



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 ;

ועיריית חולון (להלן: "העירייה") היא בעלת הזכויות בשני נכסים המצויים במתחם 'מדיטק' ברחוב גולדה מאיר 6 בחולון, האחד מיועד לשמש כמסעדה/מאפייה (להלן: "המסעדה") והשני כמזנון/קפיטריה (להלן: "המזנון"), כמסומן בנספח ב'1 המצורף להלן (להלן בהתאמה: "הנכסים" או "הנכס" או "המושכר" – לפי העניין);

הואיל

והעירייה השכירה את הנכסים לחברה (שהינה תאגיד עירוני בבעלות העירייה) והסמיכה אותה לפעול לפרסום מכרז פומבי מספר 03/26 וביצוע התקשרות מכוחו לשם הפעלת המסעדה ו/או המזנון בנכסים על ידי הזוכה/ים;

והואיל

והמפעיל זכה במכרז להפעלת המסעדה / המזנון / המסעדה והמזנון והוא מצהיר כי הוא מעוניין לקבל לידי את הנכס/ים לצורך האמור, לאחר שערך את כל הבדיקות הנחוצות לשם כך, בהתאם לתמורה לפי הצעתו במכרז ועל פי התנאים המפורטים בחוזה;

והואיל

וברצון הצדדים להעלות על הכתב את פרטי ההתקשרות ביניהם.

והואיל

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

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

חתימה + חותמת מציע: _____



- 1.2. בחוזה זה, תהא למונחים שלהלן המשמעות כמוגדר בציודם:
- "המפעיל" – לרבות מי מטעמו.
 - "מדד" – 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/ים / המושכר/ים
 - נספח ב'2 – נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים
 - נספח ב'3 – נוסח ערבות בנקאית (ביצוע)
 - נספח ב'4 – פרוטוקול מפגש משתתפים [יצורף בהמשך]
 - נספח ב'5 – 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 המסעדה/המזנון ולמחזור ההכנסות הקשור למסעדה/מזנון.
- 2.5. המפעיל מצהיר בזה כי ישתף פעולה באופן מהיר וללא כל סייג עם כל בקשה ו/או דרישה סבירות מצד החברה הנוגעת להתקשרות זו.
- 2.6. המפעיל מצהיר כי בדק את הנכס עובר למועד הגשת ההצעה במכרז ועובר לקבלת החזקה בו, ומצא אותו במצבו הוא, AS IS, מתאים לצרכיו ומטרתו בהתאם לתנאי המכרז והחוזה, והוא מוותר בזה ויתור מלא וסופי על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין או על כל טענה אחרת ביחס לנכס ו/או בקשר לאפשרות השימוש בו.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר המפעיל כי בדק את הנכס, את דרכי הגישה אליו, את הסדרי החניה והסדרי פינוי האשפה.
- כן מצהיר המפעיל כי ידוע לו ומקובל עליו שהנכס/ים מצוי/ים בתוך מתחם 'מדיטק', אשר משמש למטרות תרבות, עסקים ומשרדים.



כן מצהיר המפעיל, כי האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום צורה ואופן כהתחייבות של החברה ו/או של העירייה כי מצב הנכס 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 הנכס מהחברה במצב גמור, וכי הוא יוכל לבצע בו התאמות של אבזור ו/או ריהוט ו/או ציוד וכיו"ב.

2.8. המפעיל מצהיר בזאת כי ידוע לו כי העירייה ו/או מי מטעמה עשויים לאשר הפעלת עסקים נוספים בסמוך לשטח הנכס, שייתכן ויכללו שירותים דומים לשירותים שיפעיל המפעיל בנכס, 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 שבהפעלת המזנון בנכס.

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 כדי 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 בנכס 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 לנכס, 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 בנכס – אם ייעשו – אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על החוזה.

2.12.3. בעת פינוי הנכס, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע המפעיל בנכס (ככל שבוצעו) כדמי מפתח בשום צורה ואופן. המפעיל לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו בנכס, 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 בנכס לידיו, וזאת בשל כל מניעה שאינה בשליטת החברה ו/או העירייה (לרבות בשל הלך משפטי ו/או צוים שיפוטניים 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 הנכס לפי התקשרות זו.

3. שכירות המשנה ומטרתה

3.1. החברה תמסור למפעיל את החזקה בנכס/ים, למטרת הפעלה של מסעדה/מאפייה ו/או מזנון/קפיטריה בלבד, ולצורך זה בלבד (להלן: "מטרת השימוש").

המפעיל יקבל מן החברה זכות שכירות משנה של הנכס/ים למטרת השימוש, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראות הדין.

תשריט גבולות הנכס/ים שנמסרו/ו לחזקת המפעיל מצ"ב כנספת ב'1.

3.2. הזכויות הניתנות למפעיל בחוזה זה חלות אך ורק על הנכס/ים, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על כל חלק אחר ו/או סמוך של המתחם. **מובהר כי חל איסור שימוש אחר בנכס/ים ואיסור שימוש בכל מקום שמחוץ לתחום הנכס/ים, אלא בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב.** זכות שכירות המשנה 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 הנכס/ים ו/או לעשות כל שימוש אחר בנכס/ים, והכל בהתאם לקבוע בחוזה וביתר מסמכי המכרז.

3.3. הפעלת עגלת קפה/אשנב מכירה (חל רק על המפעיל של המסעדה)

3.3.1. המפעיל של המסעדה מתחייב להפעיל גם עגלה למכירת קפה לבאי המתחם (להלן: "עגלת הקפה").

באישור החברה, יורשה המפעיל להפעיל אשנב מכירה מתוך המסעדה במקום ו/או בנוסף לעגלה (להלן: "אשנב המכירה").

3.3.2. עגלת הקפה ו/או אשנב המכירה יופעלו במבואת המתחם ויפעלו בכל זמן בו מתקיימת פעילות תרבות באולם הגדול במתחם.

3.3.3. הפעלת עגלת הקפה ו/או אשנב המכירה תיעשה בהתאם להוראות החברה, בכפוף להוראות כל דין ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, והכל על אחריות המפעיל וחשבונו.

4. התחייבויות המפעיל

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

המפעיל חייב בקבלת רישיון עסק וכל יתר האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים מכל רשות מוסמכת לצורך הפעלת המסעדה ו/או המזנון (לפי העניין).

אחריותו הבלעדית של המפעיל כוללת, בין היתר, אחריות לכל העבודות והמטלות הדרושות, במישרין ובעקיפין וללא יוצא מן הכלל, לצורך פתיחתו, הפעלתו ותחזוקתו של הנכס/ים והמסעדה ו/או המזנון (לפי העניין), לרבות קבלת רישיונות עסק וכל היתר, רישיון ואישור הנדרשים לפתיחתו, להפעלתו ולתחזוקתו הנכס/ים.

בכלל האמור לעיל, המפעיל יישא בעצמו ועל חשבונו הבלעדי בכל ההוצאות הנדרשות בקשר לרכישת אביזרים, ציוד, ריהוט, כוח אדם, מטבח, תיקונים וכיו"ב תשומות לצורך פתיחתו,



הפעלת ותחזוקת המסעדה ו/או המזנון (לפי העניין).

המפעיל יידרש לשאת בכל עלויות ההפעלה, התחזוקה והתיקונים של הנכס/ים והמסעדה ו/או המזנון (לפי העניין), 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 ו/או המתקנים הקיימים בנכס/ים.

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 הנכס 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 בנכס בכל שלב שלאחר מועד תחילת ההתקשרות וללא יוצא מן הכלל.

4.2.3 לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה מתאים לעיסוק בנכס.

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 הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בהם.

4.2.5 להקפיד על קיום דיני ההגשה 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 המסעדה ו/או המזנון (לפי העניין) תיעשה בכפוף לדרישות הדין והרשויות המוסמכות.

4.4 המפעיל מתחייב שלא לפרסם מודעות ולא להציג שלטים על הנכס 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 המזנון 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 בנכס 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 לנכס.

4.5.1 החברה תהא רשאית – באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה – להיכנס לנכס 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 לנכס 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 הנכס 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 הנכס למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה וביצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שהיא צורך מעת לעת.

4.5.5 המפעיל מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה במקרקעין ו/או במבנה הנכס 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 הנכס מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.

4.6. שינויים ותוספות בנכס או סביבתו

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 הנכס, 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 הנכס באיזה אופן שהוא, לרבות שינויים פנימיים בנכס, ולא להוסיף תוספות כלשהן, ולא להציב מקומות ישיבה מחוץ לנכס, 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 בנכס, 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 הנכס למצבו כפי שאושר לו על ידי החברה (אם אושר), והכל על חשבונו 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 בנכס, יהא על המפעיל לקבל, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע השינויים והתוספות כאמור, ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע השינויים והתוספות האמורים – לרבות מתכננים, יועצים, קבלנים וכיו"ב. החברה לא תידרש לשאת בכל עלות שהיא.

5. תשלומי מיסים ואגרות

5.1. המפעיל מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על הנכס 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 לנכס 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 בנכס.

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. זכינות ואיסור הסבת זכויות

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 הנכס ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לאחר, או להרשות את השימוש בשטח הנכס, כולו או חלקו, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת השטח הנכס, 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. על אף האמור לעיל, המפעיל רשאי להפעיל את המסעדה ו/או המזנון באמצעות זכיון, **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 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 המסעדה ו/או המזנון (לפי העניין) באמצעות זכיון, לא יגרע הדבר מחובותיו של המפעיל בעצמו, וחובות הזכיון כלפי החברה יחולו ביחד ולחוד עם חובותיו של המפעיל כלפיה. בכל מקרה, הזכיון לא יהיה בבחינת שוכר משנה או בעל זכות כלשהי בנכסים, זולת הרשאה חוזית מול המפעיל להפעיל את המסעדה ו/או המזנון (לפי העניין).

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 הנכס 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 בניזקין 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 הנכס, 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 הנכס, 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 הנכס, 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 לנכס, אשר אירעו בתקופת החוזה, לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את הנכס למצבו התקין ולשימוש מלא.



7.6. המפעיל יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתיעשה, אם תיעשה, בשטח הנכס 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'2, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

8. התמורה לחברה וערבויות לקיום חובותיו של המפעיל

דמי שכירות משנה חודשיים מהמחזור

8.1. המפעיל מתחייב בזה לשלם לחברה את התמורה בגין זכות שכירות המשנה, כמפורט להלן:

8.1.1 דמי שכירות משנה חודשיים קבועים

המפעיל מתחייב לשלם לחברה דמי שכירות משנה חודשיים קבועים, לפי הצעתו במכרז, כדלקמן:

דמי שכירות חודשיים עבור המסעדה בסך של ש"ח (במילים: שקלים חדשים), בתוספת מע"מ.

דמי שכירות חודשיים עבור המזנון בסך של ש"ח (במילים: שקלים חדשים), בתוספת מע"מ.

(להלן ביחד: "דמי השכירות הקבועים").

8.1.2 אופן התשלום

דמי השכירות הקבועים ישולמו על ידי המפעיל לחברה כמפורט להלן:

8.1.2.1 תקופת גרייס – במהלך החודש הראשון שלאחר מועד תחילת ההתקשרות (להלן: "תקופת הגרייס"), לא יידרש המפעיל לשלם דמי שכירות כלל.

8.1.2.2 תשלום בגין שלושת החודשים שלאחר תקופת הגרייס – במעמד החתימה על חוזה זה, ימציא המפעיל לחברה המחאה לפירעון מיידי בסכום השווה לדמי השכירות הקבועים עבור שלושת (3) חודשי השכירות הראשונים שלאחר חלוף תקופת הגרייס.

8.1.2.3 תשלומים בגין יתר תקופת ההתקשרות – החל מהחודש הרביעי שלאחר תום תקופת הגרייס ועד תום תקופת ההתקשרות, ישלם המפעיל לחברה מראש, בכל חודש, עד ליום ה-5 בכל חודש סכום השווה לדמי השכירות הקבועים עבור כל חודש, באמצעות הוראת קבע לטובת החברה.

8.1.2.4 חובת תשלום ללא תלות בפעילות – למען הסר כל ספק מובהר כי חובת המפעיל בתשלום דמי השכירות הקבועים (לכל הפחות), לכל תקופת החוזה, תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטח הנכס/ים ובין אם לאו, ובין אם המסעדה ו/או המזנון פתוחים לציבור ובין אם לא.

8.2. סכום דמי השכירות הקבועים שעל המפעיל לשלם לחברה לפי סעיף 8.1 לעיל, יעודכן באופן שוטף, מידי תחילת כל חודש, 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.

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



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 הצמדה למדד שהצטברו עד למועד התשלום על פי החוזה, ריבית שנתית הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק בו מתנהל חשבונה של החברה (להלן: "הבנק"), בתוספת 1%.
- אישור הבנק לגבי שיעור הריבית יהווה ראייה מכרעת וסופית. לכל תשלום ריבית שישולם לחברה יתווסף מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בחוק.
- כל סכום שייגבה מהמפעיל על חשבון הפיגור האמור ייזקף 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 שבכתרת 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 מקבל חשבוניות בפועל לכתובת הנ"ל.
- 8.7. המפעיל ימציא לחברה, במעמד חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית, בסך השווה לדמי השכירות הקבועים שלושה חודשים (כולל מע"מ), צמודה למדד, שהוצאה לבקשת המפעיל בנוסח המצ"ב כנספת ב'3 לחוזה זה (להלן: "הערבות"), להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.
- סכום הערבות יעודכן מידי שנתיים לפי פי שלושה מסך דמי השכירות הקבועים 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

תקופת שכירות המשנה

- 9.1. החברה תוציא למפעיל הודעה בכתב, בה היא תקבע את המועד לתחילת ההתקשרות עימו



ולמסירת החזקה בנכס/ים (לעיל ולהלן: "מועד תחילת ההתקשרות"), לשם השלמת כל הדרוש לצורך פתיחת המסעדה ו/או המזנון (לפי העניין) והפעלת/ם.

מועד תחילת ההתקשרות המדויק ייקבע לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

9.2. המפעיל מתחייב כי המסעדה ו/או המזנון (לפי העניין) ייפתחו/ו לציבור – לאחר השלמת כל פעולות ההיערכות הנדרשות (לרבות רישיון עסק) – בתוך 30 ימים ממועד תחילת ההתקשרות.

9.3. למפעיל תינתן הזכות להחזיק בנכס/ים לטובת מטרת השימוש לתקופה של 36 חודשים החל ממועד תחילת ההתקשרות (לעיל ולהלן: "תקופת ההתקשרות").

9.4. **איסור נטישה** – המפעיל לא יהא רשאי לסיים או להפסיק את תקופת תוקפו של חוזה זה טרם המועד הנקוב לעיל. נטש המפעיל את הנכס/ים 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/ים.

אופציה לתקופת שכירות משנה נוספת

9.5. לכל צד תעמוד הזכות (אך לא החובה) להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה אחת נוספת בת 23 חודשים נוספים (להלן: "תקופת הארכת ההתקשרות"), וזאת בכפוף לכך שמסר הודעה בכתב למשנהו, שלושה חודשים 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.

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול גם על כל תקופת הארכת ההתקשרות, אם מומשה על ידי מי מהצדדים כאמור לעיל.

9.9. אין באמור בסעיפים 9.3 ו/או 9.5 לעיל בכדי לגרוע מזכויות החברה לבטל את ההתקשרות ולסלק את ידו של המפעיל מהנכס/ים בהתאם לתנאי החוזה להלן ו/או להוראות הדין.

סיום החוזה

9.10. 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.

9.11. במקרה של סיום החוזה עקב אירוע מפקיע, כאמור לעיל, יחולו הוראות סעיף 10 להלן לעניין פינוי הנכס.

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

9.13. עם תום תקופת החוזה או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה המפעיל את הנכס/ים וימסור אותם/ם לידי החברה כשהוא/הם מסודר/ים, נקי/ים, במצב תקין ופנויים 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.

9.14. מוסכם כי השקעותיו הכספיות והאחרות של המפעיל 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.

9.15. המפעיל אחראי לתיקון כל נזק או קלקול שייגרם לנכסים או לכל חלק ממנו/ם מכל סיבה שהיא בתקופת החוזה, ושיבו/ם לידי החברה עם תום תקופת החוזה כשהוא/ם שלם/ים וללא כל פגם.

9.16. בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה המפעיל לחברה ו/או לעירייה רשות מראש ומייפה בזה את כוחה, להיכנס לנכסים בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בו/ם 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 משנה בשטח הנכסים אך ורק בכפוף לסעיף זה.

10. הפרות וסעדים

10.1. הוראות סעיפים 2 (על סעיפי המשנה שלו), 3.1, 3.2, 3.3.1, 4.1, 4.2 (על סעיפי המשנה שלו), 4.5.1, 4.6.2, 5.1, 6.1, 7.1, 7.4, 7.7, 8.1 (על סעיפי המשנה שלו), 8.4.2, 8.8, 9.2, 9.4, 9.13, 9.15 ו-11.3 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/ים שלא לטובת הפעלת מסעדה/מאפייה ו/או מזנון/קפיטריה (לפי העניין) 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 המסעדה ו/או המזנון (לפי העניין) ביחס למועד הקבוע בסעיף 9.2 לחוזה	500 ₪ לכל יום איחור ועד לסיום שיצטבר במועד קביעת החברה כי האיחור מהווה הפרה יסודית
7.	אי דיווח או דיווח חסר או לא מדויק של מחזור ההכנסות ברוטו כאמור בסעיף 8.1.3.4	5,000 ₪ לכל מקרה של אי דיווח/דיווח חסר או לא מדויק, בנוסף לתשלום הפרש המלא בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ופיצוי מוסכם של 15% מסכום הפרש
8.	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 מהנכס/ים, לתבוע מהמפעיל פיצויים בגין נזיקה עקב 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 מיידי את הנכס ולמסור את החזקה בו לידי החברה.

המפעיל מצהיר ומתחייב שלא יעכב את מסירת החזקה בנכס 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 הנכס, ויהיו בו ציוד או מתקנים של המפעיל, תהא החברה זכאית לדרוש מהמפעיל לסלק משטח הנכס 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, לסלקם מהנכס לכל מקום שייראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם להם.

10.7. תפסה החברה את הנכס, זכאי המפעיל להחזר תשלומים ששילם בגין התקופה שלאחר יום תפיסת הנכס, 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 מושא 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 הנכס 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



נספח ב'2

נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים

נספח "X" – נספח ביטוח

עיריית חולון ו/או **החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ** חברות אם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או שותפים ו/או בעלי הנכס ו/או חברת הניהול (להלן: "מבקש האישור")

[שם השוכר] (להלן: "המבוטח")

ברי רשות ו/או דיירים ו/או שוכרים אחרים בפרויקט ו/או בעלי זכויות בפרויקט / מבנה (להלן: "בעלי הזכויות האחרים")

1. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות המבוטח עפ"י הסכם זה, בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר על-ידי המבוטח או בעבורו לפני אכלוס המושכר לראשונה על ידי המבוטח ו/או במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, מתחייב המבוטח לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, על שם המבוטח, מבקש האישור חברת הניהול קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה, בגין עבודות המבוצעות על ידו או מי מטעמו (להלן: "העבודות") למשך תקופת העבודות. הפוליסה תורחב לכסות תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים, כאשר התנאים בפוליסה כאמור לא יפחתו מהמפורט סעיף 1 להלן ובהתאם לנוסח הנספח "1-X" (להלן: "אישור עריכת ביטוח עבודות המבוטח"), המצורף להסכם זה. המבוטח מתחייב ולהמציא למבקש האישור את אישור עריכת ביטוח עבודות המבוטח לא יאוחר מ-7 ימים בטרם תחילת ביצוע העבודות, כשהוא התום כדין ע"י המבטח. המבוטח מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת אישור בגין עריכת ביטוח עבודות המבוטח, כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות ההתאמה.

מפרט ביטוחי עבודות קבלניות של המבוטח

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 מבקש האישור לרבות התנאים המפורטים בנספח X'1 מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי הנגרם בתוך תקופת הביטוח. ובמשך תקופת התחזוקה לעניין קיום התחייבויות בדבר תחזוקת העבודות (להלן: "עבודות התחזוקה"). הפוליסה כוללת גילוי נזק לעבודות במשך תקופת התחזוקה כתוצאה ממקרה ביטוח אשר התהוותו הישירה בתקופת הביטוח. הכיסוי כולל הפרק הרחבה מפורשת בדבר כיסוי לרכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים בגבול אחריות בסך של ש"ח (לפי טבלה*).

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 בתקופת התחזוקה בגבול אחריות של ש"ח * לפי טבלה למקרה ולתקופת הביטוח.
הפרק כאמור כולל סעיף אחריות צולבת רכוש המבקש האישור (לרבות במפורש מבני האתר) ייחשב כרכוש צד שלישי למעט רכוש המבוטח בפרק א' ולמעט רכוש שעובדים עליו ישירות.

- תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה בגבול אחריות של יפחת מסך 2,000,000 ש"ח
- חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות, והחלשת משען בגבול אחריות מינימלי של 250,000 ש"ח או 20% מגבול האחריות הכללי של פרק זה מקסימום 1,000,000 ש"ח הגבוה מבניהם

1.3 פרק ג' - חבות מעבידים

ביטוח אחריות מעבידים לכיסוי חבות המבוטחים על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים התש"מ 1980, כלפי המועסקים בביצוע העבודות, בגבול אחריות של 20,000,000 ש"ח לתובע, לאירוע ולתקופת הביטוח.

1.4 הפוליסה כאמור, תכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור, חברת הניהול ו/או מי מהבאים מטעמם וכן כלפי "בעלי הזכויות האחרים" אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המבוטח בגין אבדן או נזק הנגרם לרכושם של בעלי



הזכויות האחרים עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח עבודות קבלניות או בפוליסה לביטוח אש מורחב, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

2. על אף האמור בסעיף לעיל, היה וגובה העבודות שתבוצענה כאמור לעיל לא יעלה על 300,000 ₪ אזי יהא המבוטח רשאי במקום לערוך ביטוח עבודות קבלניות כמובא לעיל, לערוך את הביטוחים על פי המפורט להלן וכאמור בנספח "2X" המצורף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "אישור ביטוחי המבוטח"), 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, שיפוץ בניה, הרחבה, שיפור התאמה כלשהן במשך תקופת הביטוח ע"י המבוטח ו/או מי מטעמו" ו/או לחילופין על ידי הוספת קוד 074 (שיפוצים) באישור ביטוחי המבוטח

טבלת גבול האחריות בפרק 1 - הרחבת רכוש סמוך / רכוש עליו עובדים וגבול אחריות בפרק 2 - ביטוח חבות כלפי צד שלישי לאירוע ובמצטבר ע"פ הפרק.

היקף עבודות	פרק א - הרחבת רכוש סמוך / רכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב
עד 500,000	₪ 350,000	₪ 1,000,000
500,000-1,000,000	₪ 500,000	₪ 2,000,000
1,000,000-2,500,000	₪ 600,000	₪ 4,000,000
2,500,000-5,000,000	₪ 800,000	₪ 8,000,000
מעל 5,000,000	₪ 1,000,000	₪ 10,000,000

3. מבלי לגרוע מאחריות המבוטח עפ"י הסכם זה, בכל משך תקופת השכירות מתחייב המבוטח לערוך ולקיים, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל את הביטוחים המפורטים להלן כאשר התנאים כאמור לא יפחתו מהמפורט סעיף 3 להלן ובהתאם לנוסח הנספח "2-X" (המצורף להסכם זה (להלן: "אישור עריכת ביטוח הקבע של המבוטח") וזאת בכל הקשור למושכר ולפעילות המבוטח בו.

3.1 ביטוח אש מורחב

ביטוח תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר על ידי או עבור המבוטח (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למבנה שנעשו על ידי המבוטח או עבור המבוטח ו/או שמומנו על ידי מבקש האישור על בסיס ערך כינון, (למעט מלאי המבוטח בערכו) מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פרעות, שביתות, נזק בזדון, וכן שבר זכוכית ונזקי שוד או פריצה על בסיס נזק ראשון. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור וכלפי חברת הניהול ו/או מי מטעמם וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המבוטח, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המבוטח בגין אבדן או נזק לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

המבטח את חבות המבוטח על פי דין כלפי צד ג' בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלולים להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות כלשהי במושכר, בבניין או בסביבתו, בגבול אחריות של _____ ₪ (לפי נוסחה - 15,000 ₪ למ"ר מינימום 2,000,000 ₪ 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, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח כאמור מורחב לשפות את מבקש האישור ו/או מי מטעמו ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמה בגין אחריות העלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשי ו/או מחדלי המבוטח ו/או בגין 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 עפ"י פקודת הנוזיקין [נוסח חדש] ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 בגין חבות המבוטח כלפי עובדיו בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת ביטוח, מזמי הביטוח לא יכלול כל הגבלה בדבר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם במידה ויחשבו עובדי המבוטח. הביטוח מורחב לשפות את מבקש האישור ו/או מי מטעמו, ו/או חברת הניהול היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנה חבות מעביד כלפי מי מעובדי המבוטח. הפוליסה כוללת סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי מבקש האישור, כלפי חברת הניהול וכלפי מי מהבאים מטעמם; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם למקרה הביטוח בזדור

3.4 אובדן תוצאתי

המבוטח אבדן רווח גולמי של המבוטח [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה - אם קיימים למבקש האישור ולחברת הניהול] כתוצאה מאבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 3.1 לעיל או לבניין או למבנה המושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 3.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המבוטח 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 חשמל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי מבקש האישור ו/או חברת הניהול. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבוטח על זכות התחלוף כלפי המבקש האישור וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם מבקש האישור או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח אבדן תוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המבוטח, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המבוטח בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדור.

4. המבוטח מתחייב לכלול בכל פוליסות הביטוח לעיל ולהלן את ההוראות הבאות:

- 4.1 הביטוחים קודמים וראשוניים לכל ביטוח הנערך ע"י מבקש האישור ו/או חברת הניהול והפוליסות כוללות סעיף לפיו המבוטח מותר על כל טענת שיתוף ביטוחי מבקש האישור ו/או חברת הניהול.
- 4.2 הביטוחים לא יבוטלו ולא ישונו לרעה במשך תקופת הביטוח מבלי שנשלחה למבקש האישור הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.
- 4.3 הפרה תנאי הפוליסות בתום לב ע"י המבוטח ו/או מי מטעמו ו/או פוגעת בזכות השיפוי על פיה.
- 4.4 סעיף רשלנות רבתי מבוטל בכל הפוליסות - אין הדבר גורע מזכויות המבוטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981.
5. המבוטח לבדו אחראי לתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות הביטוח המפורטות לעיל
6. 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 או כל נוסח מקביל.
7. אין בעריכת כלל הביטוחים ע"י המבוטח כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויות המבוטח בהתאם להסכם זה, ועריכת כלל הביטוחים לא גורעת מכל נזק שהמבוטח אחראי לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין ו/או כדי להטיל על מבקש האישור כל אחריות.
8. ללא צורך בכל דרישה מצד מבקש האישור או חברת הניהול המבוטח מתחייב להמציא לידי המבקש האישור כמובא לעיל והמצורף להסכם זה ומסומן כנספח "X2", לא יאוחר ממועד תחילת השכירות על פי הסכם זה או ממועד הכנסת רכוש למושכר (זולת רכוש הכלול בביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף 1.1 לעיל) המוקדם מבין שני המועדים, אישור בדבר עריכת ביטוחי המבוטח, כשהוא חתום כדין ע"י המבוטח. או לחלופין אישור בנוסח אחד בהתאם להוראות הפיקוח על הביטוח 6-1-2019 המצאת אישור ביטוחי הקבע של המבוטח הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר ו/או להכנסת רכוש כלשהו למושכר (זולת רכוש הכלול בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל). למבקש האישור ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המבוטח את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת הרכוש כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל



9. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי הקבע של המבוטח או כל חלק מהם, על המבוטח להפקיד בידי המבקש האישור את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הקבע של המבוטח או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת ההסכם.
10. בכל פעם שמבטחו של המבוטח יודיע למבקש האישור כי מי מביטוחיו יבוטל או יחול בו שינוי לרעה, מתחייב המבוטח להפקיד בידי מבקש האישור אישור בגין הארכת תוקפם של ביטוחי המבוטח קודם מועד ביטולם או מועד שינוי לרעה לתקופת ביטוח נוספת כל עוד ההסכם בתוקף.
11. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות המבוטח על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, על המבוטח לקיים את כל התחייבויותיו על-פי נספח זה גם אם יימנעו מהמבוטח ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת רכוש למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד
12. מבקש האישור ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמו יהיו רשאים, אך לא חייבים, לבדוק את אישורי הביטוח כאמור בסעיפים 1, 3 - ו- 14 לעיל שיומצאו למי מהם ע"י המבוטח, והמבוטח מתחייב לפעול לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויותיו כאמור בנספח זה. המבוטח מצהיר ומתחייב כי זכויות מבקש האישור ו/או מי מטעמו לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מבקש האישור ו/או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המבוטח עפ"י הסכם זה, וזאת בין אם נדרשו שינויים בביטוחי המבוטח ובין אם לאו, בין אם נבדקו ביטוחי המבוטח ובין אם לאו.
13. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה לרבות באישורי עריכת ביטוחים הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על המבוטח שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. המבוטח מצהיר ומאשר, כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בכל הקשור להיקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת גבולות האחריות כאמור.
14. סבר המבוטח, כי יש צורך בעריכת ביטוחים משלימים ו/או נוספים לביטוחי המבוטח, רשאי המבוטח 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 מבקש האישור ו/או מי מטעמו וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי המבוטח. וויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
15. המבוטח, פוטר את מבקש האישור ו/או מי מטעמו ואת חברת הניהול ומי מטעמה וכן את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי המבוטח מכל אחריות בגין כל אבדן ו/או נזק לרכוש שהוא זכאי לשיפוי עפ"י ביטוחים שהתחייב לערוך בהתאם לסעיפים 3.1 ו- 3.4 לעיל (ביטוח רכוש וביטוח אובדן תוצאתי) וכן, סעיפים 1.1 לעיל (מפרט ביטוחי עבודות קבלניות של המבוטח) וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף 14 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 מי שגרם לנזק בזדון.
16. המבוטח 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 15 חלופיים ללא שינוי בדרישות הביטוח לעיל יחול כאילו נערך ביטוח בגינו.
17. מובהר כי אישורי הביטוח המצורפים להסכם זה, אשר מחובת המבוטח 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 המבוטח 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 וחסכון כאמור, מבקש האישור ו/או חברת הניהול יהיו זכאים להחליף את אישורי הביטוח המצורפים להסכם זה באישורי ביטוח חלופיים.
18. המבוטח מצהיר בזה כי ידוע לו שמבקש האישור ו/או חברת הניהול אינן מתחייבות לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במושכר, ובמידה ותעשה כן אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המבוטח. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם.
19. הפרת סעיפים 1-18 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 מבקש האישור בכתב להמצאת אישור כאמור.



20. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות מבקש האשור מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה, על מבקש האישור לערוך ולקיים, בין באמצעותו ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין :

20.1 ביטוח אש מורחב ביטוח אותם חלקים בבניין אשר בבעלות מבקש האישור (לרבות מבנה המושכר על מערכותיו, צמודותיו ומתקניו, מפני אובדן או נזק עקב 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 על בסיס נזק ראשון. הביטוח יכלול תנאי מפורש על פיו המבטח מוותר על זכות לתחלוף כלפי המבוטח ו/או מי מטעמו, ובלבד שהויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. למען הסר ספק, מוסכם במפורש כי הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי ו/או תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי ו/או מטעם ו/או עבור המבוטח וכן לא יכלול, מחיצות מזכוכית ודלתות פנימיות מזכוכית, שחובת ביטוחן מוטלת על המבוטח כאמור בסעיף (3) לעיל.

20.2 **ביטוח אחריות על פי דין כלפי צד שלישי** בגין חבות מבקש האישור ו/או חברת הניהול על פי דין עקב כל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף, בגבול אחריות שבסך 8,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח אחת. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, שביתה והשבתה בגין וכלפי קבלני משנה כן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את המבוטח בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי מבקש האישור ו/או חברת הניהול ובכפוף לסעיף אחריות צולבת.

20.3 **ביטוח חבות מעבידים** - ביטוח חבות מבקש האישור ו/או חברת הניהול כלפי עובדיהן על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם - 1980, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לנפגע, למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם במידה ויחשבו עובדי המבוטח. הביטוח יורחב לשפות את המבוטח היה ויחשב לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי הוא נושא המבוטח כמעביד של מי עובדי מבקש האישור ו/או חברת הניהול. הביטוח יכלול תנאי מפורש על פיו המבטח מוותר על זכות לתחלוף כלפי המבוטח, ובלבד שהויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון

20.4 **אובדן תוצאתי** - ביטוח אבדן רווח גולמי לרבות דמי שכירות ו/או דמי ניהול ודמי חניה ככל שקיימים עקב אבדן בשל נזק שנגרם לחלקי הבניין אשר בבעלות מבקש האישור (לרבות מבנה המושכר) עקב הסיכונים המפורטים בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל למעט פריצה, שוד והרחבת כ"הס), לתקופת שיפוי של 24 חודשים. הפוליסה מורחבת לכסות מניעת גישה על פי תנאי הפוליסה, הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי המבוטח ו/או מי מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. מבקש האישור ו/או חברת הניהול רשאיות שלא לערוך ביטוח אובדן דמי שכירות ו/או דמי חניה ו/או דמי חניה כמפורט לעיל, במלואם או בחלקם, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף – 23 להלן יחול כאילו נערך ביטוח בגינו

21. למבקש האישור ו/או חברת הניהול הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי שלהם לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים לביטוחים המפורטים בסעיף 20 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים שיערך על ידי מבקש האישור ו/או חברת הניהול בקשר עם הבניין, ייכלל סעיף מפורש בדבר וויתור על תחלוף כלפי המבוטח באים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

22. בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 20 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות מבקש האישור או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות המבוטח על-פי ההסכם או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסעיף 23 להלן).

23. מבקש האישור פוטר בשמו ובשם חברת הניהול את המבוטח ומי מטעמו מאחריות בגין כל אבדן ו/או נזק לרכוש שמבקש האישור ו/או חברת הניהול זכאים לשיפוי עפ"י ביטוחים שהתחייבו לערוך בהתאם לסעיפים 20.1 ו- 20.4 לעיל (ביטוחי רכוש ואובדן תוצאתי) או שהיו זכאים 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 מי שגרם לנזק.

24. למרות האמור לעיל ולהלן היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 20.1 ו-20.4 לעיל בנסיבות בגינן אחראי המבוטח כאמור בהסכם ו/או על-פי דין, יישא המבוטח בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום בו יישא המבוטח כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על 40,000 ₪.

25. המבוטח מתחייב לשלם למשכירה, חלק יחסי של דמי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים לפי סעיף 20 בהתאם למכפלת הפרמיה ביחס שבין שטח המושכר לסה"כ שטחים המיועדים להשכרה במתחם.

26. מבקש האישור רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי להגדיל את היקף הכיסויים האמורים ו/או להוסיף כיסוי ו/או ביטוחים שאינם נזכרים בסעיף 20 לעיל, ובמקרה כזה ישתנו בהתאמה דמי הביטוח וייגבו מהמבוטח כמפורט בסעיף 25 לעיל בגין הביטוחים שיערכו ע"י מבקש האישור.

חתימת המבוטח

חתימת מבקש האישור



תאריך הנפקת האישור	אישור קיום ביטוחים
074 שיפוצים 62 עבודות תחזוקה ושיפוץ (חשמל/איטום/אינסטלציה)	
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 "X-2" אישור עריכת ביטוחי המבוטח לתקופת השכירות

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים			
<p>ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>					
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*	
<p align="center">עיריית חולון ו/או החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ</p>	<p>ו/או חברות אם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או שותפים ו/או בעלי הנכס ו/או חברת הניהול</p>	_____	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות בכתובת _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> מבוטח <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	
		ת.ז.ח.פ.			ח.פ.
		מען			מען:

כיסויים						
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					סכום	ש"ח
רכוש						<input checked="" type="checkbox"/> 308 ויתור על תחלוף כנגד, דיירים אחרים ובעלי זכויות במבנה/במושכר בכפוף להדדיות <input checked="" type="checkbox"/> 338 למעט מלאי המבוטח בערכו <input checked="" type="checkbox"/> 309 <input checked="" type="checkbox"/> 313 <input checked="" type="checkbox"/> 314 <input checked="" type="checkbox"/> 316 <input checked="" type="checkbox"/> 328 <input checked="" type="checkbox"/> 345
צד ג'					יש לעדכן סכומים בהתאם לנוסחה בנספח הביטוח	<input checked="" type="checkbox"/> 302 <input checked="" type="checkbox"/> 304 <input checked="" type="checkbox"/> 307 <input checked="" type="checkbox"/> 309 <input checked="" type="checkbox"/> 312 <input checked="" type="checkbox"/> 315 <input checked="" type="checkbox"/> 321 <input checked="" type="checkbox"/> 322 <input checked="" type="checkbox"/> 328
אחריות מעבידים					20,000,000	<input checked="" type="checkbox"/> 309 <input checked="" type="checkbox"/> 319 <input checked="" type="checkbox"/> 328 <input checked="" type="checkbox"/> 350
אובדן תוצאתי						<input checked="" type="checkbox"/> 308 ויתור על תחלוף כנגד, דיירים אחרים ובעלי זכויות במבנה/במושכר בכפוף להדדיות <input checked="" type="checkbox"/> 309 <input checked="" type="checkbox"/> 313 <input checked="" type="checkbox"/> 316 <input checked="" type="checkbox"/> 328 <input checked="" type="checkbox"/> 335 (24 חודשים)



כיסויים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): * 096 שכריות והשכרות
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.
חתימת האישור
המבטח:



נספח ב' 3

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 מסעדה/מאפייה ו/או מזנון/בית קפה במתחם המדיטק בחולון.

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 הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצוין בדרישתכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

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 ב' 4

פרוטוקול מפגש משתתפים

[יצורף בהמשך]



נספח ב' 5

הצעת המפעיל במכרז

[תצורף בהמשך]