

**החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ**

**מכרז פומבי מס' 12/2024**

**לניהול והפעלת בית קפה/מסעדה ולניהול והפעלת קיוסק**

**בפארק אוחיון בפתח תקווה**

# החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

## מכרז פומבי מס' 12/2024

1. החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות לשכירת מבנים כלהלן: (1) מבנה בשטח של כ- 367 מ"ר לצורך ניהולו והפעלתו כבית קפה/מסעדה; (2) מבנה בשטח של כ- 24 מ"ר לצורך ניהולו והפעלתו כקיוסק - אשר יוקמו בפארק אוחיון בפתח תקווה, במקרקעין הידועים כחלק מחלקה מס' 163 בגוש 6366 (להלן: "המקרקעין"), כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה השכירות – **מסמך ב'** (להלן: "המבנים"), והכל בהתאם לכל תנאי ומסמכי ההזמנה.
2. החברה הנה תאגיד עירוני כהגדרתו בחוק בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות במקרקעין ובמבנים, הסמיכה את החברה לפרסם את ההזמנה דן, ולהתקשר עם המציע שייבחר.
3. על מנת להשתתף במכרז על כל משתתף לשלם דמי השתתפות במכרז בסך של 500 ₪, כולל מע"מ, אשר לא יוחזרו, אותם ניתן לשלם במשרדי החברה, בין השעות 15:00-8:30. ניתן לעיין ולהוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט של החברה בכתובת [www.ptcom.co.il](http://www.ptcom.co.il).
4. סיור משתתפים אינו חובה ייערך במועד ובמיקום המפורטים בטבלה בסעיף 8 להלן.
5. המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי ההזמנה, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גב' רינת סער פנקס (בדוא"ל – [rinat@ptcom.co.il](mailto:rinat@ptcom.co.il)), וזאת לכל המאוחר **עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 להלן**.
6. את ההצעות במעטפות ההזמנה, יש לשלשל, במסירה אישית [לא לשלוח בדואר] **עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 להלן**, בתיבת ההצעות שבמשרדי החברה. בסמוך לאחר המועד הנ"ל, תתקיים במשרדי החברה ישיבה לפתיחת מעטפות ההצעות בהשתתפות נציגי המציעים. כל מציע רשאי להיות נוכח בעת פתיחת ההצעות ורישום מסמכי ההצעות.
7. בחירת ההצעה הזוכה תעשה בהתאם ובכפוף לכל תנאי ההזמנה.
8. טבלת נתוני ההזמנה:

יום שני, 14.10.2024, בשעה 12:00	<b>מועד סיור משתתפים (אינו חובה)</b>
בזל 2, פארק אוחיון, המבנה סמוך לאגם	<b>מיקום סיור משתתפים</b>
יום שלישי, 29.10.2024, עד השעה 12:00	<b>מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה</b>
יום חמישי, 7.11.2024, עד השעה 12:00	<b>מועד אחרון להגשת ההצעות</b>
1.2.2025	<b>תוקף ערבות הצעה</b>
10,000 ₪	<b>סכום ערבות הצעה</b>

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

## מסמכי המכרז

### מסמך א' – תנאים כלליים (להלן: "ההזמנה")

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

### מסמך ב' – חוזה השכירות (להלן: "החוזה")

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

## מסמך א'

### החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

#### תנאים כלליים למכרז

#### 1. כללי

- 1.1 החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות לשכירת מבנים כלהלן: (1) **מבנה בשטח של כ- 367 מ"ר לצורך ניהולו והפעלתו כבית קפה/מסעדה** (להלן: "בית הקפה/מסעדה"); (2) **מבנה בשטח של כ- 24 מ"ר לצורך ניהולו והפעלתו כקיוסק** (להלן: "הקיוסק") - אשר יוקמו בפארק אוחיון בפתח תקווה, במקרקעין הידועים כחלק מחלקה מס' 163 בגוש 6366 (להלן: "המקרקעין" או "הפארק"), כמסומן בתשריט המצורף **ננספח א'** לחוזה השכירות – **מסמך ב'** (להלן ייקראו ביחד בית הקפה/מסעדה והקיוסק: "המבנים" או "המושכר"), והכל בהתאם לכל תנאי ומסמכי המכרז.
- 1.2 החברה הנה תאגיד עירוני כהגדרתו בחוק בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות במקרקעין ובמושכר, הסמיכה את החברה לפרסם את ההזמנה דנן, ולהתקשר עם המציע שייבחר.
- 1.3 בכוונת החברה לבחור בזוכה (להלן: "הזוכה" או "המפעיל") אשר ישכור את שני המבנים ביחד (גם את בית הקפה/מסעדה וגם את הקיוסק) וינהל ויפעיל בהם בית קפה/מסעדה וקיוסק (להלן: "מטרת השכירות"), בהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז.
- 1.4 הזוכה יידרש לשלם לחברה דמי שכירות חודשיים (כפי שיוצעו על ידו במכרז, כמובהר להלן) בגין הזכויות שיקבל במושכר, בהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז.
- 1.5 במועד פרסום מכרז זה המבנים מצויים בבנייה. המבנים יימסרו לזוכה כשהם מוכנים **עד לרמת מעטפת**, ובכלל זה תשתית (עד קו מבנה) של חשמל, מים וביוב.
- 1.6 המועד **המשוער** לקבלת תעודת גמר הנו בחודש אפריל 2025. יחד עם זאת מובהר כי החברה אינה מתחייבת כי תתקבל תעודת גמר עד המועד האמור לעיל. על כל משתתף לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז והמשתתפים מתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בקשר לכך.
- 1.7 מודגש, כי כל עבודת גמר ו/או התאמה ו/או שיפוץ ו/או כל עבודה אחרת ו/או נוספת אשר תידרש במבנים תעשה על חשבוננו ועל אחריותו הבלעדית של הזוכה, לרבות הגדלת חיבור החשמל (להלן: "עבודות ההתאמה"), ובכפוף לאישורה של החברה מראש ובכתב לעבודות ההתאמה, והכל כמובהר גם בסעיף 13 להלן.
- 1.8 החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן תהיינה רשאיות להפעיל בפארק עצמו או מחוץ לפארק שטחים מסחריים נוספים, אשר יופעלו על ידן ו/או על ידי צדדי ג' אחרים, אשר ייתכן ויכללו שירותי מכירת מזון ושתייה (כגון פודטראק וכדומה). על כן, מובהר כי לזוכה לא תינתן בלעדיות להפעלת עסק לממכר מזון ושתייה בתוך הפארק או מחוצה לו ועל כל משתתף לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.

## 2. תנאים להפעלת בית הקפה/מסעדה וקיוסק

- 2.1. לזוכה תינתן זכות שכירות במבנים, הכל על-פי כל התנאים המפורטים בחוזה השכירות שצורף למסמכי הזמנה זו כמסמך ב' (לעיל ולהלן: "החוזה" או "חוזה השכירות").
- 2.2. זכות השכירות מושא הזמנה זו מתייחסת אך ורק למטרת השכירות - הפעלת בית קפה/מסעדה וקיוסק – ואין בהרשאה מושא הליך זה כדי להקנות לשוכר זכות כלשהיא בכל שטח אחר שאינו שטח המושכר (על כל הצמוד לו ובכפוף לאישור רישוי עסקים) לגביו זכה ו/או לעשות כל שימוש אחר בשטח המושכר.
- 2.3. על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המושכר ואפשרויות הניצול של המושכר ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על המושכר, לרבות בנושאי היתרים ורישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיוצא באלה, ואין באמור לעיל ולהלן לגרוע מאחריותו זו של המציע.
- 2.4. הזוכה יהא רשאי להפעיל את בית הקפה/מסעדה והקיוסק בהתאם לתנאי רישיון עסק תקפים ומאושרים ו/או כל רישיון והיתר אחרים הנדרשים על פי דין. כן מתחייב הזוכה לפעול בתיאום עם העירייה, בכל הקשור להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שיידרשו והאמור יבוצע על חשבונו ובאחריותו בלבד של הזוכה.
- 2.5. על המציעים לצרף להצעתם תכנית הפעלה שתכלול את מתווה ותפיסת 'קונספט' ניהול בית הקפה/מסעדה וניהול הקיוסק, התפריט המוצע (מנות/משקאות מוצעים ומחירים לציודם), לוחות זמנים ופרטים חיוניים נוספים, והכל בכפוף לחוקי העזר העירוניים ובכפוף לכל דין (להלן: "תכנית הפעלה").  
יובהר כי שמורה לחברה הזכות לבקש הבהרות ו/או השלמות נתונים מהמציע ביחס לתוכנית הפעלה שיצרף להצעתו וכן לפסול הצעה אשר תוכנית הפעלה שצורפה לה, הוגשה כשהיא אינה תואמת את דרישות המכרז ו/או את צרכי העירייה ו/או את הוראות חוקי העזר העירוניים ו/או את הוראות הדין ו/או כשהיא עמומה או אינה מפורטת דיה.
- הזוכה במכרז יידרש להפעיל את בית הקפה/מסעדה ואת הקיוסק בהתאם לתכנית הפעלה, כפי שתאושר על ידי החברה.
- 2.6. על הזוכה לעמוד במלוא התחייבויותיו בחוזה (מסמך ב'), ללא כל תלות בהיקף הכנסותיו מהפעלת בית הקפה/מסעדה והקיוסק.

## 3. כניסתו לתוקף של חוזה השכירות ותקופת השכירות

- 3.1. בכפוף לקיומו של התנאי המתלה (כהגדרתו להלן) תחל תקופת השכירות במועד מסירת החזקה במושכר (כמובהר בחוזה) למשך תקופה בת 5 (חמש) שנים (לעיל ולהלן: "תקופת השכירות הראשונה" או "תקופת השכירות").
- 3.2. לזוכה תהא האופציה, לפי שיקול דעתו, להאריך את תקופת השכירות הראשונה לתקופה נוספת בת 5 (חמש) שנים נוספות מתום תקופת השכירות הראשונה (להלן: "תקופת השכירות השנייה"), וזאת בכפוף למתן הודעה בכתב לחברה עד 4 (ארבעה) חודשים לפני תום תקופת השכירות הראשונה.

3.3. מובהר, כי סיום ו/או הארכת תקופת השכירות (כאמור לעיל) תעשה ביחס לכל המושכר (היינו: לבית הקפה/מסעדה ולקיוסק ביחד), ולא ניתן יהיה לסיים ו/או להאריך את השכירות רק ביחס לבית הקפה/מסעדה או רק ביחס לקיוסק.

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

3.5. כניסתו לתוקף של חוזה השכירות (מסמך ב')

חוזה השכירות (מסמך ב') ייכנס לתוקפו וייחתם על ידי החברה בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) - ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין - ליתן לזוכה במכרז אופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה (כהגדרתה לעיל) לתקופת שכירות נוספת שנייה (כהגדרתה לעיל) [לעיל ולהלן: "**התנאי המתלה**"].

3.6. אישורים סטטוטוריים

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

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

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

3.6.4. לאחר בחירת הזוכה במכרז יובא החוזה, על האופציות המוקנות בו, לאישורה של מועצת העיר. המשתתפים מתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שמועצת העיר (ו/או שר הפנים, ככל שיידרש אישורו, כאמור לעיל) לא תאשר את האופציה של הזוכה להארכת תקופת השכירות לתקופת שכירות שנייה (ובמקרה כאמור לא ייכנס לתוקפו החוזה עקב אי התקיימות התנאי המתלה) או ככל שמועצת העיר לא תאשר את האופציה של החברה להארכת תקופת השכירות לאחר תום תקופת השכירות השנייה.

4. תנאי סף

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

4.1. המציע הנו מפעיל לפחות שני עסקים של מסעדה/בר ו/או בית קפה ו/או בייקרי/הסעדה וכיוצ"ב, והנו בעל מחזור כספי שנתי ממוצע בסך של לפחות 1,500,000 ₪, בין השנים 2020-2023, מהפעלתו את

העסקים הני"ל. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של הצעה המוגשת על ידי תאגיד - הכוונה היא לניסיונו של התאגיד המציע ולא של בעלי התפקידים בתאגיד או של מי מטעמו.

- 4.2. אין חשש לקיומו של המציע כ"עסק חי" - במידה והמציע תאגיד.
- 4.3. המשתתף צירף ערבות בנקאית בהתאם לתנאי הזמנה זו.
- 4.4. המשתתף מנהל ספרים כדין.
- 4.5. עד למועד האחרון להגשת הצעות בהליך זה לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום) וכן המציע או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום), אך במועד האחרון להגשת הצעה בהליך זה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
- 4.6. המשתתף עומד בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.
- 4.7. המשתתף ו/או מנהל המשתתף ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במשתתף ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המשתתף לא הורשע בפלילים ב-7 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעתו להזמנה זו בעבירה שיש עמה קלון או הנוגעת לתחום עיסוקו של המשתתף, או לא תלויים הליכים פליליים או מתנהלת חקירה משטרתית נגד המשתתף ו/או מנהל המשתתף ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במשתתף ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המשתתף, הנוגעת לתחום עיסוקו של המשתתף.
- 4.8. הצעת המשתתף תוגש על ידי אישיות משפטית אחת בלבד. כל המסמכים הנדרשים בהזמנה, לרבות הערבות הבנקאית ושאר האישורים הנדרשים, יהיו על שם המשתתף בהזמנה. לא תתקבלנה התאגדויות ו/או שותפויות שנוצרו לצורך ההשתתפות בהליך זה.

## 5. הצעת המחיר

- 5.1. הצעת המחיר של המשתתף תהא סכום דמי השכירות החודשיים (בשקלים חדשים), ללא מע"מ, שיציע המשתתף לשלם לחברה עבור קבלת זכות השכירות בבית הקפה/מסעדה (להלן: "**דמי השכירות בגין בית הקפה/מסעדה**") וקבלת זכות השכירות בקיוסק (להלן: "**דמי השכירות בגין הקיוסק**"), כאשר הצעת המשתתף לא תפחת מדמי השכירות חודשיים מינימליים בסך של **50,000 ש"ח** עבור מבנה בית הקפה/מסעדה (להלן: "**דמי השכירות החודשיים המינימליים לבית הקפה/מסעדה**") ומדמי שכירות חודשיים מינימליים בסך של **5,000 ש"ח** עבור מבנה הקיוסק (להלן: "**דמי השכירות החודשיים המינימליים לקיוסק**"). החברה תהא רשאית לפסול הצעה הכוללת דמי שכירות חודשיים נמוכים מדמי השכירות החודשיים המינימליים האמורים לעיל ביחס לבית הקפה/מסעדה וביחס לקיוסק.
- דמי השכירות בגין בית הקפה/מסעדה ודמי השכירות בגין הקיוסק ייקראו להלן ביחד: "**דמי השכירות**".

מודגש, כי דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו על ידי הזוכה בפועל יהיו בסכום דמי השכירות החודשיים כפי שהוצעו על ידי הזוכה במכרז אך בסכום השווה ל- 7% (שבעה אחוזים) מסכום הכנסותיו של הזוכה בפועל מהפעלת המבנים, לפי הגבוה מביניהם.

על המשתתף למלא בדיו כחול בטופס הצהרת המשתתף והצעת המחיר בלבד (המצ"ב כנספח א') את דמי השכירות המוצעים על ידו בגין כל אחד מן המבנים.

- 5.2. מובהר, כי לדמי השכירות המוצעים יתווסף מע"מ כדין.
- 5.3. סכום דמי השכירות יהיה צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן, ויעודכן ב-1 לינואר של כל שנת שכירות. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ירידת המדד לא יחול כל עדכון ודמי השכירות לא יופחתו.
- 5.4. בתחילת תקופת השכירות השנייה (כהגדרתה לעיל) של המושכר, ככל שתמומש האופציה על ידי הזוכה, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות למשך תקופת השכירות השנייה ויעלו בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות ששולמו בחודש השכירות האחרון לתקופת השכירות הראשונה.
- 5.5. בתחילת כל תקופת שכירות נוספת מעל לתקופת השכירות השנייה (כהגדרתה לעיל), ככל שתמומש האופציה על ידי החברה ובכפוף להסכמת השוכר, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות ויעלו בשיעור (אחוז) אשר ייקבע בהסכמת הצדדים.
- 5.6. הזוכה לא יהיה זכאי לכל תמורה מהעירייה ו/או מהחברה בגין הפעלת בית הקפה/מסעדה והקיוסק נשוא מכרז זה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי העובדה שהעירייה הינה הבעלים של המושכר, אין משמעה שהזוכה במכרז פטור מקיום הוראות דין כלשהן בקשר עם המושכר והפעלתו.
- 5.7. כל העלויות בגין ניהול והפעלת המושכר (כגון: ארנונה, חשמל, מים, אחזקת המבנים, וכדומה) יחולו על הזוכה בלבד לרבות תשלומי המיסים, היטלים ו/או תשלומים מכל סוג שהוא, שיחולו על המושכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור יובהר, כי תשלומי ארנונה ישולמו לעירייה על ידי הזוכה, בהתאם לתעריפי הארנונה שיחולו על המושכר.
- 5.8. הזוכה יהיה אחראי לתיקון כל ליקוי ו/או תקלה ו/או נזק במושכר מכל סוג שהוא על חשבונו ואחריותו הבלעדיים.
- 5.9. ההצעה תהא בתוקף עד לתקופה של 120 ימים מן המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, אולם לחברה תהא הזכות להאריך את תקופת ההצעה לתקופה נוספת של עד 60 ימים.

## 6. ערבות, מסמכים ואישורים

המשתתף יצרף להצעתו גם את המסמכים והאישורים הבאים:

- 6.1. ערבות בנקאית, אוטונומית, ברת פירעון עם דרישה ראשונה בסך **הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו**. הערבות שתוצא לבקשת המשתתף בנוסח המצ"ב **כנספח ב'** ולפקודת החברה, ותהיה בתוקף עד המועד **הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו**, וזאת להבטחת קיום תנאי ההזמנה.
- אי המצאת הערבות, כאמור, תביא לפסילת ההצעה. החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות בחודשיים נוספים והמשתתף מתחייב במקרה של דרישה, כאמור, להאריך את תוקף הערבות. משתתף שלא יאריך את הערבות תיפסל הצעתו.
- החברה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבות כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי ההזמנה.
- החברה תחזיר למציע אשר לא זכה בהליך את הערבות, עד לא יאוחר ממועד חתימת חוזה השכירות עם הזוכה.



- 6.2. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפות ניהול חשבונות), תשל"ו-1976, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 4.4 לעיל.
- 6.3. אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 4.4 לעיל.
- 6.4. המציע יצרף תעודת עוסק מורשה כדין. ככל שהמציע הנו תאגיד יצרף המציע תדפיס עדכני מרשם החברות (או מרשם השותפויות, לפי עניין), אישורים מתאימים לגבי רישום התאגיד, לרבות: תעודת התאגדות ותזכיר/תקנון, וכן אישור לגבי שמות מורשי החתימה וסמכותם לחייב את התאגיד בחתימתם, בהתאם ל**נספח ג' להזמנה**.
- 6.5. פירוט ניסיון המשתתף לצורך הוכחת עמידתו בתנאי סעיף 4.1 לעיל וכן פירוט ניסיון נוסף (מעבר לנדרש בתנאי הסף) לצורך קביעת ניקוד איכות ההצעה של המציע; הפירוט יינתן בהתאם לנוסח המופיע ב**נספח ד' להזמנה**.
- 6.6. אישור בנק ישראלי מוכר, על יכולתו הפיננסית של המשתתף, ובנוסף הצהרת המשתתף בנוסח **נספח ה' להזמנה**.
- 6.7. התחייבות לאי תיאום הצעות בנוסח המצ"ב **כנספח ו'**.
- 6.8. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח המצ"ב **כנספח ז'**, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 4.5 ו-4.6 לעיל.
- 6.9. תצהיר היעדר הרשעה בפלילים בנוסח המצ"ב **כנספח ח'**, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 4.7 לעיל.
- 6.10. אישור רו"ח, לצורך הוכחת עמידתו של המציע בתנאי סעיף 4.1 לעיל, בנוסח המצ"ב **כנספח ט'1**.
- 6.11. אישור רו"ח, לצורך הוכחת עמידתו של המציע בתנאי סעיף 4.2 לעיל, בנוסח המצ"ב **כנספח ט'2**.
- 6.12. הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים בנוסח **נספח י'**.
- 6.13. על מציע העונה על הדרישות של תקנות העיריות (מכרזים)(תיקון), התשע"ו-2016 (להלן: "**התיקון לתקנות העיריות**"), לעניין עידוד נשים בעסקים, להגיש אישור ותצהיר בנוסח המצ"ב **כנספח יא'** לפיו העסק הוא בשליטת אישה (על משמעותם של המונחים: "עסק"; "עסק בשליטת אישה"; "אישור"; ו"תצהיר" ראה התיקון לתקנות העיריות).
- על פי התיקון לתקנות העיריות, לאחר שקלול התוצאות, אם קיבלו שתי הצעות או יותר תוצאה משוקללת זהה שהיא התוצאה הגבוהה ביותר, ואחת מן ההצעות היא עסק בשליטת אישה, תיבחר ההצעה של העסק בשליטת אישה כזוכה במכרז ובלבד שצורף לה בעת הגשתה, אישור ותצהיר כאמור לעיל
- 6.14. תכנית ההפעלה המוצעת על ידי המציע להפעלת בית הקפה/מסעדה והקיוסק, כנדרש בסעיף 2.5 לעיל.
- 6.15. קבלה על תשלום דמי ההשתתפות במכרז, כנדרש בעמוד 2 למסמכי המכרז.
- 6.16. כל מסמכי המכרז, חתומים על ידי המציע, בשולי כל דף ובמקום המיועד לכך.
- 6.17. פרוטוקול מפגש המציעים וכן כל הודעות העדכון שפורסמו (ככל שפורסמו) חתומים על ידי המציע.

**7. הוצאות ותנאים מיוחדים**

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

**8. בדיקות מוקדמות**

המשתתפים נדרשים לבדוק את כל התנאים ואת הדרישות לקבלת רישיון עסק ולקבלת אישורי משרד הבריאות הנדרשים לצורך פתיחת בית הקפה/מסעדה והקיוסק ועמידתם בהם, וזאת בטרם יגישו את הצעתם, ועליהם להגיש את הצעתם, לאחר שהם בדקו ולקחו בחשבון מכל הבחינות, לרבות (אך לא רק) מהבחינה הכספית ו/או הכלכלית, את כל ההתחייבויות שיהא על הזוכה לבצע בקשר לביצוע כל תנאי ההיתר ו/או כלל הדרישות לצורך קבלת רישיון עסק כדון, במועדן וכלשונן, לרבות (אך לא רק) ביצוע כל תנאי רשות כיבוי, כל תנאי הבטיחות, כל תנאי משרד הבריאות, וכל תנאי היחידה להגנת הסביבה.

**9. הבהרות ושינויים**

**9.1. יתקיים סיור משתתפים במועד ובמיקום הנקובים בטבלה שבסעיף 8 בעמוד 2 להזמנה זו.**

מובהר, כי סיור המשתתפים אינו חובה. המשתתפים חייבים לדייק ולבוא בזמן. פרוטוקול הפגישה יופץ למשתתפי הפגישה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

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

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

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

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

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

**10. שמירת זכויות**

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

## 11. הגשת ההצעות

הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי ההזמנה יש להפקיד במסירה אישית **בלבד** בתיבת ההצעות שבמשרדי החברה ברח' הסיבים 47, קרית-מטלון פתח תקווה, לא יאוחר מהמועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 בעמוד 2 להזמנה זו, משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת **אינו** עונה על דרישות ההזמנה והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף.

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

## 12. בחינת ההצעות ובחירת הזוכה

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

### 12.2. ציון איכות ההצעות (Q)

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

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

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

ניקוד מקסימלי	פרמטר
12	ניסיון נוסף של המציע, מעבר לקבוע בתנאי הסף כמפורט בסעיף 4.1 לעיל, בהפעלת עסקים של מסעדה/בר ו/או בית קפה ו/או בייקרי/הסעדה וכיוצ"ב, בין השנים 2023-2020. <b>מובהר כי לא ניתן להציג בפרמטר זה עסקים שהוצגו לצורך עמידת המציע בדרישות סעיף 4.1 לתנאי הסף למכרז.</b>
6	ניסיון קודם של המציע בניהול והפעלת בית קפה/מסעדה בשטח של מעל 250 מ"ר
12	התרשמות מתכנית ההפעלה של בית הקפה/מסעדה והקיוסק, כפי שתצורף על ידי המציע כאמור בסעיף 2.5 לעיל
10	התרשמות כללית התרשמות כללית מהמציע ומהצעתו וכן התרשמות גם לאור השיקולים המפורטים בסעיף 12.8 להלן
40	סה"כ ניקוד

### 12.3. ציון מחיר ההצעה (P)

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

מובהר, כי לצרכי ניקוד ההצעה סכום ההצעה הקובע הנו חיבור של הצעת דמי השכירות בגין בית הקפה/מסעדה עם הצעת דמי השכירות בגין הקיוסק.

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

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

#### 12.4. קביעת הניקוד הכללי (T)

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

$$T = P + Q$$

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

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

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

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

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

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

12.8.2. אמינות המשתתף.

12.8.3. איתנות פיננסית של המשתתף.

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

12.9. החברה תהא רשאית לדרוש מהמשתתפים הבהרות והשלמות של מסמכים ואישורים לשביעות רצונה המלא, גם לאחר פתיחת ההצעות, וכן תהא רשאית לערוך בדיקות וחקירות בקשר למשתתפים, לרבות בקשר לאיתנותם הפיננסית, הכל על מנת לבחון את המשתתף והצעתו, לרבות לצורך בחינת עמידתו בתנאי הסף.

- 12.10. המשתתף מסכים כי כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי ההזמנה או כל הסתייגות לגביהם, בין אם על ידי תוספת בגוף המסמכים, בין במכתב לוואי ובין בכל דרך אחרת, ייחשב כאילו לא נכתב.
- 12.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפסול כל הצעה הכוללת תוספת או הסתייגות ביחס למסמכי ההזמנה, בין אם נעשו בגוף ההזמנה ובין אם במכתב לוואי.

### 13. תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות

13.1. כאמור לעיל, כל עבודות ההתאמה (כהגדרתן לעיל) אשר תדרשנה במבנים תעשנה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של הזוכה, לרבות הגדלת חיבור החשמל, ובכפוף לאישורה של החברה מראש ובכתב לעבודות ההתאמה.

13.2. הזוכה יבצע את עבודות ההתאמה אך ורק לאחר שהפרוגרמה שתוכן על ידו לביצוע עבודות ההתאמה **תאושר מראש ובכתב על ידי החברה**. הזוכה יהא חייב לבצע את מלוא ההתאמות על פי התוכניות שאושרו בלבד – לרבות כל העבודות הנדרשות על פי כל תנאי רישיון העסק, וזאת כתנאי לתחילת השימוש במבנים. הזוכה יידרש להעביר לאישור החברה את תוכניות עבודות ההתאמה וההעמדה אשר אותן הוא מתכנן לבצע במושכר עד ולא יאוחר מ-30 יום לאחר הודעת החברה על כניסתו לתוקף של החוזה עם התקיימותו של התנאי המתלה (כאמור בסעיף 3.5 לעיל).

13.3. יובהר, כי החל ממועד מסירת החזקה במושכר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה ולא יאוחר **מתום 180 ימים** (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), **אין** עד לתחילת הפעלת המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, הזוכה לא יידרש לשלם דמי שכירות בגין המושכר. למען הסר ספק, על הזוכה לשאת בתקופת ההתארגנות ביתר תשלומי החובה המפורטים בחוזה השכירות לרשויות השונות, ובכלל זה (אך לא רק) לעירייה, והכל בהתאם להוראות חוזה השכירות.

מובהר, כי החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למסור לזוכה את החזקה במושכר לביצוע עבודות ההתאמה, כך שעבודות ההתאמה על ידי הזוכה תבוצענה במקביל לביצוע עבודות הגמר הנדרשות לקבלת תעודת גמר למושכר.

לאחר תום תקופת ההתארגנות (**כהגדרתה לעיל**) או עם התחלת הפעלת המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, הזוכה יהא חייב לשלם לחברה את דמי השכירות, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות במושכר ו/או הזוכה טרם התחיל להפעיל את המושכר בפועל.

13.4. הזוכה יהא רשאי להשתמש במושכר עם השלמת עבודות ההתאמה וההצטיידות על-ידו, גם לפני תום תקופת ההתארגנות כהגדרתה לעיל, ובלבד שקיבל את אישור החברה לכך מראש ובכתב.

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

### 14. הודעה לזוכה והתקשרות

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

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

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

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

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

**החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ**

## נספח א'

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

### טופס "הצהרת המשתתף והצעת מחיר" – מכרז מס' 12/2024

#### הצהרת המשתתף

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

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

## הצעת מחיר

אנו מתחייבים בזה לשלם לחברה במהלך תקופת השכירות של המושכר **דמי שכירות חודשיים**, כלהלן:

עבור מבנה בית הקפה/מסעדה: סך של \_\_\_\_\_ שקלים  
ש (במילים): \_\_\_\_\_  
חדשים), כשהם צמודים למדד הבסיס (כמשמעותו בחוזה השכירות), ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "**דמי השכירות בגין בית הקפה/מסעדה**").

עבור מבנה הקיוסק: סך של \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), כשהם צמודים למדד הבסיס (כמשמעותו בחוזה השכירות), ובתוספת מע"מ כחוק (להלן: "**דמי השכירות בגין הקיוסק**").

דמי השכירות בגין בית הקפה/מסעדה ודמי השכירות בגין הקיוסק ייקראו להלן ביחד: "**דמי השכירות**".

דמי השכירות ישולמו על ידינו בתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה השכירות.

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

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

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

כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

טלפון נייד: \_\_\_\_\_



## נספח ב'

### נוסח ערבות בנקאית

יוגש על ידי המשתתף יחד עם הצעתו

תאריך: \_\_\_\_\_

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

א.ג.ג.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן - "המשתתפים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **10,000** ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים) להבטחת התחייבויות המשתתפים בקשר להשתתפותם במכרז מס' **12/2024**.

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

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את 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.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

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

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום **1.2.2025** ועד בכלל.

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

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

## נספח ג'

ייתם במקרה וההצעה מוגשת על ידי תאגיד (לרבות שותפות רשומה כדיו)

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

### הנדון: אי שור

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

\_\_\_\_\_ חתימת וחותמת עו"ד/רו"ח

\_\_\_\_\_ תאריך:

## נספח ד'

### פירוט ניסיון המציע

פירוט ניסיון המציע לצורך בחינת עמידה בתנאי הסף הקבועים בסעיף 4.1 להזמנה וכן פירוט ניסיון נוסף (מעבר לנדרש בתנאי הסף) לצורך קביעת ניקוד איכות ההצעה של המציע:

סוג ושם העסק	מספר שנות הפעלה	ככל שמדובר ברשת - מספר סניפים מופעלים ופירוט מיקומי הסניפים [מומלץ לצרף עמוד/נספח נוסף לצורך הפירוט הנדרש בעמודה זו]

הננו מאשרים את נכונות הפרטים לעיל.

חותמת וחותימת המשותף \_\_\_\_\_

## נספח ה'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.ג,

### הצהרה בדבר יכולת פיננסית של המשתתף

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

הננו מאשרים את נכונות הפרטים לעיל

חותמת וחתימת המשתתף \_\_\_\_\_

## נספח ו'

### התחייבות לאי תיאום הצעות

תאריך: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

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

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

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

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

### אישור עורך הדין

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

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

## נספח ז'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

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

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

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

#### 4. (סמן את הפסקה הרלבנטית):

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

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

#### 5. (סמן את הפסקה הרלבנטית):

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

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

#### 6. (סמן את הפסקה הרלבנטית):

המציע איננו מעסיק מעלה 100 עובדים;

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

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

חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

#### אישור עו"ד

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

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

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

חתימה + חותמת עו"ד

## נספח ח'

### תצהיר היעדר הרשעה בפלילים

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

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

חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

### אישור עו"ד

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

חתימה + חותמת עוה"ד

## נספח ט'1

### נוסח אישור רו"ח

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

הנדון: חב' \_\_\_\_\_ ח.פ./ע.מ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע")

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

המחזור הכספי השנתי הממוצע של המציע, מהפעלתו עסקים של בר ו/או מסעדה ו/או בית קפה ו/או בייקרי, בשנים 2020-2023 הסתכם, לכל הפחות, בסך של 1,500,000 ₪, לא כולל מע"מ.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
רו"ח



## נספח ט'2

### אישור רואה חשבון – למציע שהינו תאגיד

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

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

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

1. הננו משמשים כרואי החשבון של המציע משנת \_\_\_\_\_.
  2. יש למחוק את המיותר מבין סעיפים 2.1 ו-2.2:
    - 2.1. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המציע ליום \_\_\_\_\_, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו. דוח רואי החשבון המבוקרים נחתם ביום \_\_\_\_\_.
    - 2.2. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המציע ליום \_\_\_\_\_, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי רואי חשבון אחרים. דוח רואי החשבון המבוקרים האחרים נחתם ביום \_\_\_\_\_.
  3. דוח רואי החשבון המבוקרים, שניתן לעניין הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים הנ"ל, אינו כולל הפניית תשומת לב / הדגש עניין לגבי ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומו של המציע "כעסק חיי" (\*).
  4. קיבלנו דיווח מהנהלת המציע לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים, וכן ערכנו דיון בנושא "עסק חיי" עם הנהלת המציע.
  5. עד למועד חתימתנו על מכתב זה, לא בא לידיעתנו, בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 4 לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע, עד לכדי העלאת ספקות משמעותיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חיי" (\*\*).
- (\*) לעניין אישור זה, "עסק חיי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 570 בדבר העסק החי של לשכת רואי חשבון בישראל.
- (\*\*) אם מאז מועד חתימת רואה החשבון על דוח רואה החשבון המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים, כי אז אין דרישה לסעיפים 4 ו-5.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_

רואי חשבון

• יודפס על נייר לוגו של משרד רואי החשבון.

## נספח י'

### הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים בהצעה או בביצוע

לכבוד

#### החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

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

---

מס. זהות / חברה / שותפות

---

שם המציע

---

חתימה וחותמת

---

שם מלא של החותם בשם המציע

---

תאריך

## נספח יא'

### תצהיר עסק בשליטת אישה

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

1. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), הינו עסק בשליטת אישה, כהגדרת מושגים אלה בסעיף 1992-ב. לחוק חובת המכרזים, תשנ"ב-1992.

2. אני מחזיקה בשליטה במציע לבדי / בשיתוף עם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (מחקי את המיותר).

3. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_

חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_

תאריך

### אישור עורך הדין

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

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

חותמת ומספר רישיון עורך דין

\_\_\_\_\_

תאריך

מסמך ב'

חוזה שכירות בלתי מוגנת

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

– בין –

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

מרח' הסיבים 47, פתח תקוה

(להלן: "החברה")

מצד אחד:

– לבין –

\_\_\_\_\_ מס' ח.פ.ע.מ. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ כתובת

\_\_\_\_\_ טלפון

\_\_\_\_\_ פקס/דוא"ל

(להלן: "השוכר")

מצד שני:

**הואיל** ועיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה") הינה בעלת שני מבנים: (1) מבנה בשטח כ-367 מ"ר; (2) מבנה בשטח של כ-24 מ"ר (להלן ביחד: "השטח המושכר" ו/או "המבנים" ו/או "הנכס"), המצויים בפארק אוחיון בפתח תקווה, במקרקעין הידועים כחלק מחלקה מס' 163 בגוש 6366 (להלן: "המקרקעין" או "הפארק"), אשר בהם מעוניינת העירייה לנהל ולהפעיל בית קפה/מסעדה וקיוסק, בהתאמה;

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

**והואיל** והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 12/2024 (להלן: "המכרז" או "ההזמנה") לקבלת הצעות לניהול והפעלת בית קפה/מסעדה ולניהול והפעלת קיוסק, והשוכר הגיש הצעה למכרז;

**והואיל** והחברה קיבלה את הצעת השוכר בקשר לשטח המושכר והחליטה ליתן לשוכר זכות שכירות לניהול והפעלה של בית קפה/מסעדה וקיוסק בהתאם לתנאי חוזה זה;

## **לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:**

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

- "החברה" - החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ, מרח' הסיבים 47, פתח תקוה.
- "העירייה" - עיריית פתח תקוה.
- "השוכר" - לרבות נציגיו המוסמכים.
- "המנהל" - מנכ"ל החברה או מי שהוסמך על ידו בכתב.
- "מדד" - מדד המחירים לצרכן, הכולל פרות וירקות ומתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
- "מדד הבסיס" - המדד האחרון הידוע במועד הגשת הצעות למכרז.
- "תוכנית ההפעלה" - תוכנית ההפעלה המצורפת כנספח ו' לחוזה זה.
- ג. כל תנאי חוזה זה (מסמך ב), וכל תנאי ההזמנה (מסמך א') ומסמכיה, ובכלל זה התנאים הכלליים להזמנה, לרבות הצעת המחיר שהגיש השוכר להזמנה, ולרבות כלל המסמכים המפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

- נספח א' - תשריט.
- נספח ב' - נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.
- נספח ב'1 - אישור ביטוח עבודות השוכר.
- נספח ב'2 - אישור ביטוחי הקבע של השוכר.

נספח ג' -	נוסח ערבות בנקאית.
נספח ד' -	נוסח הודעה על מועד המסירה החזקה.
נספח ה' -	כתב התחייבות שוכר משנה.
נספח ו' -	תוכנית הפעלה.
נספח ז' -	הרשאה לחיוב חשבון.

## הצהרות השוכר

2.

- א. השוכר מצהיר כי בדק את כל הפרטים הנדרשים ביחס לשטח המושכר : 1) מבנה בשטח של כ- 367 מ"ר לצורך ניהולו והפעלתו כבית קפה/מסעדה ; 2) מבנה בשטח של כ- 24 מ"ר לצורך ניהולו והפעלתו כקיוסק, ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין או על כל טענה אחרת ביחס לשטח המושכר ו/או בקשר לאפשרות השימוש בשטח המושכר.
- ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר כי בדק את דרכי הגישה לשטח המושכר, את הסדרי החניה ואת התוכניות החלות עליו (הן במועד תהליכי הבניה והן לאחר קבלת תעודת הגמר) ובסביבתו.
- ג. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבמועד חתימת הסכם זה, השטח המושכר מצוי בתהליכי בנייה וטרם התקבלה עבורו תעודת גמר. המושכר יימסר לשוכר, כשהוא מוכן עד לרמת מעטפת, ובכלל זה תשתית (עד קו מבנה) של חשמל, מים וביוב. החברה אינה מתחייבת למועד מסירה מסוים ולשוכר לא תקום כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם מועד המסירה כפי שיקבע ו/או מועד קבלת תעודת הגמר.
- ד. **השוכר מצהיר כי ידוע לו כי כניסתו לתוקף של חוזה זה כפופה לקבלת אישור מועצת העיר ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, ליתן לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה (כהגדרתה לעיל) לתקופת שכירות נוספת, וכמפורט בסעיף 10 להלן (להלן: "התנאי המתלה").**
- ה. השוכר מצהיר כי ידוע לו שלעניין חוזה זה וכל הקשור בו, החברה אינה פועלת ואינה במעמד של שליחה או נציגה או נאמנה של העירייה, והוא מסכים כי מעשי ומחדלי החברה לא יחייבו בשום צורה ואופן את העירייה ולא יטילו על העירייה כל אחריות. כן מסכים השוכר כי מעשי ומחדלי העירייה לא יחייבו את החברה בשום צורה ואופן ולא יטילו עליה כל אחריות כלפי השוכר או מי מטעמו.
- ו. השוכר מצהיר כי האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום צורה ואופן כהתחייבות של החברה ו/או של העירייה כי המצב עובר לחתימת החוזה של השטח המושכר וכל הקשור בו ואליו, יישאר בעינו לרבות המצב התכנוני ו/או החוקי ו/או הפיזי, קיומם של דרכי הגישה ומצבן, קיומה או אי קיומה של חניה ומצבם של הסדרי החניה וכן קיומם או אי קיומם של עסקים נוספים בסביבה (לרבות עסקים מתחרים).
- ז. השוכר מצהיר כי לא הוצג לו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל מצג בדבר הפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי שבהפעלת השטח המושכר.

ח. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן תהיינה רשאיות להפעיל בפארק עצמו או מחוץ לפארק שטחים מסחריים נוספים, אשר יופעלו על ידן ו/או על ידי צדדי ג' אחרים, אשר ייתכן ויכללו שירותי מכירת מזון ושתייה (כגון פודטראק וכדומה). על כן, לשוכר לא תינתן בלעדיות להפעלת עסק לממכר מזון ושתייה בתוך הפארק או בסמוך לו והשוכר מצהיר כי לקח האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.

#### ט. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

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

השוכר מצהיר, כי לא נתבקש לשלם ולא שילם דמי מפתח, כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל השינויים והתוספות שייעשו בשטח המושכר, אם ייעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, וכי הוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על החוזה. בעת פינוי השטח המושכר, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע השוכר בשטח המושכר כדמי מפתח בשום צורה ואופן. השוכר לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו בגימור השטח המושכר, השלמתו והתאמתו לשימוש שעשה בו השוכר.

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

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

יב. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי החברה בגין כל תביעה ו/או כתב אישום שיוגש נגדו בשל הפרת התחייבויותיו כאמור לעיל. כמו כן מצהיר/מתחייב השוכר כי יפצה ו/או ישפה את החברה ו/או את העירייה ו/או כל מי מטעמן בגין כל נזק לרבות כל תביעה או כתב אישום שיוגש נגדן או כנגד מי מהן, בכל עילה הקשורה בחריגה של השוכר מתנאי היתר הבניה ו/או מתנאי רישיון העסק ו/או הנובעת ממנה, לרבות בקשר להפרת תנאי ההיתר ו/או רישיון העסק, אי ביצועם ו/או סטייה מהם.

יג. בכפוף לכניסתו לתוקף של התנאי המתלה (כהגדרתו בחוזה זה להלן) ולקיום כל התחייבויותיו המוקדמות של השוכר, על פי על פי כל תנאי חוזה זה, החזקה בשטח המושכר תימסר לשוכר לצורך תחילת ביצוע עבודות ההתאמה (כהגדרתן בסעיף 12 להלן) במועד שייקבע על ידי החברה במסגרת הודעת מסירה מאת החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ד'** (להלן: "**מועד המסירה**"), אשר תישלח לשוכר לפחות 7 יום לפני מועד המסירה. מובהר כי ממועד המסירה תחל תקופת השכירות ותקופת ההתארגנות (כהגדרתה להלן).

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למסור את המושכר לשוכר להתחלת ביצוע עבודות ההתאמה (כהגדרתן בסעיף 12 להלן) כך שעבודות ההתאמה תבוצענה על ידי השוכר במקביל להשלמת העבודות/הפעולות הנדרשות לקבלת תעודת גמר למושכר.

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

### 3. שכירות והפעלה

א. החברה נותנת בזה לשוכר זכות שכירות והפעלה של שני המבנים, למטרת הפעלתם וניהולם כבית קפה/מסעדה וכקיוסק בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**") והשוכר מקבל בזה מן החברה זכות השכירות וההפעלה של המבנים למטרת השכירות, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה, תוכנית ההפעלה והוראות הדין.

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

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

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

ד. **תקופת התארגנות** - החל ממועד המסירה ולא יאוחר **מתום 180 ימים** (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), **אן** עד לתחילת הפעלת השטח המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, השוכר לא יידרש לשלם דמי שכירות בגין השטח המושכר, **אולם יידרש לשלם את כל יתר תשלומי החובה**, כמפורט בחוזה זה להלן ו/או כפי שיידרש על ידי רשויות ו/או גורמים רגולטוריים אחרים.

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

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

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

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

### 4. התחייבויות השוכר

א. השוכר מתחייב בזה כדלהלן:

א. מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר כאמור לעיל, מתחייב השוכר לקיים את חוקי העזר העירוניים והוראות כל דין כפי שיהיו בתוקף מעת לעת בכל הנוגע לשכירות והפעלה של השטח המושכר. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר לבצע



את כל הכרוך לצורך הוצאת רישיון עסק מתאים להפעלת השטח המושכר, ולהפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין, לרבות קיום כל תנאי משרד הבריאות, לרכוש ציוד לשטח המושכר ו/או לבצע כל עבודה מכל סוג שהוא בשטח המושכר, אשר תידרש אם תידרש, על ידי רשות רישוי כלשהי, כתנאי להפעלת השטח המושכר, וכל זאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.

ב. להשלים את עבודות ההתאמה, על פי כל תנאי חוזה זה ועל פי כל דין, לצייד ולהפעיל את כל השטח המושכר עד לתום תקופת ההתארגנות, בהתאם להוראות סעיף 12 להלן, באופן סדיר ורצוף וללא הפסקה, בצורה יעילה וברמה גבוהה וללא הפרעה לסביבה ולציבור ולשביעות רצון החברה.

ג. למען הסר ספק, עם סיום תקופת השכירות, החברה לא תרכוש ולא תהיה מחויבת לרכוש מהשוכר את הציוד שבשטח המושכר ו/או כל חלק שלו ו/או לחייב את השוכר הבא של השטח המושכר לרכוש את הציוד או חלק ממנו. כמו כן מובהר כי השוכר לא יהא זכאי לכל החזר ו/או תשלום בגין השקעות שבוצעו במושכר, ככל שבוצעו. השוכר יהיה חייב להותיר בשטח המושכר את כל השקעותיו המחוברות חיבור של קבע לשטח המושכר, לרבות (אך לא רק) מזגנים ו/או יחידות מיזוג.

ד. השוכר לא יהא רשאי להשמיע מוסיקה בשטח המושכר, באמצעות רמקולים ו/או מערכת הגברה, אלא רק בתיאום ובכפוף לאישורה של החברה וכן בכפוף לכל דין, לרבות כל דיני שמירת זכויות יוצרים.

ה. השוכר מתחייב להפעיל את השטח המושכר באדיבות, בנאמנות ובמסירות לקהל המבקרים במקום, להנחת דעתה של החברה.

ו. השוכר מתחייב להקפיד כי הוא והעובדים מטעמו בשטח המושכר יהיו לבושים בלבוש נאה, מסודר ונקי להנחת דעתה של החברה.

ז. השוכר מתחייב להחזיק את השטח המושכר בתקופת השכירות במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולהיות אחראי ולתקן מיד על חשבונו והוצאותיו כל נזק שיתגלה בשטח המושכר. לא עשה כן השוכר, תהיה החברה זכאית להיכנס לשטח המושכר ולעשות כן במקומו ועל חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו תהיה זכאית החברה על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

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

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

י. לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות הנקבעות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבניין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת השטח המושכר, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בהם, לרבות כל הוראה ממשלתית ו/או על ידי כל רשות מוסמכת אחרת הנוגעת לנגיף הקורונה.

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

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

- ב. השוכר יהא רשאי לגבות עבור המוצרים שיימכרו על ידו בשטח המושכר מחירים כמקובל במתקנים/עסקים דומים בארץ, ובהתאם לכל הוראות הפיקוח על המחירים והוראות דין אחרות.
- ג. השוכר לא יציב בשטח המושכר או מחוצה לו כל שלט ו/או מודעה, אלא לאחר קבלת אישור החברה, מראש ובכתב, לגבי הצבתו של כל שלט ו/או מודעה כאמור, וזאת לאחר שיפעל כאמור בתקנות וחוקי העזר העירוניים לגבי שילוט.
- ד. השוכר מתחייב בזה להחזיק את השטח המושכר כשהוא נקי ומסודר כל העת, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב לנקות מידי יום ביומו את כל השטח המושכר ולפנות בעצמו ועל חשבונו את האשפה של בית הקפה, למיקום כפי שיקבע ויוגדר על ידי הגורם העירוני הממונה על האשפה ולוודא מול הגורם העירוני הממונה על האשפה את זמני פינוי האשפה בשטח בית הקפה/מסעדה והמזנון ולפעול על פיהם, ולדאוג לכך כי השטח המושכר יהיה נקי ומסודר במשך כל שעות היום להנחת דעתה של החברה.
- ה. השוכר מתחייב בכל עת לאפשר לחברה או למי שהוסמך על ידה בכתב לבדוק את אופן וטיב עבודות הניקיון, ולמלא אחר הוראותיה ודרישותיה של החברה בדבר אופן וטיב ביצוע עבודות הניקיון. לא מילא השוכר אחר הוראות החברה או מי שהוסמך על ידה בכתב ולא ביצע את עבודות הניקיון לשיעור רצונה של החברה, בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שניתנה לו על ידי החברה, תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) לבצע את עבודות הניקיון, כולן או מקצתן, בעצמה או באמצעות אחרים, ולחייב את השוכר בהוצאות הניקיון.

לצורך סעיף זה, "הוצאות ניקיון" – סך השווה לשכרם היומי של שני פועלי ניקיון במשרה מלאה, כמקובל ברשויות מקומיות, עבור כל יום בו לא ביצע השוכר את עבודות הניקיון ובהתאם להוראות החברה והשוכר מתחייב בזה לשלם את הוצאות הניקיון לחברה, וזאת תוך 24 שעות מיום שנמסרה לו דרישה לתשלום מהחברה.

#### ו. שינויים ותוספות

- 1.1.4 בכפוף לכל תנאי סעיף 12 להלן, השוכר מתחייב שלא לשנות את מבנה השטח המושכר באיזה אופן שהוא ולא להוסיף תוספות כלשהן למעט עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידי השוכר במסגרת תקופת ההתארגנות ו/או עבודות נדרשות לצורך קבלת רישיון עסק, ובתיאום מראש ובכתב עם החברה. במידה והשוכר יבצע שינוי או תוספת בשטח המושכר שלא אושרו על ידי החברה מראש ובכתב, תהיה רשאית החברה לסלקם, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או זכות ו/או הכנסה של החברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 2.1.4 מובהר בזאת מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה לביצוע שינויים או תוספות בניגוד להוראות לעיל, כי היה ויבוצעו שינויים או תוספות בשטח המושכר, בין אם התקבלה הסכמת החברה ובין אם לאו, הרי שכל ההשקעות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, שיוציא השוכר לביצועם, לא ייחשבו להשקעות בנייה ו/או להשתתפות בהשקעות בנייה, וככל שהחברה תדרוש - השוכר יפרק את השינויים והתוספות ויחזיר את השטח המושכר למצבו כפי שאושר לו על ידי החברה, והכל על חשבונו והוצאותיו.
- 3.1.4 אישרה החברה לשוכר, בכתב בלבד, ביצוע שינויים ו/או תוספות בשטח המושכר, כאמור, יהא על השוכר לקבל, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע השינויים והתוספות כאמור, ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע השינויים והתוספות האמורים.

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

## 5. תשלומי מיסים ואגרות

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

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

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

מובהר, כי לשטח המושכר יוקצה חשמל כדלקמן: עבור מבנה בית הקפה/מסעדה – **330** אמפר; עבור הקיוסק **40** אמפר, וזאת בכפוף לקבלת אישור חברת החשמל, סיום ביצוע הכנות החשמל והקמת חדר טרפו על ידי החברה

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

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

ד. לפי בקשת החברה, השוכר מתחייב להעביר לחברה עותקים מכל החשבונות ו/או האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו כמפורט בסעיפים 5.1, 5.2 ו-5.3 לעיל.

התחייבות השוכר לביצוע התשלומים כאמור במועדם הינה התחייבות יסודית בהסכם זה.

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

## 6. שמירת זכויות ופיקוח

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

- א. השוכר מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה במקרקעין ו/או בסביבתו, והעירייה תהיה רשאית לבצע תוכניות פיתוח ו/או פעולות אחרות מכל סוג ללא הגבלה, במקרקעין ובשטחים שבו נמצא השטח המושכר ו/או בסמוך ו/או בשטחים האחרים האמורים לעיל, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים.
- ב. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להציב בכל מקום במקרקעין ו/או בסביבתו, מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.
- ג. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להניח בשטח המושכר ו/או להעביר דרכו ו/או בתוכו ו/או מעליו ו/או מתחתיו, בין בעצמן ובין על ידי פקידיהן ו/או פועליהן ו/או מורשיהן ו/או על ידי אחרים, באמצעות מוסד ו/או חברה כלשהי או להרשות לגוף ו/או לרשות אחרת להניח ו/או להעביר כאמור לעיל – צינורות מים ו/או צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או קווי חשמל ו/או קווי טלפון וכן לבצע כל פעולה אחרת, הכל לפי התוכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות.
- השוכר מתחייב לאפשר לעירייה ו/או לחברה להשתמש בזכותן זו ולא להפריע לכניסתם של נציגי העירייה ו/או החברה ו/או הבאים מטעמן לשטח המושכר למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה ובצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.
- ד. החברה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לשטח המושכר בכל עת שהיא כדי לוודא קיומן של הוראות חוזה זה על ידי השוכר, והשוכר יאפשר ויסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות החוזה כאמור.
- ה. לשוכר לא תהא כל תביעה או טענה כלפי העירייה ו/או החברה במקרה של הפסקה בהספקת המים ו/או החשמל לשטח המושכר או הגבלה בהספקתם או תקלה ברשת הביוב/החשמל המחוברת לשטח המושכר, הנובעת ממחסור מים בעיר ו/או מחמת קלקול במכון או מכוני המים ו/או בבריכה או בריכות מים ו/או ברשת צינורות המים ו/או בכל מתקן מים אחר ו/או קלקול במתקן ביוב ו/או כתוצאה מתקלה ברשת החשמל ו/או מחסור באספקת חשמל ו/או בעטייה של כל הוראה אשר בדין.
- ו. לשוכר לא תהיה כל תביעה כנגד העירייה ו/או החברה במקרה של מיעוט מבקרים בשטח המושכר, הנובעת מכל סיבה שהיא, בין אם הינה נובעת ממעשי ו/או ממחדלי העירייה ו/או החברה ובין אם לאו.
- ז. למרות כל האמור בחוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות השוכר על פיו, בכל מקרה שהשוכר לא יבצע פעולה שהוא חייב לבצעה על פי חוזה זה, תהיה החברה רשאית, אולם לא חייבת, לבצע אותה פעולה באמצעות עובדיה ו/או מורשיה ו/או כל אדם הבא מטעמה, ולהוציא כל סכום לפי ראות עיניה לשם ביצוע אותה פעולה, ולחייב את השוכר בכל הוצאה שהוציאה או שנגרמה לה בשל כך, לאחר שנתנה לשוכר ארכה של 24 שעות לביצוע אותה פעולה.

## 7. איסור הסבת זכויות

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

- ב. היה והשוכר הינו תאגיד או שותפות רשומה או בלתי רשומה יראו בהעברת 25% או יותר מהזכויות בתאגיד או מזכויות השותפות, בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברה הנוגדת את סעיף 7.1 לעיל.
- ג. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי ליתן זכות שכירות משנה בשטח המושכר למפעיל מטעמו שיפעיל את העסק בהתאם למטרת השכירות, ובהתאם ובכפוף לקיום כל האמור להלן:
- 1.ג.7 השוכר ימשיך להיות אחראי כלפי החברה לקיום מלוא הוראות ההסכם על פי חוזה זה על ידי שוכר המשנה.
- 2.ג.7 שוכר המשנה יתחייב לקיים את מלוא התחייבויות השוכר כלפי החברה על פי הסכם השכירות במלואן ובמועדן, וזאת, כאמור לעיל, מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר כלפי החברה לקיום מלוא ההתחייבויות לפי חוזה זה.
- 3.ג.7 שוכר המשנה יחתום על כתב התחייבות כלפי החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ה'**, וכתב ההתחייבות החתום יימסר לידי החברה וייחתם על ידה כתנאי לכניסתה לתוקף של שכירות המשנה.
- ד. החברה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק שלהן, לעירייה או לכל גורם אחר, לפי הנחיית העירייה, ובמקרה שכזה מתחייב השוכר להמשיך לשכור ולהפעיל את השטח המושכר על פי כל תנאי חוזה זה, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של השוכר לפי חוזה זה. השוכר מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

## 8. **אחריות וביטוח**

- א. השוכר יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק, איזה שהוא, בלי יוצא מן הכלל, שייגרמו לחברה ו/או לעירייה ו/או לעובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף או לרכוש, בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המושכר ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר על פי חוזה זה. השוכר יפצה את החברה ו/או את העירייה ו/או את הניזוק (ים), לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם. השוכר משחרר לחלוטין ומראש את החברה ו/או העירייה, עובדיהן, שלוחיהן ואת מי שבא מטעמן מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל שאירעו כתוצאה מהרישא לסעיף זה, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.
- ב. השוכר מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי פסק דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשרותו, כתוצאה מתאונה או נזק כל שהוא שנגרמו לו תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המושכר.
- ג. השוכר אחראי כלפי כל צד שלישי, לרבות כלפי כל עובד או אדם אחר המועסק בשרותו, היה ואחריות כזאת מוטלת עליה לפי פקודת הנזיקין (נוסח חדש), 1968 או לפי כל דין אחר, לנזקים שייגרמו להם תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המושכר, וכן לנזקים שייגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר על פי חוזה זה. אם תתבע החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או שלוחיהן, ו/או מי שבא מטעמן על נזק שנגרם כתוצאה מהאמור לעיל, יהא על השוכר לסלק את התביעה כנגדן או לשלם כל סכום שיפסק לחובתן ו/או לחובת מי מהן על ידי בית משפט בפסק דין סופי.

- ד. השוכר מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את החברה ו/או את העירייה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש על ידי אדם כלשהו, נגדן ו/או נגד מי מעובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 8.1, 8.2 ו-8.3 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שיגרמו להן.
- ה. השוכר יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו לשטח המושכר אשר אירעו בתקופת החוזה לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את השטח המושכר למצבו התקין ולשימוש מלא.
- ו. השוכר יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה, בשטח המושכר בכל תקופת תקופתו של חוזה זה והוא יפצה וישפה את החברה ו/או העירייה בכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להן בגין כך.
- ז. מבלי לגרוע מאחריותו של הקבלן על פי הסכם זה ו/או על פי דין מתחייב הקבלן למלא אחר הוראות הביטוח המופיעות ב"נספח הביטוח" וב-"אישור עריכת הביטוח" המצורפים להסכם זה ומסומנים **נספח ב' ו- ב'1** בהתאמה.

## 9. תשלומים וערבות

- א. השוכר מתחייב בזה לשלם לחברה, במהלך כל תקופת השכירות, **דמי שכירות חודשיים** כדלקמן:
- 9.א.1. עבור מבנה בית הקפה/מסעדה – דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח **[ישלם בהתאם להצעת השוכר במכרז]**, בתוספת מע"מ כדין, או סך השווה ל-7% מסכום הכנסתו החודשית של השוכר מהפעלת בית הקפה/מסעדה, **לפי הגבוה מביניהם** (להלן: "דמי השכירות בגין בית הקפה/המסעדה");
- 9.א.2. עבור מבנה הקיוסק – דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, או סך השווה ל-7% מסכום הכנסתו החודשית של השוכר מהפעלת הקיוסק, **לפי הגבוה מביניהם** (להלן: "דמי השכירות בגין הקיוסק")
- דמי השכירות בגין בית הקפה/המסעדה ודמי השכירות בגין הקיוסק ייקראו להלן ביחד: "דמי השכירות החודשיים" או "דמי השכירות".
- 9.א.3. דמי השכירות ישולמו בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים למדד הבסיס ומעודכנים בהתאם לעלייתו, כמובהר בסעיף 9.3 להלן.
- ב. התשלום של דמי השכירות החודשיים ישולם על ידי השוכר לחברה בהוראת קבע מדי חודש מראש בהתאם לסכומים הנקובים לעיל, כאשר מדי כל רבעון תבוצע בין הצדדים התחשבות בהתאם לסכום הכנסותיו החודשיות של השוכר מהפעלת בית הקפה/מסעדה והקיוסק במבנים, כמובהר להלן. לצורך תשלום בהוראת קבע יגיש היזם לבנק את טופס הבקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון המצ"ב **נספח ז'**.
- השוכר מתחייב להמציא לחברה, מדי כל רבעון (או מעת לעת, לפי דרישת החברה), דו"ח חתום על ידי רו"ח מטעמו הכולל פירוט של הכנסותיו של השוכר מבית הקפה/מסעדה וכן פירוט של הכנסותיו של השוכר מהקיוסק במהלך כל אחד משלושת חודשי הרבעון שחלף. ככל שעל פי דו"ח רו"ח ימצא כי על השוכר לשלם לחברה תשלומים נוספים בהתאם לאמור בסעיף 9.1 לעיל מתחייב השוכר לשלם לחברה את התשלומים כאמור עד ולא יאוחר ממועד התשלום החודשי הבא של דמי השכירות.

השוכר מתחייב כי דו"ח רו"ח שיוגש על ידו יכלול כל פירוט שיידרש על ידי החברה ואשר יהיה נחוץ לצורך בחינתה את סכום דמי השימוש שעל השוכר לשלם מדי כל חודש שכירות.

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

ג. מוסכם, כי דמי השכירות יהיו צמודים לעלייה במדד הבסיס (כהגדרתו לעיל), ויעודכנו אחת לשנה, ב-1 לינואר של כל שנת שכירות.

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

ד. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3 לעיל, מוסכם, כי בתקופת השכירות השנייה (ככל שתמומש האופציה על ידי השוכר, כאמור להלן) יעודכנו דמי השכירות לתקופת השכירות השנייה ויעלו בשיעור של 5% לעומת דמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בשנת השכירות האחרונה שחלפה.

כמו כן, בתחילת כל תקופת שכירות נוספת מעבר לתקופת האופציה הראשונה הנ"ל (ככל שתמומש האופציה על ידי החברה ובכפוף להסכמת השוכר, כאמור להלן), יעודכנו דמי השכירות למשך כל תקופת שכירות נוספת ויעלו בשיעור (אחוז) אשר ייקבע בהסכמת הצדדים.

לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל וכן התשלומים יהיו צמודים לעלייה במדד הבסיס (כהגדרתו לעיל).

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

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

ו. השוכר ימציא לחברה, **במעמד חתימתו על חוזה זה**, ערבות בנקאית, אוטונומית, לטובת החברה, בסכום השווה לשלושה חודשי שכירות השטח המושכר (כולל מע"מ), צמודה למדד, שהוצאה לבקשת השוכר בנוסח הרצ"ב **כנספח ג'** לחוזה זה (להלן: "**הערבות**"), להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה. הערבות תהא בתוקף עד לתקופה של 120 יום לאחר תום תוקפו של חוזה זה והשוכר מתחייב להאריכה, מפעם לפעם, לפחות 30 יום קודם למועד פקיעת הערבות שבתוקף אותה עת. היה והשוכר לא יאריך את תוקף הערבות, כאמור, תהא החברה רשאית לחלטה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה.

מוסכם על הצדדים, מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה של החברה לעיכוב בהארכת הערבות, ומבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרת לה זכאית החברה עד פי חוזה זה ועל פי כל דין, כי החברה תהא זכאית לפיצוי בסכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מסכום הערבות, צמודים למדד בגין כל יום איחור בהארכת הערבות על ידי השוכר וזאת כפיצוי מוסכם וקבוע מראש.

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

ח. שילמה החברה תשלום החל על השוכר, יחזיר השוכר, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, את הסכום ששולם על ידי החברה בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים, החל ממועד כל תשלום ועד ההחזר בפועל.

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

א. כניסתו לתוקף של החוזה

חוזה זה ייכנס לתוקפו וייחתם על ידי החברה בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) - ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין - ליתן לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה (כהגדרתה להלן לתקופת שכירות נוספת שנייה (כהגדרתה לעיל) [לעיל ולהלן]: **"התנאי המתלה"**). מובהר, כי ככל והתנאי המתלה לא יתקיים ולא יתקבל האישור כאמור החוזה לא ייכנס לתוקף והחברה תהא רשאית לצאת למכרז חדש להשכרת המבנים, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי שלא החברה ובכפוף לכל דין.

ב. תקופת החוזה

בכפוף לקיומו של התנאי המתלה (כהגדרתו לעיל), תחל תקופת השכירות החל ממועד מסירת החזקה (כהגדרתו לעיל) ותהא בתוקף **לתקופה של 5 (חמש) שנים** [לעיל ולהלן]: **"תקופת השכירות הראשונה"** או **"תקופת השכירות"**, והשוכר לא יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות לפני המועד האמור.

ג. אופציה לשוכר לתקופת שכירות שנייה

בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של השוכר במלואן ובמועדן במהלך תקופת השכירות, השוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) להאריך את תקופת השכירות **לתקופת שכירות נוספת בת 5 (חמש) שנים נוספות** מתום תקופת השכירות הראשונה, וזאת באמצעות מתן הודעה מראש ובכתב לחברה לא יאוחר מ-120 (מאה ועשרים) יום לפני תום תקופת השכירות [להלן: **"תקופת השכירות השנייה"**].

ד. אופציה לחברה לתקופת/ות שכירות נוספת/ות

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

ה. מובהר, כי סיום ו/או הארכת כל תקופת שכירות כאמור בסעיף זה לעיל תעשה ביחס לכל המושכר (היינו: לבית הקפה/מסעדה ולקיוסק ביחד), ולא ניתן יהיה לסיים ו/או להאריך את השכירות רק ביחס לבית הקפה/מסעדה או רק ביחס לקיוסק, אלא בכפוף להסכמתה של החברה מראש ובכתב.

ו. אישורים סטטוטוריים

1.ו.10. בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) השכרת מקרקעין לתקופה העולה על 5 שנים (ובכלל זה מתן אופציה ליזם להארכת תקופת השכירות מעבר ל-5 שנים ומתן האופציה לחברה להארכת תקופת השכירות עד תקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים) טעונה קבלת אישורה של מליאת מועצת העיר פתח תקווה, ברוב קולות חבריה (לעיל ולהלן: **"אישור מועצת העיר"**).

2.ו.10. מובהר, כי העירייה הוכרזה כ"עירייה איתנה", לפי החוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 135), תשע"ד 2014 מיום 10.2.2014 (להלן: **"התיקון לפקודת העיריות"**), וכי במועד חתימת חוזה זה הכרזת העירייה כ"איתנה", כאמור לעיל, הנה בתוקף. החברה תפעל כמיטב יכולתה לקבל את אישור מועצת העיר לאופציות להארכת המוקנות לשוכר ולחברה.



3.ו.10 מובהר, כי לפי התיקון לפקודת העיריות, לא נדרש אישור שר הפנים לצורך אישור האופציות להארכה. על אף האמור לעיל, ככל וייקבע ע"י שר הפנים (או מי המוסמך מטעמו) כי נדרש אישורו, יחולו הוראות סעיף זה, בשינויים המתחייבים, גם לגבי אישור שר הפנים כאמור.

4.ו.10 לאחר בחירת השוכר כזוכה במכרז יובא החוזה, על האופציות המוקנות בו, לאישורה של מועצת העיר. השוכר מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שמועצת העיר (ו/או שר הפנים, ככל שיידרש אישורו, כאמור לעיל) לא תאשר את האופציה של השוכר להארכת תקופת השכירות לתקופת שכירות שנייה (ובמקרה כאמור לא ייכנס לתוקפו החוזה עקב אי התקיימות התנאי המתלה) או ככל שמועצת העיר לא תאשר את האופציה של החברה להארכת תקופת השכירות לאחר תום תקופת השכירות השנייה.

#### תחולת הוראות החוזה ותנאיו

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

2.ז.10 על תקופת השכירות השנייה וכן על כל תקופת שכירות נוספת יחולו הוראות סעיף 9 לעיל, בקשר לתשלום דמי השכירות החודשיים כנקוב שם.

#### סיום החוזה

1.ח.10 עם תום תקופת החוזה, או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את השטח המושכר וימסור אותו לידי החברה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר.

2.ח.10 במועד האמור ימציא השוכר לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה המוטלים עליו לפי סעיף 5 לעיל.

3.ח.10 השוכר אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם לשטח המושכר או לכל חלק ממנו מכל סיבה שהיא בתקופת החוזה, וישיבו לידי החברה עם תום תקופת החוזה כשהוא שלם וללא כל פגם.

4.ח.10 בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה השוכר לחברה ו/או לעירייה רשות מראש ומייפה בזה את כוחה, להיכנס לשטח המושכר בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בו מבלי כל צורך ברשות נוספת כלשהי.

5.ח.10 מוסכם ומותנה במפורש, כי תנאי זה הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, וידוע לשוכר כי החברה הסכימה ליתן לו זכות שכירות בשטח המושכר אך ורק בכפוף לסעיף זה.

10.ח.6. ככל והשוכר לא יפנה את השטח המושכר כנדרש לעיל, תערוך החברה רשימת אביזרים ו/או מיטלטלין שנרכשו על ידי השוכר לצורך הפעלת השטח המושכר (להלן: "הציוד") הנמצאים בו וערכם ייקבע על ידי שמאי אשר ימונה על ידי החברה לצורך זה. מיטלטלין פסידיים (מתכלים), תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, למכור, ושאר הציוד יוחזר לשוכר בכפוף לזכות החברה לגבות מהם כל סכום המגיע לה מאת השוכר, לרבות שכר טרחת השמאי. למען הסר ספק, החברה לא תישא בכל נזק ו/או הפסד מכל סוג שהוא שייגרמו לשוכר ו/או לרכושו בשל פינוי כאמור.

#### 11. אי רכישת ציוד קיים

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

#### 12. עבודות התאמה והתארגנות בשטח המושכר

- א. כל עבודת גמר ו/או התאמה ו/או שיפוץ ו/או כל עבודה אחרת ו/או נוספת אשר תידרש במבנים תעשה על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית של השוכר, לרבות הגדלת חיבור החשמל (כמפורט בסעיף 5.3 לעיל, ככל שידרש) (להלן ולעיל: "עבודות ההתאמה"), ובכפוף לאישורה של החברה מראש ובכתב לעבודות ההתאמה.
- ב. השוכר יעביר לאישור החברה, עד ולא יאוחר מ-30 יום לאחר הודעת החברה על כניסתו לתוקף של החוזה עם התקיימותו של התנאי המתלה, את פרוגרמת עבודות ההתאמה שהוא מתכוון לבצע ולוחות זמנים לביצועם. השוכר לא יהא רשאי לבצע שום שינוי ו/או עבודה בשטח המושכר ללא קבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.
- ג. החל ממועד המסירה יבצע השוכר את עבודות ההתאמה של השטח המושכר על פי כל דין ועל פי תוכניות עבודות ההתאמה שהגיש, כפי שאושרו בכתב על ידי החברה. ביצוע עבודות והתאמה, לרבות קיום כל תנאי היתר הבנייה ו/או כל תנאי רישיון עסק, יהוו תנאי למתן הרשאה לשוכר להפעיל את השטח המושכר.
- ד. מודגש, כי השוכר לא יהא רשאי לקבל חזקה בשטח המושכר ולהתחיל בביצוע עבודות ההתאמה בטרם העביר לחברה את כל אישורי קיום הביטוחים הנדרשים, בהתאם להוראות נספח ב' ו-ב'1.
- ה. עבודות ההתאמה יבוצעו בכפוף לאישור מראש ובכתב של מהנדס החברה.
- ו. השוכר מתחייב לקבל רישיון עסק, להשלים את עבודות ההתאמה ולהתחיל להפעיל את העסק בתוך 180 יום ממועד קבלת החזקה בשטח המושכר (להלן: "תקופת ההתארגנות"). במקרה בו לא יקבל השוכר את רישיון העסק בפועל בתוך המועד הנ"ל השוכר יציג לחברה אישור מהעירייה כי הגיש בקשה לקבלת רישיון עסק, אך מודגש, כי השוכר לא יוכל להפעיל את העסק בשטח המושכר ללא קבלת רישיון עסק.

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

- ז. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי הואיל ועלות עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידו וכל יתר ההוצאות כמתחייב מחוזה זה נלקחו בחשבון עם הגשת הצעתו להזמנה, הרי שהוא לא יהא זכאי לכל החזר, פיצוי ו/או שיפוי מן החברה ו/או מן העירייה, ולא מהשוכר שיבוא אחריו בגין ביצוע שיפוי ו/או יתר ההשקעות בשטח המושכר כאמור, לרבות בגין עבודות שיידרשו ויבוצעו על ידו לצורך קבלת רישיון עסק.
- ח. מוסכם בין הצדדים, כי עם סיומו של חוזה זה וסיום הפעלת השטח המושכר מכוחו על ידי השוכר, ייוותרו עבודות ההתאמה שבוצעו על ידי השוכר בשטח המושכר, והשוכר לא יהא רשאי לשנותם ו/או לפרקם. כמו כן מוסכם, כי השוכר לא יהא זכאי לקבל מן החברה תמורה כלשהי, כספית או אחרת, בגינם, והינו מוותר בזאת על כל זכות, מכל מין וסוג שהוא, שקיימת לו, ככל שקיימת בשינויים ובתוספות האמורים.
- ט. השוכר מתחייב, לצורך ביצוע העבודות כאמור, לקבל מראש, על אחריותו, על חשבונו ועל הוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע עבודות ההתאמה ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע העבודות לעיל.
- י. למען הסר ספק, יובהר, כי השוכר לא יהיה רשאי לבצע במבנה השטח המושכר שינויים כלשהם לרבות שינויים מבניים ו/או קונסטרוקטיביים. כמו כן, לא יהיה רשאי השוכר לעשות כל שינוי אחר בשטח מעבר לעבודות ההתאמה שאושרו על ידי החברה, אלא אם קיבל את אישורה של החברה מראש ובכתב.

### 13. הפרות וסעדים

- א. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 8.1, 9, 10, 12.9 הן תניות יסודיות בחוזה זה, אשר הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תש"א-1971, ותזכה את החברה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מהיקף ההתקשרות לפי חוזה זה, צמודים למדד החל ממדד הבסיס ועד למדד החדש, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 13.1 לעיל ומזכויות החברה על פי ההזמנה, מוסכם בין הצדדים כי היה והשוכר יסרב לקבל את השטח המושכר במועד המסירה ו/או לא יפעיל אותו תוך 180 ימים ממועד המסירה תהא החברה זכאית לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) צמודים למדד הבסיס, לכל יום פיגור, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- ג. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצויים המוסכמים הנקובים בסעיפים קטנים 13.1 ו-13.2 לעיל מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע לשוכר, אם יגיע, ו/או לגבותם מהשוכר בכל דרך חוקית אחרת.
- ד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 13.1 ו-13.2 לעיל מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו כהפרה יסודית של החוזה ויזכו את החברה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה בשל כך, על פי חוזה זה ועל פי כל דין:
- א. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי השוכר, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד ביצועם.
- ב. מונה לנכסי השוכר, כולם או חלקם, כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.

- ג. השוכר קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהשוכר הגיע לפשרה או לסידור עם נושיו, כולם או חלקם, או שיזם פניה לנושיו למען יקבל אורכה או פשרה או למען הסדר איתם על פי סעיף 233 לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983.
- ד. אם יתברר כי הצהרה כלשהי של השוכר אינה נכונה או כי לא גילה לחברה, לפני חתימת חוזה זה, עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום איתו על חוזה זה.
- ה. הוכח להנחת דעתה של החברה כי השוכר הסתלק מביצוע החוזה.
- ו. הוכח להנחת דעתה של החברה כי השוכר או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה בהזמנה ו/או בקשר לחוזה זה או ביצועו.
- ז. השוכר הפר הוראה כלשהי של החוזה וההפרה לא תוקנה בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שנשלחה לשוכר על ידי החברה.
- ח. הפר השוכר חוזה זה תהא החברה זכאית לכל סעד ותרופה על פי חוזה זה, ועל פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971, וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תהא החברה זכאית לבטל את החוזה, לדרוש את סילוק ידו של השוכר מהשטח המושכר, לתבוע מהשוכר פיצויים על הפרת החוזה והנזקים שנגרמו לה עקב כך ולחלט את הערבות.
- ו. החליטה החברה לבטל את החוזה תיתן החברה לשוכר הודעה על כך בכתב (להלן: "**הודעת הביטול**").
- ז. עם קבלת ההודעה יהא השוכר חייב לפנות מיידית את השטח המושכר ולמסור את החזקה בו לידי החברה. השוכר לא יעכב את מסירת החזקה בשטח המושכר לחברה בגין תביעה ו/או טענה כלשהי שיש לו כלפי החברה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בהליכים שימצא לנכון לגביית אותם סכומים.
- ח. תפסה החברה את השטח המושכר, ויהיו בו ציוד או מתקנים של השוכר, תהא החברה זכאית לדרוש מהשוכר לסלק מהשטח המושכר את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, ואם לא ציית השוכר לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית החברה על חשבון השוכר, לסלק מהשטח המושכר לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.
- ט. כל תשלום המגיע לחברה מאת השוכר לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלום יישא ריבית בגובה הריבית החרیגה המקסימאלית הנהוגה בבנק, כהגדרתו לעיל, בגין משיכות יתר בלתי מאושרות, מחושבת מהמועד שנקבע לפירעון אותו תשלום ועד למועד פירעונו בפועל. כל סכום שייגבה מהשוכר על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה על חשבון הקרן.
- י. הוראות פרק זה באות להוסיף על זכויות החברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין ולא לגרוע מהן.

#### 14. יחסי הצדדים

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

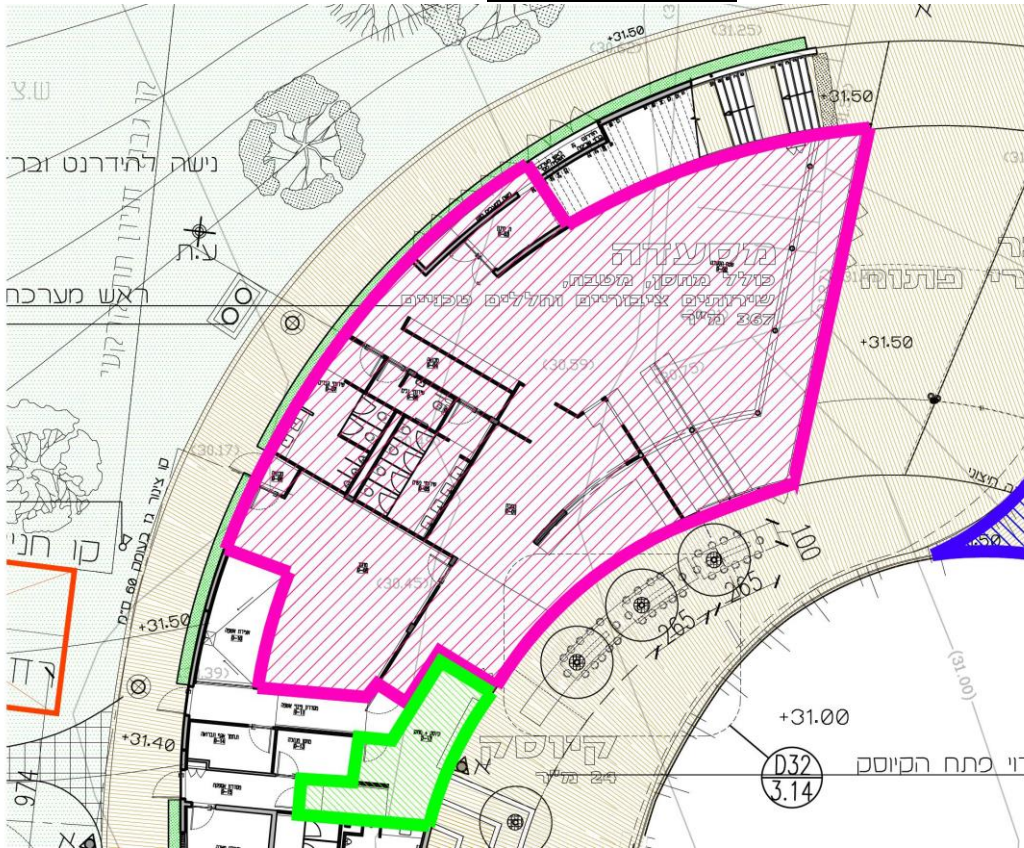
ב. הצדדים קובעים בזה כי עובדי השוכר ו/או כל גורם אחר מטעם השוכר הינם עובדי השוכר בלבד והם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאים, והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין הכרוכים בכך וכן בכל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא חוזה זה.

#### 15. שונות

- א. מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים נכונה את המוסכם והמותנה ביניהם במלואו, וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בכתב או בעל פה, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם נעשו, קודם לחתימתו.
- ב. לשוכר לא תהא זכות עיכובן בשטח המושכר ו/או בכל ציוד השייך לחברה ו/או לעירייה, ולא תהא לשוכר זכות קיזוז מכל סכום שהוא, שעליו לשלם לחברה מכוח חוזה זה.
- ג. החברה תהא רשאית לקזז מכל סכום המגיע לשוכר כל סכום המגיע לה ממנו בין על פי חוזה זה ובין מכל עילה אחרת שהיא.
- ד. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד החברה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעה פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה החברה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.
- ה. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

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

# נספח א' – תשריט



## נספח ב' - נספח ביטוח

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

1. ביטוחי עבודות במושכר :

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

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

2. ביטוחי קבע :

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

2.1.1. **ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או ע"י החברה ו/או חברת הניהול, עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי החברה, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פגיעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם החברה או חברת הניהול, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים

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

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

לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הווייתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: \_\_\_\_\_ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה<sup>2</sup>. הביטוח מורחב לכלול את החברה ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

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

2.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לחברה ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי החברה ו/או חברת הניהול. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם החברה או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הווייתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה או מצד חברת הניהול, על השוכר להמציא לידי החברה ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספת ב'2** ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולחברה ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

2.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.4. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי השוכר בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות

<sup>2</sup> . גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.



- קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.5 על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.1.1 ו-2.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
- 2.6 השוכר פוטר את החברה, חברת הניהול והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות השוכר, לסעיפים 1.1, **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ו- **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.7 בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי החברה או בידי חברת הניהול את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 2.8 בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לחברה או לחברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 2.9 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10 לחברה ולחברת הניהול הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות החברה וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה או על חברת הניהול או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 2.11 על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12 גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.13 על החברה וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.14 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות החברה או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החברה לערוך ולקיים, בין באמצעות החברה ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- 2.14.1 ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכתיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של החברה או של חברת הניהול המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים

לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור השוכר (שלא באמצעות החברה או חברת הניהול או מי מטעם החברה או חברת הניהול).

2.14.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

לחברה ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.15.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

2.14.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריות שתוטל על השוכר עקב מעשה או מחדל של החברה או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

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

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

2.16 בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות החברה או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות השוכר על-פי הסכם השכירות ו/או הסכם הניהול או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. להלן).

2.17 החברה פוטר, בשם החברה ובשם חברת הניהול, את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. ו – **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל וכן בהתאם לסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון ובגין נזק שלא כוסה במלואו על ידי חברת הביטוח.

2.18 למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**, **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. ו – **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל בנסיבות אשר באחריות השוכר כאמור בהסכם או על-פי דין, על השוכר לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על סך של 10,000 \$.



תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		<b>נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</b>		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם : החברה לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה	שם : חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם : השוכר : _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה		<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר : <b>משכיר / חברת הניהול</b>
ת.ז.ח.פ. 510004444 9	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.		
מען הסיבים 47, פתח תקווה	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי : משכיר אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	מען		
כיסויים				

נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה									
תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)									
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		ה"ע (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					למקרה	לתקופה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות								שח	308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)
הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):									
גניבה ופריצה					כלול				309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור)
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים									313 (כיסוי בגין נזקי טבע)
רכוש בהעברה									314 (כיסוי בגין פריצה ושוד)
פינוי הריסות									316 (כיסוי רעידת אדמה)
									318- (מבוטח נוסף-מבקש האישור)
									328 (ראשוניות)
									334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות
									338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש

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

<p>תאריך האישור ( DD/MM/YYYY) הנפקת</p>	<p>נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</p>
<p>חתימת האישור :</p>	
<p>המבטח :</p>	

**נספח ב'2- אישור ביטוחי הקבע של השוכר**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה 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*
שם: החברה לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה	שם:  חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____  העיסוק המבוטח:  _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
ת.ז.ח.פ. 510004444 9	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.		
מען	מען	מען		



תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
						תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: משכיר אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.		הסיבים 47, פתח תקווה
								כיסויים
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****	מטבע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי י)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי י)	נוסח ומהדורת הפוליסה* **	מספר הפוליסה ***	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)	ש/ \$							רכוש
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור								
313 - כיסוי בגין נזקי טבע								
314 - כיסוי בגין פריצה ושוד								
316 - כיסוי בגין רעידת אדמה								
328 – ראשוניות								

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
	ש							אובדן תוצאתי
302 – אחריות צולבת	ש		יש לעדכן					צד ג'
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור			סכומים					
315 – כיסוי לתביעות מלייל			בהתאם					
321 – מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח			להערת					
322 – (מבקש האישור מוגדר כצד ג')			שוליים 2					
328 – ראשוניות			בעמוד 1					
336 – ביטול חריג אחריות מקצועית בגין נזקי גוף			לנספח					
			הביטוח					
			בהסכם					
			התקשרות					
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	ש		20,000,000					אחריות מעבידים
319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח								
328 – ראשוניות								
302 – אחריות צולבת	ש		1,000,000					חבות המוצר
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור								
321 – מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח								
328 – ראשוניות								

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
332 – תקופת גילוי (12 חודשים)								
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):								
096 – שכירויות והשכרות 041-מזון/שירותי הסעדה/ בתי אוכל								
<b>ביטול / שינוי פוליסה</b> שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול								
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד** תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**								
חתימת האישור המבטח:								

## נספח ג'

### נוסח ערבות בנקאית

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רחוב הסיבים 47, פתח תקווה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה"), להבטחת כל התחייבויות המבקשים על פי חוזה השכירות מיום \_\_\_\_\_ שנכרת ביניכם לבין המבקשים **במסגרת מכרז מס' \_\_\_\_\_ בקשר** למושכר שבמקרקעין הידועים כחלק מחלקה מס' 163 בגוש 6366 בפתח-תקווה ומצויים בפארק אוחיון בפתח תקווה;

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

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

במכתבנו זה:

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

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

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

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

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

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

דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד הקובע לא תיענה.

לאחר המועד הקובע ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

## נספח ד'

### הודעה על מועד מסירת החזקה

לכבוד

א.ג.נ,

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

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

בכבוד רב,

החברה לפיתוח פתח תקוה  
בע"מ

אישור השוכר

הנני לאשר קבלת ההודעה בדבר מועד מסירת החזקה הנקוב לעיל.

\_\_\_\_\_  
חתימת השוכר

## נספח ה'

### כתב התחייבות של שוכר משנה

תאריך:

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

(להלן: "המשכירה")

א.ג.ג,

### הנדון: כתב התחייבות שוכר משנה

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

שוכר המשנה

**אישור עו"ד שוכר המשנה:**

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

---

עו"ד, \_\_\_\_\_

**אישור השוכר הראשי:**

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

---

השוכר הראשי

**אישור עו"ד השוכר הראשי:**

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

---

עו"ד, \_\_\_\_\_

**אישור המשכירה:**

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

---

המשכיר



## נספח ו' - תוכנית הפעלה

## נספח ז'

### בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון

לכבוד

בנק

סניף

("הבנק")

תאריך: \_\_\_\_\_

מספר חשבון	סוג חשבון	סניף	בנק
קוד המוסד (המוטב)		אסמכתא/מס מזהה של הלקוח אצל המוטב (ככל שקיים)	
24003			
שם המוסד (המוטב) החברה לפיחוח פתח תקווה בע"מ			

( )

הרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

א) -

• הרשאה הכוללת לפחות אחת מההגבלות הבאות:

תקרת סכום החיוב - ₪ \_\_\_\_\_

מועד פקיעת תוקף ההרשאה - ביום \_\_\_\_\_

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

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

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

מבקשים בזה להקים בחשבונו הני"ל ("החשבון") הרשאה לחיוב חשבונו, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם ע"י המוטב באמצעות קוד המוסד, בכפוף למגבלות שסימנו לעיל (ככל שסומנו).

2. כמו כן יחולו החוראות הבאות:

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

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

חתימת הלקוחות

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

## נספח חתימות לחוזה השכירות

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

חוזה מספר \_\_\_\_\_

### ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_

השוכר

א י ש ו ר (יש להחתים במקרה של תאגיד)

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה \_\_\_\_\_ וכן

מנהלי \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") אשר חתמו על חוזה זו בצירוף חותמת השוכר מחייבות את השוכר בהתקשרותו עם חברתכם לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_

חתימת עו"ד/רו"ח

תאריך

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ