



מסמך ב'

חוזה התקשרות

שנערך ונחתם בחולון, ביום _____

– בין –

החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ

מרח' המרכבה 47, חולון

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

– לבין –

שם מלא: _____

מס' זיהוי: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

פקס: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "המפעיל")

מצד שני;

והואיל ועיריית חולון (להלן: "העירייה") היא בעלת הזכויות בשטח המהווה חלק מסוים (ומתוחם) מחלקה 150 בגוש 7147, כמסומן בנספח ב'1 המצורף להלן (להלן: "המגרש");

והואיל והעירייה השכירה את המגרש לחברה (שהינה תאגיד עירוני בבעלות העירייה) והסמיכה אותה להקים בו מבנה מסחרי (להלן: "המושכר" או "הנכס"), שישמש כבית קפה ו/או מסעדה ו/או מזנון (להלן: "בית האוכל");

והואיל והעירייה הסמיכה את החברה לפעול לפרסום מכרז פומבי 01/2026 (להלן: "המכרז") להפעלת בית האוכל בנכס ולהתקשר עם הזוכה במכרז לשם כך;

והואיל והמפעיל זכה במכרז, והוא מצהיר כי הוא מעוניין לקבל לידייו את המושכר לצורך האמור, לאחר שערך את כל הבדיקות הנחוצות לצורך כך, בהתאם לתמורה לפי הצעתו במכרז ועל פי התנאים המפורטים בחוזה;

חתימה + חותמת מציע: _____



והואיל וברצון הצדדים להעלות על הכתב את פרטי ההתקשרות ביניהם.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

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:
 - "המפעיל" – לרבות מי מטעמו.
 - "מזד" – מדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
 - "מדד הבסיס" – המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
 - "המדד החדש" – המדד שיתפרסם לאחרונה לפני ו/או ביום ביצוע כל תשלום בפועל.
- 1.3. נספחי החוזה, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו, הינם כמפורט להלן:
 - נספח ב'1 – תשריט גבולות הנכס
 - נספח ב'2 – היתר או תוכניות של הנכס
 - נספח ב'3 – נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים
 - נספח ב'4 – נוסח ערבות בנקאית (ביצוע)
 - נספח ב'5 – מסמך הנחיות מיוחדות להפעלת המבנה
 - נספח ב'6 – פרוטוקול מפגש משתתפים [יצורף בהמשך]
 - נספח ב'7 – הצעת המפעיל במכרז [תצורף בהמשך]

2. הצהרות המפעיל

- 2.1. המפעיל מצהיר כי קרא את החוזה על נספחיו, הבינו והגיש את הצעתו במכרז על בסיס האמור בחוזה זה ובמסמכי המכרז וכי לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בשל חוסר הבנה ו/או פרשנות כזו או אחרת של תנאי החוזה.
- 2.2. המפעיל מצהיר כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותו בחוזה זה ו/או לבצע הוראה מהוראות חוזה זה ו/או כי במסגרת הפעלת המושכר מכוח חוזה זה לא יפגע בזכויות צד שלישי כלשהו.
- 2.3. המפעיל מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים להפעלת המושכר בהתאם למטרת שכירות המשנה, כפי שאושרה על ידי החברה, ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.
- 2.4. המפעיל מצהיר כי ינהג ביושר ובנאמנות כלפי החברה ו/או מי מטעמה וכי ימסור לחברה מידע נכון ושלים, על כל דבר ועניין הנוגע להפעלת בית האוכל ולמחזור ההכנסות הקשור לבית האוכל.
- 2.5. המפעיל מצהיר בזה כי ישתף פעולה באופן מהיר וללא כל סייג עם כל בקשה ו/או דרישה מצד החברה הנוגעת להתקשרות זו.



2.6. המפעיל מצהיר כי בדק את המושכר עובר למועד הגשת ההצעה במכרז ועובר לקבלת החזקה בו, ומצא אותו במצבו הוא, AS IS, מתאים לצרכיו ומטרתו בהתאם לתנאי המכרז והחזקה, והוא מוותר בזה ויתור מלא וסופי על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין או על כל טענה אחרת ביחס למושכר ו/או בקשר לאפשרות השימוש בו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר המפעיל כי בדק את המושכר, את דרכי הגישה אליו, את הסדרי החניה, הסדרי פינוי האשפה ואת התוכניות החלות עליו.

כן מצהיר המפעיל כי ידוע לו ומקובל עליו שהמושכר מצוי בצמוד לגני ילדים פעילים.

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

2.7. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שיקבל את המושכר מהחברה ברמות גימור שונות, כמפורט בנספח ב'², וכי עליו לאשר מראש את תוכניות הגמרים שלו מול החברה ואדריכל הפרויקט מטעמה, לפי הקבוע בנספח ב'².

2.8. המפעיל מצהיר בזאת כי ידוע לו כי העירייה ו/או מי מטעמה עשויים לאשר הפעלת עסקים נוספים בסמוך לשטח המושכר, שייתכן ויכללו שירותים דומים לשירותים שיפעיל המפעיל במושכר, וזאת מבלי שלמפעיל תעמוד כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

2.9. המפעיל מצהיר כי לא הוצג לו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל מצג בדבר הפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי בשכירת המושכר ו/או בהפעלת בית האוכל בו.

2.10. המפעיל מוותר בזה ויתור מלא וסופי ללא כל סייג על כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בגין כל הפרעה ו/או נזק ו/או אובדן, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו לו, ככל וייגרמו, במידה ויתברר כי המפעיל טעה, מכל סיבה שהיא (לרבות מסיבות הקשורות בחברה ו/או בעירייה ו/או מי מטעמן), באחת מהצהרותיו הנזכרות לעיל בפרק זה ו/או בהשפעתן על שיקוליו להתקשר בחוזה זה.

2.11. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי הינו במעמד שוכר משנה של החברה ואין בהתקשרות בין הצדדים בין להקנות לו כל מעמד אחר ו/או נוסף מול החברה ו/או מול העירייה.

מודגש בזאת, כי המפעיל אינו רשאי לרשום הערת אזהרה בקשר לשכירות המשנה במושכר או לבצע כל רישום קנייני או מעין קנייני בקשר להחזקתו בו.

2.12. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

2.12.1. המפעיל מצהיר ומאשר בזה כי ידוע לו שלא תהיה כל תחולה, לא ביחס למפעיל ולא ביחס למושכר, מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") על זכויותיו מכוח חוזה זה ו/או לכל חוק אחר המגן על שוכר ו/או דייר בכל צורה שהיא בהיותו בחוזה זה.

2.12.2. המפעיל מצהיר, כי לא נתבקש לשלם ולא שילם דמי מפתח, כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל השינויים והתוספות שייעשו במושכר – אם ייעשו – אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על החוזה.

2.12.3. בעת פינוי המושכר, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע המפעיל במושכר (ככל שבוצעו) כדמי מפתח בשום צורה ואופן. המפעיל לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו במושכר, השלמתו והתאמתו לשימוש שעשה בו.



2.13. המפעיל 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 הבנייה ו/או של כל תנאי רישיון העסק ו/או כתוצאה מאי קיומם המלא והמדויק של כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.

2.14. המפעיל מצהיר ומסכים לכך, כי במידה ותידחה ו/או תעוכב מסירת החזקה במושכר לידי, וזאת בשל כל מניעה שאינה בשליטת החברה ו/או העירייה (לרבות בשל הליך משפטי ו/או צווים שיפוטיים שונים), לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה ו/או כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמן בשל כך.

2.15. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר ומוסכם בזאת באופן בלתי חוזר, כי המפעיל לא יעלה כל טענה ו/או דרישה באשר להתאמתו של הליך מהיר לפינוי מושכר, ככל שיידרש פינוי של המפעיל לפי שיקול דעת החברה, ומוסכם בזאת מבלי לשנות את מהות זכויות המפעיל, כי הליך זה תואם ומתאים לכל דבר ועניין לצורך מחלוקות הנוגעות לפינוי המושכר לפי התקשרות זו.

2.16. מוסכם במפורש, כי כל הצהרות המפעיל בסעיף 2 זה, מהוות תנאים עיקריים ומהותיים בחוזה זה, והפרת איזו מן ההתחייבויות ו/או מן ההצהרות לעיל, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

2.17. המפעיל מאשר כי ידוע לו ומקובל עליו ש במתחם קיים חדר פחים אשר פינויו יתבצע פעם ביומיים עד שלושה.

3. השכירות ומטרת השכירות

3.1. החברה תמסור למפעיל את החזקה במושכר, למטרת הפעלה של בית האוכל ו/או מסעדה ו/או בית קפה ו/או מזנון בלבד, ולצורך זה בלבד (להלן: "**מטרת השימוש**").

המפעיל יקבל מן החברה זכות שכירות משנה של המושכר למטרה השימוש, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראות הדין.

תשריט גבולות המושכר/נכס שנמסר לחזקת המפעיל מצ"ב **כנספח ב'1**.

3.2. הזכויות הניתנות למפעיל בחוזה זה חלות אך ורק על המושכר, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על כל חלק אחר ו/או סמוך של המתחם. **מובהר כי חל איסור שימוש אחר במושכר ואיסור שימוש בכל מקום שמחוץ לתחום המושכר.** זכות השכירות מושא חוזה זה מתייחסת אך ורק למטרת השימוש אשר מותרת על פי דין. אין באמור בחוזה זה כדי להקנות למפעיל זכות כלשהי בכל שטח אחר שאינו שטח המושכר ו/או לעשות כל שימוש אחר במושכר, והכל בהתאם לקבוע בחוזה וביתר מסמכי המכרז.

4. התחייבויות המפעיל

4.1. המפעיל יישא באחריות הבלעדית ובכל ההוצאות הנדרשות לצורך ביצוע הדרוש להכשרתו, התאמתו והפעלתו של בית האוכל, וכן בכל הנוגע לתחזוקה מלאה של הנכס על כל המצוי בו ללא יוצא מן הכלל.

המפעיל חייב בקבלת רישיון עסק וכל יתר האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים מכל רשות מוסמכת לצורך הפעלת בית האוכל.

אחריותו הבלעדית של המפעיל כוללת, בין היתר, אחריות לכל העבודות והמטלות הדרושות, במישרין ובעקיפין וללא יוצא מן הכלל, לצורך הקמתו של בית האוכל, הפעלתו ותחזוקתו, לרבות קבלת היתרי בנייה (ככל שנדרשים בדין), רישיונות עסק וכל היתר, רישיון ואישור הנדרשים להקמתו, להפעלתו ולתחזוקתו של בית האוכל.

בכלל האמור לעיל, המפעיל יישא בעצמו ועל חשבונו הבלעדי בכל ההוצאות הנדרשות בקשר לעבודות בנייה נוספות (ככל שנדרש ובכפוף לדין), רכישת אביזרים, ציוד, ריהוט, כוח אדם, מטבח, תיקונים וכיו"ב תשומות לצורך הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו של בית האוכל.



המפעיל יידרש לשאת בכל עלויות ההפעלה, התחזוקה והתיקונים של בית האוכל, מכל סוג שהוא וללא יוצא מן הכלל, לרבות כמתחייב על פי כל דין ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. מובהר כי בכלל האמור, המפעיל אחראי על כל המערכות שיקים בתוך השטח וכן יהיה האחראי המלא והבלעדי בכל הקשור בתחזוקה, תיקונים והחלפה של מפריד השומנים.

4.2. מבלי לגרוע מכל התחייבויות המפעיל כאמור בסעיף 2 וסעיף 4.1 לעיל, ובנוסף לכל הצהרותיו כאמור שם ויתר התחייבויותיו בחוזה על נספחיו, מתחייב המפעיל כדלהלן:

4.2.1. לקיים את חוקי העזר העירוניים והוראות כל דין כפי שיהיו בתוקף מעת לעת בכל הנוגע לשכירות והפעלה של הנכס. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב המפעיל להצטייד ברישיון עסק מתאים להפעלת הנכס ולהפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין.

4.2.2. לתחזק את המושכר במהלך כל תקופת השכירות במצב נקי, מסודר, טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולהיות אחראי ולתקן מייד על חשבונו והוצאותיו כל נזק שיתגלה במושכר בכל שלב שלאחר מועד תחילת ההתקשרות וללא יוצא מן הכלל.

4.2.3. לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה מתאים לעיסוק במושכר.

4.2.4. למלא 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 המושכר, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בהם.

4.2.5. להקפיד על קיום דיני ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות ועל הוראות הרשויות המוסמכות בעניין זה.

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

4.3. הפעלת בית האוכל תיעשה בכפוף לדרישות הדין והרשויות המוסמכות, וכן בהתאם להוראות וההנחיות המפורטות בנספח 5' לחוזה.

4.4. המפעיל מתחייב שלא לפרסם מודעות ולא להציג שלטים על המושכר או על קירותיו ולא להרשות לאחר לעשות כן, ללא הסכמה מראש ובכתב מאת החברה על הצגת השלט, על תוכנו ועל מקום הצבתו, פרט לשלט בחזית בית האוכל הנושא את שם העסק (ככל שהמפעיל מעוניין בכך).

המפעיל מתחייב לא להתקין אנטנות למיניהן ולא להתקין פאנלים סולאריים לייצור חשמל וכיו"ב אמצעים בעלי פוטנציאל כלכלי, בין שבתמורה למפעיל ובין שבלא תמורה, אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

החברה רשאית להסכים, לסרב או להתנות את הסכמתה בתנאים, לרבות תשלום תמורה לחברה.

למען הסר ספק, אין בהסכמת החברה לבקשה מסוימת, ככל שתינתן, כדי לחייבה להסכים לבקשות עתידיות באותם תנאים או בכלל.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המפעיל יישא בכל ההוצאות (לרבות אגרות, מיסים והיטלים) הכרוכות בהתקנת מודעות ו/או שלטים ו/או אנטנות ו/או פאנלים סולאריים לייצור חשמל וכיו"ב.

המפעיל מתחייב כי עם סיום תקופת השכירות ו/או עם סיום השכירות מכל סיבה שהיא, יוסר על ידו כל שהוצב במושכר לפי האמור לעיל (אם הוצב), והמפעיל יציג לחברה קבלות מעיריית חולון בגין כל המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים הנוגעים לתשלומים ששולמו על ידו, במלואם.



על אף האמור, החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע בכתב כי המותקן לפי הרשום לעיל, כולו או חלקו, ייוותר בנכס לאחר סיום השכירות מכל סיבה שהיא, ואז יהיה המפעיל פטור מהסרת המותקן. בכל מקרה לא יהיה המפעיל זכאי לתמורה ו/או פיצוי ו/או שיפוי, בכל עילה שהיא, בין אם יוסר המותקן ובין אם יישאר.

4.5. שמירת זכויות ופיקוח

החברה ו/או העירייה תהא רשאית לבצע את הפעולות המפורטות להלן, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או טענה כנגדה בקשר עם ביצוע הפעולות המפורטות בפרק זה להלן והוא מתחייב לאפשר לחברה ולעירייה ולנציגיה זכות כניסה ומעבר בלתי מופרעים למושכר.

4.5.1. החברה תהא רשאית – באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה – להיכנס למושכר בכל עת שהיא (ככל שניתן, בתיאום עם המפעיל), כדי לוודא קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המפעיל. המפעיל יאפשר ויסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות החוזה כאמור.

4.5.2. העירייה ו/או החברה (ו/או כל גורם שלישי) תהיינה רשאיות להקים או להתיר הקמת מתקנים שונים בסמוך למושכר או בסביבתו, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לשימוש הציבור הרחב, בתשלום ו/או ללא תשלום, לרבות: חניונים, שירותים ציבוריים וכיו"ב.

4.5.3. העירייה ו/או החברה רשאית להניח בשטח המושכר ו/או להעביר דרכו ו/או בתוכו ו/או מעליו ו/או מתחתיו, בין בעצמה ובין על ידי אחרים ו/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, הכול לפי התוכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות.

4.5.4. המפעיל מתחייב לאפשר לעירייה ולחברה להשתמש בזכות זו ולא להפריע לכניסתם של נציגים ו/או הבאים מטעמה לשטח המושכר למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה וביצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.

4.5.5. המפעיל מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה במקרקעין ו/או במבנה המושכר ו/או בזכויות העירייה וסמכויותיה על פי כל דין, והעירייה תהיה רשאית לבצע כל תוכניות פיתוח ו/או פעולות אחרות מכל סוג ללא הגבלה, בבניין ובסביבתו, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים.

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

4.6. שינויים ותוספות במושכר

4.6.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי העירייה ו/או החברה (ו/או כל גורם שלישי) תהיינה רשאיות בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של המפעיל, לבצע כל שינוי או תוספת בבניין או במתחם בו נמצא המושכר, לפי שיקול דעתן הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השימוש והן לאחר מכן, לרבות תוספת או הפחתת שטחים, צירוף קומות, שטחים או אגפים לבניין, הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים במעברים, תוספות בנייה למיניהן וכל שינוי או תוספת כאמור. המפעיל מצהיר כי לא תהיינה לו תביעות כלשהן מכל סיבה שהיא, לרבות הפרעות שייגרמו לו, אם ייגרמו, בזמן ביצוע התוספת או השינוי, והינו מוותר בזאת ויתור מלא וסופי על כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר לביצוע שינוי או תוספת כאמור.



4.6.2. המפעיל מתחייב שלא לשנות את מבנה המושכר באיזה אופן שהוא, לרבות שינויים פנימיים במושכר, ולא להוסיף תוספות כלשהן, אלא בכפוף להסכמת החברה **מראש ובכתב**. החברה תחליט בבקשת המפעיל לפי שיקול דעתה, והיא רשאית לסרב לבקשה, לאשרה או לאשרה בכפוף לתנאים שתמצא לנכון (לרבות שינוי בדמי השכירות ו/או תמורה אחרת).

4.6.3. מובהר בזאת, מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה לביצוע שינויים או תוספות בניגוד להוראות סעיף 4.6.2 לעיל, כי היה ויבוצעו שינויים או תוספות במושכר, בין אם התקבלה הסכמת החברה ובין אם לאו, הרי שכל ההשקעות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, שיוציא המפעיל לביצועם, לא ייחשבו להשקעות בנייה ו/או להשתתפות בהשקעות בנייה, והמפעיל יפרק את השינויים והתוספות ויחזיר את המושכר למצבו כפי שאושר לו על ידי החברה, והכל על חשבון והוצאותיו.

במידה והמפעיל לא יפרק את השינויים והתוספות, רשאית החברה לעשות זאת בעצמה, ולגבות מהמפעיל את כל הוצאותיה הישירות והעקיפות בקשר לפירוק ו/או ההריסה ו/או התיקון, בתוספת 15% פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, בכל דרך שהיא ולרבות חילוט הערבות.

4.6.4. אישרה החברה למפעיל בכתב (בלבד), לבצע שינויים ו/או תוספות במושכר, יהא על המפעיל לקבל, על אחריותו, חשבון 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 – לרבות מתכננים, יועצים, קבלנים וכיו"ב. החברה לא תידרש לשאת בכל עלות שהיא.

4.6.5. כמו כן, המפעיל מתחייב לקיים את כל הביטוחים הנדרשים לביצוע שינויים ותוספות, כמפורט **בנספח ב'3** לחוזה.

5. תשלומי מיסים ואגרות .5

5.1. המפעיל מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על המושכר או בקשר אליו בגין תקופת החוזה, בין אם אלה מוטלים על המחזיק, המשתמש, הבעלים או אחר, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה לחברה.

5.2. המפעיל מתחייב לשלם את כל התשלומים בגין צריכה ושימוש במים, חשמל, טלפון וכיו"ב בקשר למושכר בגין תקופת החוזה.

5.3. המפעיל מתחייב לרשום על שמו את חשבון הארנונה בעירייה, חשבון המים בתאגיד המים וחשבון החשמל בחברת החשמל, וזאת לא יאוחר ממועד תחילת החזקה בפועל במושכר.

5.4. לפי בקשת החברה, המפעיל יעביר לה עותקים מכל החשבונות ו/או האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו כמפורט בסעיפים 5.1 ו-5.2 לעיל.

6. זכויות משנה ואיסור הסבת זכויות .6

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

6.2. היה והמפעיל הינו תאגיד, אזי יראו בהעברת 25% או יותר מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות (בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים) כהעברה הנוגדת את סעיף 6.1 לעיל, למעט אם תתקבל הסכמת החברה **מראש ובכתב**.



6.3. המפעיל רשאי להפעיל את בית האוכל באמצעות זכיונות משנה, **בכפוף להסכמה מראש ובכתב של החברה כאמור בסעיף זה**, מבלי שהדבר ייחשב הפרה של הוראות פרק זה.

המפעיל חייב להציג בפני החברה את זהות הזכיון, ניסיון עבר חיובי מוצלח לזכיון בתחום, יכולת פיננסית וכן כל מידע נוסף אשר יידרש על ידי החברה בכדי לבחון את בקשת ההפעלה על ידי זכיון.

החברה רשאית לדחות בקשה להפעלה באמצעות זכיון משנה או לאשרה רק בכפוף לתנאים שתכתיב, וזאת מכל סיבה שתמצא לנכון. לא תעמוד כנגד החברה כל טענה ו/או דרישה בקשר להחלטותיה הנ"ל.

ככל שהחברה תאשר את הפעלת בית האוכל באמצעות זכיון, לא יגרע הדבר מחובותיו של המפעיל בעצמו, וחובות הזכיון כלפי החברה יחולו ביחד ולחוד עם חובותיו של המפעיל כלפיה. בכל מקרה, זכיון המשנה לא יהיה בבחינת שוכר משנה או בעל זכות כלשהי בנכס, זולת הרשאה חוזית מול המפעיל להפעיל את בית האוכל.

6.4. החברה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק שלהן, לעירייה או לכל חברה אחרת שהינה בבעלות העירייה או לכל צד שלישי, לפי שיקול דעתה הבלעדי ו/או על פי הוראות העירייה וללא צורך בהסכמת המפעיל, ובלבד שיישמרו זכויות המפעיל. במקרה שכזה מתחייב המפעיל להמשיך להפעיל את השטח המושכר על פי כל תנאי חוזה זה עד לסיום תקופת השכירות. המפעיל מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

7. אחריות בנזיקין וביטוח

7.1. המפעיל יהא אחראי בעצמו אחריות מלאה ומוחלטת ביחסיו מול החברה והעירייה, לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק, איזה שהוא, בלי יוצא מן הכלל, שייגרמו לחברה ו/או לעירייה ו/או לעובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף או לרכוש, בשל מעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או כל מי שבא מטעמו בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות מעלית המושכר, ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה.

המפעיל יפצה את החברה ו/או את העירייה ו/או את הניזוק, לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם.

המפעיל משחרר לחלוטין ומראש את החברה ו/או העירייה, עובדיהן, שלוחיהן ואת מי שבא מטעמן, מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל, שאירעו כתוצאה מהרישא לסעיף זה, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.

7.2. המפעיל מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי פסק דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירותו, כתוצאה מתאונה או נזק כל שהוא שנגרמו לו תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות מעלית המושכר, ו/או ממעשה או מחדל רשלניים הקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה.

7.3. המפעיל אחראי כלפי כל צד שלישי, לרבות כלפי כל עובד או אדם אחר המועסק בשירותו, היה ואחריות כזאת מוטלת עליו לפי כל דין, לנזקים שייגרמו להם תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות מעלית המושכר, וכן לנזקים שייגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה. אם תיתבע החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או שלוחיהן, ו/או מי שבא מטעמן על נזק שנגרם כתוצאה מהאמור לעיל, יהא על המפעיל לסלק את התביעה כנגדן או לשלם כל סכום שייפסק לחובתן ו/או לחובת מי מהן על ידי בית משפט בפסק דין סופי.

7.4. המפעיל מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את החברה ו/או את העירייה על כל נזק וכנגד כל



תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש על ידי אדם כלשהו, נגדן ו/או נגד מי מעובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 7.1, 7.2 ו-7.3 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו להן.

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

7.6. המפעיל יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתיעשה, אם תיעשה, בשטח המושכר בכל תקופת תוקפו של חוזה זה, והוא יפצה וישפה את החברה ו/או העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להן בשל כך.

7.7. מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף לחוזה זה **כנספח ב'3**, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

8. התמורה לחברה וערבויות לקיום חובותיו של המפעיל

דמי שכירות משנה חודשיים

8.1. המפעיל מתחייב בזה לשלם לחברה דמי שכירות משנה חודשיים, לפי הצעתו במכרז, בסך של _____ ש"ח (במילים): _____ שקלים חדשים) (בתוספת מע"מ) (להלן: **"דמי השכירות"**).

דמי השכירות ישולמו על ידי המפעיל לחברה, כמפורט להלן:

8.1.1. במעמד החתימה על חוזה זה, ימציא המפעיל לחברה המחאה לפירעון מיידי בסכום השווה לדמי השכירות עבור שלושת (3) חודשי השכירות הראשונים שלאחר חלוף 'תקופת הגרייס' (מאה ועשרים (120) הימים הראשונים שלאחר מועד תחילת ההתקשרות, שבמהלכם לא יידרש המפעיל לשלם דמי שכירות כלל).

8.1.2. שאר תשלומי דמי השכירות ישולמו על ידי המפעיל לחברה מראש, מידי רבעון, עד ליום ה-5 בכל חודש ראשון של כל רבעון (קרי, חודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר), באמצעות הוראת קבע לטובת החברה.

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

8.2. סכום דמי השכירות שעל המפעיל לשלם לחברה לפי סעיף 8.1 לעיל, יעודכן באופן שוטף, מידי תחילת שנה קלאנדריית, באמצעות תוספת של הפרשי הצמדה למדד, כאשר מדד הבסיס יהא המדד האחרון הידוע במועד הגשת ההצעות במכרז, והמדד הקובע יהא המדד הידוע במועד ביצוע תשלום דמי השכירות.

על אף האמור לעיל, בכל מקרה לא יפחתו דמי השכירות מהסך הנומינאלי שהוצע על ידי המפעיל במכרז.

8.3. סך דמי השכירות יעלה ב-5% (חמישה אחוזים) בתחילת השנה השלישית לתקופת השכירות ביחס לסכום ערב תחילת השנה השלישית (לרבות הצמדות).

ככל שתמומש תקופת השכירות הנוספת כאמור בסעיף 9.2 להלן, אזי בתחילת השנה השלישית לתקופת ההתקשרות יעלו דמי השכירות החודשיים ב-5% (חמישה אחוזים) נוספים ביחס לסכומם ערב העלאה נוספת זו (לרבות הצמדות ולרבות העלאה קודמת).



בתחילת השנה התשיעית לתקופת ההתקשרות יעלו דמי השכירות החודשיים שוב ב-5% (חמישה אחוזים) נוספים ביחס לסכומם ערב העלאה זו (לרבות הצמדות ולרבות ההעלאות הקודמות).

תוספת רבעונית של דמי השכירות לפי שיעור ממחזור הכנסות הרבעוני:

החברה תבחן מידי רבעון את מחזור ההכנסות של המפעיל מבית האוכל- מכל מקור, מכל פעילות ומכל סוג שהוא בקשר להפעלת בית האוכל, לרבות משלוחים, אירועים מיוחדים וכל פעילות הקשורה בבית האוכל ללא יוצא מן הכלל.

ככל שימצא כי ברבעון מסוים מחזור ההכנסות של המפעיל מבית האוכל היה לפחות 500,000 ₪ (ללא מע"מ), יערך חישוב מעודכן של דמי השכירות הכוללים לאותו רבעון שחלף, כך שדמי השכירות המלאים אותם ישלם מפעיל לחברה בעבור אותו רבעון יהיו _____% [יושלם לפי הצעת המפעיל במכרז] ממחזור ההכנסות הרבעוני או סך כל דמי השכירות החודשיים ששילם במהלך אותו רבעון – לפי הסכום הגבוה מביניהם, כמובהר להלן:

$$C = X \cdot A - B$$

כאשר-

A = מחזור ההכנסות הרבעוני של המפעיל כאמור לעיל (לפחות 500,000 ₪ ללא מע"מ).

X = _____% [יושלם לפי הצעת המפעיל במכרז].

B = סה"כ דמי השימוש החודשיים ששולמו על ידי המציע ברבעון שנבחן (לעניין חישוב זה לא יבוצע שיערוך של דמי השכירות ששולמו לסוף הרבעון).

C = תוספת רבעונית לדמי השכירות עבור הרבעון שחלף.

מובהר כי אם תוצאת התחשיב (C) ביחס לרבעון מסוים תהא שלילית או שמחזור ההכנסות (A) היה נמוך מ-500,000 ₪, לא ישלם המפעיל תוספת על דמי השכירות של אותו רבעון, ובכל מקרה לא יהיה זכאי להחזר או תשלום כלשהו מהחברה.

דוגמאות (מופשטות) לחישוב דמי השכירות מידי רבעון (ללא מע"מ):

א) אם מחזור ההכנסות הרבעוני של הספק היה 1,000,000 ₪, הצעתו במכרז הייתה 9% מהמחזור, וסך כל דמי השכירות ששילם במהלך אותו רבעון היו 81,000 ₪ (שילם 27,000 ₪ מידי חודש), אזי על המפעיל לשלם לחברה את יתרת דמי השכירות לאותו רבעון בסך 9,000 ₪ = $[9\% * 1,000,000] - [81,000]$.

ב) אם מחזור ההכנסות הרבעוני של הספק היה 800,000 ₪, הצעתו במכרז הייתה 9% מהמחזור, ודמי השכירות ששילם במהלך הרבעון היו 81,000 ₪ (שילם 27,000 ₪ מידי חודש), אזי המפעיל לא יידרש לשלם לחברה תשלום מעבר לדמי השכירות החודשיים ששילם עבור אותו רבעון, מאחר והשיעור מהמחזור נמוך מסה"כ דמי השכירות ששולמו ברבעון: $[9\% * 800,000] - [81,000]$.

עד ליום האחרון בכל חודש שלאחר סיום רבעון, מחלוף "תקופת הגרייס" ואילך, ימציא המפעיל לחברה אישור רואה חשבון בדבר מחזור ההכנסות בקשר להפעלת בית האוכל ברבעון שחלף.

לדוג', אם מועד סיום "תקופת הגרייס" היה ביום 1.10.2022 יומצא אישור רו"ח ביום 31.1.2023 ביחס לרבעון שמיום 1.10.2022 ועד ליום 31.12.2022, וכך הלאה המצאת אישורי רו"ח ביום 30.4.2023,



31.7.2023 וכו'.

אישור רואה החשבון יתייחס לכל הכנסות המפעיל מבית האוכל, מכל מקור ומכל פעילות ומכל סוג שהוא.

החברה רשאית לדרוש תיקונים ו/או השלמות ו/או הבהרות לפי שיקול דעתה עד לאישורה הסופי את המידע. החברה רשאית לדרוש מהמפעיל למסור לידה אסמכתאות ו/או מידע ו/או כל מסמך שתמצא לנכון לצורך אימות הנתונים שיוגשו לה. החברה רשאית אף לדרוש הגשת דו"ח מבוקר ומפורט של רואה החשבון המפעיל.

המפעיל מתחייב לשתף פעולה באופן מלא, מהיר וללא כל סייג עם דרישות החברה, לפעול באופן מידי לפי הנחיות החברה בכל הנוגע לתיקונים ו/או הבהרות שתדרוש החברה, ולהנחות את רואה החשבון מטעמו לבצע את הנדרש, ולהגיש לחברה את התוצר בתוך 7 ימי עבודה.

החברה תוציא למפעיל דרישת תשלום ביחס ליתרת דמי השכירות שעליו לשלם לה ביחס לרבעון שחלף, ככל שתידרש יתרה כאמור לפי הוראות סעיפים 8.5 - 8.6 לעיל. והמפעיל ישלם את יתרת דמי השכירות כאמור בתוך 14 ימים מקבלת דרישת התשלום לפי הסכום שקבעה החברה.

תשלומים וערבויות

8.4. לכל תשלום של המפעיל יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל.

8.5. במקרה בו יפגר המפעיל בתשלום כלשהו לחברה שעליו לשלם לה לפי החוזה או לפי כל דין, אזי החל מהמועד שנדרש לתשלום ועד למועד התשלום בפועל, תתווסף לסכום שבפיגור, הכולל גם את הפרשי ההצמדה למדד שהצטברו עד למועד התשלום על פי החוזה, ריבית שנתית הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק בו מתנהל חשבונה של החברה (להלן: "**הבנק**"), בתוספת 1%.

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

כל סכום שייגבה מהמפעיל על חשבון הפיגור האמור ייזקק לפי הסדר הקבוע בסעיף 10.9 להלן.

8.6. המפעיל מאשר לחברה לשלוח לו חשבוניות חתומות דיגיטליות בגין כל תשלום בקשר לחוזה זה באמצעות העברתן לכתובת הדוא"ל שבכתובת חוזה זה, ומוסכם כי משלוח חשבוניות כאמור על ידי החברה יהווה המצאה שלהן כדין. המפעיל אחראי וחייב לעדכן את החברה בכל שינוי כתובת דוא"ל לקבלת חשבונית או אם אינו מקבלת חשבוניות בפועל לכתובת הנ"ל.

8.7. המפעיל ימציא לחברה, במעמד חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית, בסך השווה לדמי השכירות שלושה חודשים (כולל מע"מ), צמודה למדד, שהוצאה לבקשת המפעיל בנוסח המצ"ב **כנספח ב'4** לחוזה זה (להלן: "**הערבות**"), להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.

סכום הערבות יעודכן מידי שנתיים לפי פי שלושה מסך דמי השכירות המעודכנים ערב מועד העדכון.

הערבות תהא בתוקף עד לתקופה של 120 יום לאחר תום תוקפו של חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל רשאי להגיש לחברה ערבות בתוקף של שנתיים, בכפוף להארכתה מפעם לפעם, לפחות 30 יום קודם למועד פקיעת הערבות שבתוקף אותה עת ועד לסיום התוקף כנדרש לעיל.

היה והמפעיל לא יאריך את תוקף הערבות ו/או לא יעדכן את סכום הערבות מידי שנתיים, מכל סיבה שהיא, תהא החברה רשאית לחלטה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של המפעיל על פי חוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף לפי החוזה ו/או הדין.

8.8. מובהר בזאת, כי כל תשלום ו/או הוצאה שחלים על המפעיל במסגרת חוזה זה, ולא שולמו על-ידו במועד, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום המפעיל. מודגש למען הסר כל



ספק, כי אין בהוראה זו כדי לחייב את החברה בתשלום כלשהו בנעלי המפעיל – לא ביחסיה עם המפעיל ולא מול כל צד שלישי.

שילמה החברה תשלום כלשהו החל על המפעיל, יחזיר המפעיל, מייד עם דרישתה הראשונה של החברה, את הסכום ששולם על ידה בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור של 15% מהסכום ששילמה החברה ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים החל ממועד כל תשלום שביצעה החברה ועד ההחזר בפועל על ידי המפעיל.

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

9. תקופת החוזה וסיומו

9.1. החברה תוציא למפעיל הודעה בכתב, בה היא תקבע את המועד לתחילת ההתקשרות עימו ולמסירת החזקה במושכר (לעיל ולהלן: "**מועד תחילת ההתקשרות**"), לשם השלמת כל הדרוש לצורך פתיחת בית האוכל לציבור ולהפעלתו.

מועד תחילת ההתקשרות המדויק ייקבע לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, לרבות בשים לב להתקדמות עבודות הבנייה מטעם החברה.

המפעיל מתחייב כי בית האוכל ייפתח לציבור – לאחר השלמת כל הבינוי, ההצטיידות, קבלת כל ההיתרים, האישורים והרישיונות (לרבות רישיון עסק) – בתוך 60 ימים ממועד כניסתו לנכס (לאחר קבלת טופס 4).

למפעיל תינתן זכות להחזיק בנכס לטובת מטרת השימוש לתקופה של 59 חודשים החל ממועד תחילת ההתקשרות (לעיל ולהלן: "**תקופת ההתקשרות**").

איסור נטישה – המפעיל לא יהא רשאי לסיים או להפסיק את תקופת תוקפו של חוזה זה טרם המועד הנקוב לעיל. נטש המפעיל את הנכס לפני תום תקופת ההתקשרות ללא הסכמתה המפורשת של החברה מראש ובכתב, ישלם המפעיל לחברה את כל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה עד לתום תקופת ההתקשרות, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש בנכס.

אופציה לתקופת שכירות נוספת

9.2. לכל צד תעמוד הזכות (אך לא החובה) להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה אחת נוספת בת 59 חודשים נוספים (להלן: "**תקופת הארכת ההתקשרות**"), וזאת בכפוף לכך שמסר הודעה בכתב למשנהו, 120 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו לממש את האופציה; בכפוף לכך שהמפעיל קיים את מלוא התחייבויותיו לפי החוזה, במלואן ובמועדן, לשביעות רצונה המלא של החברה; ובכפוף לכל הוראות הדין המחייבות את העירייה והחברה בכל הנוגע לאפשרות הארכת תקופת ההתקשרות – כל התנאים הנ"ל, במצטבר.

מובהר מבלי לגרוע מהרשום לעיל, כי תנאי מתלה לאישור הארכת ההתקשרות הוא קיום כל הוראות הדין החלות על העירייה ו/או החברה בכל הנוגע להארכה, ובפרט - קבלת אישור העירייה ומועצת העיר, וכן כל האישורים הסטטוטוריים אשר נדרשים לפי הדין החל על העירייה והחברה, לרבות אישורי משרד הפנים ככל שיידרשו בהתאם למעמדה של העירייה כ"עירייה איתנה" ולפי הוראות משרד הפנים וכל דין.

למפעיל לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות, מכל סוג ומין שהוא, כלפי החברה ו/או העירייה, אם לא תמומש תקופת הארכת ההתקשרות, כולה או חלקה.

כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול גם על כל תקופת הארכת ההתקשרות, אם מומשה על ידי מי מהצדדים כאמור לעיל, לרבות הוראת איסור הנטישה הקבועה בסעיף 9.1 לעיל, לרבות הערבות הבנקאית ופוליסות הביטוח ובכפוף לזכות החברה לדרוש וחובת המפעיל לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.



9.3. אין באמור בסעיפים 9.1 – 9.2 לעיל בכדי לגרוע מזכויות החברה לבטל את ההתקשרות ולסלק את ידו של המפעיל במקרים של הפרה יסודית של ההתקשרות.

סיום החוזה

9.4. במקרה של פטירת המפעיל או הכרזתו כפושט רגל או במקרה של פירוק התאגיד במקרה שהמפעיל הינו תאגיד, ו/או במקרה של אירוע כלשהו שבעקבותיו לא יוכל המפעיל, לפי שיקול דעתה של החברה, למלא עוד אחר הוראות חוזה זה (להלן: "**אירוע מפקיע**"), תהיה החברה רשאית להביא חוזה זה לסיומו או להמשיך בביצוע החוזה עם חליפו של המפעיל, לפי העניין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ומבלי שתעמוד כל דרישה ו/או טענה כלפיה בכל עילה שהיא בשל כך.

במקרה של סיום החוזה עקב ארוע מפקיע כאמור לעיל, יחולו הוראות סעיף 10 להלן לעניין פינוי המושכר.

9.5. בנוסף, מודגש בזאת כי זכויות החברה בנכס הן מכוח הסכמות עם העירייה, ולפיכך קיומו של החוזה ותקפותו מותנים בזכויות העירייה ובזכויות החברה כאמור לעיל.

9.6. עם תום תקופת החוזה או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה המפעיל את המושכר וימסור אותו לידי החברה כשהוא מסודר, נקי, במצב תקין ופנוי מכל אדם וחפץ.

במועד האמור ימציא המפעיל לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה המוטלים עליו לפי החוזה ו/או לפי כל דין.

המפעיל מסכים כי השקעותיו הכספיות והאחרות מכוח התקשרות זו, מכל סוג ובכל היקף שהוא, לא תוחזרנה לו בשום עילה ולא תקננה לו כל זכות קניינית ו/או כל זכות אחרת בכל שלב שהוא ולרבות בתום תקופת ההתקשרות, תהא סיבת סיומה אשר תהא.

9.7. המפעיל אחראי לתיקון כל נזק או קלקול שייגרם למושכר או לכל חלק ממנו מכל סיבה שהיא בתקופת החוזה, וישיבו לידי החברה עם תום תקופת החוזה כשהוא שלם וללא כל פגם.

9.8. בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה המפעיל לחברה ו/או לעירייה רשות מראש ומיידה בזה את כוחה, להיכנס למושכר בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בו מבלי כל צורך ברשות נוספת כלשהי.

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

10. הפרות וסעדים

10.1. הוראות סעיפים 2, 3.1, 4.6.5, 7.7, 8.12, 9.6, 10.5 ו-11 הן התניות 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 בסך 60,000 ש"ח, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה העומדים לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

10.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.1 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים ייחשבו כהפרה יסודית של החוזה ויזכו את החברה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה בשל כך, על פי חוזה זה ועל פי כל דין:

10.2.1. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי המפעיל, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין בתוך 30 יום ממועד ביצועם.

10.2.2. מונה לנכסי המפעיל, כולם או חלקם, בעל תפקיד (כונס נכסים / מפרק / נאמן / מנהל מיוחד וכיו"ב) זמני או קבוע.



10.2.3. המפעיל קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהמפעיל הגיע לפשרה או לסידור עם נושיו, כולם או חלקם, או שיזם פנייה לנושיו למען יקבל ארכה או פשרה או למען הסדר איתם.

10.2.4. אם יתברר כי הצהרה כלשהי של המפעיל אינה נכונה או כי לא גילה לחברה, לפני חתימת חוזה זה, עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטתה לחתום איתו על חוזה זה.

10.2.5. הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל הסתלק מביצוע החוזה.

10.2.6. הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר לחוזה זה או ביצועו.

10.2.7. המפעיל נמנע מלתקן הפרה של הוראה בחוזה, בניגוד לדרישת החברה והמועד בו נקבה לשם כך.

10.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל אחד מהמקרים הבאים, יפצה המפעיל את החברה בהתאם לסכום הנקוב בצידי, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד נוסף או אחר לפי חוזה זה או לפי הדין:

מס"ד	ההפרה	הפיצוי
1.	שימוש בנכס שלא לטובת הפעלת בית אוכל וללא אישור החברה מראש ובכתב	60,000 ₪ + הפרה יסודית וחילוט ערבות
2.	פיגור בתשלום דמי שכירות ו/או תשלום אחר לפי החוזה.	ריבית צמודה למדד המחירים הכללי, בשיעור 1% לחודש, וזאת החל מהיום ה-5 לאיחור
3.	אי-ציות להנחיות החברה או העירייה בכל הנוגע לשמירת הסדר ושמירת הניקיון בנכס (לרבות ניקיון ואבזור השירותים)	200 ₪ למקרה. ככל שמדובר בהפרה מתמשכת, כל יום יהווה מקרה חדש המחייב בפיצוי כאמור.
4.	איחור בפינוי מלא ומוחלט של הנכס במועד סיום ההתקשרות לפי הודעת החברה, מכל סיבה שהיא	500 ₪ לכל יום איחור (בנוסף לדמי השכירות וכל תשלום אחר שעל המפעיל לשלם לפי החוזה)
5.	ביצוע עבודות ו/או שיפוצים ללא אישור מראש ובכתב של החברה	60,000 ₪ + הפרה יסודית וחילוט ערבות
6.	איחור בפתיחתו לראשונה של בית האוכל לציבור ביחס למועד הקבוע בסעיף 9.1 חוזה	500 ₪ לכל יום איחור ועד לסיום שיצטבר במועד קביעת החברה כי האיחור מהווה הפרה יסודית
7.	כל הפרה אחרת שאינה הפרה יסודית	200 ₪ למקרה. ככל שמדובר בהפרה מתמשכת, כל יום יהווה מקרה חדש המחייב בפיצוי כאמור.

אין בתשלום פיצוי מוסכם כדי לרפא את ההפרה מצד המפעיל ו/או לגרוע מחובתו לקיים את הוראות החוזה ו/או לגרוע מכל סעד אחר/נוסף העומד לחברה לפי החוזה ו/או לפי כל דין.



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

10.5. החליטה החברה לבטל את החוזה, תמסור למפעיל הודעה על כך בכתב (להלן: "**הודעת הביטול**").

עם קבלת הודעת ביטול, יהא המפעיל חייב לפנות מיידית את המושכר ולמסור את החזקה בו לידי החברה.

המפעיל מצהיר ומתחייב שלא יעכב את מסירת החזקה במושכר לחברה בגין תביעה ו/או טענה כלשהי שיש לו כלפיה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בהליכים שימצא לנכון לגביית אותם סכומים. הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית של החוזה.

10.6. תפסה החברה את המושכר, ויהיו בו ציוד או מתקנים של המפעיל, תהא החברה זכאית לדרוש מהמפעיל לסלק משטח המושכר את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, ואם לא ציית המפעיל לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית החברה על חשבון המפעיל בתוספת 10% מהוצאותיה כפיצוי מוסכם, לסלק מהמושכר לכל מקום שייראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם להם.

10.7. תפסה החברה את המושכר, זכאי המפעיל להחזר תשלומים ששילם בגין התקופה שלאחר יום תפיסת המושכר, וזאת בניכוי כל ההוצאות, הנזקים והפיצויים שנגרמו ו/או ייגרמו לחברה עקב הפרת החוזה על ידי המפעיל, לפי שיקול דעת החברה.

10.8. החברה תהא זכאית לחלט סכום פיצויים מוסכמים מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע למפעיל, אם יגיע, ו/או לגבותם מהמפעיל בכל דרך חוקית אחרת, לפי שיקול דעתה.

10.9. כל תשלום בו חייב המפעיל לחברה לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלום, יישא תשלומי פיגורים לפי טבלת הפיצויים המוסכמים לעיל. כל סכום שייגבה מהמפעיל על חשבון הפיגור האמור, ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה על חשבון הקרן.

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

11. יחסי הצדדים

11.1. מוסכם בין הצדדים כי בכל הקשור למערכת היחסים ביניהם ייחשב המפעיל כקבלן עצמאי ולא יחולו יחסי עובד-מעביד בין החברה ו/או העירייה לבין המפעיל או בין לבין מי מעובדיו או מי מטעמו.

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

11.3. המפעיל מתחייב לשפות את החברה ו/או העירייה בגין כל סכום אשר יידרשו לשלם על פי פסק דין או הסכם פשרה בגין תביעה של מי מעובדיו ו/או מועסקיו של המפעיל, לרבות פסק דין או קביעה בעניין יחסי עובד-מעביד, כולל הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור 10% מסך כל הסכומים הללו, וזאת בתוך 30 ימים מקבלת דרישה.

12. שונות

12.1. 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.

12.2. למפעיל לא תהא זכות עיכבון בשטח המושכר ו/או בכל ציוד השייך לחברה ו/או לעירייה, ובשום מקרה לא תהא למפעיל זכות קיזוז מכל סכום שעליו לשלם לחברה לפי החוזה ו/או לפי כל עילה אחרת.

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

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

12.4. הודעות על פי החוזה תישלחנה באמצעות דואר אלקטרוני ו/או מסרונים, לפי בחירת השולח ובהתאם לנסיבות העניין, על פי פרטי הקשר שבכותרת החוזה או לחלופין פרטי קשר שיוחלפו בין הצדדים לשם כך. נשלחה ההודעה כאמור, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד שליחתה.

הצדדים יוכלו לשלוח הודעות גם באמצעות דואר רשום, ובמקרה כזה יראו אותן כאילו נתקבלו 72 שעות לאחר מועד שליחתן.

ולראיה באנו על החתום :

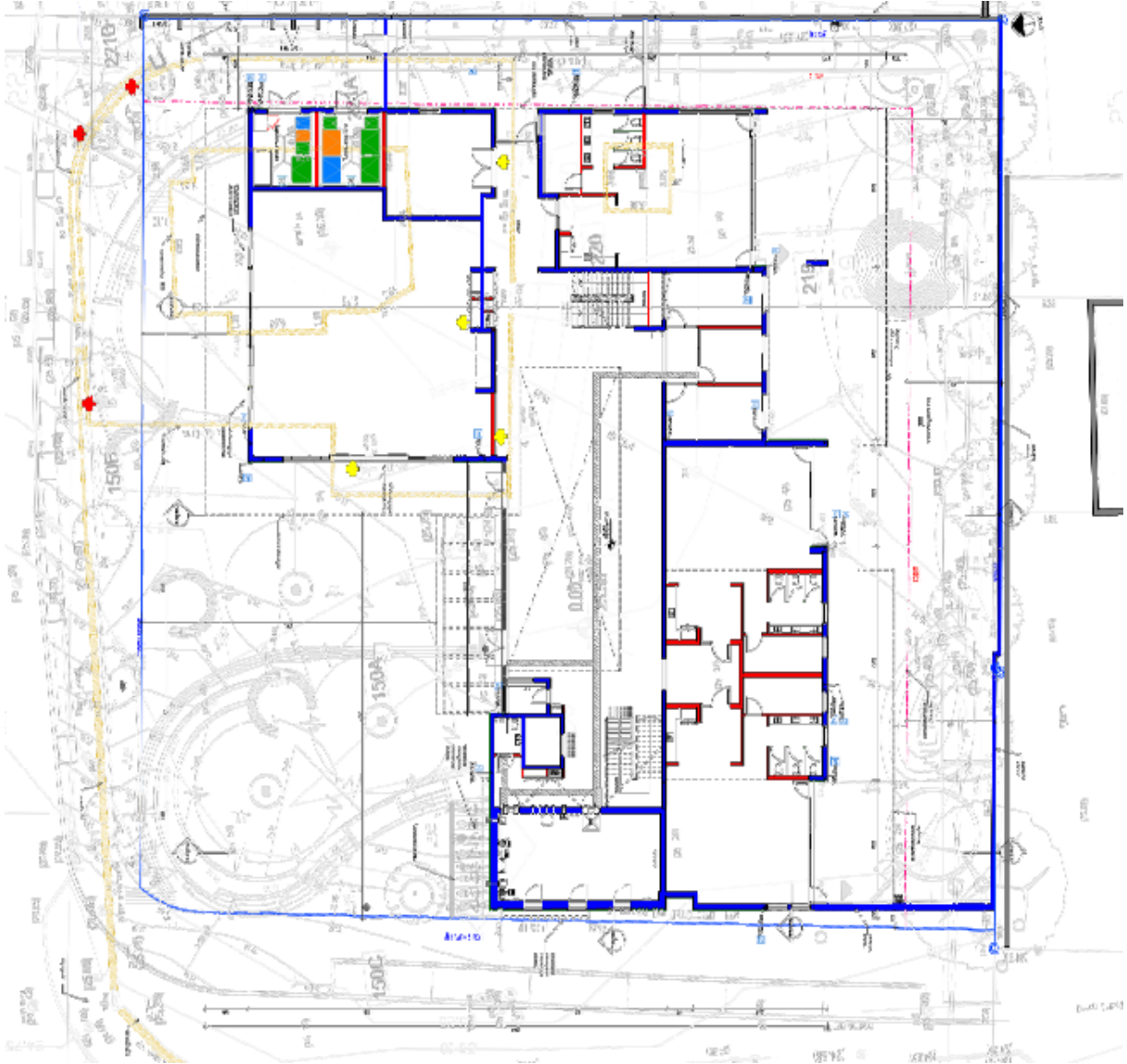
המפעיל

החברה



נספח ב'1

תשריט גבולות הנכס



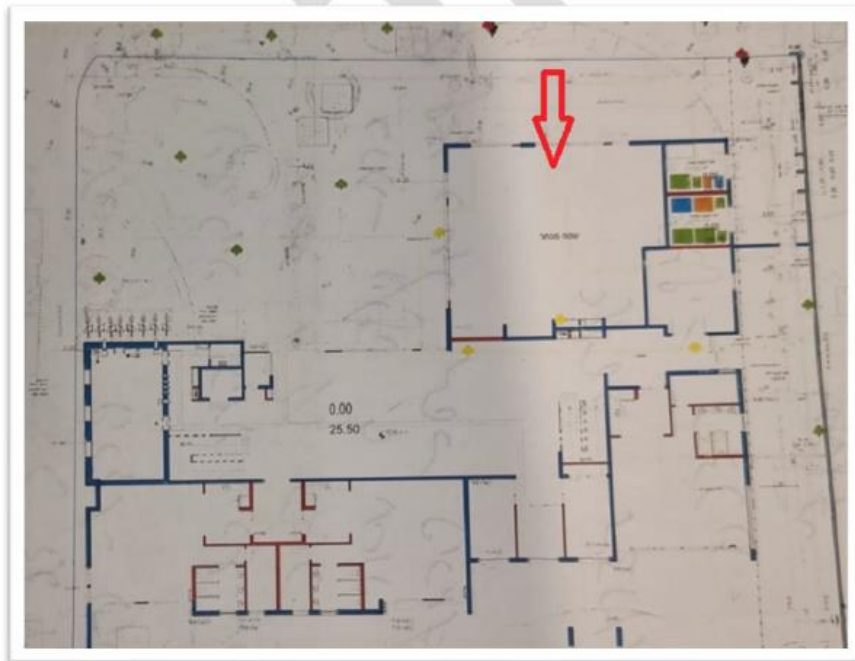
חתימה + חותמת מציע:



מיקום הנכס, מסומן בחץ אדום, במפת האזור:



תשריט הנכס:





נספח ב'2

היתר ותוכניות של הנכס

1-3 תאריך עדכון: 18.4.24	עיריית חולון מנהל הנדסה – אגף הפיקוח על הבניה MUNICIPALITY OF HOLON	
-----------------------------	---	--



תעודת גמר

**היתר בנייה או שימוש במקרקעין
ועדה מקומית לתכנון ובנייה/ רשות הרישוי חולון**

לכבוד: יהונתן ריעני
החברה הכלכלית לפיתוח חולון

פרטי הבקשה והמקרקעין

מהות הבקשה: בקשה להיתר בניה הכוללת:
1. הריסת מבנה קיים עבור 2 גני ילדים והקמת מבנה בן 3 קומות עבור 8 גני ילדים + שטחי מסחר בקומת הקרקע.
2. מתן הקלה של:
הקלה בגמר חזיתות המבנה - גמר טיח.

יישוב: חולון כתובת: רחוב פיכמן יעקב 9

גוש: 7174 חלקה: 150 מגרש לפי תכנית:
מס' בקשה להיתר: 20200180 + 20230820

פרטי בעל ההיתר

שם בעל ההיתר: החברה הכלכלית לפיתוח חולון
אדם פרטי ■ תאגיד □ גוף כהגדרתו בסעיף 261 ד' לחוק התכנון והבניה או רשות מקומית
מס' ת.ז./ מס' דרכון/ תאגיד: טלפון: 03-5018574
מייל: fredy@calcalit-holon.cp.il כתובת: המרכבה 47 חולון

אישור

בתוקף הסמכות לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה ולפי תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016
(להלן: תקנות הרישוי):

על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי תקנות הרישוי ועל סמך בדיקת רשות הרישוי חולון נמצא כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הסתיימה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק למעט שינויים פנימיים כהגדרתם בסעיף 145 (א) (2) בחוק התכנון והבניה, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר וכי המבנה ראוי לשימוש.

תעודת גמר זאת מהווה אישור הרשות המאשרת כאמור בסעיף 157 לחוק התכנון והבניה.

שם: אדר' אסנת אלרון

שם: שי קינן

מהנדסת הוועדה

ראש העירייה

תאריך: 31/8/25

תאריך: ראש עיריית חולון

חתימה:

חתימה:

אסנת אלרון
מהנדסת העיר

יו"ר הוועדה



נספח ב' 3

נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים

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

1. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות המפעיל עפ"י הסכם זה, בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי המפעיל או על ידי מי מטעם המפעיל, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות בחברת ביטוח מורשת בישראל, על שמו, על שם החברה, העיריה, קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה, בגין עבודות המבוצעות על ידו או מי מטעמו בשטח המושכר (להלן "העבודות") למשך תקופת העבודות וכן לתחזוקה מורחבת שלא תפחת מ-12 חודשים, כאשר התנאים בפוליסה כאמור לא יפחתו מהמפורט לעיל ולהלן ולהמציא לחברה את אישור עריכת ביטוח עבודות המפעיל לא יאוחר מ-7 ימים בטרם תחילת ביצוע העבודות, ובהתאם לנוסח המצורף להסכם זה והמסומן **נספח ב' 1** (להלן: **אישור עריכת ביטוח עבודות המפעיל**), כשהוא חתום כדן ע"י המבטח. המפעיל מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת אישור בגין עריכת ביטוח עבודות המפעיל, כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות ההתאמה.

1.1 פרק א' – ביטוח הרכוש

ביטוח המבטח את העבודות, במלוא ערכן לרבות חומרים, ציוד קל, מתקנים וכל רכוש אחר המהווה חלק מן העבודות ושהובא למבנה או למושכר או המסופקים על-ידי החברה או על-ידי חברת הניהול מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי הנגרם בתוך תקופת הביטוח ו/או תקופת התחזוקה לפי העניין. קיום התחייבויות בדבר תחזוקת העבודות (להלן: "עבודות התחזוקה") או אבדן או נזק כאמור לעיל לעבודות הפרויקט שאירע בתקופת התחזוקה המורחבת כתוצאה ממקרה ביטוח אשר התהוותו הישירה בתקופת הביטוח. פרק זה כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או העיריה ו/או מי מטעמן ו/או כלפי שוכרים ו/או דיירים אחרים באתר/במושכר ו/או בעלי זכויות במושכר (להלן: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוחי הרכוש ו/או בביטוחי העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף לטובת המפעיל, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. פרק זה כולל כיסוי מלא לנזקי טבע, רעידת אדמה, פריצה, גניבה, שוד, נזק בזדון ונזק עקיף מתכנון, עבודה, חומרים לקויים. כמו כן, פרק זה כולל הרחבות לכיסוי בגין הוצאות פינוי הריסות/הוצאות מיוחדות לאחר נזק/הוצאות דרישת רשויות/רכוש במעבר ו/או באחסנה מחוץ לאתר/ הוצאות שכר אדריכלים ומומחים אחרים/נזק ישיר מתכנון, עבודה, חומרים לקויים, והכול בגבול אחריות עד לסך של 20% מערך העבודות המבוטחות לכל הרחבה בנפרד, רכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים עד לסך של 20% מערך העבודות המבוטחות ולכל הפחות 500,000 ₪ לכל מקרה ביטוח.

1.2 פרק ב' - חבות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח חבות המבוטחים על פי דין בשל נזק לגוף או לרכוש של אדם או ישות כלשהי בקשר לעבודות, במשך תקופת הביטוח וכן נזק לגוף או לרכוש כאמור במשך תקופת התחזוקה לעניין עבודות התחזוקה בגבול אחריות כמפורט להלן. הפרק כאמור כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. בפרק מצוין במפורש כי מבנה המושכר נחשב לרכוש צד שלישי למעט רכוש המבוטח בפרק א' (הן במסגרת העבודות והן במסגרת הרחבת רכוש סמוך/רכוש עליו עובדים), כאשר לעניין זה מוסכם כי ככל שמבטחת העבודות תסרב לכלול קוד 329 באישור ביטוח עבודות המפעיל נשוא **נספח ב' 1**, ימציא המפעיל לחברה עותק מתוספת אינפורמטיבית לפוליסת העבודות הכוללת הוראה לפיה מבנה המושכר נחשב לרכוש צד שלישי למעט רכוש המבוטח בפרק א' (הן במסגרת העבודות והן במסגרת הרחבת רכוש סמוך/רכוש עליו עובדים). פרק זה כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או העיריה ו/או מי מטעמן, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

גבול האחריות: הינו פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ₪ מקסימום 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח. הפרק כאמור מורחב לכלול את הנושאים הבאים:

- תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה.
- חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות, ויברציה והחלשת משען בגבול אחריות של עד 20% מגבול האחריות הכללי של פרק זה.



- נזק תוצאתי הנובע מפגיעה בכבלים ומתקנים תת קרקעיים – בגבול אחריות עד לסך 400,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

1.3 פרק ג' - חבות מעבידים

ביטוח אחריות מעבידים לכיסוי חבות המבוטחים על פי פקודת הנויקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים התש"מ 1980, המבטח חבות בגין פגיעה גופנית או מחלת מקצוע לעובדים המועסקים בביצוע העבודות או עבודות התחזוקה תוך כדי ו/או עקב עבודתם במשך תקופת הביטוח וכן במשך תקופת התחזוקה לעניין עבודות התחזוקה, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ולתקופת הביטוח. ביטוח זה אינו כולל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם פרק זה כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או העיריה ו/או מי מטעמן, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

1.4 הפוליסה כאמור, תכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או העיריה ו/או מי מטעמן ו/או כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוחי הרכוש ו/או בביטוחי העבודות (פרק א') שלהם נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף לטובת המפעיל, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2. על אף האמור בסעיף לעיל, היה וגובה העבודות שתבוצענה כאמור לעיל לא יעלה על 250,000 ₪ אזי יהא המפעיל רשאי במקום לערוך ביטוח עבודות קבלניות כמובא לעיל, לערוך את הביטוחים על פי המפורט להלן וכאמור **בנספח ב'2** המצורף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**אישור ביטוחי המפעיל**"), ובלבד, שבגין העבודות כאמור, יתווסף בסיפא של סעיף 3.2 **ביטוח צד שלישי** ו- 3.3 **ביטוח חבות מעבידים** המלל שלהלן: "למען הסר ספק מובהר, כי הפוליסה מורחבת לכסות עבודות מכל סוג לרבות שיפוץ עבודות בניה, הרחבה, שיפור התאמה כלשהן במשך תקופת הביטוח ע"י המפעיל ו/או מי מטעמו".

3. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות המפעיל עפ"י הסכם זה, ממועד תחילת השכירות על פי הסכם זה או ממועד הכנסת רכוש למושכר (זולת הנכסים הנכללים בפוליסה עבודות קבלניות כאמור לעיל), המוקדם מבין שני המועדים, מתחייב המפעיל לרכוש על חשבונו ולהחזיק בתוקף, במשך כל תקופת השכירות, בחברת ביטוח מורשת בישראל את ביטוחים אשר היקפם לא יפחת מהמפורט להלן באישור עריכת ביטוחי המפעיל בהתאם לנוסח המצורף להסכם זה **בנספח ב'2** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן בהתאמה: "**אישור ביטוחי המפעיל**" או "**ביטוחי המפעיל**").

3.1 ביטוח אש מורחב

ביטוח אש מורחב המבטח, בערך כינון למעט מלאי המבוטח בערכו, אבדן או נזק לרכוש המפעיל מכל מין וסוג אשר בבעלות ו/או אחריות המפעיל ו/או המושכר ו/או לאתר ו/או בקרבתו (מבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות ריהוט, ציוד, מתקנים ומלאים מכל מין וסוג שהוא) לרבות תוספות ושיפורים שהוספו למושכר על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו או על ידי החברה עבור המפעיל כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, רעידת אדמה, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב ו/או כלי הרמה, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות שביתות, נזק בזדון ופריצה וכן, שבר זכוכית. הביטוח כאמור כולל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או העיריה ו/או מי מטעמן, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המפעיל ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות באתר נכלל פטור מאחריות לטובת המפעיל בגין אבדן או נזק לרכושם של בעלי הזכויות האחרים בגין הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

3.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות על פי דין כלפי צד ג' המבטח את חבות המפעיל בגין אבדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או רכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא לרבות החברה ו/או העיריה ו/או מי מטעמן, בגבול אחריות בסכום שלא יפחת מסך השווה ל- 25,000 ₪ כפול שטח הנכס במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מסך 8,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח אחת. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר: אש, התפוצצות, בהלה, כלי הרמה, פריקה וטעינה, חבות בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה, חבות בגין ביצוע תוספות ושיפורים במושכר על ידי המפעיל ומי מטעמו, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח כאמור מורחב לשפות את החברה ו/או העיריה ו/או עובדיהן ו/או מנהליהן בגין אחריות העלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשי ו/או מחדלי המפעיל ו/או מי



מטעמו, זאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

3.3 ביטוח חבות מעבידים

ביטוח אחריות מעבידים ע"י פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או ע"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 בגין חבות המפעיל כלפי עובדיו בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת ביטוח, כאשר הביטוח לא יכול כל הגבלה בדבר ביצוע תוספות ושיפורים במושכר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם במידה ויחשבו עובדי המבוטח. הביטוח מורחב לשפות את החברה ו/או העיריה ו/או עובדיה ו/או מנהליה, היה ונטען כי הם חייבים ביחסי עובד מעביד כלפי מי מעובדי המפעיל. הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או העיריה ו/או עובדיה ו/או מנהליה, ובלבד שהויתור על זכות תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

3.4 אובדן תוצאתי

ביטוח אובדן תוצאתי (למעט דמי שכירות, ודמי חנייה לחברה או לחברת הניהול) בשל נזק שנגרם לרכוש המבוטח בסעיף 3.1 לעיל ו/או למבנה האתר/המושכר, עקב הסיכונים האמורים בסעיף 3.1 לעיל למעט פריצה, לתקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה. הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המפעיל עקב הפסקה באספקת החשמל כתוצאה מסיכונים אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כ"הס). הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או העיריה ו/או מי מטעמן ו/או כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח אובדן תוצאתי של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה ו/או באתר נכלל פטור מאחריות לטובת המפעיל בגין אובדן תוצאתי עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, אולם הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

3.5 ביטוח חבות המוצר

ביטוח חבות המוצר המבטח את חבות המפעיל על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שייגרמו בקשר עם המוצרים המסופקים ו/או המשווקים ו/או הנמכרים על ידו ו/או על ידי מי מטעמו בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הביטוח כולל תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של המפעיל ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה (אך לא לפני...). הביטוח יורחב לשפות את החברה בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליה בשל נזק לרכוש ו/או פגיעה גופנית שנגרמו עקב המוצרים שבגין אחראי המפעיל בכפיתיה לסעיף אחריות צולבת. הביטוח יכול לתקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המפעיל ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור בנספח זה.

3.6 המפעיל מתחייב להמציא לידי החברה כמובא לעיל והמצורף להסכם זה ומסומן **כנספח ב'2**, לא יאוחר ממועד תחילת השכירות על פי הסכם זה או ממועד הכנסת רכוש למושכר (זולת רכוש הכלול בביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף 1.1. המוקדם מבין שני המועדים, אישור בדבר עריכת ביטוחי המפעיל, כשהוא חתום כדין ע"י המבטח.

4. המפעיל מתחייב לכלול בכל פוליסות הביטוח דלעיל ולהלן את ההוראות הבאות:

- 4.1 הגדרת "החברה" לצורך נספח ואישורי הביטוח, תכלול את "החברה ו/או העיריה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות אחיות ו/או חברות אם ו/או חברות שלובות ו/או חברת הניהול ו/או עובדים ו/או מנהלים".
- 4.2 המפעיל לבדו אחראי לתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות הביטוח המפורטות לעיל.
- 4.3 הביטוחים קודמים וראשוניים לכל ביטוח הנערך ע"י החברה ו/או העיריה והפוליסות כוללות סעיף לפיו המבטח מוותרת על כל טענת שיתוף ביטוחי החברה ו/או העיריה.
- 4.4 הביטוחים לא יבוטלו ולא ישונו לרעה במשך תקופת הביטוח מבלי ששלחה לחברה הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 30 יום מראש.
- 4.5 הפרה כלשהי בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות הנ"ל ע"י המפעיל ו/או מי מטעמו אינה מהווה עילה לדחיית חבות כלפי החברה ו/או העיריה ו/או מי מטעמן ו/או פוגעת בזכות השיפוי על פיה.



- 4.6 סעיף רשלנות רבתי מבוטל בכל הפוליסות - אין הדבר גורע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981.
5. תנאי הפוליסות הנערכות על פי נספח זה, הינם בהתאם לנוסח הידוע כלל ביט או מגדל ביט ו/או מנו ביט ו/או הראל ביט ו/או פסגה ו/או אילון ביט.
6. אין בעריכת כלל הביטוחים ע"י המפעיל כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויות המפעיל בהתאם להסכם זה, ועריכת כלל הביטוחים לא גורעת מכל נזק שהמפעיל אחראי לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין ו/או כדי להטיל על החברה כל אחריות.
7. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי הקבע של המפעיל או כל חלק מהם, על המפעיל להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הקבע של המפעיל או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת ההסכם.
8. בכל פעם שמבטחו של המפעיל יודיע לחברה כי מי מביטוחיו יבוטל או יחול בו שינוי לרעה, מתחייב המפעיל להפקיד בידי החברה אישור בגין הארכת תוקפם של ביטוחי המפעיל לתקופת ביטוח נוספת כל עוד ההסכם בתוקף.
9. החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים, אך לא חייבים, לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו למי מהם ע"י המפעיל כאמור לעיל, והמפעיל מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויותיו בנספח זה. המפעיל מצהיר ומתחייב כי זכויות החברה ו/או מי מטעמה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על החברה ו/או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המפעיל עפ"י הסכם זה, וזאת בין אם נדרשו שינויים בביטוחי המפעיל ובין אם לאו, בין אם נבדקו ביטוחי המפעיל ובין אם לאו.
10. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה לרבות באישורי עריכת ביטוחים הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על המפעיל שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. המפעיל מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
11. סבר המפעיל, כי יש צורך בעריכת ביטוחים משלימים ו/או נוספים לביטוחי המפעיל, רשאי המפעיל לערוך ולקיים על חשבונו ביטוחים משלימים ו/או נוספים אלה. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים בקשר עם המושכר כאמור, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או העיריה ו/או מי מטעמן וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל. וויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון. ובכל ביטוח חבות, יורחב לשפות את החברה ו/או העיריה ו/או עובדיה ו/או מנהליהן בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי המפעיל ו/או מי מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר המפעיל, כי הוא פוטר את החברה ו/או העיריה ו/או מי מטעמן וכן את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במתחם נכלל פטור מקביל כלפי המפעיל מכל אחריות בגין כל אבדן ו/או נזק לרכוש לרבות אובדן ו/או נזק לרכוש שהוא זכאי לשיפוי עפ"י ביטוחים שהתחייב לערוך בהתאם לסעיפים 3.1 ו-3.4 לעיל (ביטוחי הקבע של המפעיל) וכן, סעיף 1.1 לעיל (ביטוחי עבודות קבלניות של המפעיל) וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף 11 לעיל או שהיה זכאי לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח. וזאת בין אם נערכו אם לאו. הפטור האמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
13. המפעיל רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש על פי סעיף 3.1 לעיל ו/או אובדן תוצאתי על פי סעיף 3.4 לעיל, במלואם או בחלקם, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 12 לעיל יחול כאילו נערך ביטוח בגינו.
14. המפעיל מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי המפעיל יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ההסכם.
15. המפעיל מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (3.1) ו-(3.4) לעיל מביטוחי הקבע של המפעיל, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
16. מובהר כי אישורי הביטוח המצורפים להסכם זה, אשר מחובת המפעיל להמציאם חתומים בידי מבטחו, מנוסחים במתכונת תמציתית בלבד כנדרש מאת חברות הביטוח על פי הנחיות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון כאשר אין בהמצאת האישורים כאמור בכדי לגרוע מחובת המפעיל לקיים את כל האמור בסעיפי



הביטוח שלעיל ולערוך ביטוח בהתאם לקבוע במפרטי הביטוח כאמור. כן מובהר כי ככל שיחולו שינויים בהנחיות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון כאמור, החברה תהא זכאית להחליף את אישורי הביטוח המצורפים להסכם זה באישורי ביטוח חלופיים.

17. המפעיל מצהיר בזה כי ידוע לו שהחברה ו/או העיריה אינן מתחייבות לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במושכר ו/או באתר, ובמידה ותעשה כן אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המפעיל. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם.

18. הפרת סעיפים 17-1 מהווה הפרה יסודית של ההסכם. על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשת החברה בכתב להמצאת אישור כאמור.

19. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף, בין בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, במשך כל תקופת ההתקשרות, ביטוחים כמפורט להלן (כאשר היקף הכיסוי יהיה בהתאם לנוסח כלל ביט/ מנוביט/ פסגה/ הראל ביט/ מגדל ביט או כל נוסח אחר שיחליף אותו):

19.1 **ביטוח אש מורחב** – המבטח את מבנה המושכר לרבות מערכותיו בערך כינון, לרבות תכולה ו/או רכוש אחר בבעלות החברה ו/או כל תוספת שיפור או שינוי שנעשו לבניין על ידי החברה ובמפורש למעט שיפורים שנעשו על ידי החברה ו/או מי מטעמה לטובת המפעיל ו/או בעלי זכויות אחרים כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב לרבות נזק עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה תאונתית (Impact), פגיעה על ידי כלי רכב פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון וכן נזקי פריצה, במידה וקיים רכוש לחברה, על בסיס נזק ראשון. הביטוח יכלול תנאי מפורש על פיו המבטח מוותר על זכות לתחלוף כלפי המפעיל, ובלבד שהוויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

19.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** - ביטוח חבות החברה ביחס למבנה המושכר בלבד, על פי דין, בגין אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק לגופו או לרכושו של אדם או גוף, בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח. ביטוח זה לא יהיה כפוף להגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד הביטוח הלאומי. הביטוח יורחב לשפות את המפעיל בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי החברה בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

19.3 **ביטוח חבות מעבידים** - ביטוח חבות החברה כלפי עובדיה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף לכל עובד כתוצאה מתאונה ו/או מחלת מקצוע תוך כדי ועקב עבודתו בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון ₪) לנפגע, למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המפעיל במידה וייחשב המפעיל כמעביד של מי מעובדי החברה. הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי המפעיל, עובדיו ומנהליו ובלבד שהוויתור על זכות תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

19.4 **אובדן תוצאתי** - ביטוח אובדן דמי שכירות ו/או דמי חניה, ככל שקיימים, בשל נזק שנגרם למושכר ו/או למבנה בו נמצא המושכר וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 19.1 לעיל, עקב הסיכונים האמורים בסעיף 19.1 לעיל למעט פריצה, לתקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי המפעיל, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

20. החברה רשאית שלא לערוך ביטוח אובדן דמי שכירות ו/או דמי חניה כמפורט לעיל, במלואם או בחלקם, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 21 להלן יחול כאילו נערך ביטוח בגינו.

21. החברה מצהירה, כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המפעיל, בגין כל נזק שהיא זכאית לשיפוי עפ"י ביטוחי הרכוש שהתחייבה לערוך בסעיפים 19.1, 19.4 לעיל או שהייתה זכאית לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח, והיא פוטרת בזאת את המפעיל מכל אחריות לנזק כאמור. הפטור האמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

22. למרות האמור לעיל ולהלן, היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 19.1 ו- 19.4 לעיל בנסיבות בגינן אחראי המפעיל כאמור בהסכם ו/או על-פי דין, יישא המפעיל בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור.



חתימת החברה

חתימת המפעיל

נספח ב' (1)

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה מושבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור*	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ ו/או עיריית חולון ו/או חברת הניהול ו/או עובדים ו/או מנהלים ו/או חברות בנות ו/או חברת קשורות ו/או חברות אחיות ו/או חברות שלובות	שם י"ש להשלים ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	י"ש להשלים	☒ משכיר ☐ קבל הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☐ אחר: _____
ח.פ. 511082489	ת.ז.ח.פ. י"ש להשלים		
מען המרכבה 47 חולון	מען י"ש להשלים		

כיסויים						
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח					סכום	יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					מטב ע	

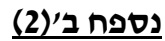


כיסויים							
308 ☐ ויתור על זכות התחלוף לטובת שוכרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות במבנה/במושכר (בכפוף להדדיות) 309 ☐ ויתור על זכות התחלוף לטובת מבקש האישור 313 ☐ כיסוי בגין נזקי טבע 314 ☐ כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 ☐ כיסוי רעידת אדמה 318 ☐ מבוטח נוסף – מבקש האישור 328 ☐ ראשוניות							כל הסיכונים עבודות קבלניות
	נ						גניבה פריצה ושוד
	נ	20% משווי העבודות, מיני 500,000 ₪					רכוש עליו עובדים
	נ	20% משווי העבודות, מיני 500,000 ₪					רכוש סמוך
	נ	20% משווי העבודות					רכוש בהעברה ו/או באחסנה
	נ	20% משווי העבודות					הוצאות מיוחדות לאחר נזק
	נ	20% מערך העבודות המבוטחות					הוצאות שכר אדריכלים ומומחים אחרים
	נ	20% משווי העבודות					פינוי הריסות
302 ☐ אחריות צולבת 309 ☐ ויתור על זכות התחלוף לטובת מבקש האישור 312 ☐ כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה 315 ☐ כיסוי לתביעות המל"ל 318 ☐ מבוטח נוסף – מבקש האישור 328 ☐ ראשוניות 329 ☐ רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'	נ	פי 10 משווי העבודות מינימום 4,000,000 ₪ מקסימום 20,000,000 ₪					צד ג'
		כלול					תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי
		כלול					נזק גוף הנובע משימוש בצמ"ה שאחזק חובה חוקית לבטחו



כיסויים							
		20% מגבול האחריות לעיל					רעד ויברציה והחלשת משען
☒ 309 ויתור על זכות התחלוף לטובת מבקש האישור ☒ 318 מבוטח נוסף – מבקש האישור ☒ 328 ראשוניות	נח	20,000,000					אחריות מעבידים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *							
074 שיפוצים							
062 עבודות תחזוקה ושיפוץ							
ביטול/שינוי הפוליסה*							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

* באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.



נספח ב' (2)

חתימה + חותמת מציע :



תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים					
☐ 308 ויתור על זכות התחלוף לטובת שוכרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות במבנה/במושכר (בכפוף להדדיות) ☐ 309 ויתור על זכות התחלוף לטובת מבקש האישור ☐ 313 כיסוי בגין נזקי טבע ☐ 314 כיסוי גניבה, פריצה ושוד ☐ 316 כיסוי רעידת אדמה ☐ 328 ראשוניות							
☐ 302 אחריות צולבת ☐ 307 קבלנים וקבלני משנה ☐ 315 כיסוי לתביעות המל"ל ☐ 321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור ☐ 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה ☐ 328 ראשוניות ☐ 329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'	נח	10,000,000					צד ג'
☐ 309 ויתור על זכות התחלוף לטובת מבקש האישור ☐ 319 מבוטח נוסף היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח – מבקש האישור ☐ 328 ראשוניות	נח	20,000,000					אחריות מעבידים
☐ 308 ויתור על זכות התחלוף לטובת שוכרים, דיירים אחרים ובעלי זכויות במבנה/במושכר (בכפוף להדדיות)							אובדן תוצאתי



הנפקת		אישור קיום ביטוחים					
תאריך האישור (DD/MM/YYYY)							
☐ 309 ויתור על זכות התחלוף לטובת מבקש האישור ☐ 313 כיסוי בגין נזקי טבע ☐ 316 כיסוי רעידת אדמה ☐ 328 ראשוניות							
302 - אחריות צולבת 304 - הרחב שיפוי 328 - ראשוניות 332 - תקופת גילוי (12 חודשים)		נח	1,000,000				חבות המוצר
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *							
096 שכירות והשכרות							
041 מזון/שירותי הסעדה/בתי אוכל							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

* באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.



נספח ב' 4

נוסח ערבות בנקאית (ביצוע)

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ (להלן: "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה"), להבטחת כל התחייבויות המבקשים על פי החוזה מיום _____ שנכרת בינכם לבין המבקשים להפעלת מבנה מסחרי ברחוב פייכמן.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה בתוך שבעה ימים ממועד 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 לצרכן – כללי, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

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

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

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

דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד הקובע לא תיענה.

לאחר המועד הקובע ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא, מלבד לטובת עיריית חולון.



בכבוד רב,



נספח 5'

מסמך הנחיות מיוחדות להפעלת המבנה

האמור בנספח זה בא להוסיף על תנאי החוזה ודרישות המכרז ולא לגרוע מהם.

מסירת הנכס והשלמתו על ידי הזוכה

1. שטח המסחר הוא כ-200 מ"ר, רחבת ישיבה מקורה ומרוצפת עם אפשרות לסגירת חורף. המידות לעיל מהוות הערכה בלבד ואין בהן לחייב את החברה ו/או להקים טענה לשינוי דמי השכירות ו/או תמורה בכל מקרה של סטייה מהמידות.
2. המפעיל יקבל לידיו את הנכס ברמת מעטפת.
3. ניתן יהיה להשתמש רק בחשמל (אין שימוש בגז בשטח ובבית האוכל).
4. בסמוך חדר קרטונים וחדר אשפה. מובהר כי על אלו ימסרו לאחריותו המלאה של המפעיל במועד תחילת ההתקשרות.
5. המפעיל יידרש להשלים את כל עבודות המים, ביוב, חשמל, מיזוג וכיו"ב, לבצע חיפוי קירות פנימיים, ריצוף, התקנת ציוד מטבח מנירוסטה, ריהוט וציוד להכנת המזון, וכן כל יתר העבודות הנדרשות לפתיחת בית האוכל לציבור וקבלת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים לשם כך. כל האמור יבוצע על חשבון המפעיל בלבד, מבלי שהחברה ו/או העירייה ידרשו לשאת בתשלום כלשהו.
6. המפעיל חייב לאשר מראש עם החברה ואדריכל הפרויקט את תוכניות הגמרים ואת תכניות הפנים, ולפעול לפי הנחיותיהם.
7. הצבת שלט-
המפעיל יציב שלט לבית האוכל, אשר אותו הוא מתחייב לאשר מראש עם החברה ואדריכל הפרויקט, לרבות באשר לאופן החיבור למבנה וחיווט במידה ויידרש.
בנוסף, המפעיל יצטרך לקבל אישור ממחלקת חזות העיר להביא אישור קונסטרוקטור לביצוע תקין ובטיחותי.
ככל שהזוכר יבקש להציב שלט מואר, חובתו להביא אישור חשמלאי מוסמך לביצוע תקין ובטיחותי.

הנחיות הפעלה ותחזוקה של הנכס

8. על המפעיל לשמור על ניקיון הנכס, המבנה וסביבתו באופן שוטף.
- פינוי אשפה מבית האוכל יעשה בהתאם להוראות העירייה והדין הקבוע בה.
9. בעת הכנסת סחורות על המפעיל לשמור שלא תהיה פגיעה בפארק.
- בכדי לא ליצור פקקי תנועה בסביבות הפארק הכנסה והוצאת סחורות תבצע עד השעה 07:00 ובין השעות 09:00 - 15:00.
10. על המפעיל לשמור על הנחיות היחידה לאיכות הסביבה - ההנחיות מצורפות בהמשך נספח זה.





נספח ב' 6

פרוטוקול מפגש משתתפים

[יצורף בהמשך]



נספח ב'7

הצעת המפעיל במכרז

[תצורף בהמשך]