון בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה	גודל השטח נטו
4	14.17
5	13.78
7	14.2
12	12.4
13	12.35
20	17.44
30	9.82
36	10.4
41-40(מאוחדות)	15.1

42 [הערה: שטח זה נמצא בהליכי פינוי והחברה אינה מתחייבת להשכירו]	14 פינתית
43	13.24
11א	7.6
31-32 (מאוחדות)	19.74

- 1.5 מובהר, כי בכוונת החברה (אך היא אינה חייבת) לפרסם בהמשך מכרז נוסף להשכרת, ניהול ותפעול שטחים מסחריים נוספים בשוק, המסומנים בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה המכרז (מסמך ב') בצבע ורוד (להלן: "המכרז הנוסף"). הזוכה במכרז יהא רשאי להשתתף גם במכרז הנוסף שתפרסם החברה (ככל שתפרסם).
- 1.6 כל השטחים המסחריים יימסרו לזוכה במכרז ביחד, במועד מסירה אחד. על אף האמור לעיל, מובא בזאת לידיעת המשתתפים כי השטח המסומן מס' 42 בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה המכרז נמצא תחת הליכי פינוי והחברה אינה מתחייבת להשכירו. המשתתפים מתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ככל שיחולו עיכובים במסירת השטח הנ"ל לזוכה ו/או ככל שהשטח הנ"ל לא יושכר כלל לזוכה, והכל לפי שיקול דעתן הבלעדי של החברה ו/או העירייה.
- 1.7 מובהר, כי בשטח מס' 43 קיימים כיום שירותים לנוחיות. הזוכה במכרז יהא רשאי לפרקם ולהעבירם לשטח אחר מן השטחים המסחריים, בכפוף לכך שבשטח המיועד החדש קיימת תשתית מתאימה לשירותים (תשתית מים וביוב), והכל על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי ובכפוף לאישור החברה מראש ובכתב.
- 1.8 השטחים המסחריים יימסרו לזוכה כשהם מוכנים עד לרמת מעטפת, ובכלל זה תשתית (עד קו מבנה) של חשמל, מים וביוב, ריצוף, טיח וצביעת קירות הנכס (במקרה בו הנכס צבוע, לא תתבצע צביעה נוספת ע"י החברה). כמו כן, בהתאם לתמהיל החנויות שיאושר ע"י החברה ויכולת התשתית של החנות, החברה תתקין גם מפרידי שומנים.
- מובהר, כי מעבר למסירת השטחים ברמת מעטפת, כאמור לעיל, כל עבודת גמר ו/או התאמה ו/או שיפוץ אחרת ו/או נוספת אשר תידרש בשטחים תעשה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של היזם, לרבות הגדלת חיבור החשמל.
- 1.9 הזוכה יבצע, על אחריותו וחשבונו הבלעדי, את כל עבודות הגמר והשיפוץ הנדרשות לכל אחד מהשטחים המסחריים, בהתאם לשימוש המתוכנן בכל שטח (להלן: "עבודות ההתאמה"), ובכפוף לאישורה של החברה מראש ובכתב לעבודות ההתאמה.
- 1.10 במהלך שנת ההתקשרות הראשונה החברה תשתתף בעלויות השיווק והפרסום של החנויות שיופעלו בשטחים המסחריים עד לסך של 3,000 ₪, בתוספת מע"מ כדון, לחודש, כנגד הצגת חשבוניות ואסמכתאות מהזוכה. כמו כן, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, להשתתף בהוצאות שיווק ופרסום כאמור עד גובה הסכום הנקוב לעיל גם במהלך שנת ההתקשרות השנייה.
- מובהר, כי ככל והחברה תבחר להתקשר עם יועץ חיצוני או לבצע שיווק בעצמה, היזם יידרש לשתף פעולה עם היועץ החיצוני באופן מלא והשתתפות החברה בעלויות השיווק והפרסום כאמור לעיל תבוטל.

1.11 על כל משתתף במכרז להגיש לחברה, במסגרת הגשת הצעתו למכרז, תכנית אסטרטגית לניהול והפעלת השטחים המסחריים בשוק (להלן: "התכנית האסטרטגית"), אשר תכלול את כל המפורט להלן:

#### 1.11.1 תמהיל השימושים בשטחים המסחריים.

על כל מציע לציין את התמהיל המוצע על ידו לשימוש בשטחים המסחריים. מובהר, כי בכפוף לאישורה של החברה הזוכה יהא רשאי לאחד 2 או 3 שטחים מסחריים סמוכים לשטח אחד לצורך שימוש מסוים, ובמקרה כאמור עליו לציין זאת במסגרת התוכנית האסטרטגית.

#### 1.11.2 תכנית אופרטיבית לקידום העסקים בשטחים המסחריים, כגון: אירועים

מתוכננים, שיתופי פעולה, קד"מ, פרסום ושיווק וכיוצא"ב. על המציע לקחת בחשבון את סביבת השוק ומתן מענה לצרכים שאינם קיימים כיום במתחם (למשל – מחסור במקומות בילוי והסעדה וכדומה).

1.12 הזוכה במכרז יידרש לנהל ולהפעיל את השטחים המסחריים בהתאם לתוכנית האסטרטגית שתוכן על ידו כאמור לעיל, לאחר שהיא אושרה על ידי החברה, בהתאם לתנאים שתקבע החברה, ובהתאם לכל תנאי חוזה המכרז (המצ"ב כמסמך ב'). הזוכה במכרז יהא רשאי לשנות את התכנית האסטרטגית באישור של החברה מראש ובכתב.

#### 1.13 תנאים להפעלת מסעדה/בית קפה/בייקרי/בר ו/או כל שירות הסעדה אחר

הזוכה במכרז יתחייב כי שירותי ההסעדה שיפעלו במתחם יפעלו אך ורק בהתאם להוראות חוקי העזר העירוניים.

#### 1.14 החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן תהיינה רשאיות להפעיל במתחם השוק עצמו או מחוץ למתחם

השוק שטחים מסחריים נוספים גם מעבר לשטחים האמורים במכרז זה, אשר יופעלו על ידן ו/או על ידי צדדי ג' אחרים, וייתכן שהם יספקו שירותים דומים או זהים לשירותים שיסופקו בשטחים המסחריים מושא מכרז זה ו/או יהיו בעלי מאפיינים דומים לאותם שירותים, ומובהר מפורשות כי לזוכה לא תינתן שום בלעדיות באשר לסוג העסק והשירותים שיופעלו בשטחים המסחריים מושא מכרז זה. על כל משתתף לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שיופעלו במתחם השוק עצמו ו/או בשטחים אחרים מחוץ למתחם השוק עסק/ים אחר/ים אשר יספקו שירותים דומים לשירותים שיסופקו במסגרת השטחים המסחריים מושא המכרז ו/או בעלי מאפיינים דומים לאותם שירותים.

#### 1.15 תקופת השכירות

##### 1.15.1 הזוכה במכרז יקבל את הזכות לשכור ולהפעיל את השטחים המסחריים למשך

תקופה בת 5 (חמש) שנים, החל ממועד המסירה כהגדרתו בחוזה המכרז (להלן: "תקופת ההתקשרות הראשונה").

בכפוף לקבלת כל האישורים הסטטוטוריים שיידרשו לפי כל דין ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של הזוכה לפי חוזה המכרז במלואן ובמועדן, לזוכה תהא האופציה להאריך את תקופת ההתקשרות הראשונה לתקופת התקשרות נוספת בת 5 (חמש) שנים נוספות (להלן: "תקופת ההתקשרות השנייה").

- 1.15.2. כמו כן, בכפוף לקבלת כל האישורים הסטטוטוריים שיידרשו לפי כל דין, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי וככל שהזוכה יסכים לכך, להאריך את תקופת ההתקשרות השנייה לתקופה/ות תקופות התקשרות נוספת/ות, **עד לתקופת התקשרות כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים** ממועד מסירת החזקה בשטחים המסחריים (להלן: "**תקופת/ות ההתקשרות הנוספת/ות**").
- 1.15.3. לאחר בחירתו של הזוכה במכרז, יובא חוזה המכרז לקבלת אישור מועצת העיר, וזאת על מנת לאשר את האופציות המוקנות לזוכה ולחברה להארכת תקופות ההתקשרות, כמפורט לעיל. למען הסר ספק מובהר, כי תקופת ההתקשרות הראשונה מאושרת ואין צורך לאשרה במועצת העיר. המשתתפים לא יבואו בכל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שהאופציות המוקנות לזוכה ו/או לחברה להארכת תקופות ההתקשרות לא יקבלו את אישור מועצת העיר ו/או כל אישור סטטוטורי אחר הנדרש לפי דין (ככל שנדרש), מכל סיבה שהיא.
- 1.16. **מועד תחילת תקופת השכירות**
- בכפוף לקיום כל ההתחייבויות המוקדמות של הזוכה במכרז, על פי כל תנאי המכרז, תימסר החזקה בשטחים המסחריים לידי הזוכה במועד שייקבע בהודעת החברה (להלן: "**מועד המסירה**"), ויחולו בקשר למועד המסירה ההוראות הרלבנטיות לעניין זה כאמור בחוזה המכרז.
- 1.17. **איסור לעשות כל שימוש אחר בשטחים המסחריים**
- 1.17.1. זכות השכירות מושא מכרז זה מתייחסת אך ורק לשימושים המותרים שהציג הזוכה במסגרת הצעתו למכרז, כפי שאושרה על ידי החברה – ואין בהרשאה מושא מכרז זה כדי להקנות לזוכה זכות כלשהיא בכל שטח אחר שאינו השטחים המסחריים (על כל הצמוד להם ובכפוף לאישור רישוי עסקים) ו/או לעשות כל שימוש אחר בשטחים הנ"ל.
- 1.17.2. השימוש בשטחים המסחריים על ידי הזוכה ו/או על ידי שוכרי המשנה להם ישכיר את השטחים המסחריים יעשה על פי כל תנאי חוזה המכרז וכן על פי כל תנאי רישיון העסק שיוגדרו בקשר לכל אחד מהשטחים על ידי העירייה ו/או כל גורם רגולטורי אחר.
- 1.17.3. השטחים המסחריים יופעלו בהתאם ובכפוף לכל דין ולכל חוקי העזר העירוניים.
- 1.18. **איסור הסבת ו/או העברת זכויות ו/או התחייבויות**
- 1.18.1. הזוכה במכרז לא יהא רשאי להעביר ו/או להסב את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי חוזה המכרז (מסמך ב').
- 1.18.2. על אף האמור לעיל, הזוכה יהא רשאי להשכיר את השטחים המסחריים בשכירות משנה לצדדים שלישיים שיפעילו את השטחים המסחריים, וזאת בכפוף לאישורה של החברה מראש ובכתב כל שוכר משנה כאמור ומבלי לגרוע מאחריותו של הזוכה כלפי החברה לקיום מלוא הוראות חוזה השכירות, והכל בהתאם ובכפוף לאמור בחוזה השכירות (מסמך ב').

**הצעות**

**רשאים להשתתף במכרז** יחידים או תאגידיים, העונים על כל התנאים האמורים במסמכי המכרז במועד הגשת ההצעות, ובכלל זה (ומבלי לגרוע מכל יתר התנאים) העונים גם על כל תנאי הסף שלהלן:

- 2.1. המציע הנו בעל מחזור כספי שנתי ממוצע של **לפחות 500,000 ₪** (לא כולל מע"מ), במהלך כל אחת מהשנים 2021-2023.
  - 2.2. המציע הנו בעל ניסיון של **לפחות שנתיים** במהלך **השנים 2019-2023**, בהפעלת מסעדה/בר/בית קפה/בייקרי ו/או עסק אחר בתחום ההסעדה ו/או בהפעלת עסק מתחום הבילוי והפנאי (כגון: עסק בתחומי האופנה, אומנות, תרבות וכדומה).  
לגבי משתתף שהנו תאגיד, למען הסר ספק מובהר, כי תנאי הניסיון הנדרש הנו לניסיון של בעל המניות השולט בתאגיד ו/או של מנהל בכיר בתאגיד.
  - 2.3. אין חשש לקיומו של המציע כ"עסק חי" - במידה והמציע תאגיד.
  - 2.4. המציע צירף ערבות בנקאית בהתאם לתנאי מכרז זה.
  - 2.5. למציע אין סכסוך משפטי עם החברה ו/או העירייה, למעט סכסוך הקשור להתחשבנות.
  - 2.6. המציע מנהל ספרים כדין ועומד בתנאים הקבועים בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.
  - 2.7. המציע עומד בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998.
  - 2.8. 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** ב-7 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעתו למכרז זה **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 המציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע, **הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע**.
  - 2.9. המציע השתתף בפגישת ההבהרות בהתאם לנדרש במכרז.
  - 2.10. הצעת המציע תוגש על ידי אישיות משפטית אחת בלבד. כל המסמכים הנדרשים בהזמנה, לרבות הערבות הבנקאית ושאר האישורים הנדרשים, יהיו על שם המציע בהזמנה.
- על אף האמור לעיל, ועדת המכרזים תסכים לקבל הצעה שהיא **משותפת לשני גורמים (יחידים ו/או תאגידיים)**, הקשורים בינם בהסכם שותפות בכלל, או לעניין מכרז זה במיוחד (להלן: "גוף משותף").
- היה ותוגש הצעה מטעם גוף משותף, כאמור, תיבדק עמידת הגוף המשותף הנ"ל בתנאי הסף כאמור לעיל, באופן מצטבר; דהיינו: די בכך שכל תנאי הסף מתקיימים אצל **המרכיב השולט** (כהגדרתו להלן) של הגוף המשותף, ואין צורך בעמידת כל אחד ממרכיבי הגוף המשותף בכל תנאי הסף - והכל בתנאי, כי כל תנאי הסף לעיל (כל תנאי, במלואו) מתקיימים אצל **המרכיב השולט** של הגוף המשותף הנ"ל [היינו: המרכיב אשר יש לו לפחות 50% מכל הון המניות (או מכל הזכויות הרכושיות) ומכל זכויות ההצבעה בגוף המשותף (לעיל ולהלן: "המרכיב השולט")]. - כך שאם ישנם **שני מרכיבים שולטים** בגוף המשותף, המחזיקים כל אחד ב-50% בו, יכול שיתקיים אחד או יותר מן התנאים הנ"ל (כל תנאי, במלואו) אצל האחד, והתנאים (האחרים) הנ"ל (כל תנאי, במלואו) אצל השני. מודגש כי תנאי הסף המפורטים בסעיפים 2.3, 2.5, 2.6, 2.7 ו-2.8 לעיל נדרשים בכל מקרה להתקיים אצל שני מרכיבי הגוף המשותף.



2.11 הצעת המחיר

2.11.1

הצעת המחיר של כל מציע תהא סכום דמי השכירות החודשיים (בשקלים חדשים), ללא מע"מ [להלן: "דמי השכירות"], שיציע המציע לשלם לחברה עבור קבלת זכות השכירות, הניהול וההפעלה של השטחים המסחריים (כהגדרתם לעיל), כאשר הצעת המציע לא תפחת מדמי השכירות המינימליים הנקובים בטבלה שלהלן בקשר לכל אחד מן השטחים המסחריים (להלן: "דמי השכירות המינימליים"). הצעה הכוללת דמי שכירות חודשיים נמוכים מדמי השכירות החודשיים המינימליים הנקובים לכל אחד מן השטחים המסחריים – תיפסל!

מספר סימון בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה המכרז (מסמך ב') [מסומנים בצבע צהוב]	גודל השטח נטו	דמי שכירות חודשיים מינימליים – לפי מחיר למ"ר (ללא מע"מ)
4	14.17	3,200 ₪
5	13.78	3,200 ₪
7	14.2	3,200 ₪
12	12.4	2,700 ₪
13	12.35	2,700 ₪
20	17.44	3,200 ₪
30	9.82	2,500 ₪
36	10.4	2,500 ₪
41-40 (מאוחדות)	15.1	3,300 ₪
42	14 פינתית	3,200 ₪
43	13.24	3,100 ₪
א11	7.6	1,000 ₪
32-31 (מאוחדות)	19.74	3,200 ₪

2.11.2

על כל מציע לנקוב בטופס ההצעה והצהרת המשתתף (נספח א') במחיר המוצע על ידו בקשר לכל אחד מן השטחים המסחריים המפורטים לעיל ולא ניתן לשכור על פי מכרז זה רק חלק מן השטחים המסחריים. מציע אשר לא ינקוב בהצעת מחיר לכל השטחים המסחריים (אלא רק לחלק מהם) – הצעתו תיפסל! כמו כן, על כל מציע לנקוב בטופס ההצעה והצהרת המשתתף (נספח א') מהו סכום דמי השכירות החודשיים הכולל המוצע על ידו עבור כל השטחים המסחריים ביחד (לפי מחיר למ"ר, ללא מע"מ) [היינו: חיבור כל המחירים המוצעים על ידי המציע עבור כל השטחים המסחריים].

לדמי השכירות המוצעים יתווסף מע"מ כדין.  
תנאי תשלום דמי השכירות מפורטים בחוזה המכרז.

- 2.11.3 במהלך שנת ההתקשרות הראשונה דמי השכירות החודשיים שייגבו מהזוכה במכרז יעמדו על שיעור של 80% מסכום דמי השכירות החודשיים אשר הוצעו על ידי הזוכה במכרז. החל מתחילת שנת ההתקשרות השנייה ייגבו מהזוכה במכרז מלוא דמי השכירות החודשיים.
- 2.11.4 בתחילת תקופת ההתקשרות השנייה (כהגדרתה לעיל), ככל שתמומש האופציה על ידי היזם, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות למשך תקופת ההתקשרות השנייה ויעלו בשיעור של 5%.
- 2.11.5 בתחילת כל תקופת התקשרות נוספת (כהגדרתה לעיל), ככל שתמומש האופציה על ידי החברה ובכפוף להסכמת הזוכה, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות למשך כל תקופת התקשרות נוספת ויעלו בשיעור (אחוז) אשר ייקבע בהסכמת הצדדים, ובכל מקרה מובהר כי שיעור (אחוז) העלייה המינימלי יהא בשיעור של 7.5%.
- 2.11.6 בנוסף לאמור לעיל, סכום דמי השכירות החודשיים יהיה צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן, ויעודכן אחת לשנה, בתחילת כל שנת התקשרות (החל מתחילת שנת ההתקשרות השנייה). למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ירידת המדד לא יחול כל עדכון ודמי השכירות לא יופחתו.
- כמו כן, ובנוסף לאמור לעיל, יידרש הזוכה לשאת במלוא תשלומי הארנונה אשר יחולו על כל השטחים המסחריים (על כל הצמודותיהם, ככל שיש).
- ככל וימונה על ידי החברה ו/או העירייה במהלך תקופת ההתקשרות גורם אשר יספק שירותי ניהול למתחם השוק אזי יידרש הזוכה לשאת גם בתשלומי דמי הניהול (כפי שיהיו), לפי חלקו היחסי.
- 2.12 ההצעה תהא בתוקף עד לתקופה של 4 חודשים מן המועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, אולם לחברה תהא הזכות להאריך את תקופת ההצעה לתקופה נוספת של עד 60 יום.

### ערבות ואישורים

3.

המשתתף יצרף להצעתו גם את המסמכים והאישורים הבאים:

- 3.1 ערבות בנקאית, אוטונומית, בלתי צמודה למדד, ברת פירעון עם דרישה ראשונה בסך **הנקוב בטבלה שבסעיף 9 בעמוד 2 להזמנה זו**. הערבות שתוצא לבקשת המשתתף בנוסח המצ"ב **כנספת ב'** ולפקודת החברה, תהיה בתוקף עד המועד **הנקוב בטבלה שבסעיף 9 בעמוד 2 להזמנה זו**, וזאת להבטחת קיום תנאי המכרז.
- אי המצאת הערבות, כאמור, תביא לפסילת ההצעה. החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות בחודשיים נוספים והמשתתף במכרז מתחייב במקרה של דרישה, כאמור, להאריך את תוקף הערבות. משתתף שלא יאריך את הערבות תיפסל הצעתו.
- החברה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבות כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז.

- החברה תחזיר למציע אשר לא זכה במכרז את ערבות המכרז, עד לא יאוחר ממועד חתימת חוזה השכירות עם הזוכה במכרז (או עד מועד חתימת חוזה השכירות עם הזוכים במכרז).
- 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. תעודת התאגדות/תעודת עוסק מורשה.
- 3.5. במקרה שההצעה מוגשת על ידי תאגיד (חברה או שותפות רשומה) יצורפו תדפיס עדכני מרשם החברות (או מרשם השותפויות, לפי עניין) וכן אישור לגבי שמות מורשי החתימה וסמכותם לחייב את התאגיד בחתימתם, בהתאם ל**נספח ג' להזמנה**.
- 3.6. תצהיר להוכחת ניסיון המציע בנוסח **נספח ד'**, חתום ומאומת על ידי עו"ד.
- 3.7. אישור בנק ישראלי מוכר, על יכולתו הפיננסית של המשתתף, ובנוסף הצהרת המשתתף בנוסח **נספח ה' להזמנה**.
- 3.8. התחייבות לאי תיאום הצעות במכרז בנוסח המצ"ב **נספח ו'**.
- 3.9. תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים בנוסח המצ"ב **נספח ז'**, חתום ומאומת על ידי עו"ד.
- 3.10. תצהיר היעדר הרשעה בפלילים בנוסח המצ"ב **נספח ח'**, חתום ומאומת על ידי עו"ד.
- 3.11. ככל שהמציע הנו תאגיד – אישור רו"ח בנוסח **נספח ט'1**.
- 3.12. אישור רו"ח בנוסח **נספח ט'2**.
- 3.13. הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים בנוסח **נספח י'**.
- 3.14. תצהיר בדבר עמידה בהוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בנוסח **נספח יא'**, חתום ומאומת על ידי עו"ד.
- 3.15. התכנית האסטרטגית של המציע, כאמור בסעיף 11.1 לעיל.
- 3.16. על מציע העונה על הדרישות של תקנות העיריות (מכרזים)(תיקון), התשע"ו-2016 (להלן: "**התיקון לתקנות העיריות**"), לעניין עידוד נשים בעסקים, להגיש אישור ותצהיר בנוסח המצ"ב **נספח יב'** לפיו העסק הוא בשליטת אישה (על משמעותם של המונחים: "עסק"; "עסק בשליטת אישה"; "אישור"; ו"תצהיר" ראה התיקון לתקנות העיריות).
- על פי התיקון לתקנות העיריות, לאחר שקלול התוצאות, אם קיבלו שתי הצעות או יותר תוצאה משוקללת זהה שהיא התוצאה הגבוהה ביותר, ואחת מן ההצעות היא עסק בשליטת אישה, תיבחר ההצעה של העסק בשליטת אישה כזוכה במכרז ובלבד שצורף לה בעת הגשתה, אישור ותצהיר כאמור לעיל.
- 3.17. יש לחתום על כל מסמכי המכרז (הזמנה + חוזה), בשולי כל דף ובמקום המיועד לכך.
- 3.18. העתק הודעות עדכון שפורסמו (ככל שפורסמו) על ידי החברה וכן פרוטוקול מפגש המציעים, חתום על ידי המציע.
- 3.19. **הגנת מידע סודי – עותק הצעה מושחר**

3.19.1. כל מציע רשאי להגיש עותק אחד נוסף של הצעתו, שבו הושחר המידע שהמציע רואה בו מידע סודי, שלדעת המציע מהווה סוד מסחרי או מקצועי שאין לגלותו למציעים האחרים. עותק זה יסומן במילים "סודיות מסחרית".

3.19.2. יובהר כי המזמין אינו מחויב על פי דין לקבל את דעתו של המציע. ככל והמזמין יבקש לגלות למציעים האחרים מידע אשר סומן על ידי המציע כמידע שאין לגלותו, יודיע המזמין למציע, לפני גילוי המידע, על החלטתו בדבר המידע שבכוונתו לגלות למציעים האחרים, ותינתן למציע שהות בת 48 שעות על מנת לערער על החלטה זו.

3.19.3. אם המציע לא יגיש עותק נוסף כאמור לעיל, יהיה המזמין רשאי לגלות למציעים האחרים את הצעתו המלאה על כל פרטיה, תנאיה ומסמכיה, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא הודעה מוקדמת, מבלי שתקום למציע טענה ו/או תביעה כלשהי בשל כך.

#### 4. הוצאות המכרז ותנאים מיוחדים

.4

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

#### 4.2. בדיקות מוקדמות

המשתתפים נדרשים להגיש את הצעתם למכרז, לאחר שבדקו ולקחו בחשבון מכל הבחינות, לרבות (אך לא רק) מהבחינה הכלכלית, את כל ההתחייבויות של הזוכה לפי כל תנאי המכרז. מובהר ומודגש, כי הזוכה במכרז יהא האחראי הבלעדי כלפי החברה ו/או העירייה כי השטחים המסחריים אשר יופעלו על ידי שוכרי המשנה מטעמו של הזוכה יופעלו בכפוף (אך לא רק) לקבלת רישיון עסק כדין, קיום כל תנאי רשות כיבוי, כל תנאי הבטיחות, כל תנאי משרד הבריאות, כל תנאי היחידה להגנת הסביבה וכל תנאי אחר ו/או נוסף הנדרש לפי כל דין ו/או חוק עזר להפעלת העסקים שיופעלו בכל אחד מן השטחים המסחריים.

#### 5. הבהרות ושינויים

.5

5.1. תתקיים פגישת משתתפים חובה במועד ובמיקום הנקובים בטבלה שבסעיף 9 בעמוד 2 להזמנה זו. מובהר, כי השתתפות בפגישת המציעים הנה חובה, וכי החברה תהא רשאית לפסול הצעתו של משתתף אשר לא ישתתף, בעצמו או על ידי מי מטעמו, בפגישת המציעים.

המשתתפים חייבים לדייק ולבוא בזמן. פרוטוקול הפגישה יופץ למשתתפי הפגישה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

5.2. 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 הנקוב בטבלה שבסעיף 9 שבטבלה בעמוד 2 להזמנה זו.

שאלות הבהרה יש להגיש אך ורק במסמך Word בלבד, במבנה שלהלן:

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

החברה תהא רשאית שלא לענות לשאלות הבהרה אשר לא יוגשו בהתאם לפורמט הנדרש לעיל.

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

#### שמירת זכויות

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

#### הגשת ההצעות

7. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד במסירה אישית **בלבד** בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה ברח' הסיבים 47, פתח תקווה, לא יאוחר מהמועד הנקוב בטבלה שבסעיף 9 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 תחשב כאילו לא הגיעה במועד והחברה תהא רשאית שלא לקבלה.

#### בחינת ההצעות ובחירת הזוכה

8. ועדת המכרזים של החברה, אשר תבחן את ההצעות ותבחר את הזוכה (להלן: "ועדת המכרזים"), תפעל על פי דיני המכרזים החלים על החברה, ובכלל זה יחולו ההוראות הבאות:

8.1. ועדת המכרזים תעריך, לפי שיקול דעתה ובהתאם לפרמטרים שנקבעו להלן, את ההצעות. בעצם הגשת הצעתו, מסכים בזה כל מציע לקבל את שיקול דעתה של ועדת המכרזים.

8.2. ועדת המכרזים תדרג את ההצעות המשתתפים הן על פי **מחירי ההצעות** והן על פי **איכות ההצעות** – אך ורק את אלה אשר עמדו בכל תנאי הסף.

#### ציון איכות ההצעות (Q)

8.3.1. משקלו של **ציון האיכות (Q)** [לכל הצעה] יהא 50% (חמישים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה לאותו שטח. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 50 נקודות. **לציון האיכות שייקבע לכל הצעה (Q) יתווסף הציון של רכיב מחיר ההצעה לאותו שטח, אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף לשטח הנ"ל, הכל כמפורט בסעיף 8.5 להלן.**

8.3.2. את איכות ההצעות תדרג ועדת המכרזים בהתאם לפרמטרים ולניקוד שנקבע לכל פרמטר, כמפורט בטבלה שלהלן, בהתחשב גם בשיקולים כאמור בסעיף 8.9 להלן:

ניקוד מקסימלי	פרמטר
12	<p>התמהיל המוצע לשימושים בשטחים המסחריים (כפי שיבוא לידי ביטוי בתכנית האסטרטגית שתוגש על ידי המציע)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בגין תמהיל/רעיון לעסקלחנויות הכולל עסקי הסעדה/שתייה/בר בלבד (ללא עסקי פנאי ובילוי) – ינתנו עד 8 נק'.</li> <li>• בעבור תמהיל לחנויות המשלב עסקי הסעדה/שתייה/בר יחד עם עסקי פנאי ובילוי הכולל ייחודיות ותרומה לתמהיל השוק – ינתנו עד 12 נק'.</li> </ul>
8	<p>ניסיון קודם בניהול והפעלת אותו העסק - מסעדה/בית קפה/בייקרי/בר או מתחום ההסעדה או הבילוי והפנאי - ברצף, במהלך לפחות 4 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעה (יש לציין את שם העסק בנספח ד') יש לצרף תפריט, צילומים, ביקורות בתקשורת, וכל חומר שיווקי רלוונטי.</p>
15	<p>התרשמות מהתכנית האופרטיבית של המציע לקידום העסקים בשטחים המסחריים (כפי שתבוא לידי ביטוי בתכנית האסטרטגית שתוגש על ידי המציע)</p>
15	<p>התרשמות כללית מהמציע ומראיון אישי עם המציע</p>
50	<p>סה"כ ניקוד</p>

8.4. ציון מחיר ההצעה (P) בקשר לכל אחד מן השטחים

משקלו של ציון מחיר ההצעה (P) [לכל הצעה עבור כל שטח] יהא 50% (חמישים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 50 נקודות. ההצעה הגבוהה ביותר (היינו: ההצעה בעלת הסכום הכולל של דמי השכירות החודשיים המוצעים עבור כל השטחים המסחריים ביחד הגבוה ביותר) תקבל את הניקוד המירבי – 50. הניקוד של כל יתר ההצעות ייקבע באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר.

לציון המחיר שייקבע לכל הצעה עבור כל שטח (P) יתווסף הציון של רכיב איכות ההצעה עבור כל שטח (Q), אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף, הכל כמפורט בסעיף 8.5 להלן.

8.5. קביעת הניקוד הכללי (T)

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

$$T = P + Q$$

- 8.5.2. לאחר קביעת הניקוד הכללי לכל הצעה, כאמור לעיל, תדרג ועדת המכרזים את כלל ההצעות (שעמדו בתנאי הסף) – על פי הניקוד הכללי שנקבע להם ובכפוף לכל הוראות הזמנה זו – ההצעה שזכתה לניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, **תיקבע כהצעה הזוכה**, הכל לפי שיקול דעתה של ועדת המכרזים ובהתאם ובכפוף לכל תנאי מכרז זה.
- 8.6. 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 ועדת המכרזים לפסול את ההצעה.
- 8.7. ועדת המכרזים 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 הוועדה 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.
- 8.8. **מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במסגרת בחינת הצעת המחיר של המשתתפים, ועדת המכרזים 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.
- 8.9. במסגרת בחינת רכיב "איכות" ההצעות, בכלל, ובתת-רכיב "התרשמות כללית", בפרט, כאמור בסעיף 8.3.2 לעיל, תהא הוועדה 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 המכרז.
- 8.10. החברה תהא זכאית לדרוש מהמציעים הבהרות ו/או השלמת מידע חסר ו/או המלצות ו/או פרטים ו/או מסמכים ו/או אישורים בכל ענין הקשור למכרז זה, לרבות בקשר לצד המסחרי של הצעתם ובכל הקשור לבדיקת עמידתם בתנאי הסף של המכרז, הכל כפי שיידרש לדעת ועדת המכרזים ולפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 8.11. המשתתף מסכים כי כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם, בין אם על ידי תוספת בגוף המסמכים, בין במכתב לוואי ובין בכל דרך אחרת, ייחשב כאילו לא נכתב.
- 8.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת המכרזים תהא רשאית (אך לא חייבת) לפסול כל הצעה הכוללת תוספת או הסתייגות ביחס למסמכי המכרז, בין אם נעשו בגוף ההזמנה ובין אם במכתב לוואי.

**תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות**

.9

9.1. הזוכה במכרז יבצע את עבודות ההתאמה בשטחים המסחריים – אך ורק לאחר שהפרוגרמה שתוכן על ידו לביצוע עבודות ההתאמה **תאושר מראש ובכתב על ידי החברה**. הזוכה יהא חייב לבצע את מלוא עבודות ההתאמה על פי התוכניות שאושרו בלבד – לרבות כל העבודות הנדרשות על פי כל תנאי רישיון העסק בכל שטח מסחרי, וזאת כתנאי לתחילת השימוש בכל אחד מן השטחים המסחריים. כאמור לעיל, הזוכה יידרש להעביר לאישור החברה את תוכניות עבודות ההתאמה אשר אותן הוא מתכנן לבצע בכל אחד מן השטחים עד ולא יאוחר מ-60 יום ממועד חתימת חוזה המכרז על ידי החברה.

9.2. יובהר, כי החל ממועד המסירה (כהגדרתו בחוזה) ולא יאוחר **מתום 90 ימים** (להלן: **"תקופת ההתארגנות"**), **אין** עד לתחילת הפעלת כל שטח מסחרי בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, הזוכה לא יידרש לשלם דמי שכירות בגין השטחים המסחריים (אולם יידרש לשלם את כל יתר תשלומי החובה המפורטים בחוזה המכרז לרשויות השונות, ובכלל זה (אך לא רק) לעירייה, והכל בהתאם להוראות חוזה המכרז).

למען הסר ספק מובהר, כי לאחר תום תקופת ההתארגנות **(כהגדרתה לעיל)** או עם התחלת הפעלת השטחים המסחריים בפועל על ידי שוכרי המשנה, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, הזוכה יהא חייב לשלם לחברה את דמי השכירות, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה באיזה מהשטחים המסחריים ו/או שוכרי המשנה טרם החלו להפעיל את השטחים המסחריים בפועל.

9.3. למען הסר ספק, יובהר, כי כלל עבודות ההתאמה שיבוצעו על-ידי הזוכה (או מי מטעמו), יבוצעו בכפוף לאישור מראש ובכתב של מהנדס החברה.

**הודעה לזוכה והתקשרות**

.10

10.1. החברה תודיע לזוכה בכתב על הזכייה במכרז.

10.2. בתום 14 ימי עבודה ממועד ההודעה על הזכייה במכרז (כאמור בס"ק 10.1 לעיל), ישלים הזוכה את כל הדרוש על פי תנאי המכרז כתנאי מוקדם לחתימת החברה על חוזה המכרז, והחברה תזמין את הזוכה להשלמת ההתקשרות עימו בחוזה, ובתוך מסגרת הימים הנ"ל, ימציא הזוכה בין היתר את הערבות ואת האישור בדבר קיום הביטוחים, כמו גם את כל יתר המסמכים והאישורים שעליו להמציא בהתאם למסמכי המכרז ויחתום על החוזה ועל נספחיו.

10.3. במקרה והזוכה לא ימלא את כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 10.2 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.

10.4. 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 ₪ (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 שביניהם.



10.5. החברה תיתן הודעה בכתב ליתר המשתתפים במכרז באשר לאי זכייתם. להודעה תצורף הערבות שהומצאה על ידם בקשר עם השתתפותם במכרז.

**החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ**

**נספח א'**

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

א.ג.נ.,

**טופס ההצעה והצהרת המשתתף - מכרז 6/2024**

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 כל השטחים המסחריים מושא המכרז, וסביבתם ומצאנו אותם מתאימים לצרכינו ומטרותנו.
- 1.3. כמו כן, הננו מצהירים כי בדקנו את דרכי הגישה לשטחים המסחריים, הסדרי החניה, תוכניות בנין עיר החלות על השטחים, השימושים המותרים בשטחים ולנוכח הצהרתנו בדבר הבדיקה האמורה הננו מוותרים בזה ויתור מלא ושלם ללא כל סייג על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין.
- 1.4. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי חוזה המכרז הינו אישי עם הזוכה בלבד והזכויות המוקנות בו תהיינה לזוכה בלבד, ואסור לזוכה להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו לפי חוזה המכרז לאחר, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, למעט במסגרת השכרת השטחים המסחריים בשכירות משנה בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב ובהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז.
- 1.5. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז וכי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז, וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
- 1.6. אנו מצהירים בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- 1.7. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
- 1.8. אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם כחוזה מחייב בנינו לבניכם.
- 1.9. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- 1.10. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים לקיים את כל הוראות סעיף 10 להזמנה בנוסף לכל הוראות ההזמנה, ובכלל זה אנו נחתום על מסמכי החוזה, נפקיד בידכם ערבות בנקאית בסכום הנקוב בחוזה, ואת כל האישורים והמסמכים הנדרשים על פי מסמכי המכרז, והכל במועדים שנקבעו בהזמנה.
- 1.11. 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.

**הצעת מחיר**

2.

אנו מתחייבים בזה לשלם לחברה במהלך תקופת השכירות דמי שכירות חודשיים עבור כל אחד מן השטחים המסחריים כמפורט על ידנו בטבלה שלהלן:

מספר סימון בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה המכרז (מסמך ב') [מסומנים בצבע צהוב]	גודל השטח נטו	דמי שכירות חודשיים מוצעים – לפי מחיר למ"ר (ללא מע"מ)
4	14.17	
5	13.78	
7	14.2	
12	12.4	
13	12.35	
20	17.44	
30	9.82	
36	10.4	
41-40 (מאוחדות)	15.1	
42	14 פינתית	
43	13.24	
11א	7.6	
32-31 (מאוחדות)	19.74	
<p>סה"כ דמי שכירות חודשיים מוצעים עבור כל השטחים המסחריים – לפי מחיר למ"ר (ללא מע"מ)*</p> <p>*מובהר כי ככל ונפלה טעות בחישוב סכום דמי השכירות החודשיים עבור כל השטחים המסחריים אזי הסכום הקובע הנו לפי המחיר המוצע שנרשם בשורת השטח המסחרי לעיל.</p>		

לדמי השכירות הנקובים לעיל יתווסף מע"מ כדין.

דמי השכירות הנ"ל יהיו צמודים למדד ויעודכנו בהתאם לכל תנאי מסמכי המכרז.

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

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

כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

טלפון נייד: \_\_\_\_\_

## נספח ב'

### נוסח ערבות בנקאית

יוגש על ידי המשתתף במכרז יחד עם הצעתו

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן - "המשתתפים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (להבטחת התחייבויות המשתתפים בקשר להשתתפותם במכרז פומבי מס' \_\_\_\_\_).

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

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

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

דרישה שתגיע לסניפינו באמצעות הפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי ערבות זו, ולא תענה.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

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

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

## נספח ג'

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

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.נ.,

### הנדון: אישור

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

חתימת וחותמת עו"ד/רו"ח \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_



## נספח ה'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.ג,

### הצהרה בדבר יכולת פיננסית של המשתתף

5. 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.

6. הנני מאשר כי הנני בעל יכולת פיננסית לעמוד בכל התנאים הכספיים ו/או הכלכליים הקבועים במכרז.

הננו מאשרים את נכונות הפרטים לעיל

חותמת וחתימת המשתתף \_\_\_\_\_

**נספח ו'**

**התחייבות לאי תיאום הצעות במכרז**

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 במכרז זה.
3. 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.
4. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניע מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז 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 בפניי במשרדי אשר ברחוב \_\_\_\_\_ בישוב/עיר \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

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



**נספח ז'**

**תצהיר בדבר העדר הרשעות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום**

תאריך: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

לכבוד

**החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ**

**תצהיר – עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:  
הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ שהוא המציע (להלן: "המציע") בקשר עם מכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "המכרז"). אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.  
בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו.  
משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.  
המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

(סמן X במשבצת המתאימה)

- המציע ובעל זיקה אליו **לא הורשעו** ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "מועד להגשה") מטעם המציע למכרז.
- המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **וחלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.
- המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **ולא חלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
חתימה וחותמת	שם	תאריך

**אישור עורך הדין**

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

_____	_____	_____
חתימה וחותמת	מספר רישיון	תאריך

### 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:

7. הנני משמש בתפקיד \_\_\_\_\_ אצל המציע \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").
8. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
9. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע למכרז מס' \_\_\_\_\_ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "המכרז").
10. 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 למכרז **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.**
11. 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 ט'1**

**אישור רואה חשבון – למציע שהינו תאגיד**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

**הנדון: אישור רואה חשבון על היעדר הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים**

לבקשתכם וכרואי החשבון של \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") הרינו לאשר כדלקמן:

1. הננו משמשים כרואי החשבון של המציע משנת \_\_\_\_\_.
2. יש למחוק את המיותר מבין סעיפים 2.1 ו-2.2:
  - 2.1. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המציע ליום \_\_\_\_\_, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו. דוח רואי החשבון המבוקרים נחתם ביום \_\_\_\_\_.
  - 2.2. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המציע ליום \_\_\_\_\_, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי רואי חשבון אחרים. דוח רואי החשבון המבוקרים האחרים נחתם ביום \_\_\_\_\_.
3. דוח רואי החשבון המבוקרים, שניתן לעניין הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים הנ"ל, אינו כולל הפניית תשומת לב / הדגש עניין לגבי ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומו של המציע "כעסק חי" (\*).
4. קיבלנו דיווח מהנהלת המציע לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים, וכן ערכנו דיון בנושא "עסק חי" עם הנהלת המציע.
5. עד למועד חתימתנו על מכתב זה, לא בא לידיעתנו, בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 4 לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע, עד לכדי העלאת ספקות משמעותיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חי" (\*\*).

(\* לעניין אישור זה, "עסק חי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 570 בדבר העסק החי של לשכת רואי חשבון בישראל.

(\*\*) אם מאז מועד חתימת רואה החשבון על דוח רואה החשבון המבוקרים חלפו פחות מ- 3 חודשים, כי אז אין דרישה לסעיפים 4 ו- 5.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_   
 רואי חשבון

• יודפס על נייר לוגו של משרד רואי החשבון.

**נספח ט'2**  
**אישור רואה חשבון**

לכבוד

**החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ**

**הנדון: אישור רואה חשבון על עמידה בתנאי מכרז מס' \_\_\_\_\_**

לבקשתכם וכרואי החשבון של \_\_\_\_\_ ח.פ./ע.מ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") הרינו לאשר  
כדלקמן:

המציע בעל מחזור כספי שנתי של לפחות 500,000 ₪ (ללא מע"מ) בכל אחת מהשנים 2021-2023.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
רואי חשבון

- יודפס על נייר לוגו של משרד רואי החשבון.

נספח י'

הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים בהצעה או בביצוע

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

אני תאגיד / מועמד \_\_\_\_\_ (להלן "המועמד") המציע את מועמדותי למתן שירותים, על פי הנדרש במסמכי מכרז זה, מצהיר ומתחייב בזה: לפי מיטב ידיעתי ועל פי ייעוץ משפטי שקיבלתי, אין בהגשת הצעה זו ובביצוע השירותים המבוקשים **במכרז מס'** \_\_\_\_\_ (להלן - "המכרז"), משום ניגוד עניינים, עסקי או אישי, בשל עיסוק או תפקיד אחרים, שלי או של עובדי או של קבלני משנה המעורבים בהצעה זו או בביצועה. וכראיה להצהרתי זאת על החתום:

מס. זהות / חברה / שותפות

שם המציע

חתימה וחותמת

שם מלא של החותם בשם המציע

תאריך

**נספח יא'**

**תצהיר בדבר עמידה בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות**

פניות אל המנהל הכללי של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים כנדרש לפי תצהיר זה ייעשו דרך המטה לשילוב אנשים עם מוגבלות בעבודה, בדוא"ל: [mateh.shiluv@economy.gov.il](mailto:mateh.shiluv@economy.gov.il). לשאלות ניתן לפנות למרכז התמיכה למעסיקים, כתובת דוא"ל: [info@mtlm.org.il](mailto:info@mtlm.org.il), טלפון: 1700507676.

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן: הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ שהוא המציע (להלן: "המציע") המגיש הצעה למכרז מס' \_\_\_\_\_ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "המכרז"). אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.  
(סמן X במשבצת המתאימה):

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 לא חלות על המציע.

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 חלות על המציע והוא מקיים אותן.

(במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 חלות על המציע נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

(במקרה שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

המציע מתחייב כי ככל שיזכה במכרז יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998, ובמקרה הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998, הוא פנה כאמור ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו **פעל ליישומן** (במקרה שהמציע התחייב בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע
-------	---------------------------	--------------------

**אישור עורך הדין**

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

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ חותמת ומספר רישיון  
\_\_\_\_\_ חתימה

**נספח יב'**

**תצהיר עסק בשליטת אישה**

אני החתומה מטה, גב' \_\_\_\_\_, נושאת ת.ז. \_\_\_\_\_ שמספרה \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בכתב כדלקמן:

1. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), הינו עסק בשליטת אישה, כהגדרת מושגים אלה בסעיף 2ב. לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992.
2. אני מחזיקה בשליטה במציע לבדי / בשיתוף עם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (מחקי את המיותר).
3. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_  
תאריך

**אישור עורך הדין**

הנני מאשר בזה, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_, גב' \_\_\_\_\_, שזיהתה עצמה על ידי תעודת זהות מספר \_\_\_\_\_, ואחרי שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חותמת ומספר רישיון עורך דין

\_\_\_\_\_  
תאריך

## חוזה שכירות בלתי מוגנת והפעלה

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2024

– בין –

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

### מצד אחד:

– לבין –

מס' ח.פ.ע.מ. \_\_\_\_\_  
כתובת \_\_\_\_\_  
טלפון \_\_\_\_\_  
פקס/דוא"ל \_\_\_\_\_  
(להלן: "היזם")

### מצד שני:

- הואיל** ועיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות בשטחים מסחריים המצויים בשוק ברחוב זאב ליפקיס בפתח תקווה והמפורטים בסעיף 10.1 להלן (להלן בהתאמה: "השטחים המסחריים" או "השטחים" ו-"השוק");
- והואיל** והחברה הנה תאגיד עירוני, כמשמעו בחוק, בבעלות העירייה, והעירייה הסמיכה את החברה לנהל את ענייני השוק, לרבות השכרת השטחים המסחריים;
- והואיל** והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 6/2024 לקבלת הצעות מיזמים להשכרה, ניהול והפעלת השטחים המסחריים (להלן: "המכרז"), והיזם הגיש הצעה למכרז;
- והואיל** והחברה קיבלה את הצעת היזם במכרז והחליטה ליתן ליזם זכות להשכרה, ניהול והפעלת השטחים המסחריים, 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 בצידם, אלא אם כן מהות העניין או הקשר הדברים מלמדים אחרת:

- "החברה" - החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ, מרח' הסיבים 47, פתח תקוה.  
"העירייה" - עיריית פתח תקוה.  
"היזם" - לרבות נציגו המוסמכים.  
"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" - המדד האחרון הידוע במועד החתימה על חוזה זה.

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

- נספח א' - תשריט השטחים המסחריים.
- נספח ב' - נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.
- נספח ג' - נוסח ערבות בנקאית.
- נספח ד' - כתב התחייבות של שוכר המשנה.
- נספח ה' - התוכנית האסטרטגית [תצורף בהמשך, בהתאם להצעת היזם, כפי שתאושר על ידי החברה].
- נספח ו' - טופס בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון.

## 2. הצהרות היזם

- 2.1. היזם מצהיר כי בדק את כל הפרטים הנדרשים ביחס לשטחים המסחריים ומצא אותם מתאימים לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין או על כל טענה אחרת ביחס לשטחים המסחריים ו/או בקשר לאפשרות השימוש בהם.
- 2.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר היזם כי בדק את דרכי הגישה לשטחים, את הסדרי החניה ואת התוכניות החלות עליהם ובסביבתם.
- 2.3. היזם מצהיר כי האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום צורה ואופן כהתחייבות של החברה ו/או של העירייה כי המצב עובר לחתימת החוזה של השטחים וכל הקשור בהם ואליהם, יישאר בעינו לרבות המצב התכנוני ו/או החוקי ו/או הפיזי, קיומם של דרכי הגישה ומצבן, קיומה או אי קיומה של חניה ומצבם של הסדרי החניה וכן קיומם או אי קיומם של עסקים נוספים בסביבה (לרבות עסקים מתחרים).
- 2.4. היזם מצהיר כי ידוע לו כי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן תהיינה רשאיות להפעיל במתחם השוק עצמו ו/או מחוץ למתחם שטחים נוספים גם מעבר לאמור במכרז זה, אשר יופעלו על ידן ו/או על ידי יזמים אחרים, וייתכן שיסופקו בהם שירותים דומים לשירותים שיסופקו בשטחים המסחריים מושא חוזה זה ו/או בעלי מאפיינים דומים וליזם לא ניתנת שום בלעדיות באשר לסוגי העסקים שיופעלו בשטחים המסחריים. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי לקח האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.
- 2.5. היזם מצהיר כי לא הוצג לו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל מצג בדבר הפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי שבניהול, השכרת והפעלת השטחים המסחריים.

2.6.

אי תחולת חוקי הגנת הדייר

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

היזם 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 בשטחים, אם ייעשו (על ידו ו/או על ידי שוכר המשנה מטעמו), אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, וכי הוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על החוזה. בעת פינוי השטח המושכר, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע היזם בשטחים כדמי מפתח בשום צורה ואופן. היזם לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו בגימור השטחים, השלמתם והתאמתם לשימוש שיעשה בהם.

2.7.

היזם מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים לניהול, השכרת והפעלת השטחים המסחריים בהתאם לתכנית האסטרטגית שהגיש יחד עם הצעתו במכרז, לרבות תמהיל השימושים בשטחים (כפי שהוגש על ידי היזם במכרז), ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, וכי הזכויות בשטחים המסחריים לפי חוזה זה ניתנות לו בהסתמך על הצהרה זו, ובהתחשב במטרתה של החברה להבטיח מתן שירות אמין וברמה גבוהה לקהל המבקרים במתחם השוק ובשטחים המסחריים.

2.8.

היזם מצהיר כי יהיה אחראי מכל בחינה שהיא (לרבות מבחינה משפטית אזרחית ו/או פלילית) בקשר לכל תביעה ו/או דרישה הנובעת מאי קיומם המדויק והמלא של כל תנאי היתר הבניה ו/או של כל תנאי רישיון העסקים שיופעלו בשטחים המסחריים ו/או כתוצאה מאי קיומם המלא והמדויק של הוראות כל דין, לרבות הוראות חוקי העזר העירוניים, וקיומם של כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.

2.9.

היזם מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי החברה בגין כל תביעה ו/או כתב אישום שיוגש נגדו בשל הפרת התחייבויותיו כאמור לעיל. כמו כן מצהיר/מתחייב היזם 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 היזם מתנאי היתר הבניה ו/או מתנאי רישיון העסק בקשר לכל אחד מן השטחים ו/או הנובעת ממנה, לרבות בקשר להפרת תנאי ההיתר ו/או רישיון העסק, אי ביצועם ו/או סטייה מהם.

2.10.

בכפוף לקיום כל התחייבויותיו המוקדמות של היזם, על פי על פי כל תנאי חוזה זה, החזקה בשטחים תימסר ליזם בכל השטחים ביחד, במועד שייקבע על ידי החברה (להלן: "מועד המסירה").

2.11.

היזם מתחייב לקבל את החזקה בכל השטחים במועד המסירה.

2.12.

על אף האמור לעיל, היזם מצהיר כי ידוע לו כי השטח המסומן מס' 42 בתשריט המצ"ב כנספח א' נמצא תחת הליכי פינוי והחברה אינה מתחייבת להשכירו. היזם מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ככל שיחול עיכוב במסירת שטח מס' 42 ו/או ככל שהשטח הנ"ל לא יושכר כלל ליזם, והכל לפי שיקול דעתן הבלעדי של החברה ו/או העירייה.

2.13. השטחים יימסרו ליזם כשהם מוכנים עד לרמת מעטפת, ובכלל זה תשתית (עד קו מבנה) של חשמל, מים וביוב, ריצוף, טיח וצביעת קירות הנכס (במקרה בו הנכס צבוע, לא תתבצע צביעה נוספת ע"י החברה). כמו כן, בהתאם לתמהיל החנויות שיאושר ע"י החברה ויכולת התשתית של החנות, החברה תתקין גם מפרידי שומנים.

מובהר, כי מעבר למסירת השטחים ברמת מעטפת, כאמור לעיל, כל עבודת גמר ו/או התאמה ו/או שיפוץ אחרת ו/או נוספת אשר תידרש בשטחים תעשה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של היזם, לרבות הגדלת חיבור החשמל.

### 3. ניהול, שכירות, השכרה והפעלה

- 3.1. היזם מקבל בזאת את הזכות לנהל את כל השטחים המסחריים, לשכור אותם ולהפעיל בהם ו/או להשכיר אותם לצדדי ג' בשכירות משנה על מנת להפעיל בהם חנויות/עסקים בתחומי המזון וההסעדה (בתי קפה/ברים/מסעדות), בילוי, פנאי וכו' – ובלבד שכל שימוש כאמור מותר לפי התב"ע החלה על המתחם (אך למעט ממכר מוצרי בשר מן החי ו/או דגים ו/או פירות ו/או ירקות) [להלן: "השימושים המותרים"], והכל בהתאם בכפוף לכל תנאי חוזה זה.
- 3.2. היזם מתחייב לנהל ולהפעיל את השטחים המסחריים בהתאם לתוכנית האסטרטגית (הכוללת את תמהיל השימושים בשטחים המסחריים וכן את התכנית האופרטיבית לקידום העסקים בשטחים המסחריים) כפי שהוגשה על ידו במסגרת הצעתו במכרז והמצ"ב כנספת ה' לחוזה זה, כפי שאושרה על ידי החברה(להלן: "התוכנית האסטרטגית"), ובהתאם לכל תנאי חוזה זה. היזם יהא רשאי לשנות את התוכנית האסטרטגית בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה.
- 3.3. מובהר, כי בשטח המסומן במס' 43 בתשריט השטחים המצ"ב כנספת א' קיימים כיום שירותים לנוחיות. היזם יהא רשאי לפרקם ולהעבירם לשטח אחר מן השטחים המסחריים, בכפוף לכך שבשטח המיועד החדש קיימת תשתית מתאימה לשירותים (תשתית מים וביוב), והכל על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי ובכפוף לאישור החברה מראש ובכתב.
- 3.4. במהלך שנת ההתקשרות הראשונה החברה תשתתף בעלויות השיווק והפרסום של החנויות שיופעלו בשטחים המסחריים עד לסך של 3,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כד"ן, כנגד הצגת חשבוניות ואסמכתאות מהיזם. כמו כן, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, להשתתף בהוצאות שיווק ופרסום כאמור עד גובה הסכום הנקוב לעיל גם במהלך שנת ההתקשרות השנייה.
- מובהר, כי ככל והחברה תבחר להתקשר עם יועץ חיצוני או לבצע שיווק בעצמה, היזם מתחייב לשתף פעולה עם היועץ החיצוני באופן מלא והשתתפות החברה בעלויות השיווק והפרסום כאמור לעיל תבוטל.
- 3.5. הזכות לשכירות הניתנת ליזם בחוזה זה חלה אך ורק על השטחים המסחריים, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על שום חלק אחר של מתחם השוק ו/או סביבתו ו/או דרכי הגישה אליו. היזם ינהל ויפעיל את השטחים אך ורק למטרות המפורטות בתוכנית האסטרטגית (כפי שאושרה על ידי החברה), ולא לכל מטרות אחרות.
- 3.6. החברה תעמיד את השטחים לרשות היזם במועד שייקבע על ידי החברה בהודעת המסירה, כאמור לעיל, ובלבד שהיזם 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 שהיזם יעמוד בכל התחייבויותיו כאמור.
- החל ממועד המסירה יבצע היזם את עבודות ההתאמה בשטח המושכר כמפורט בסעיף 13 להלן.

3.7. החל ממועד המסירה ולא יאוחר **מתום 90 ימים** (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), **אן** עד לתחילת הפעלת כל אחד מן השטחים המסחריים בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, היזם לא יידרש לשלם דמי שכירות בגין אותו שטח מסחרי, אולם יידרש לשלם את כל יתר תשלומי החובה, כמפורט בחוזה זה להלן ו/או כפי שיידרש על ידי רשויות ו/או גורמים רגולטוריים אחרים.

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

כמו כן, ולמען הסר ספק, מובהר כי לאחר תום תקופת ההתארגנות **אן** עם תחילת הפעלת כל שטח בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, היזם יהא חייב לשלם לחברה גם את דמי השכירות, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות בשטח ו/או היזם טרם התחילה הפעלתו של השטח בפועל.

3.8. היזם מתחייב להפעיל ולנהל באופן רצוף במשך כל תקופת השכירות את השטחים המסחריים, כאשר השטח יופעל בשעות ובימים לפי שיקול דעתו של היזם ובכפוף לחוקי העזר העירוניים ולהוראות כל דין.

#### 4. התחייבויות היזם

4.1. היזם מתחייב בזה (בעצמו או באמצעות כל שוכר משנה מטעמו), כדלהלן:

א. מבלי לגרוע מכל התחייבויות היזם כאמור לעיל, מתחייב היזם כי יקוימו חוקי העזר העירוניים והוראות כל דין כפי שיהיו בתוקף מעת לעת בכל הנוגע לשכירות והפעלה של השטחים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב היזם לבצע את כל הכרוך לצורך הוצאת **רישיון עסק** מתאים להפעלת השטחים, ולהפעילם בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין, לרבות קיום כל תנאי משרד הבריאות, לרכוש ציוד לשטחים ו/או לבצע כל עבודה מכל סוג שהוא בשטח כלשהו, אשר תידרש אם תידרש, על ידי רשות רישוי כלשהי, כתנאי להפעלת אותו שטח, וכל זאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.

ב. להשלים את עבודות ההתאמה, על פי כל תנאי חוזה זה ועל פי כל דין, לצייד ולהפעיל את כל השטח עד לתום תקופת ההתארגנות, בהתאם להוראות סעיף 13 להלן, באופן סדיר ורצוף וללא הפסקה, בצורה יעילה וברמה גבוהה וללא הפרעה לסביבה ולציבור ולשביעות רצון החברה.

ג. למען הסר ספק, עם סיום תקופת השכירות, החברה לא תרכוש ולא תהיה מחויבת לרכוש מהיזם ו/או משוכר המשנה מטעמו את הציוד שבשטחים ו/או כל חלק שלו ו/או לחייב את היזם הבא שישכור את השטחים (או איזה מהם) לרכוש את הציוד או חלק ממנו. כמו כן מובהר כי היזם ו/או שוכר המשנה מטעמו לא יהא זכאי לכל החזר ו/או תשלום בגין השקעות שבוצעו בשטחים, ככל שבוצעו.

ד. היזם מתחייב כי השמעת מוסיקה בשטחים, באמצעות מקוללים ו/או מערכת הגברה, תעשה אך ורק בתיאום ובכפוף לאישורה של החברה וכן בכפוף לחוקי העזר העירוניים ולכל דין, לרבות כל דיני שמירת זכויות יוצרים.

ה. היזם מתחייב כי השטחים יופעלו באדיבות, בנאמנות ובמסירות לקהל המבקרים במקום, להנחת דעתה של החברה.

- ו. להקפיד כי העובדים בשטחים יהיו לבושים בלבוש נאה, מסודר ונקי להנחת דעתה של החברה.
- ז. היזם מתחייב להחזיק את השטחים 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 בשטחים. לא עשה כן היזם, תהיה החברה זכאית להיכנס לשטח הניזוק ולעשות כן במקומו ועל חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו תהיה זכאית החברה על פי כל דין ועל פי חוזה זה.
- ח. היזם מתחייב לשמור בכל עת על מצבו התקין של הציוד בשטחים ולתקן או להחליף, בהתאם להוראות החברה, כל פריט ציוד אשר יינזק או יתקלקל, וזאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.
- ט. היזם מתחייב לתחזק ולתפעל את השירותים על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי.
- י. היזם מתחייב לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה בישראל, ולהרחיק/להחליף כל אדם המועסק על ידו באיזה מן השטחים, אם לדעת החברה התנהג אותו אדם שלא כשורה או שאינו מוכשר למלא תפקידיו או שהוא נוהג לעשות מעשה רשלנות בביצוע תפקידיו.
- יא. היזם מתחייב 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 השטחים, השימוש בהם, תיקונם וכל הכרוך בהם.
- היזם מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה והבלעדית עבור תוצאות אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.
- 4.2. היזם מתחייב כי מחירי המוצרים שיימכרו בשטחים יהיו כמקובל במתקנים/עסקים דומים בארץ, ובהתאם לכל הוראות הפיקוח על המחירים והוראות דין אחרות.
- 4.3. היזם מתחייב כי לא יוצב בשטחים או מחוצה להם כל שלט ו/או מודעה, אלא לאחר קבלת אישור החברה, מראש ובכתב, לגבי הצבתו של כל שלט ו/או מודעה כאמור, וזאת לאחר שיפעל כאמור בתקנות וחוקי העזר העירוניים לגבי שילוט.
- 4.4. היזם מתחייב בזה כי השטחים, הצמוד להם וסביבתם, יוחזקו כשהם נקיים ומסודרים כל העת, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יעברו ניקיון מידי יום ביומו ויסולקו מהם, לפחי האשפה שיותקנו על ידו בשטחים 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).
- 4.5. היזם מתחייב בכל עת כי החברה או מי שהוסמך על ידה בכתב יוכלו לבדוק את אופן וטיב עבודות הניקיון, ומתחייב למלא אחר הוראותיה ודרישותיה של החברה בדבר אופן וטיב ביצוע עבודות הניקיון. לא מילא היזם אחר הוראות החברה או מי שהוסמך על ידה בכתב ולא ביצע את עבודות הניקיון לשביעות רצונה של החברה, בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שניתנה לו על ידי החברה, תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) לבצע את עבודות הניקיון, כולן או מקצתן, בעצמה או באמצעות אחרים, ולחייב את היזם 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 בוצעו עבודות הניקיון בהתאם להוראות החברה והיזם מתחייב בזה לשלם את הוצאות הניקיון לחברה, וזאת תוך 24 שעות מיום שנמסרה לו דרישה לתשלום מהחברה.

#### 4.6 שינויים ותוספות

4.6.1. בכפוף לכל תנאי סעיף 13 להלן, היזם מתחייב שלא לשנות את מבנה השטחים המסחריים באיזה אופן שהוא ולא להוסיף תוספות כלשהן למעט עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידי היזם במסגרת תקופת ההתארגנות ו/או עבודות נדרשות לצורך קבלת רישיון עסק, ובתיאום מראש ובכתב עם החברה. במידה והיזם 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.

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

4.6.3. אישרה החברה ליזם, בכתב בלבד, ביצוע שינויים ו/או תוספות באיזה מן השטחים, כאמור, יהא על היזם 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.

#### 5. תשלומי מיסים ואגרות

5.1. היזם מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על השטחים המסחריים (על כל הצמדויותיהם, ככל שיש) או בקשר אליהם במהלך כל תקופת השכירות, ובכלל זה מיסי ממשלה, אגרות, מיסים והיטלי הרשות המקומית, המוטלים על מחזיק, ומשתמש בנכס, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה לחברה ולשלם אותם במועדם (להלן: "תשלומי החובה").

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

5.3. היזם מתחייב לשלם לחברת החשמל ולתאגיד המים את כל התשלומים בגין צריכה ושימוש במים ובחשמל בכל אחד מן השטחים בתקופת השכירות.

ככל שקיימים בשטחים מוני חשמל ומים על היזם לדאוג להעביר את חשבונות החשמל/מים במונים הקיימים על שמו, לפי העניין.

- היזם מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי כל הגדלה של האמפר המוקצה לכל אחד מן השטחים תעשה על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי של היזם.
- היזם מתחייב להמציא לחברה, בתוך 14 ימים ממועד המסירה, אישור על רישום חשבונות המים והחשמל של השטחים על שמו (או על שם כל שוכר משנה מטעמו) בחברת החשמל ובתאגיד המים.
- 5.4 לפי בקשת החברה, היזם 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 היזם לביצוע התשלומים כאמור במועדם הינה התחייבות יסודית בהסכם זה.
- 5.5 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם כל תשלום מהתשלומים כאמור לעיל במקום היזם, ולגבותם מהיזם בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות בדרך של חילוט הערבות האמורה להלן.

## דמי ניהול

6. ככל וימונה על ידי החברה ו/או העירייה במהלך תקופת ההתקשרות גורם אשר יספק שירותי ניהול למתחם השוק אזי מתחייב היזם לשאת גם בתשלומי דמי הניהול (כפי שיהיו), לפי חלקו היחסי, ובלבד שתשלומים כאמור יהיו סבירים ביחס למתחמים מסוג זה.

## שמירת זכויות ופיקוח

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

- 7.1 העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להקים או להתיר הקמת מתקנים שונים במתחם השוק או בסמוך לו, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לשימוש הציבור הרחב, בתשלום ו/או ללא תשלום, ובכלל זה להתיר הפעלת שימוש מסוג השימושים בשטחים המסחריים המפורטים בתוכנית האסטרטגית, ולהפעילם בעצמן או באמצעות כל גורם אחר שהוא, לפי שיקול דעתן הבלעדי.
- 7.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של היזם, לבצע כל שינוי או תוספת במקרקעין בהם נמצאים השטחים ובשוק, 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. היזם 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.
- 7.3 היזם מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה בשוק ו/או בסביבתו, והעירייה תהיה רשאית לבצע תוכניות פיתוח ו/או פעולות אחרות מכל סוג ללא הגבלה, במקרקעין ובשטחים בהם נמצאים השטחים המסחריים ו/או בסמוך להם, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים.
- 7.4 העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להציב בכל מקום בשוק ו/או בסביבתו, מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.

- 7.5 העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להניח באיזה מן השטחים ו/או להעביר דרכם ו/או בתוכם ו/או מעליהם ו/או מתחתים, 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.
- היזם מתחייב לאפשר לעירייה ו/או לחברה להשתמש בזכותן זו ולא להפריע לכניסתם של נציגי העירייה ו/או החברה ו/או הבאים מטעמן לאיזה מן השטחים למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה ובצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.
- 7.6 החברה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לאיזה מן השטחים בכל עת שהיא כדי לוודא קיומן של הוראות חוזה זה על ידי היזם, והיזם יאפשר ויסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות החוזה כאמור.
- 7.7 ליזם לא תהא כל תביעה או טענה כלפי העירייה ו/או החברה במקרה של הפסקה בהספקת המים ו/או החשמל לאיזה מן השטחים או הגבלה בהספקתם או תקלה ברשת הביוב/החשמל המחוברת לשטחים, הנובעת ממחסור מים בעיר ו/או מחמת קלקול במכון או מכוני המים ו/או בבריכה או בריכות מים ו/או ברשת צינורות המים ו/או בכל מתקן מים אחר ו/או קלקול במתקן ביוב ו/או כתוצאה מתקלה ברשת החשמל ו/או מחסור באספקת חשמל ו/או בעטיה של כל הוראה אשר בדין.
- 7.8 ליזם לא תהיה כל תביעה כנגד העירייה ו/או החברה במקרה של מיעוט מבקרים במתחם השוק ו/או באיזה מן השטחים, הנובעת מכל סיבה שהיא, בין אם הינה נובעת ממעשי ו/או ממחדלי העירייה ו/או החברה ובין אם לאו.
- 7.9 למרות כל האמור בחוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות היזם על פיו, בכל מקרה שהיזם 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 היזם בכל הוצאה שהוציאה או שנגרמה לה בשל כך, לאחר שנתנה ליזם ארכה של 24 שעות לביצוע אותה פעולה.

## 8. איסור הסבת זכויות והיתר לשכירות משנה

- 8.1 חוזה זה הינו אישי עם היזם בלבד והזכויות המוקנות בו תהיינה ליזם בלבד, ואסור ליזם להעביר ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לאחר, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- 8.2 היה והיזם 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 8.1 לעיל.
- 8.3 על אף האמור לעיל, מוסכם כי היזם יהיה רשאי ליתן זכות שכירות משנה באיזה מן השטחים המסחריים (חלקם או כולם, לפי שיקול דעתו) לשוכר משנה מטעמו שיפעיל כל שטח בהתאם לייעוד שנקבע לו על פי התוכנית האסטרטגית (כפי שאושרה על ידי החברה), ובהתאם ובכפוף לקיום כל האמור להלן:



- 8.3.1. החברה תאשר מראש ובכתב את זהותו של שוכר המשנה. מובהר, כי החברה לא תסרב לאשר את שוכר המשנה אלא מטעמים סבירים.
- 8.3.2. שוכר המשנה יחתום על חוזה זה ויתחייב לקיים את מלוא התחייבויות היזם כלפי החברה על פי חוזה זה במלואן ובמועדן, וזאת מבלי לגרוע מאחריותו של היזם כלפי החברה לקיום מלוא ההתחייבויות לפי חוזה זה.
- 8.3.3. היזם ימשיך להיות אחראי כלפי החברה לקיום מלוא הוראות חוזה זה. הפרת הוראות חוזה זה על ידי שוכר המשנה תחשב כהפרת החוזה על ידי היזם.
- 8.3.4. שוכר המשנה יחתום על כתב התחייבות כלפי החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ד'**, וכתב ההתחייבות החתום יימסר לידי החברה וייחתם על ידה כתנאי לכניסתה לתוקף של שכירות המשנה.
- 8.3.5. במקרה בו יפר שוכר המשנה את הוראות החוזה ולא יתקן את ההפרה לאחר התראה בת 14 יום שנשלחה ליזם בקשר לכך ו/או ככל שיפר את הוראות החוזה למעלה מ-3 פעמים לאחר שנשלחו ליזם התראות, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם לסיים את ההתקשרות עם אותו שוכר משנה של שטח מסוים ולפנותו מהשטח הנ"ל.
- 8.4. החברה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק שלהן, לעירייה או לכל גורם אחר, לפי הנחיית העירייה, ובמקרה שכזה מתחייב היזם להמשיך לקיים את מלוא התחייבויותיו על פי כל תנאי חוזה זה, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של היזם לפי חוזה זה. היזם מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

## **9. אחריות וביטוח**

- 9.1. היזם 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 לעובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמן ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף או לרכוש, בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההשכרה ו/או ההפעלה של השטחים המסחריים ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של היזם ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו ו/או שוכר המשנה מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בקשר עם השטחים המסחריים. היזם יפצה את החברה ו/או את העירייה ו/או את הניזוק (ים), לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם. היזם 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.
- 9.2. היזם 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 ההשכרה ו/או ההפעלה של איזה מן השטחים.

- 9.3. היזם אחראי כלפי כל צד שלישי, לרבות כלפי כל עובד או אדם אחר המועסק בשרותו, היה ואחריות כזאת מוטלת עליה לפי פקודת הנזיקין (נוסח חדש), 1968 או לפי כל דין אחר, לנזקים שייגרמו להם תוך כדי ו/או עקב ההחזקה ו/או השימוש ו/או ההשכרה ו/או ההפעלה של איזה מן השטחים, וכן לנזקים שייגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של היזם ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, לשטחים המסחריים. אם תתבע החברה ו/או העירייה ו/או עובדיה ו/או שלוחיהן, ו/או מי שבא מטעמן על נזק שנגרם כתוצאה מהאמור לעיל, יהא על היזם לסלק את התביעה כנגדן או לשלם כל סכום שיפסק לחובתן ו/או לחובת מי מהן על ידי בית משפט בפסק דין סופי.
- 9.4. היזם 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 מעובדיה ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 9.1, 9.2 ו-9.3 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו להן.
- 9.5. היזם יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו לאיזה מן השטחים אשר אירעו בתקופת השכירות לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את השטחים למצבו התקין ולשימוש מלא.
- 9.6. היזם יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה באיזה מן השטחים בכל תקופת השכירות והוא יפצה וישפה את החברה ו/או העירייה בכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להן בגין כך.
- 9.7. מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות היזם 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.

10. **תשלומים וערבויות**

- 10.1. היזם מתחייב בזה לשלם לחברה, במהלך כל תקופת השכירות, דמי שכירות **חודשיים** כמפורט בטבלה שלהלן ביחס לכל אחד מן השטחים המסחריים (להלן: **"דמי השכירות החודשיים"** או **"דמי השכירות"**):

מספר סימון בתשריט המצ"ב <b>כנספח א'</b> [מסומנים בצבע צהוב]	גודל השטח נטו	דמי השכירות החודשיים (ללא מע"מ) <b>[יושלם בהתאם להצעת הזוכה]</b>
4	14.17	
5	13.78	
7	14.2	
12	12.4	

	12.35	13
	17.44	20
	9.82	30
	10.4	36
	15.1	40-41 (מאוחדות)
	14 פינתית	42 *
	13.24	43
	7.6	11א
	19.74	31-32 (מאוחדות)

\*ראו סעיף 2.12 לעיל.

10.2 במהלך שנת השכירות הראשונה דמי השכירות שייגבו מהיזם יעמדו על שיעור של 80% מסכום דמי השכירות החודשיים אשר הוצעו על ידי היזם במכרז. החל מתחילת שנת השכירות השנייה ייגבו מהיזם מלוא דמי השכירות החודשיים.

10.3 בתחילת תקופת השכירות השנייה (כהגדרתה בחוזה זה להלן), ככל שתמומש האופציה על ידי היזם, כמובהר בחוזה זה להלן, יעודכנו דמי השכירות למשך תקופת השכירות השנייה ויעלו בשיעור של 5%.

10.4 בתחילת כל תקופת שכירות נוספת (כהגדרתה בחוזה זה להלן), ככל שתמומש האופציה על ידי החברה (בכפוף להסכמת היזם), כאמור להלן, יעודכנו דמי השכירות למשך כל תקופת שכירות נוספת ויעלו בשיעור (אחוז) אשר ייקבע בהסכמת הצדדים, ובכל מקרה מובהר כי שיעור (אחוז) העלייה המינימלי יהא בשיעור של 7.5%.

10.5 סכום דמי השכירות יהיה צמוד לעלייה במדד הבסיס (כהגדרתו לעיל), ויעודכן אחת לשנה, בתחילת כל שנה קלנדרית חדשה – ה-1 לינואר של כל שנה (החל משנת השכירות השנייה). למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ירידת המדד לא יחול כל עדכון ודמי השכירות לא יופחתו.

10.6 התשלום של דמי השכירות החודשיים ישולם על ידי היזם לחברה מדי כל חודש מראש, באמצעות הוראת קבע. לצורך כך, יגיש היזם לבנק את טופס הבקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון המצ"ב

#### כנספת ו'.

להבטחת תשלום דמי השכירות החודשיים באמצעות הוראת הקבע היזם ימציא לחברה, עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת החזקה בשטחים (כהגדרתו לעיל), וכתנאי למסירת החזקה, שיק ביטחון לפקודת החברה (ללא תאריך פירעון) בסך השווה לסכום התשלום בגין שלושה חודשי שכירות עבור כל השטחים.

**למען הסר כל ספק מובהר כי חובת היזם בתשלום דמי השכירות, עבור כל השטחים המסחריים ולכל תקופת השכירות (או כל תקופה נוספת, ככל שתהא), תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטחים המסחריים ובין אם לאו.**

10.7 לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל.

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

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

10.9. היזם ימציא לחברה, **במעמד חתימתו על חוזה זה**, ערבות בנקאית, אוטונומית, לטובת החברה, בסכום השווה לדמי השכירות החודשיים של כל השטחים המסחריים עבור 3 חודשי שכירות (כולל מע"מ), צמודה למדד, שהוצאה לבקשת היזם 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 תקופת השכירות (או כל תקופה נוספת, ככל שתוארך) והיזם מתחייב להאריכה, מפעם לפעם, לפחות 30 יום קודם למועד פקיעת הערבות שבתוקף אותה עת. היה והיזם לא יאריך את תוקף הערבות, כאמור, תהא החברה רשאית לחלטה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של היזם 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 היזם וזאת כפיצוי מוסכם וקבוע מראש.

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

שילמה החברה תשלום החל על היזם, יחזיר היזם, 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.

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

## 11. תקופת השכירות, קבלת אישור סטטוטורי וסיומו

### תקופת השכירות

11.1. חוזה זה יהא בתוקף לתקופה של 5 (חמש) שנים החל ממועד המסירה (כהגדרתו לעיל) [לעיל ולהלן: "תקופת השכירות הראשונה" או "תקופת השכירות"].

11.2. על אף האמור לעיל, מוסכם כי לאחר תום 36 חודשי שכירות היזם יהא רשאי להודיע לחברה על רצונו לסיים את תקופת השכירות, בכפוף למתן הודעה לחברה של לפחות 6 חודשים מראש ובכתב. מובהר, כי סיום בטרם עת של תקופת השכירות (כאמור בסעיף 11.2 לעיל) או הארכת תקופת השכירות (כאמור בסעיפים 11.3 ו-11.4) יעשו ביחס לכל השטחים המסחריים ביחד, ולא ניתן יהיה לסיים את השכירות ו/או להאריך את השכירות רק ביחס לחלק מן השטחים.

### 11.3. אופציה ליזם לתקופת שכירות שנייה

בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של היזם במלואן ובמועדן במהלך תקופת השכירות, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, היזם יהיה רשאי (אך לא חייב) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת של כ-5 (חמש) שנים נוספות, וזאת באמצעות מתן הודעה מראש ובכתב לחברה לא יאוחר מ-4 חודשים יום לפני תום תקופת השכירות [להלן: "תקופת השכירות השנייה"].

#### 11.4 אופציה לחברה לתקופת/ות שכירות נוספת/ות

בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, החברה תהא רשאית, ככל שהיזם יסכים לכך, להאריך את תקופת השכירות השנייה לתקופה/ות תקופות שכירות נוספת/ות, של כ-5 שנים נוספות כל אחת, ועד לתקופת שכירות כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה [להלן: "תקופת/ות השכירות הנוספת/ות"].

#### תחולת הוראות החוזה ותנאיו

11.4.1 כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול כלשונו, בשינויים המחויבים, גם על תקופת השכירות השנייה וכן גם על כל תקופת שכירות נוספת – ככל וממשו על ידי היזם ו/או החברה, לפי העניין, כאמור לעיל - לרבות הערבויות הבנקאיות ופוליסות הביטוח.

11.4.2 מוסכם במפורש, כי על תקופת השכירות השנייה וכן על כל תקופת שכירות נוספת יחולו הוראות סעיף 10 לעיל, בקשר לתשלום דמי השכירות החודשיים כנקוב שם.

#### קבלת אישור סטטוטורי להארכת תקופת השכירות

11.5 מובהר, כי הארכת תקופת השכירות בהתאם לאופציות המוקנות ליזם ולחברה כאמור בסעיפים 11.3 ו-11.4 לעיל [להלן: "האופציות להארכה"] טעונה אישור של מליאת מועצת העיר, הכל כמפורט להלן.

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

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

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

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

#### סיום החוזה

11.10. עם תום תקופת החוזה, או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה היזם את השטחים המסחריים וימסור אותם לידי החברה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ השייך ליזם. במועד האמור ימציא היזם לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה ו/או דמי ניהול (ככל שיהיו) המוטלים עליו לפי סעיפים 5 ו-6 לעיל.

11.11. היזם אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם לשטחים או לכל חלק מהם מכל סיבה שהיא בתקופת השכירות, וישבם לידי החברה עם תום תקופת השכירות כשהם שלמים וללא כל פגם.

11.12. בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה היזם לחברה ו/או לעירייה רשות מראש ומייפה בזה את כוחה, להיכנס לשטחים בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בהם מבלי כל צורך ברשות נוספת כלשהי.

11.13. ככל והיזם ו/או מי מטעמו לא יפנה את השטחים כנדרש לעיל, תערוך החברה רשימת אביזרים ו/או מיטלטלין שנרכשו על ידי היזם לצורך הפעלת השטחים (להלן: "הציוד") הנמצאים בהם 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 ליזם בכפוף לזכות החברה לגבות מהם כל סכום המגיע לה מאת היזם, לרבות שכר טרחת השמאי. למען הסר ספק, החברה לא תישא בכל נזק ו/או הפסד מכל סוג שהוא שייגרמו ליזם ו/או לרכושו (או רכוש מי מטעמו) בשל פינוי כאמור.

## 12. אי רכישת ציוד קיים

היזם מצהיר, כי ידוע לו כי בתום תקופת השכירות החברה ו/או העירייה לא ירכשו את הציוד שבשטחים ולא יחייבו את היזם הבא אחריו, לרכוש את הציוד הנ"ל, והוא לא יהא זכאי לכל תמורה ו/או תשלום ו/או החזר השקעות בגין השקעותיו בשטחים ו/או בגין כל הוצאה אחרת, אלא אם הוסכם אחרת בכתב בין הצדדים.

## 13. עבודות התאמה והתארגנות בשטחים המסחריים

13.1. היזם יבצע, על אחריותו וחשבונו הבלעדי, את כל עבודות הגמר והשיפוץ הנדרשות לכל אחד מהשטחים המסחריים, בהתאם לשימוש המתוכנן בכל שטח (להלן: "עבודות ההתאמה"), ובכפוף לאישורה של החברה מראש ובכתב לעבודות ההתאמה.

היזם מתחייב להעביר לאישור החברה את תוכניות עבודות ההתאמה אותן הוא מתכנן לבצע בכל אחד מן השטחים המסחריים עד ולא יאוחר מ-60 יום ממועד חתימת חוזה זה על ידי החברה. היזם לא יהא רשאי לבצע שום שינוי ו/או עבודה בשטחים ללא קבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.

13.2. החל ממועד המסירה יבצע היזם את עבודות ההתאמה בשטחים על פי כל דין ועל פי תוכניות עבודות ההתאמה שהגיש, כפי שאושרו בכתב על ידי החברה. ביצוע עבודות ההתאמה, לרבות קיום כל תנאי היתר הבנייה ו/או כל תנאי רישיון עסק, יהוו תנאי למתן הרשאה ליזם להפעיל כל אחד מן השטחים המסחריים.

13.3. מודגש, כי היזם לא יהא רשאי לקבל חזקה בשטחים המסחריים ולהתחיל בביצוע עבודות ההתאמה בטרם העביר לחברה את כל אישורי קיום הביטוחים הנדרשים, בהתאם להוראות נספח

ג'.

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

- 13.5. היזם יהא רשאי להפעיל כל אחד מן השטחים המסחריים (בעצמו או באמצעות שוכרי משנה מטעמו) עם השלמת עבודות ההתאמה בכל שטח, ובלבד שהתקבל בקשר לכל שטח רישיון עסק והתקבל אישור החברה להתחלת הפעלת העסק באותו שטח.
- 13.6. היזם מצהיר ומאשר בזה כי הואיל ועלות עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידו בשטחים המסחריים 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 (למעט השתתפות החברה בעבודות ההתאמה כאמור לעיל, ובכפוף לאמור לעיל), ולא מהיזם שיבוא אחריו בגין ביצוע שיפוץ ו/או יתר ההשקעות בשטחים כאמור, לרבות בגין עבודות שיידרשו ויבוצעו על ידו ו/או מי מטעמו לצורך קבלת רישיון עסק בשטחים.
- 13.7. מוסכם בין הצדדים, כי עם סיומו של חוזה זה וסיום הפעלת השטחים מכוחו על ידי היזם, ייוותרו עבודות ההתאמה שבוצעו על ידי היזם ו/או מי מטעמו בשטחים, והיזם לא יהא רשאי לשנותם ו/או לפרקם. כמו כן מוסכם, כי היזם 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.
- 13.8. היזם מתחייב, לצורך ביצוע העבודות כאמור, לקבל מראש, על אחריותו, על חשבונו ועל הוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע עבודות ההתאמה ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע העבודות לעיל.
- 13.9. למען הסר ספק, יובהר, כי היזם לא יהיה רשאי לבצע במבנה השטחים המסחריים שינויים כלשהם לרבות שינויים מבניים ו/או קונסטרוקטיביים. כמו כן, לא יהיה רשאי היזם לעשות כל שינוי אחר בשטחים מעבר לעבודות ההתאמה שאושרו על ידי החברה, אלא אם קיבל את אישורה של החברה מראש ובכתב.

#### 14. הפרות וסעדים

- 14.1. הוראות סעיפים 2, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 6, 8.1, 9.7, 10, 11.9 ו-11.11 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) מהיקף ההתקשרות לפי חוזה זה, צמודים למדד החל ממדד הבסיס ועד למדד החדש, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 14.2. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצויים המוסכמים הנקובים בסעיפים 14.1 ו-14.2 לעיל מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע ליזם, אם יגיע, ו/או לגבותם מהיזם בכל דרך חוקית אחרת.
- 14.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 14.1 ו-14.2 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 היזם, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד ביצועם.

- ב. מונה לנכסי היזם, כולם או חלקם, כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.
- ג. היזם קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהיזם הגיע לפשרה או לסידור עם נושיו, כולם או חלקם, או שזים 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 היזם אינה נכונה או כי לא גילה לחברה, לפני חתימת חוזה זה, עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום איתו על חוזה זה.
- ה. הוכח להנחת דעתה של החברה כי היזם הסתלק מביצוע החוזה.
- ו. הוכח להנחת דעתה של החברה כי היזם או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז ו/או בקשר לחוזה זה או ביצועו.
- ז. היזם (או מי מטעמו) הפר הוראה כלשהי של החוזה וההפרה לא תוקנה בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שנשלחה ליזם על ידי החברה.
- 14.4. הפר היזם 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 היזם מהשטחים (כולם או חלקם), לתבוע מהיזם פיצויים על הפרת החוזה והנזקים שנגרמו לה עקב כך ולחלט את הערבות.
- 14.5. החליטה החברה לבטל את החוזה תיתן החברה ליזם הודעה על כך בכתב (להלן: "**הודעת הביטול**").
- 14.6. עם קבלת ההודעה יהא היזם חייב לפנות מיידית את השטחים (או איזה מהם, לפי העניין) ולמסור את החזקה בהם לידי החברה. היזם לא יעבד את מסירת החזקה לחברה בגין תביעה ו/או טענה כלשהי שיש לו כלפי החברה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בהליכים שימצא לנכון לגביית אותם סכומים.
- 14.7. תפסה החברה את השטחים, ויהיו בהם ציוד או מתקנים של היזם ו/או מי מטעמו, תהא החברה זכאית לדרוש מהיזם לסלק מהשטחים את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, ואם לא ציית היזם לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית החברה על חשבון היזם, לסלקם לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.
- 14.8. כל תשלום המגיע לחברה מאת היזם לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלום יישא ריבית בגובה הריבית החריגה המקסימאלית הנהוגה בבנק, כהגדרתו לעיל, בגין משיכות יתר בלתי מאושרות, מחושבת מהמועד שנקבע לפירעון אותו תשלום ועד למועד פירעונו בפועל. כל סכום שייגבה מהיזם על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה על חשבון הקרן.
- 14.9. הוראות פרק זה באות להוסיף על זכויות החברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין ולא לגרוע מהן.

## 15. יחסי הצדדים

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



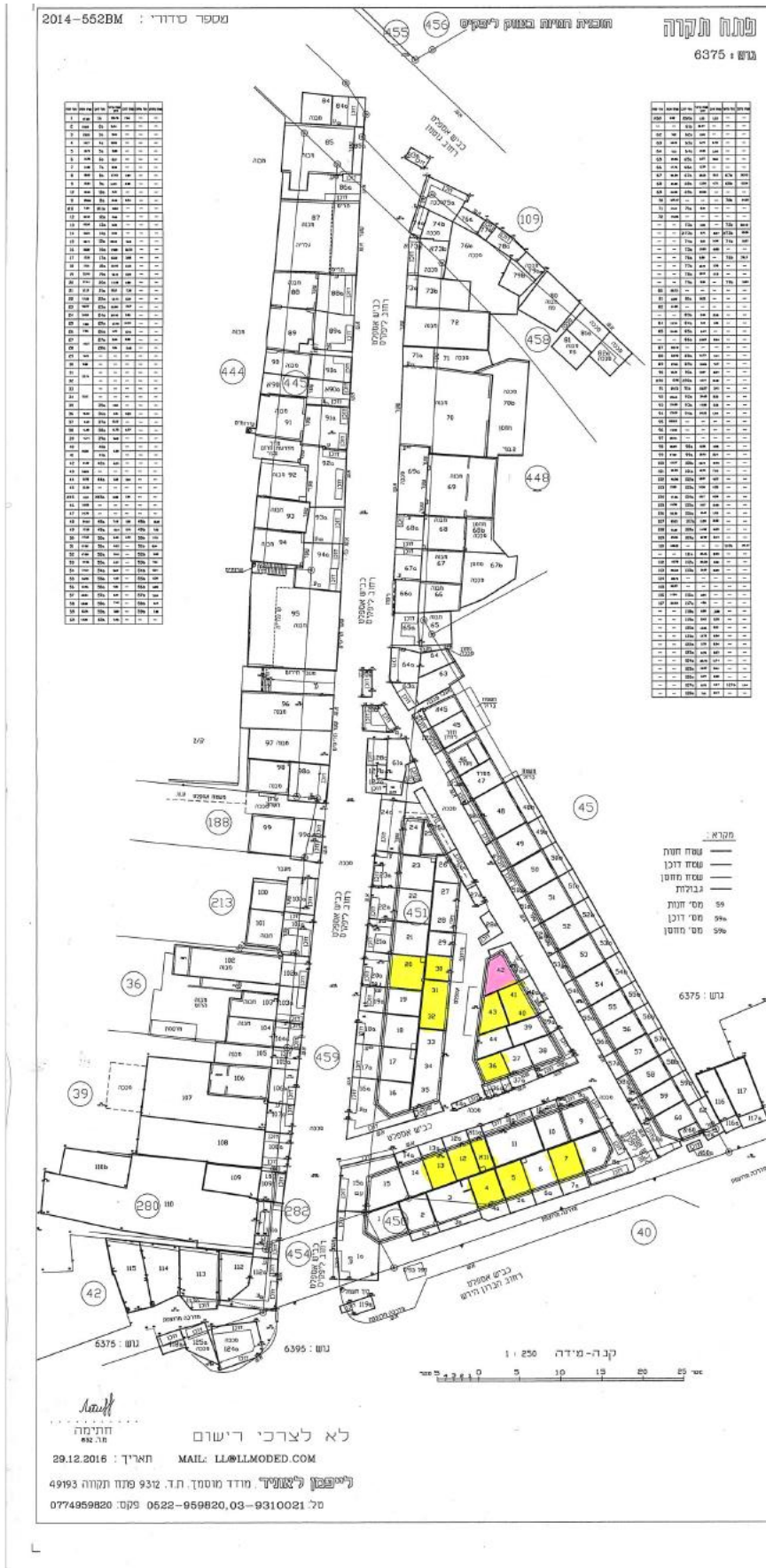
15.2. הצדדים קובעים בזה כי עובדי היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם הינם עובדי היזם בלבד והם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאים, והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין הכרוכים בכך וכן בכל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא חוזה זה.

## 16. שונות

- 16.1. 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.
- 16.2. ליזם לא תהא זכות עיכבון בשטח המושכר ו/או בכל ציוד השייך לחברה ו/או לעירייה, ולא תהא ליזם זכות קיזוז מכל סכום שהוא, שעליו לשלם לחברה מכוח חוזה זה.
- 16.3. החברה תהא רשאית לקזז מכל סכום המגיע ליזם כל סכום המגיע לה ממנו בין על פי חוזה זה ובין מכל עילה אחרת שהיא.
- 16.4. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד החברה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה החברה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.
- 16.5. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

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

**נספח א' - תשריט**



**נספח ב' - נספח ביטוח**

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

למען הסר ספק, בהתקשרותו של היזם עם שוכרי המשנה עליו לצרף את נוסח נספח ואישור ביטוח לצרף אלו להסכמים עמם ולכלול בהגדרת "המשכיר" גם את החברה לפיתוח פתח תקווה ואת עיריית פתח תקווה, לצד היזם, כך שכל הזכויות וכל החובות של היזם יחולו גם כלפי החברה לפיתוח פתח תקווה ועיריית פתח תקווה.

**1. ביטוחי עבודות במושכר :**

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

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

**2. ביטוחי קבע:**

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

2.1.1. **ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור היזם (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי היזם או ע"י החברה ו/או חברת הניהול, עבור היזם ו/או שמומנו על ידי החברה, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם החברה או חברת הניהול, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו): "בעלי הזכויות האחרים", אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי היזם, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת היזם 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 היזם על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: \_\_\_\_\_ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה?<sup>2</sup>

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

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

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

(מיליון)

שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

הביטוח מורחב לכלול את החברה ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי היזם, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.1.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות היזם על פי **פקודת הנזיקין [נוסח חדש]** ו/או על פי **חוק האחריות למוצרים פגומים**, התש"ס – 1980 כלפי עובדי היזם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו-20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את החברה ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי היזם.

2.1.4 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של היזם [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לחברה ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה להתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של היזם 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 היזם, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת היזם 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 היזם להמציא לידי המשכיר 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 היזם" ו-"ביטוחי הקבע של היזם")**, בהתאמה) חתום בידי מבטח היזם. המצאת אישור ביטוחי הקבע של היזם 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 היזם את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

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

2.4 בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי היזם 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 היזם, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

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

2.6 היזם 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 היזם, מאחריות בגין נזק שלזים הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל היזם לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות היזם, לסעיפים 1.1, 2.1.1 ו-2.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שלזים 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 היזם, על היזם להפקיד בידי החברה או בידי חברת הניהול את אישור ביטוחי הקבע של היזם בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על היזם לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של היזם במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

- 2.8. בכל פעם שמבטח היזם יודיע לחברה או לחברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של היזם עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות היזם על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על היזם. על היזם לקיים את כל התחייבויות היזם על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהיזם 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 היזם, ועל היזם לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות היזם 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 היזם על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 2.11. על היזם למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי היזם, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של היזם יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על היזם שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של היזם לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את היזם ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. ליזם 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 היזם. **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 ומערכתיו, 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, שבתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי היזם, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף 2.14.1 לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור היזם (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 היזם, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.14.3. לחברה ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.15.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.17 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח יורחב לשפות את היזם בגין אחריות שתוטל על היזם 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, התש"ס – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את היזם היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי היזם 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 היזם, 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 היזם 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 היזם והבאים מטעם היזם 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 היזם כאמור בהסכם או על-פי דין, על היזם לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על סך של \$ 10,000.



תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
302 - אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מ"ט) 312 (כיסוי בגין טק משימוש בכלי צמיחה) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	נא			יש לעדכן סכומים בהתאם להערות שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	נא			20,000,00 0					אחריות מעבידים
פירוט השירותים (נכסף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):*									
074- שיפוצים									
ביטול שינוי הפוליסה*									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול									
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**									
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**									
חתימת האישור:									
המבטח:									



נספח ב'2- אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תמאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>				
מבקש האישור הראשי *	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם: _____ החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ	שם: _____ עיריית פתח תקווה ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם _____	אופי העסקה: _____ <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____ העיסוק המבוטח: _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
ת.ז.פ. 51000444 49	ת.ז.פ. _____	ת.ז.פ. _____		
מען הסיבים 47, פתח תקווה	מען _____	מען _____		
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.			
<b>כיסויים</b>				

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות	השתתפות עצמית	מט	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ***
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	***		למתן סה"ק רטרואקטיבית	למתן סה"ק רטרואקטיבית	לכלל פגיעות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה למקרה	לאין חיובה שהציג נתון זה		
רכוש							מ / 5	308 נזיזתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בגכס (בכפוף להודעות) 309- זיתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבג 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין ריגידת אדמה 328 - ראשונות
אובדן תוצאת י							מ	
צד ג'					יש לעדכן סכומים בהתאם להצגת שוליים 2 בגמור 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות		מ	302 - אחריות צולבת 309 - זיתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 - כיסוי לתביעות מלגל 321 - מבוטח נוסף בגין מנעשי ומחדלי המבוטח 322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג') 328 - ראשונות
אחריות מעבידי							מ	309 - זיתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 - מבוטח נוסף - היה ויחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 - ראשונות
פירוט השירותים ובכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחשבון. ניתן להציג בנסף גם המכח המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה: *								
096 - שכירויות והשכרות								
<b>ביטול / שינוי פוליסה</b>								

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים
	שינוי לרצת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>60 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול
	תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד** תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**
	<b>חתימת האישור</b> המבטח:

## נספח ג'

### נוסח ערבות בנקאית

תאריך: \_\_\_\_\_

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

א.ג.ג.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה"), להבטחת כל התחייבויות המבקשים על פי חוזה השכירות מיום \_\_\_\_\_ שנכרת ביניכם לבין המבקשים במסגרת 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 המצויין בדרישתכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

דרישה שתגיע לסניפינו באמצעות הפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי ערבות זו, ולא תענה.

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

דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד הקובע לא תיענה.

לאחר המועד הקובע ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

**נספח ד'  
כתב התחייבות של שוכר משנה**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
**החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ**  
(להלן: "החברה")

א.ג.נ,

**הנדון: כתב התחייבות שוכר המשנה**

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

שוכר המשנה

**אישור עו"ד שוכר המשנה:**

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

עו"ד, \_\_\_\_\_

**אישור היזם:**

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

\_\_\_\_\_  
**היזם**

**אישור עו"ד היזם:**

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

\_\_\_\_\_  
**עו"ד, \_\_\_\_\_**

**אישור החברה:**

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

\_\_\_\_\_  
**החברה**

**נספח ה'**

**התוכנית האסטרטגית**

**[תצורף בהמשך בהתאם להצעת הזוכה]**

### נספח ו' – בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון

#### בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון

לכבוד

בנק

סניף

( "הבנק" )

תאריך:

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

הרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

או -

הרשאה הכוללת לפחות אחת מההגבלות הבאות:

תקרת סכום החיוב - ₪ \_\_\_\_\_

מועד פקיעת תוקף ההרשאה - כיום

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

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

1. אנו הח"מ \_\_\_\_\_ מס' זהות/ ח.פ. \_\_\_\_\_ ("הלקוחות")  
שם בעלי החשבון כמופיע בספרי הבנק

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

2. כמו כן יחולו ההוראות הבאות:

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

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

חתימת הלקוחות

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



**נספח חתימות לחוזה**

חוזה שנערך ונחתם בפ"ת ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_ שנת 2024  
חוזה מספר \_\_\_\_\_

**ולראיה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
היזם

**אישור** (יש להחתים במקרה של תאגיד)

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

\_\_\_\_\_  
חתימת עו"ד/רו"ח

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ