

מסמך ב'

חוזה שימוש והפעלה

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום _____ לחודש _____ שנת 2026

– 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: "המפעיל")

מצד שני:

- הואיל** ועיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות בשטח מסחרי בגודל של כ-40 מ"ר ברח' אהרן קציר 4, במתחם כיכר המייסדים, בפתח תקווה (להלן: "הכיכר" ו-"השטח המסחרי" או "השטח");
- והואיל** והחברה הנה תאגיד עירוני, כמשמעו בחוק, בבעלות העירייה, והעירייה הסמיכה את החברה לנהל ולתפעל את השטח המסחרי;
- והואיל** והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 13/26 לקבלת זכות שימוש והפעלה של השטח המסחרי לטובת פעילות הסעדה ו/או בילוי ו/או פנאי (להלן: "המכרז"), והמפעיל הגיש הצעה למכרז;
- והואיל** והחברה קיבלה את הצעת המפעיל במכרז והחליטה ליתן למפעיל זכות שימוש והפעלה בשטח המסחרי, הכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי חוזה זה;

לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

כללי

1.

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

- "החברה" - החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ, מרח' הסיבים 47, פתח תקוה.
"העירייה" - עיריית פתח תקוה.
"המפעיל" - 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 החתימה על חוזה זה.

- 1.3 כל תנאי חוזה זה (מסמך ב), וכל תנאי ההזמנה (מסמך א') ומסמכיה, ובכלל זה התנאים הכלליים להזמנה, לרבות הצעת המחיר שהגיש המפעיל במכרז, ולרבות כלל המסמכים המפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- נספח א' – טופס בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון.
- נספח ב' – נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.
- נספח ג' – נוסח ערבות בנקאית.
- נספח ד' – תכנית ההפעלה [תצורף בהמשך, בהתאם להצעת המפעיל, כפי שתאושר על ידי החברה].

2. הצהרות המפעיל

- 2.1 המפעיל מצהיר כי בדק את כל הפרטים הנדרשים ביחס לשטח המסחרי 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 המסחרי ו/או בקשר לאפשרות השימוש בו.
- 2.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר המפעיל כי בדק את דרכי הגישה לשטח, את הסדרי החניה ואת התוכניות החלות עליו ובסביבתו.
- 2.3 המפעיל מצהיר כי האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום צורה ואופן כהתחייבות של החברה ו/או של העירייה כי המצב עובר לחתימת החוזה של השטח וכל הקשור בו ואילו, יישאר בעינו לרבות המצב התכנוני ו/או החוקי ו/או הפיזי, קיומם של דרכי הגישה ומצבן, קיומה או אי קיומה של חניה ומצבם של הסדרי החניה וכן קיומם או אי קיומם של עסקים נוספים בסביבה (לרבות עסקים מתחרים).
- 2.4 המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן **תהיינה רשאיות להפעיל במתחם הכיכר עצמו ו/או מחוץ למתחם שטחים נוספים גם מעבר לאמור במכרז זה**, אשר יופעלו על ידן ו/או על ידי מפעילים אחרים, **וייתכן שיסופקו בהם שירותים דומים לשירותים שיסופקו בשטח המסחרי מושא חוזה זה ו/או בעלי מאפיינים דומים ולמפעיל לא ניתנת שום בלעדיות באשר לסוג העסק שיופעל בשטח המסחרי**. המפעיל מצהיר ומאשר בזאת כי לקח האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.
- 2.5 המפעיל מצהיר כי לא הוצג לו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל מצג בדבר הפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי שבניהול והפעלת השטח המסחרי.

- 2.6 אי תחולת חוקי הגנת הדייר

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

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

2.7. המפעיל מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים לניהול, והפעלת השטח המסחרי בהתאם לתכנית ההפעלה שהגיש יחד עם הצעתו במכרז, ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, וכי הזכויות הניתנות לפי חוזה זה ניתנות לו בהסתמך על הצהרה זו, ובהתחשב במטרתה של החברה להבטיח מתן שירות אמין וברמה גבוהה לקהל המבקרים במתחם הכיכר ובשטח המסחרי.

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

2.9. המפעיל 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 המפעיל 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 המפעיל מתנאי היתר הבניה ו/או מתנאי רישיון העסק, לרבות בקשר להפרת תנאי היתר ו/או רישיון העסק, אי ביצועם ו/או סטייה מהם.

2.10. בכפוף לקיום כל התחייבויותיו המוקדמות של המפעיל, על פי על פי כל תנאי חוזה זה, החזקה בשטח תימסר למפעיל במועד שייקבע על ידי החברה (להלן: "**מועד המסירה**").

2.11. המפעיל מתחייב לקבל את החזקה בשטח במועד המסירה.

3. ניהול והפעלה

3.1. **המפעיל מקבל בזאת את זכות השימוש וההפעלה של השטח המסחרי למשך כל תקופת ההתקשרות**, והכל בהתאם בכפוף לכל תנאי חוזה זה.

3.2. המפעיל מתחייב לנהל ולהפעיל את השטח המסחרי בהתאם לתכנית ההפעלה כפי שהוגשה על ידו במסגרת הצעתו במכרז והמצ"ב **כנספת ד'** לחוזה זה, כפי שאושרה על ידי החברה (להלן: "**התוכנית ההפעלה**"), ובהתאם לכל תנאי חוזה זה. המפעיל יהא רשאי לשנות את התוכנית ההפעלה בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה.

3.3. זכות השימוש וההפעלה הניתנת למפעיל בחוזה זה חלה אך ורק על השטח המסחרי, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על שום חלק אחר של מתחם הכיכר ו/או סביבתו ו/או דרכי הגישה אליו. המפעיל ינהל ויפעיל את השטחים אך ורק למטרות המפורטות בתכנית ההפעלה, ולא לכל מטרה אחרת.

3.4. החברה תעמיד את השטח לרשות המפעיל במועד שייקבע על ידי החברה בהודעת המסירה, כאמור לעיל, ובלבד שהמפעיל ימלא עד לאותו מועד את כל ההתחייבויות שעליו למלא עד לאותו מועד על פי מסמכי המכרז. מובהר בזאת, כי לעניין תקופת החוזה ייחשב מועד המסירה, כאמור לעיל, כ- "מועד המסירה", גם אם המסירה בפועל תדחה עד שהמפעיל יעמוד בכל התחייבויותיו כאמור.

3.5. החל ממועד המסירה יבצע המפעיל את עבודות ההתאמה בשטח המושכר כמפורט בסעיף 13 להלן. החל ממועד המסירה ולא יאוחר מתום 90 ימים (להלן: "תקופת ההתארגנות"), א עד לתחילת הפעלת השטח בפועל, לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל, המפעיל לא יידרש לשלם דמי שימוש בגין השטח, 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 סגור (ללא מתן שירות ללקוחות); עבודות התאמה שיעשו במהלך ובד בבד עם הפעלת השטח, לא ייחשבו כ"תקופת ההתארגנות" לצורך חוזה זה.

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

3.6. המפעיל מתחייב להפעיל ולנהל באופן רצוף במשך כל תקופת השימוש את השטח, כאשר השטח יופעל בשעות ובימים לפי שיקול דעתו של המפעיל ובכפוף לחוקי העזר העירוניים ולהוראות כל דין.

3.7. מודגש כי הצבת כיסאות ו/או שולחנות ו/או שילוט ו/או עיצוב מחוץ לשטח תוכל להתבצע על ידי המפעיל רק בכפוף לקבלת אישורה מראש ובכתב של החברה, והכל מבלי לגרוע מהצורך בקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לפי חוקי העזר העירוניים, רישוי עסקים ולפי כל דין.

4. התחייבויות המפעיל

4.1. המפעיל מתחייב בזה, כדלהלן:

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

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

ג. למען הסר ספק, עם סיום תקופת השימוש, החברה לא תרכוש ולא תהיה מחויבת לרכוש מהמפעיל ו/או מי מטעמו את הציוד שבשטח ו/או כל חלק שלו ו/או לחייב את המפעיל

הבא שיפעיל את השטח לרכוש את הציוד או חלק ממנו. כמו כן מובהר כי המפעיל לא יהא זכאי לכל החזר ו/או תשלום בגין השקעות שבוצעו בשטח, ככל שבוצעו.

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

ה. המפעיל מתחייב כי השטח יופעל באדיבות, בנאמנות ובמסירות לקהל המבקרים במקום, להנחת דעתה של החברה.

ו. המפעיל מתחייב להקפיד כי העובדים בשטח יהיו לבושים בלבוש נאה, מסודר ונקי להנחת דעתה של החברה.

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

ח. המפעיל מתחייב לשמור בכל עת על מצבו התקין של הציוד בשטחים ולתקן או להחליף, בהתאם להוראות החברה, כל פריט ציוד אשר יינזק או יתקלקל, וזאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.

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

י. המפעיל מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות הנקבעות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבניין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם השימוש בשטח. המפעיל מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה והבלעדית עבור תוצאות אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.

4.2. המפעיל מתחייב כי מחירי המוצרים שיימכרו בשטח יהיו בהתאם לכל הוראות הפיקוח על המחירים והוראות דין אחרות.

4.3. המפעיל מתחייב כי לא יוצב בשטח 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.

4.4. המפעיל מתחייב בזה כי השטח, הצמוד לו וסביבתו, יוחזקו כשהם נקיים ומסודרים כל העת, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יעבור ניקיון מידי יום ביומו ויסולקו ממנו, לפחי האשפה שיותקנו על ידו בשטח מסוג ובמספר להנחת דעתה של החברה, כל לכלוך, אשפה, בקבוקים ופסולת כלשהי הנגרמים על ידי אדם ו/או בעל חיים ו/או גורמי טבע (כגון: רוחות).

4.5. **שינויים ותוספות**

4.5.1 בכפוף לכל תנאי סעיף 13 להלן, המפעיל מתחייב שלא לשנות את מבנה השטח באיזה אופן שהוא ולא להוסיף תוספות כלשהן למעט עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידי המפעיל במסגרת תקופת ההתארגנות ו/או עבודות נדרשות לצורך קבלת רישיון עסק, ובתיאום מראש ובכתב עם החברה. במידה והמפעיל יבצע שינוי או תוספת בשטח שלא אושרו על ידי החברה מראש ובכתב, תהיה רשאית החברה לסלקם, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או זכות ו/או הכנסה של החברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

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

4.5.3 אישרה החברה למפעיל, בכתב בלבד, ביצוע שינויים ו/או תוספות בשטח, כאמור, יהא על המפעיל לקבל, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע השינויים והתוספות כאמור, ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע השינויים והתוספות האמורים.

5. תשלומי מיסים ואגרות

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

5.2 הוטלו, לאחר חתימת חוזה זה תשלומי החובה (כהגדרתם לעיל), המתייחסים לתקופת השימוש בגין השטח, יחולו תשלומי החובה על המפעיל וישולמו על ידו במועד החוקי לתשלום. מוסכם במפורש, כי כל התשלומים האמורים בסעיף 5 זה יחולו על המפעיל גם בגין תקופת ההתארגנות (כהגדרתה בחוזה זה).

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

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

המפעיל מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי כל הגדלה של האמפר לשטח המסחרי תעשה על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי של המפעיל.

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

5.4 לפי בקשת החברה, המפעיל 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 המפעיל לביצוע התשלומים כאמור במועדם הינה התחייבות יסודית בהסכם זה.

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

6. בוטל.

7. שמירת זכויות ופיקוח

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

7.1. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להקים או להתיר הקמת מתקנים שונים במתחם הכיכר או בסמוך לו, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לשימוש הציבור הרחב, בתשלום ו/או ללא תשלום, ובכלל זה להתיר הפעלת שימוש מסוג השימוש בשטח המסחרי, ולהפעילם בעצמן או באמצעות כל גורם אחר שהוא, לפי שיקול דעתן הבלעדי.

7.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של המפעיל, לבצע כל שינוי או תוספת במקרקעין בהם נמצא השטח המסחרי ובכיכר, לפי שיקול דעתן הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השימוש והן לאחר מכן, לרבות תוספת או הפחתת שטחים, הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים וכל שינוי או תוספת כאמור. המפעיל מצהיר כי לא תהיינה לו תביעות כלשהן מכל סיבה שהיא, לרבות הפרעות שייגרמו לו, אם ייגרמו בזמן ביצוע התוספת או השינוי, והוא מוותר בזאת ויתור שלם ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר לביצוע שינוי או תוספת כאמור.

7.3. המפעיל מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה במתחם הכיכר ו/או בסביבתו, והעירייה תהיה רשאית לבצע תוכניות פיתוח ו/או פעולות אחרות מכל סוג ללא הגבלה, במקרקעין ובשטחים בהם נמצא השטח המסחרי ו/או בסמוך לו, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים.

7.4. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להציב בכל מקום במתחם הכיכר ו/או בסביבתו, מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.

7.5. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להניח בשטח 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.

המפעיל מתחייב לאפשר לעירייה ו/או לחברה להשתמש בזכותן זו ולא להפריע לכניסתם של נציגי העירייה ו/או החברה ו/או הבאים מטעמן לשטח למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה וביצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.

- 7.6. החברה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לשטח בכל עת שהיא כדי לוודא קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המפעיל, והמפעיל יאפשר ויסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות החוזה כאמור.
- 7.7. למפעיל לא תהא כל תביעה או טענה כלפי העירייה ו/או החברה במקרה של הפסקה בהספקת המים ו/או החשמל לשטח או הגבלה בהספקתם או תקלה ברשת הביוב/החשמל המחוברת לשטח, הנובעת ממחסור מים בעיר ו/או מחמת קלקול במכון או מכוני המים ו/או בבריכה או בריכות מים ו/או ברשת צינורות המים ו/או בכל מתקן מים אחר ו/או קלקול במתקן ביוב ו/או כתוצאה מתקלה ברשת החשמל ו/או מחסור באספקת חשמל ו/או בעטיה של כל הוראה אשר בדין.
- 7.8. למפעיל לא תהיה כל תביעה כנגד העירייה ו/או החברה במקרה של מיעוט מבקרים במתחם הכיכר ו/או בשטח המסחרי, הנובעת מכל סיבה שהיא, בין אם הינה נובעת ממעשי ו/או ממחדלי העירייה ו/או החברה ובין אם לאו.
- 7.9. למרות כל האמור בחוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פיו, בכל מקרה שהמפעיל 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 המפעיל בכל הוצאה שהוציאה או שנגרמה לה בשל כך, לאחר שנתנה למפעיל ארכה של 24 שעות לביצוע אותה פעולה.

8. איסור הסבת זכויות

- 8.1. חוזה זה הינו אישי עם המפעיל בלבד והזכויות המוקנות בו תהיינה למפעיל בלבד, ואסור למפעיל להעביר ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לאחר, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- 8.2. היה והמפעיל הינו תאגיד או שותפות רשומה או בלתי רשומה יראו בהעברת 25% או יותר מזכויות התאגיד או מזכויות השותפות, בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברה הנוגדת את סעיף 8.1 לעיל.
- 8.3. על אף האמור לעיל, המפעיל יהא רשאי להעביר את זכויות כאמור בחוזה זה לתאגיד ייעודי להפעלת העסק בשטח המסחרי אשר ייפתח לצורך הפעלת השטח המסחרי, ובלבד שהמפעיל יהווה 100% מהבעלים ו/או השותף של התאגיד הייעודי החדש שיפתח. כמו כן, האמור לעיל כפוף לכך כי המפעיל ימשיך להיות ערב ואחראי למלוא התחייבויותיו של התאגיד הייעודי החדש על פי תנאי חוזה זה. המפעיל יידרש לקבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברה כאמור.
- 8.4. החברה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק שלהן, לעירייה או לכל גורם אחר, לפי הנחיית העירייה, ובמקרה שכזה מתחייב המפעיל להמשיך לקיים את מלוא התחייבויותיו על פי כל תנאי חוזה זה, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של המפעיל לפי חוזה זה. המפעיל מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

9. אחריות וביטוח

- 9.1. המפעיל 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 המסחרי ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו ו/או שוכר המשנה מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בקשר עם השטח. המפעיל יפצה את החברה ו/או את העירייה ו/או את הניזוק (ים), לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם. המפעיל משחרר לחלוטין ומראש את החברה ו/או העירייה, עובדיהן, שלוחיהן ואת מי שבא מטעמן מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל שאירעו כתוצאה מהרישא לסעיף זה, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.
- 9.2. המפעיל 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.
- 9.3. המפעיל 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, וכן לנזקים שייגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, לשטח המסחרי. 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 המפעיל לסלק את התביעה כנגדן או לשלם כל סכום שיפסק לחובתן ו/או לחובת מי מהן על ידי בית משפט בפסק דין סופי.
- 9.4. המפעיל מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את החברה ו/או את העירייה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש על ידי אדם כלשהו, נגדן ו/או נגד מי מעובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 9.1, 9.2 ו-9.3 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו להן.
- 9.5. המפעיל יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו לשטח אשר אירעו בתקופת השימוש לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את השטח למצבו התקין ולשימוש מלא.
- 9.6. המפעיל יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה בשטח בכל תקופת השכירות והוא יפצה וישפה את החברה ו/או העירייה בכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להן בגין כך.
- 9.7. מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות המפעיל על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח ואישורי עריכת הביטוחים המצורפים להסכם זה **כנספח ב'**, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

10. תשלומים וערבויות

- 10.1. המפעיל מתחייב בזה לשלם לחברה, במהלך כל תקופת השימוש, **דמי שימוש חודשיים** בסך של _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים) (להלן: "**דמי השימוש החודשיים**" או "**דמי השימוש**").
- 10.2. על אף האמור לעיל, דמי השימוש שייגבו מהמפעיל בפועל במהלך תקופת השימוש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

התקופה	אחוז דמי השימוש שייגבו בפועל מתוך סכום דמי השימוש אשר הוצע על ידי הזוכה במכרז
90 יום ממועד המסירה או עד להתחלת הפעלת השטח המסחרי בפועל, לפי המוקדם מביניהם (לפי הוראות סעיף 3.5 לעיל)	לא ייגבו דמי שימוש
יתרת שנת ההתקשרות הראשונה	1% (אחוז אחד)
מחצית ראשונה של שנת ההתקשרות השניה	25% (עשרים וחמישה אחוז)
מחצית שניה של שנת ההתקשרות השניה	50% (חמישים אחוז)
שנת ההתקשרות השלישית	100% (מאה אחוז)
שנת ההתקשרות הרביעית	100% (מאה אחוז)
שנת ההתקשרות החמישית	100% (מאה אחוז)

10.3 בתחילת תקופת השימוש הנוספת (כהגדרתה בחוזה זה להלן), ככל שתמומש האופציה על ידי החברה (בכפוף להסכמת המפעיל), כאמור להלן, יעודכנו דמי השימוש למשך כל תקופת השימוש הנוספת ויעלו בשיעור (אחוז) של 5%.

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

10.5 התשלום של דמי השימוש החודשיים ישולם על ידי המפעיל לחברה מדי כל חודש מראש, באמצעות הוראת קבע. לצורך כך, יגיש המפעיל לבנק את טופס הבקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון המצ"ב **כנספת א'.**

למען הסר כל ספק מובהר כי חובת המפעיל בתשלום דמי השימוש במשך כל תקופת השימוש תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטח המסחרי ובין אם לאו.

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

10.7 במקרה בו יפגר המפעיל בתשלום כלשהו לחברה למעלה מ-7 יום, אזי החל ממועד התשלום על פי החוזה, תתווסף לסכום שבפיגור ריבית שנתית הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק בו מתנהל חשבונה של החברה (להלן: "הבנק"), בתוספת 1%.

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

10.8 המפעיל ימציא לחברה, **במעמד חתימתו על חוזה זה**, ערבות בנקאית, אוטונומית, לטובת החברה, בסכום השווה **לדמי השימוש החודשיים עבור 3 חודשי שימוש (כולל מע"מ)**, צמודה למדד, שהוצאה לבקשת המפעיל בנוסח הרצ"ב **כנספת ג'** לחוזה זה (להלן: "הערבות"), להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה. הערבות תהא בתוקף עד לתקופה של 120 יום לאחר תום תקופת השימוש (או כל תקופה נוספת, ככל שתוארך) והמפעיל מתחייב להאריכה, מפעם לפעם, לפחות 30 יום קודם למועד פקיעת הערבות שבתוקף אותה עת. היה והמפעיל לא יאריך את תוקף הערבות, כאמור, תהא החברה רשאית לחלטה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של המפעיל 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 המפעיל וזאת כפיצוי מוסכם וקבוע מראש.

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

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

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

11. תקופת ההתקשרות

- 11.1. חוזה זה יהא בתוקף **לתקופה של 59 חודשים** החל ממועד המסירה (כהגדרתו לעיל) [לעיל ולהלן]:
"תקופת ההתקשרות" או "תקופת השימוש".
- 11.2. על אף האמור לעיל, מוסכם כי לאחר תום 36 חודשי שימוש המפעיל יהא רשאי להודיע לחברה על רצונו לסיים את תקופת השימוש, בכפוף למתן הודעה לחברה של לפחות 6 חודשים מראש ובכתב.
- 11.3. **אופציה לחברה להארכת תקופת ההתקשרות**
בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר פתח תקווה ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי וככל שהמפעיל יסכים לכך, להאריך את תקופת השימוש לתקופת שימוש נוספת בת 59 חודשים נוספים (להלן: "תקופת השימוש הנוספת" או "תקופת ההתקשרות הנוספת").
- 11.4. במהלך תקופת השימוש הנוספת, ככל שתמומש האופציה כאמור, ימשיכו לחול כל הוראות חוזה זה, בשינויים המחויבים.
- 11.5. המפעיל מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שלא תוארך תקופת ההתקשרות לתקופת ההתקשרות הנוספת, מכל סיבה שהיא.

סיום החוזה

- 11.6. עם תום תקופת ההתקשרות, או עם סיומה עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה המפעיל את השטח המסחרי וימסור אותו לידי החברה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך למפעיל.
- במועד האמור ימציא המפעיל לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה ו/או דמי ניהול (ככל שיהיו) המוטלים עליו לפי סעיפים 5 ו-6 לעיל.
- 11.7. המפעיל אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם לשטח או לכל חלק ממנו מכל סיבה שהיא, וישיב לידי החברה עם תום תקופת השימוש את השטח כשהוא שלם וללא כל פגם, למעט בלאי סביר.
- 11.8. בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה המפעיל לחברה ו/או לעירייה רשות מראש ומייפה בזה את כוחה, להיכנס לשטחים בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בהם מבלי כל צורך ברשות נוספת כלשהי.

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

12. אי רכישת ציוד קיים

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

13. עבודות התאמה והתארגנות בשטח המסחרי

13.1. השטח יימסר למפעיל כשהוא מוכן עד לרמת מעטפת, ובכלל זה תשתית (עד קו מבנה) של חשמל, מים וביוב, ריצוף, טיח וצביעת קירות הנכס (במקרה בו הנכס צבוע, לא תתבצע צביעה נוספת ע"י החברה). כמו כן, בהתאם למטרת השימוש בשטח ויכולת התשתית של השטח, החברה תתקין גם מפריד שומנים.

13.2. המפעיל יבצע על אחריותו את כל עבודות הגמר והשיפוץ הנדרשות בשטח בהתאם למטרת השימוש בו, ובכפוף לאישורה של החברה מראש ובכתב לעבודות (להלן: "עבודות ההתאמה").

13.3. החברה תשתתף בעלויות עבודות ההתאמה, עד לסך של 6,000 ש"ח למ"ר (כולל מע"מ), וזאת אך ורק בגין עבודות המהוות חלק אינטגרלי, קבוע ובלתי נפרד ממבנה השטח המסחרי. מובהר, כי החברה לא תשתתף בעלויות תכולה נייד או עבודות/רכיבים אשר לא יוותרו בשטח המסחרי בתום תקופת השימוש וההפעלה (כגון: רהיטים ו/או ציוד אחר). מודגש, כי השתתפות החברה כאמור תהא כפופה לקבלת תוכניות אדריכליות וכתבי כמויות מפורטים, אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי החברה, וכן העתק חשבונות מס בגין ההוצאות שהוצאו בפועל על ידי המפעיל.

13.4. מובהר, כי מעבר להשתתפות החברה בעבודות ההתאמה, כאמור לעיל, כל עבודת גמר ו/או התאמה ו/או שיפוץ אחרת ו/או נוספת אשר תידרש בשטח המסחרי תעשה על חשבוננו הבלעדי של המפעיל.

13.5. המפעיל מתחייב להעביר לאישור החברה את תוכנית עבודות ההתאמה בשטח עד ולא יאוחר מ-60 יום ממועד חתימת חוזה זה על ידי החברה. המפעיל לא יהא רשאי לבצע שום שינוי ו/או עבודה בשטח ללא קבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.

13.6. החל ממועד המסירה יבצע המפעיל את עבודות ההתאמה בשטח על פי כל דין ועל פי תכנית עבודות ההתאמה שהגיש, כפי שאושרה בכתב על ידי החברה. ביצוע עבודות וההתאמה, לרבות קיום כל תנאי היתר הבנייה ו/או כל תנאי רישיון עסק, יהוו תנאי למתן הרשאה למפעיל להפעיל את השטח.

13.7. מודגש, כי המפעיל לא יהא רשאי לקבל חזקה בשטח ולהתחיל בביצוע עבודות ההתאמה בטרם העביר לחברה את כל אישורי קיום הביטוחים הנדרשים, בהתאם להוראות נספח ב'.

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

13.9. המפעיל יהא רשאי להפעיל את השטח עם השלמת עבודות ההתאמה, ובלבד שהתקבל בקשר לכל שטח רישיון עסק והתקבל אישור החברה להתחלת הפעלת העסק באותו שטח.

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

14. הפרות וסעדים

- 14.1. הוראות סעיפים 2, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 6, 8.1, 9.7, 10, 12.9 ו-12.12 הנן תניות יסודיות בחוזה זה, אשר הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971, ותזכה את החברה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מהיקף ההתקשרות לפי חוזה זה, צמודים למדד החל ממדד הבסיס ועד למדד החדש, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 14.2. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצויים המוסכמים הנקוב לעיל מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע למפעיל, אם יגיע, ו/או לגבותם מהמפעיל בכל דרך חוקית אחרת.
- 14.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.1 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 המפעיל, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד ביצועם.
- ב. מונה לנכסי המפעיל, כולם או חלקם, כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.
- ג. המפעיל קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהמפעיל הגיע לפשרה או לסידור עם נושיו, כולם או חלקם, או שמפעיל 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 המפעיל 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 המפעיל הסתלק מביצוע החוזה.
- ו. הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז ו/או בקשר לחוזה זה או ביצועו.
- ז. המפעיל (או מי מטעמו) הפר הוראה כלשהי של החוזה וההפרה לא תוקנה בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שנשלחה למפעיל על ידי החברה.
- 14.4. הפר המפעיל 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 המפעיל מהשטח, לתבוע מהמפעיל פיצויים על הפרת החוזה והנזקים שנגרמו לה עקב כך ולחלט את הערבות.
- 14.5. החליטה החברה לבטל את החוזה תיתן החברה למפעיל הודעה על כך בכתב (להלן: "**הודעת הביטול**").
- 14.6. עם קבלת ההודעה יהא המפעיל חייב לפנות מיידית את השטח ולמסור את החזקה בו לידי החברה. המפעיל לא יעכב את מסירת החזקה לחברה בגין תביעה ו/או טענה כלשהי שיש לו כלפי החברה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בהליכים שימצא לנכון לגביית אותם סכומים.
- 14.7. תפסה החברה את השטח, ויהיו בו ציוד או מתקנים של המפעיל ו/או מי מטעמו, תהא החברה זכאית לדרוש מהמפעיל לסלק מהשטח את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, ואם לא ציית המפעיל לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית החברה על חשבון המפעיל, לסלקם לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.
- 14.8. כל תשלום המגיע לחברה מאת המפעיל לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלום יישא ריבית בגובה הריבית החריגה המקסימאלית הנהוגה בבנק, כהגדרתו לעיל, בגין משיכות יתר בלתי מאושרות, מחושבת מהמועד שנקבע לפירעון אותו תשלום ועד למועד פירעונו בפועל. כל סכום שייגבה מהמפעיל על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה על חשבון הקרן.
- 14.9. הוראות פרק זה באות להוסיף על זכויות החברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין ולא לגרוע מהן.

15. יחסי הצדדים

- 15.1. מוסכם בין הצדדים כי בכל הקשור למערכת היחסים בין המפעיל לבין החברה יחשב המפעיל כקבלן עצמאי ולא יהיו יחסי עובד-מעביד בין החברה ו/או העירייה לבין המפעיל.
- 15.2. הצדדים קובעים בזה כי עובדי המפעיל ו/או כל גורם אחר מטעם המפעיל הינם עובדי המפעיל בלבד והם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאים, והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין הכרוכים בכך וכן בכל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא חוזה זה.

16. שונות

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

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

#חתימות הצדדים הנן בנספח החתימות בעמוד האחרון להסכם #

נספח א' לחוזה

נספח א'

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 לפיהוה פתח תקווה בע"מ			

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

הרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.
א -

הרשאה הכוללת לפחות אחת מההגבלות הבאות:

- תקרת סכום החיוב - ₪ _____
- מועד פקיעת תוקף ההרשאה - כיום

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

2. כמו כן יחולו ההוראות הבאות:

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

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

חתימת הלקוחות

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

נספח ב' לחוזה

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 בשטח:

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות בשטח והיה ותבוצענה עבודות כלשהן בשטח, על ידי המפעיל או על ידי מי מטעם המפעיל, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על המפעיל להמציא לידי החברה ולידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוח עבודות המפעיל המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב' 1** ("אישור ביטוח עבודות המפעיל" ו-"ביטוח עבודות המפעיל", בהתאמה) חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוח עבודות המפעיל כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן בשטח, ולחברה ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל ביצוע עבודות בשטח, היה ואישור ביטוח עבודות המפעיל לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹.

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

2. ביטוחי קבע:

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

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

2.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות המפעיל על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בשטח ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: _____ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². הביטוח מורחב לכלול את החברה ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי המפעיל, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

¹ גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות:

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

² גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪

(מיליון)

סקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

2.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות המפעיל על פי **פקודת הנזיקין [נוסח חדש]** ו/או על פי **חוק האחריות למוצרים פגומים**, התש"ם – 1980 כלפי עובדי המפעיל בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בשטח 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 המפעיל.

2.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של המפעיל [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לחברה ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או לשטח 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 המפעיל 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 המפעיל, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המפעיל בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה או מצד חברת הניהול, על המפעיל להמציא לידי החברה ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בשטח או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם לשטח (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 המפעיל" ו-"ביטוחי הקבע של המפעיל", בהתאמה) חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוחי הקבע של המפעיל הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה בשטח או להכנסת נכסים כלשהם לשטח (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולחברה ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל את קבלת החזקה בשטח או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

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

2.4. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי המפעיל בקשר עם השטח, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה, חברת הניהול, עיריית פתח תקווה ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

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

- 2.8. בכל פעם שמבטח המפעיל יודיע לחברה או לחברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של המפעיל עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המפעיל 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 המפעיל על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המפעיל. על המפעיל לקיים את כל התחייבויות המפעיל על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהמפעיל ביצוע עבודות, קבלת החזקה בשטח, הכנסת נכסים לשטח או פתיחת עסקו בשטח בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10. לחברה ולחברת הניהול הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומציאו על-ידי המפעיל, ועל המפעיל לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המפעיל 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 המפעיל על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 2.11. על המפעיל למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי המפעיל, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של המפעיל יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפעיל שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של המפעיל לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את המפעיל ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. למפעיל 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 בשטח, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או בשטח בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המפעיל. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.14. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות החברה או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החברה לערוך ולקיים, בין באמצעות החברה ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תקופתו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- 2.14.1. ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה השטח) על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של החברה או של חברת הניהול המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף 2.1.1 לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור המפעיל.
- 2.14.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה השטח) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 2.14.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 2.14.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת המפעיל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.14.3. לחברה ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.14.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.17 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח יורחב לשפות את המפעיל בגין אחריות שתוטל על המפעיל עקב מעשה או מחדל של החברה או של חברת הניהול

וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

2.14.4. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המפעיל היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי המפעיל 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 2.14 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי החברה בקשר עם הנכס בו מצוי השטח, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי המפעיל, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.16. בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 2.14 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות החברה או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות המפעיל על-פי הסכם השכירות ו/או הסכם הניהול או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסעיף 2.17 להלן).

2.17. החברה פוטרת, בשם החברה ובשם חברת הניהול, את המפעיל והבאים מטעם המפעיל מאחריות בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיפים 2.14.1 ו- 2.14.2 לעיל וכן בהתאם לסעיף 2.15 לעיל ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון ובגין נזק שלא כוסה במלואו על ידי חברת הביטוח.

2.18. למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 2.14.1, 2.14.2 ו- 2.15 לעיל בנסיבות אשר באחריות המפעיל כאמור בהסכם או על-פי דין, על המפעיל לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על סך של \$ 10,000.

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש								
302 - אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מ"ל) 312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ח) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	נח			יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות				צד ג'
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור האישור (ראשוניות) 328	נח			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 וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *								
074- שיפוצים								
ביטול שינוי הפוליסה*								
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול								
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**								
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**								
חתימת האישור:								
המבטח:								

נספח ב'2- אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים							
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 מייטיב עם מבקש האישור.									
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 ו/או חברת הניהול	שם	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____		<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. 5100044449	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.							
מען: הסיבים 47, פתח תקווה	מען	מען							
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.								
כיסויים									
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	ה"ע	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****	

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים						
<p>308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושידוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות</p>	ש/						רכוש
<p>*במידה והשוכר מבטח רכוש (מבנה או רכוש אחר עבור המשכיר) צריך להוסיף שורה "רכוש מבקש האישור" + סכום ביטוח שישקף שווי רכוש המשכיר ע"ב כינון ויידרש להוסיף הקודים להלן (אם רלוונטי) -</p> <p>312 - כיסוי אבדן תוצאתי עבור מבקש האישור (אם רלוונטי) 324 -מבקש האישור מוטב</p>	ש						אובדן תוצאתי

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
לקבלת תגמולי ביטוח (אם רלוונטי) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור (אם רלוונטי) 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש (אם רלוונטי) 331 - שעבוד לטובת מבקש האישור (אם רלוונטי)								
302 - אחריות צולבת 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 - כיסוי לתביעות מלייל 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג') 328 - ראשוניות	נח		יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 - מבוטח נוסף - היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 - ראשוניות	נח		20,000,000					אחריות מעבידים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):								
096 - שכירויות והשכרות								
ביטול / שינוי פוליסה								
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)**								

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים
חתימת האישור המבטח:	

נספח ג' לחוזה

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 שנכרת ביניכם לבין המבקשים **במסגרת מכרז מס' 13/26**.

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

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

במכתבנו זה:

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

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

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

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

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

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

דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד הקובע לא תיענה.

לאחר המועד הקובע ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

נספח ד' לחוזה

תכנית ההפעלה

[תצורף בהמשך בהתאם להצעת המפעיל במכרז]

נספח חתימות לחוזה

חוזה שנערך ונחתם בפ"ת ביום ____ לחודש ____ שנת 2026
חוזה מספר _____

ולראיה באנו על החתום:

המפעיל

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: "**המפעיל**") אשר חתמו על חוזה זו
בצירוף חותמת המפעיל מחייבות את המפעיל בהתקשרותו עם חברתכם לכל דבר ועניין.

חתימת עו"ד/רו"ח

תאריך

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ