

**החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ**

**מכרז פומבי מס' 7/2025**

**לקבלת זכות שימוש והפעלה של שטחים מסחריים בשוק ליפקיס בפ"ת  
לטובת פעילויות הסעדה, בילוי ופנאי**

## החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

### מכרז פומבי מס' 7/2025

1. החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות לקבלת זכות שימוש והפעלה של שטחים מסחריים בשוק ברחוב זאב ליפקיס בפתח תקווה (להלן: "השוק"), בהתאם לכל תנאי ומסמכי המכרז.
2. בכוונת החברה להעניק זכות שימוש בשטחים המסחריים (כהגדרתם במסמכי המכרז) למפעילים למטרת הפעלתם כחנויות/עסקים בתחומי המזון וההסעדה (בתי קפה/ברים/מסעדות), בילוי, פנאי וכו' – ובלבד שכל שימוש כאמור מותר לפי התב"ע החלה על המתחם.
3. החברה הנה תאגיד עירוני כהגדרתו בחוק בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות במתחם השוק, הסמיכה את החברה לנהל את השטחים הכלולים בו, ובכלל זה הסמיכה העירייה את החברה לפרסם את המכרז דנן, ולהתקשר עם הזוכה/ים בו לצורך יישום המכרז.
4. על מנת להשתתף במכרז על כל משתתף לשלם דמי השתתפות בסך של 300 ₪ (כולל מע"מ), שלא יוחזרו, לכל מעטפת הצעה. את דמי ההשתתפות ניתן לשלם במשרדי החברה, ברחוב הסיבים 47 פ"ת (להלן: "משרדי החברה"), בשעות העבודה (משעה 08:30 ועד השעה 15:00).
5. מפגש הבהרות למשתתפים יתקיים במועד ובמיקום הנקוב בטבלה שבסעיף 8 להלן. ההשתתפות במפגש ההבהרות הנה חובה, והחברה תהא רשאית לפסול הצעתו של מציע אשר לא ישתתף בעצמו או באמצעות מי מטעמו בפגישת הבהרות. החברה תהא רשאית לקבוע מועד/ים נוסף/ים לפגישת ההבהרות, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
6. המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי המכרז, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גבי רינת סער פנקס (בדוא"ל – rinat@ptcom.co.il), וזאת לכל המאוחר עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 להלן. הבהרות יש להגיש אך ורק בהתאם להנחיות המכרז.
7. את ההצעות יש לשלשל בתוך מעטפה, במסירה אישית [לא לשלוח בדואר] עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 8 להלן, בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה. בסמוך לאחר המועד הנ"ל, תתקיים במשרדי החברה ישיבת ועדת המכרזים לפתיחת מעטפות המכרז בהשתתפות נציגי המציעים. כל מציע רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת המכרזים וההצעות ורישום מסמכי המכרז.
8. בחירת ההצעה הזוכה תעשה בהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז.
9. טבלת נתוני המכרז:

מועד פגישת הבהרות (חובה)	יום ה', ה-6.2.2025 בשעה 10:00
מקום פגישת הבהרות	באסטה 43, בשוק ליפקיס, פתח תקווה
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	יום ה', ה-13.2.2025 עד השעה 12:00
מועד אחרון להגשת ההצעות	יום ה', ה-27.2.2025 עד השעה 14:00
מועד ישיבת פתיחת מעטפות	יום ה', ה-27.2.2025 בשעה 14:30
תוקף ערבות המכרז	27.5.2025
סכום ערבות המכרז	3,000 ש"ח

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

### מסמכי המכרז

#### מסמך א' – תנאים כלליים למכרז

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

#### מסמך ב' – חוזה

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

## מסמך א'

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

#### **1. כללי**

- 1.1. החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה" או "המזמין") מזמינה בזה הצעות לקבלת זכות שימוש והפעלה של שטחים מסחריים (כהגדרתם להלן) בשוק ברחוב זאב ליפקיס בפתח תקווה (להלן: "השוק" או "המתחם"), בהתאם לכל תנאי ומסמכי המכרז.
- 1.2. עיריית פתח תקווה (להלן: "העירייה") מקדמת תוכנית אסטרטגית מקיפה לשיקום והתחדשות מרכז העיר, תוך התמקדות בפיתוח השוק כמרכז עירוני תוסס ומגוון (להלן: "התכנית העירונית"). מטרת התכנית העירונית היא להפוך את שוק ליפקיס למנוע צמיחה שיקדם את התחדשות מרכז העיר כולו.
- התכנית העירונית מבוססת על מספר עקרונות מרכזיים: בניית אמון ושיתוף פעולה עם הקהילה המקומית, נוכחות פעילה בשטח ויצירת פעילויות קהילתיות מגוונות. כמו כן, התכנית שמה דגש על שימור אופיו הייחודי של השוק תוך הכנסתו לעידן חדש של דינאמיות ותנועה.
- השוק יפעל כמרכז מסחרי במהלך היום, וכמתחם בילוי ופנאי בשעות הערב. לשם כך, תינקטנה סדרה של פעולות פיזיות, שיווקיות וקהילתיות, אשר יאפשרו חיזוק תפקודו של השוק, שיפור חוויית המבקרים ומשיכת קהלים חדשים ויזמים.
- 1.3. החברה הנה תאגיד עירוני, כמשמעו בחוק, בבעלותה העירייה, והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות במתחם השוק, הסמיכה את החברה לנהל את השטחים הכלולים בשוק, ובכלל זה הסמיכה העירייה את החברה לפרסם את המכרז דנן, ולהתקשר עם הזוכה/ים בו לצורך יישום המכרז.
- 1.4. **בכוונת החברה לבחור במפעיל/ים אשר יקבלו זכויות שימוש בשטחים המסחריים (כהגדרתם להלן) לצורך הפעלתם כחנויות/עסקים בתחומי המזון וההסעדה (בתי קפה/ברים/מסעדות/מעדניות), בילוי, פנאי וכו' – ובלבד שכל שימוש כאמור מותר לפי התב"ע החלה על המתחם) [להלן: "השימושים המותרים"]**, והכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז, ובפרט – חוזה המכרז המצ"ב כמסמך ב'.
- 1.5. הזוכה/ים במכרז (להלן גם: "המפעיל/ים") יידרשו לקיים פעילויות מסחריות בשטחים המסחריים בכפוף לחוקי העזר העירוניים, תנאי רישוי עסקים ולפי כל דין. שעות ומועדי הפעילות בכל חנות וחנות ייקבעו בהתאם לאופי ותמהיל כל חנות כפי שיוצע על ידי המציע ויאושר על ידי החברה.
- 1.6. כל זוכה יידרש לשלם לחברה דמי שימוש חודשיים (כפי שיוצעו על ידו במכרז, כמובהר להלן) בגין הזכויות שיקבל בשטח/ים המסחרי/ים, בהתאם ובכפוף לכל תנאי המכרז.
- 1.7. כל מציע יציע הצעת מחיר לפחות לאחד מהשטחים המסחריים ויוכל, לפי שיקול דעתו, להציע הצעות מחיר למספר שטחים מסחריים.
- 1.8. מציע רשאי להציע הצעה למספר שטחים סמוכים תוך בקשה לאחד אותם לשטח אחד. בכל מקרה, על מציע המעוניין לאחד מספר שטחים להגיש הצעת מחיר נפרדת לכל אחד מן השטחים הנ"ל ולציין במסגרת טבלת הצעת המחיר (בנספח א') וכן בתכנית ההפעלה אותה הוא מגיש (כהגדרתה להלן) כי בכוונתו לאחד את אותם שטחים. למען הסר ספק מובהר כי איחוד שטחים כאמור כפוף לקבלת אישורה של החברה.

1.9. מובהר, כי היה ומציע יזכה במסגרת המכרז לקבל זכות שימוש והפעלה של יותר משטח מסחרי אחד אזי ביחס לכל אחד מן השטחים לגביהם זכה המציע במכרז ייחתם חוזה התקשרות נפרד ובלתי תלוי. על אף האמור לעיל אם הצעת המציע הוגשה למספר שטחים סמוכים מתוך מטרה לאחדם ולהפעילם כעסק אחד אזי ייחתם ביחס לשטחים הנ"ל חוזה התקשרות אחד.

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

מספר סימון בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה המכרז (מסמך ב') [מסומנים בצבע צהוב]	גודל השטח נטו
4	14.17
5	13.78
7	14.2
12	12.4
13	12.35
20	17.44
30	9.82
36	10.4
41-40	15.1
42	14 פינתי
43	13.24
11א	7.6
32-31 (מאוחדות)	19.74

1.11 **מצבם של השטחים המסחריים והשתתפות בעלויות התאמה**

1.11.1 כל שטח מסחרי יימסר לזוכה בו 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 לתמהיל החנויות שיאושר ע"י החברה ויכולת התשתית של החנות, החברה תתקין גם מפרידי שומנים.

1.11.2 כל זוכה יבצע, על אחריותו את כל עבודות הגמר והשיפוץ הנדרשות ביחס לשטח המסחרי לגביו זכה, בהתאם לשימוש המתוכנן בכל שטח (להלן: "עבודות ההתאמה"), ובכפוף לאישורה של החברה מראש ובכתב לעבודות ההתאמה.

- 1.11.3 החברה תשתתף בעלויות עבודות ההתאמה, עד לסך של 6,000 ש"ח למי"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 חשבוניות מס בגין ההוצאות שהוצאו בפועל על ידי המפעיל.
- 1.11.4 מובהר, כי מעבר להשתתפות החברה בעבודות ההתאמה, כאמור לעיל, כל עבודת גמר ו/או התאמה ו/או שיפוץ אחרת ו/או נוספת אשר תידרש בכל שטח מסחרי תעשה על חשבונו הבלעדי של המפעיל שיזכה בו.
- 1.12 ביחס לכל שטח מסחרי אשר לגביו יגיש המציע הצעה למכרז עליו לצרף תכנית להפעלת אותו שטח (להלן: "**תכנית ההפעלה**"), אשר תכלול את כל המפורט להלן:
- 1.12.1 **פירוט סוג העסק**: מסעדה, בר/בית קפה, מעדנייה, חנות וכדומה.
- 1.12.2 **חדשנות ומקוריות**: תיאור הרעיון העסקי ומה מבדל את העסק.
- 1.12.3 **שעות פעילות העסק**:
- 1.12.3.1 קהלי היעד ואסטרטגיה שיווקית;
- 1.12.3.2 זיקה לערכים מקומיים:
- רכישת סחורה מסוחרי השוק (ירקות ופירות, דגים, בשר וכו').
- שילוב ערכי קיימות או תרבות מקומית בתפעול העסק.
- 1.12.4 **עיצוב ותפעול העסק**:
- 1.12.4.1 הגשת הצעה עיצובית למתחם העסק.
- 1.12.4.2 שעות פעילות הכוללות גמישות לעבודה ביום ובלילה.
- 1.12.5 **פעילות תרבותית ותוכנית הרחבה**:
- 1.12.5.1 הצעות לאירועי תוכן ותרבות שיופעלו בעסק (אם רלוונטי).
- 1.12.5.2 תכנית לטווח ארוך לשימור הפעילות העסקית במקום.
- 1.13 הזוכה במכרז יידרש להפעיל את השטח/ים המסחרי/ים לגביהם זכה בהתאם לתכנית ההפעלה שתוכן על ידו כאמור לעיל, לאחר שהיא אושרה על ידי החברה, בהתאם לתנאים שתקבע החברה, ובהתאם לכל תנאי חוזה המכרז (המצ"ב **כמסמך ב'**). הזוכה במכרז יהא רשאי לשנות את תכנית ההפעלה באישור של החברה מראש ובכתב.
- 1.14 הפעלת כל שטח מסחרי בשוק תעשה אך ורק בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

1.15. החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן תהיינה רשאיות להפעיל במתחם השוק עצמו או מחוץ למתחם השוק שטחים נוספים גם מעבר לשטחים האמורים במכרז זה, אשר יופעלו על ידן ו/או על ידי מפעילים אחרים, וייתכן שהם יספקו שירותים דומים או זהים לשירותים שיסופקו על ידי הזוכה/ים במכרז בשטח/ים המסחרי/ים לגביו/הם זכה/ו ו/או יהיו בעלי מאפיינים דומים לשירותים שיסופקו על ידי הזוכה/ים, ומובהר מפורשות כי לא תינתן במסגרת מכרז זה בלעדיות באשר לסוג העסק והשירותים שיופעלו על ידי הזוכה/ים בשטח/ים המסחרי/ים. על כל מציע לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו למכרז והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שיופעלו בשוק עצמו ו/או בשטחים אחרים מחוץ למתחם השוק עסק/ים אחר/ים אשר יספקו שירותים דומים לשירותים שיספק הזוכה בשטח לגביו זכה במכרז ו/או בעלי מאפיינים דומים לעסק אותו יפעיל בשטח שלגביו זכה במכרז.

#### 1.16. תקופת ההפעלה

1.16.1. כל זוכה במכרז יקבל זכות שימוש והפעלה בשטח המסחרי לגביו זכה למשך תקופה בת 5 (חמש) שנים, החל ממועד המסירה כהגדרתו בחוזה המכרז (להלן: "**תקופת ההפעלה**").

1.16.2. בכפוף לקבלת כל האישורים הסטטוטוריים שיידרשו לפי כל דין, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי וככל שהזוכה יסכים לכך, להאריך את תקופת ההפעלה לתקופה נוספת של עד 5 (חמש) שנים נוספות.

#### 1.17. מועד תחילת תקופת ההפעלה

בכפוף לקיום כל ההתחייבויות המוקדמות של כל זוכה במכרז, על פי כל תנאי המכרז, תימסר החזקה בשטח המסחרי לידי הזוכה במועד שייקבע בהודעת החברה (להלן: "**מועד המסירה**"), ויחולו בקשר למועד המסירה ההוראות הרלבנטיות לעניין זה כאמור בחוזה המכרז.

1.18. בין כל זוכה לבין החברה ייחתם הסכם שימוש והפעלה בנוסח מסמך ב'.

#### 2. הצעות

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

2.1. המציע הנו בעל ניסיון של **לפחות שנתיים במהלך השנים 2020-2024**, בניהול עסק בתחום העסק אותו הוא מציע להפעיל בשטח המסחרי לגביו מוגשת הצעתו.

לגבי משתתף שהנו תאגיד, למען הסר ספק מובהר, כי תנאי הניסיון הנדרש הנו לניסיון של בעל המניות השולט בתאגיד ו/או של מנהל בכיר בתאגיד.

2.2. אין חשש לקיומו של המציע כ"עסק חי" - במידה והמציע תאגיד.

2.3. המציע צירף ערבות בנקאית בהתאם לתנאי מכרז זה.

2.4. למציע אין סכסוך משפטי עם החברה ו/או העירייה, למעט סכסוך הקשור להתחשבנות.

2.5. המציע מנהל ספרים כדין ועומד בתנאים הקבועים בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

2.6. המציע עומד בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998.

2.7. המציע ו/או מנהל המציע ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע **לא הורשע בפלילים** ב-7 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעתו למכרז זה **בעבירה שיש עמה קלון או הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע, או לא תלויים הליכים פליליים או מתנהלת חקירה משטרתית** נגד המציע ו/או מנהל המציע ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות המציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע, **הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע.**

2.8. המציע השתתף בפגישת ההבהרות בהתאם לנדרש במכרז.

2.9. הצעת המציע תוגש על ידי אישיות משפטית אחת בלבד. כל המסמכים הנדרשים בהזמנה, לרבות הערבות הבנקאית ושאר האישורים הנדרשים, יהיו על שם המציע בהזמנה.

על אף האמור לעיל, ועדת המכרזים תסכים לקבל הצעה שהיא **משותפת לשני גורמים (יחידים ו/או תאגידים)**, הקשורים בינם בהסכם שותפות בכלל, או לעניין מכרז זה במיוחד (להלן: "גוף משותף").

היה ותוגש הצעה מטעם גוף משותף, כאמור, תיבדק עמידת הגוף המשותף הנ"ל בתנאי הסף כאמור לעיל, באופן מצטבר; דהיינו: די בכך שכל תנאי הסף מתקיימים אצל **המרכיב השולט** (כהגדרתו להלן) של הגוף המשותף, ואין צורך בעמידת כל אחד ממרכיבי הגוף המשותף בכל תנאי הסף - והכל בתנאי, כי כל תנאי הסף לעיל (כל תנאי, במלואו) מתקיימים אצל **המרכיב השולט** של הגוף המשותף הנ"ל [דהיינו: המרכיב אשר יש לו לפחות 50% מכל הון המניות (או מכל הזכויות הרכושיות) ומכל זכויות ההצבעה בגוף המשותף (לעיל ולהלן: "המרכיב השולט")]. - כך שאם ישנם **שני מרכיבים שולטים** בגוף המשותף, המחזיקים כל אחד ב-50% בו, יכול שיתקיים אחד או יותר מן התנאים הנ"ל (כל תנאי, במלואו) אצל האחד, והתנאים (האחרים) הנ"ל (כל תנאי, במלואו) אצל השני. מודגש כי תנאי הסף המפורטים בסעיפים 2.2, 2.4, 2.5, 2.6 ו-2.7 לעיל נדרשים בכל מקרה להתקיים אצל שני מרכיבי הגוף המשותף.

#### 2.10. הצעת המחיר

2.10.1. הצעת המחיר של כל מציע תהא **סכום דמי השימוש החודשיים (לפי מחיר למ"ר,**

**בשקלים חדשים)**, ללא מע"מ [להלן: "דמי השימוש"], שיציע המציע לשלם לחברה עבור קבלת זכות השימוש וההפעלה של השטח המסחרי אשר לגביו מוגשת הצעתו, כאשר הצעת המציע לא תפחת מהמחיר החודשי המינימלי למ"ר הנקוב בטבלה שלהלן בקשר לכל אחד מן השטחים המסחריים [להלן: "מחיר מינמלי למ"ר"]. הצעה הכוללת מחיר למ"ר הנמוך מהמחיר המינימלי למ"ר הנקוב לכל אחד מן השטחים המסחריים – תיפסל!

מספר סימון בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה המכרז (מסמך ב') [מסומנים בצבע צהוב]	גודל השטח נטו	המחיר החודשי המינימלי למ"ר (בשקלים חדשים, ללא מע"מ)
4	14.17	226 ₪
5	13.78	233 ₪
7	14.2	226 ₪
12	12.4	218 ₪



13	12.35	219 ₪
20	17.44	184 ₪
30	9.82	255 ₪
36	10.4	241 ₪
41-40 (מאוחדות)	15.1	219 ₪
42	14 פינתי	229 ₪
43	13.24	234 ₪
א11	7.6	132 ₪
32-31 (מאוחדות)	19.74	162 ₪

2.10.2 על כל מציע לנקוב בטופס ההצעה והצהרת המשתתף (נספח א') במחיר המוצע על

ידו בקשר לכל שטח מסחרי לגביו מוגשת הצעתו.

לדמי השימוש המוצעים יתווסף מע"מ כדין.

2.10.3 דמי השימוש החודשיים שייגבו בפועל מכל זוכה במכרז יהיו בהתאם למפורט

בטבלה שלהלן:

התקופה	אחוז דמי השימוש החודשיים שייגבו בפועל מתוך סכום דמי השימוש החודשיים אשר הוצע על ידי הזוכה במכרז
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)

2.10.4 בתחילת תקופת ההפעלה הנוספת (כהגדרתה לעיל), ככל שתמומש האופציה על ידי

החברה, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השימוש ויעלו בשיעור של 5%.

2.10.5 בנוסף לאמור לעיל, סכום דמי השימוש החודשיים יהיה צמוד לעלייה במדד

המחירים לצרכן, ויעודכן אחת לשנה, כאמור בחוזה המכרז. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ירידת המדד לא יחול כל עדכון ודמי השימוש לא יופחתו.

כמו כן, ובנוסף לאמור לעיל, יידרש הזוכה לשאת במלוא תשלומי הארנונה אשר יחולו על השטח המסחרי (על כל הצמודותיו, ככל שיש).

ככל וימונה על ידי החברה ו/או העירייה במהלך תקופת ההתקשרות גורם אשר יספק שירותי ניהול למתחם השוק אזי יידרש הזוכה לשאת גם בתשלומי דמי הניהול (כפי שיהיו), לפי חלקו היחסי.

2.11. ההצעה תהא בתוקף עד לתקופה של 3 חודשים מן המועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, אולם לחברה תהא הזכות להאריך את תקופת ההצעה לתקופה נוספת של עד 60 יום.

### ערבות ואישורים

3.

המשתתף יצרף להצעתו גם את המסמכים והאישורים הבאים:

3.1. ערבות בנקאית, אוטונומית, בלתי צמודה למדד, ברת פירעון עם דרישה ראשונה בסך הנקוב בטבלה שבסעיף 9 בעמוד 2 להזמנה זו. הערבות שתוצא לבקשת המשתתף בנוסח המצ"ב כנספח ב' ולפקודת החברה, תהיה בתוקף עד המועד הנקוב בטבלה שבסעיף 9 בעמוד 2 להזמנה זו, וזאת להבטחת קיום תנאי המכרז.

אי המצאת הערבות, כאמור, תביא לפסילת ההצעה. החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות בחודשיים נוספים והמשתתף במכרז מתחייב במקרה של דרישה, כאמור, להאריך את תוקף הערבות. משתתף שלא יאריך את הערבות תיפסל הצעתו.

החברה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבות כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז.

החברה תחזיר למציע אשר לא זכה במכרז את ערבות המכרז.

3.2. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפות ניהול חשבונות), תשל"ו – 1976.

3.3. אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור.

3.4. תעודת התאגדות/תעודת עוסק מורשה.

3.5. במקרה שההצעה מוגשת על ידי תאגיד (חברה או שותפות רשומה) יצורפו תדפיס עדכני מרשם החברות (או מרשם השותפויות, לפי עניין) וכן אישור לגבי שמות מורשי החתימה וסמכותם לחייב את התאגיד בחתימתם, בהתאם לנספח ג' להזמנה.

3.6. תצהיר להוכחת ניסיון המציע בנוסח נספח ד', חתום ומאומת על ידי עו"ד.

3.7. אישור בנק ישראלי מוכר, על יכולתו הפיננסית של המשתתף, ובנוסף הצהרת המשתתף בנוסח נספח ה' להזמנה.

3.8. התחייבות לאי תיאום הצעות במכרז בנוסח המצ"ב כנספח ו'.

3.9. תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים בנוסח המצ"ב כנספח ז', חתום ומאומת על ידי עו"ד.

3.10. תצהיר היעדר הרשעה בפלילים בנוסח המצ"ב כנספח ח', חתום ומאומת על ידי עו"ד.

3.11. ככל שהמציע הנו תאגיד – אישור רו"ח בנוסח נספח ט'.

3.12. הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים בנוסח נספח י'.

3.13. תצהיר בדבר עמידה בהוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בנוסח נספח יא', חתום ומאומת על ידי עו"ד.

3.14. תכנית ההפעלה של המציע, כאמור בסעיף 1.12 לעיל.

3.15 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 כנספת יב' לפיו העסק הוא בשליטת אישה (על משמעותם של המונחים: "עסק"; "עסק בשליטת אישה"; "אישור"; ו"תצהיר" ראה התיקון לתקנות העיריות).

על פי התיקון לתקנות העיריות, לאחר שקלול התוצאות, אם קיבלו שתי הצעות או יותר תוצאה משוקללת זהה שהיא התוצאה הגבוהה ביותר, ואחת מן ההצעות היא עסק בשליטת אישה, תיבחר ההצעה של העסק בשליטת אישה כזוכה במכרז ובלבד שצורף לה בעת הגשתה, אישור ותצהיר כאמור לעיל.

3.16 יש לחתום על כל מסמכי המכרז (הזמנה + חוזה), בשולי כל דף ובמקום המיועד לכך.

3.17 העתק הודעות עדכון שפורסמו (ככל שפורסמו) על ידי החברה וכן פרוטוקול מפגש המציעים, חתום על ידי המציע.

#### 3.18 הגנת מידע סודי – עותק הצעה מושחר

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

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

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

#### 4. הוצאות המכרז ותנאים מיוחדים

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

#### 4.2 בדיקות מוקדמות

המשתתפים נדרשים להגיש את הצעתם למכרז, לאחר שבדקו ולקחו בחשבון מכל הבחינות, לרבות (אך לא רק) מהבחינה הכלכלית, את כל ההתחייבויות של הזוכה לפי כל תנאי המכרז. **מובהר ומודגש, כי כל זוכה במכרז יהא האחראי הבלעדי כלפי החברה ו/או העירייה כי השטח/ים המסחרי/ים אשר יופעלו/על ידו יופעלו בכפוף (אך לא רק) לקבלת רישיון עסק כדין, קיום כל תנאי רשות כיבוי, כל תנאי הבטיחות, כל תנאי משרד הבריאות, כל תנאי היחידה להגנת הסביבה וכל תנאי אחר ו/או נוסף הנדרש לפי כל דין ו/או חוק עזר להפעלת העסק שיופעל בשטח המסחרי.**

**הבהרות ושינויים**

5.

- 5.1 תתקיים פגישת משתתפים **חובה במועד ובמיקום הנקובים בטבלה שבסעיף 9 בעמוד 2 להזמנה זו**. מובהר, כי השתתפות בפגישת המציעים הנה **חובה**, וכי החברה תהא רשאית לפסול הצעתו של משתתף אשר לא ישתתף, בעצמו או על ידי מי מטעמו, בפגישת המציעים. המשתתפים חייבים לדייק ולבוא בזמן. פרוטוקול הפגישה יופץ למשתתפי הפגישה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 5.2 המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי המכרז, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גב' רינת סער פנקס (בדוא"ל – rinat@ptcom.co.il), וזאת לכל המאוחר **עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 9 שבטבלה בעמוד 2 להזמנה זו**. שאלות הבהרה יש להגיש אך ורק במסמך Word בלבד, במבנה שלהלן:

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

- החברה תהא רשאית שלא לענות לשאלות הבהרה אשר לא יוגשו בהתאם לפורמט הנדרש לעיל.
- 5.3 החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות כאמור בסעיף 7 להלן, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות 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.

**שמירת זכויות**

6.

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

**הגשת ההצעות**

7.

הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי המכרז יש להפקיד במסירה אישית **בלבד** בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה ברח' הסיבים 47, פתח תקווה, **לא יאוחר מהמועד הנקוב בטבלה שבסעיף 9 בעמוד 2 להזמנה זו**, משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת **איננו** עונה על דרישות המכרז והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף. הצעה שלא תימסר אישית עד למועד ולשעה האמורים תחשב כאילו לא הגיעה במועד והחברה תהא רשאית שלא לקבלה.

**בחינת ההצעות, בחירת הזוכה/זוכים וחלוקת השטחים**

8.

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

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

8.2. **ביחס לכל אחד מהשטחים המסחריים**, ועדת המכרזים תדרג את הצעות המשתתפים הן על פי **מחירי ההצעות** והן על פי **איכות ההצעות** – **אך ורק את אלה אשר עמדו בכל תנאי הסף.**

8.3. **ציון איכות ההצעות (Q) בקשר לכל אחד מן השטחים**

8.3.1. משקלו של **ציון האיכות (Q)** [לכל הצעה] יהא 70% (שבעים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה לאותו שטח. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 70 נקודות. **לציון האיכות שייקבע לכל הצעה (Q) יתווסף הציון של רכיב מחיר ההצעה לאותו שטח, אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף לשטח הנ"ל, הכל כמפורט בסעיף 8.5 להלן.**

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

ניקוד מקסימלי	אופן בחינת הפרמטר	פרמטר
20	- חדשנות הרעיון העסקי, כפי שיפורט בתכנית ההפעלה (האם קיים עסק דומה ברדיוס 400 מ') – עד 5 נק'. - התרשמות ממידת התרומה ליעד החייאת מרכז העיר ולשינוי תדמית האזור ותרומה למיתוג השוק כיעד בילוי צעיר – עד 5 נק'.	התאמה לחזון התכנית העירונית
10	- תכנית שיווקית המכוונת למשיכת קהל צעיר, כפי שתפורט בתכנית ההפעלה – עד 5 נק'. - שימוש יעיל במדיה חברתית ושיתופי פעולה, כפי שיפורטו בתכנית ההפעלה – עד 5 נק'.	אסטרטגיה שיווקית ומיתוג
10	- רקע היזם או המותג בפרויקטים דומים, כפי שיפורט על ידי המציע (בין היתר) במסגרת נספח ד' – עד 5 נק'. - התרשמות מיכולת וניסיון בעמידה בדרישות רגולטוריות ויכולת ביצוע, בין היתר, בהתאם לפירוט שיובהר על ידי המציע בתכנית ההפעלה – עד 5 נק'.	ניסיון קודם ואמינות

10	התרשמות מאיכות ההצעה העיצובית, כפי שיוצג על ידי המציע במסגרת תכנית ההפעלה, והשתלבותה בתפיסה האסטרטגית של התכנית העירונית.	עיצוב ונראות
10	- תוכנית עסקית, כפי שתבוא לידי ביטוי בתכנית ההפעלה, המבטיחה קיימות לאורך זמן – עד 5 נק'. שעות פעילות גמישות ומותאמות לקהל היעד, כפי שיפורטו בתכנית ההפעלה – עד 5 נק'.	פוטנציאל טווח ארוך
10	התרשמות כללית מהמציע וכלל מרכיבי הצעתו, ובין היתר (אך לא רק) על בסיס האמור בסעיף 8.9 להלן.	התרשמות כללית
70		סה"כ ניקוד

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

משקלו של **ציון מחיר ההצעה (P)** [לכל הצעה עבור כל שטח] יהא 30% (שלושים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 30 נקודות. ההצעה הגבוהה ביותר תקבל את הניקוד המירבי – 30. הניקוד של כל יתר ההצעות ייקבע באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר.

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

**8.5. קביעת הניקוד הכללי (T) בקשר לכל אחד מן השטחים**

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

$$T = P + Q$$

8.5.2. לאחר קביעת הניקוד הכללי לכל הצעה עבור כל שטח, כאמור לעיל, תדרג ועדת המכרזים את כלל ההצעות לאותו שטח (שעמדו בתנאי הסף) – על פי הניקוד הכללי שנקבע להם ובכפוף לכל הוראות הזמנה זו – ההצעה שזכתה לניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, **תיקבע כהצעה הזוכה בקשר לאותו שטח ספציפי במכרז**, הכל לפי שיקול דעתה של ועדת המכרזים ובהתאם ובכפוף לכל תנאי מכרז זה.

על אף האמור לעיל מבוקש להדגיש, כי בשל אופיו המיוחד של הפרויקט ובמטרה לבנות תמהיל חנויות שישורת את המבקרים במתחם השוק ויתאם למטרת החברה להחיות את מרכז העיר ולהפוך את המתחם למתחם המהווה מוקד משיכה לקהל יעד חדש, שומרת לעצמה ועדת המכרזים את הזכות להעדיף הצעה מסוימת על פני אחרות (אף אם ההצעות האחרות יזכו לניקוד משוקלל גבוה יותר, אך כל עוד תעמוד ההצעה האמורה בתנאי הסף), וזאת משיקולי סוג העסק המוצע להפעלה באותו שטח והשתלבותו והתאמתו לתמהיל העסקים במתחם, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים. המשתתפים מקבלים על עצמם בהגשת הצעתם את שיקול דעתה של ועדת המכרזים, כאמור לעיל, ומתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.

- 8.5.3. ככל שמציע מסוים הגיש הצעה למספר שטחים מסחריים וקיבל את הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר ביחס לשניהם, תהא רשאית החברה להחליט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, האם לזכות אותו רק לגבי אחד מן השטחים (כפי שייקבע על ידי החברה) או חלק מהם או כולם, והמשתתפים מתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.
- 8.6. במקרה של אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או ביצוע כל שינוי, בין אם נעשו בגוף המסמכים ובין אם במכתב לוואי, תהא רשאית ועדת המכרזים לפסול את ההצעה.
- 8.7. ועדת המכרזים רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה, לרבות (אך לא רק) בשל המחירים המוצעים ו/או בשל תנאיה ו/או בשל חוסר התייחסות לתנאי ההזמנה באופן שלדעת הוועדה מונע הערכת ההצעה כדבעי ו/או שיש בהם כדי להצביע על אי הבנת העבודה על ידי המשתתף.
- 8.8. **מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במסגרת בחינת הצעת המחיר של המשתתפים, ועדת המכרזים תהא רשאית לפסול כל הצעה אשר דמי השימוש המוצעים בה נמוכים מדמי השימוש המינימליים האמורים לעיל.** יובהר, כי פסילת ההצעה כאמור תיעשה ללא צורך בשימוע למשתתף.
- 8.9. במסגרת בחינת רכיב "איכות" ההצעות, בכלל, ובתת-רכיב "התרשמות כללית", בפרט, כאמור בסעיף 8.3.2 לעיל, תהא הוועדה רשאית לשקול, בין היתר, את השיקולים הבאים:
- נסיון החברה ו/או העירייה ו/או נסיון גופים אחרים עם המשתתף או, ככל שמדובר בתאגיד, עם היחידים והגופים השולטים בו או הפועלים מטעמו.
  - אמינות המשתתף.
  - איתנות פיננסית של המשתתף.
  - סכסוכים משפטיים שהיו למשתתף עם החברה ו/או עם עיריית פתח תקוה ו/או עם רשויות מקומיות אחרות שעניינם הפרת חוזה על ידי המשתתף או כל סכסוך משפטי המתקיים בפועל ביום סגירת המכרז.
- 8.10. החברה תהא רשאית לדרוש מהמשתתפים הבהרות 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 במסגרת שיקולי ועדת המכרזים, כאמור.
- 8.11. המשתתף מסכים כי כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם, בין אם על ידי תוספת בגוף המסמכים, בין במכתב לוואי ובין בכל דרך אחרת, ייחשב כאילו לא נכתב.

8.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת המכרזים תהא רשאית (אך לא חייבת) לפסול כל הצעה הכוללת תוספת או הסתייגות ביחס למסמכי המכרז, בין אם נעשו בגוף ההזמנה ובין אם במכתב לוואי.

#### 9. תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות

9.1. הזוכה במכרז יבצע את עבודות ההתאמה בשטח/ים מסחרי/ים לגביו/הם יזכה במכרז – אך ורק לאחר שהפרוגרמה שתוכן על ידו לביצוע עבודות ההתאמה **תאושר מראש ובכתב על ידי החברה**. הזוכה יהא חייב לבצע את מלוא עבודות ההתאמה על פי התוכניות שאושרו בלבד – לרבות כל העבודות הנדרשות על פי כל תנאי רישיון העסק בשטח המסחרי, וזאת כתנאי לתחילת השימוש באותו שטח. כאמור לעיל, הזוכה יידרש להעביר לאישור החברה את תוכניות עבודות ההתאמה אשר אותן הוא מתכנן לבצע בשטח (או בכל שטח לגביו זכה) עד ולא יאוחר מ-60 יום ממועד חתימת חוזה המכרז על ידי החברה.

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

למען הסר ספק מובהר, כי לאחר תום תקופת ההתארגנות (**כהגדרתה לעיל**) או עם התחלת הפעלת השטח בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, הזוכה יהא חייב לשלם לחברה את דמי השימוש, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה בשטח ו/או אם טרם החל הזוכה להפעיל את השטח בפועל.

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

#### 10. הודעה לזוכה והתקשרות וזכות לניהול מו"מ

10.1. החברה תודיע לזוכה בכתב על הזכייה במכרז.

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

10.3. במקרה והזוכה לא ימלא את כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 10.2 לעיל, תוך התקופות האמורות, תהא רשאית החברה להתקשר בחוזה עם מציע אחר ו/או לחלט את הערבות הבנקאית כולה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על פי המכרז ו/או כל דין.



10.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה והזוכה לא ימציא אחד או יותר מהמסמכים המפורטים בסעיף 10.2 לעיל ו/או לא יחתום על החוזה ו/או לא יבצע את התשלום לחברה, תהא החברה זכאית לסך של 500 ₪ (חמש מאות ש"ח) כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועדים הנזכרים בסעיף 10.2 לעיל, לפי העניין, ועד למועד המצאת כל האישורים והמסמכים או החתימה על החוזה או התשלום לחברה, לפי המועד המאוחר שביניהם.

10.5. החברה תיתן הודעה בכתב ליתר המשתתפים במכרז באשר לאי זכייתם ותזמן אותם לאסוף את ערבות המכרז שהוגשה על ידם.

#### 10.6. זכות החברה לניהול מו"מ

במקרה בו בסיום הליכי המכרז יוותרו שטחים מסחריים אשר לא נבחר לגביהם זוכה, החברה תהא רשאית לקיים מו"מ מול משתתפים במכרז (לרבות מציעים אשר זכו במכרז ולרבות משתתפים אשר ישתתפו בסיוור אך לא הגישו הצעה למכרז), כולם או חלקם, ו/או מול כל מפעיל פוטנציאלי אחר (אף אם לא השתתף במכרז) למתן זכות שימוש והפעלה באותם שטחים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, לפי צרכיה ובמטרה להחיות את מתחם השוק ולבנות תמהיל חנויות שימשוך קהל יעד חדש, ובכפוף לכל דין.

#### **החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ**

## נספח א' להזמנה

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

א.ג.נ.,

### טופס ההצעה והצהרת המשתתף - מכרז 7/2025

1.

#### הצהרת המשתתף

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

- 1.1. אנו מצהירים בזאת כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז לרבות בחוזה על כל נספחיו, וכי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
- 1.2. הננו מצהירים כי בדקנו את כל השטחים המסחריים מושא המכרז לגביו/הם מוגשת הצעתנו, וסביבתו/ם ומצאנו אותם/ם מתאים/ים לצרכינו ומטרותנו.
- 1.3. כמו כן, הננו מצהירים כי בדקנו את דרכי הגישה לשטח המסחרי, הסדרי החניה, תוכניות בנין עיר החלות על השטח, השימושים המותרים ולנוכח הצהרתנו בדבר הבדיקה האמורה הננו מוותרים בזה ויתור מלא ושלם ללא כל סייג על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין.
- 1.4. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי חוזה המכרז הינו אישי עם הזוכה בלבד והזכויות המוקנות בו תהיינה לזוכה בלבד, ואסור לזוכה להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו לפי חוזה המכרז לאחר, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו.
- 1.5. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז וכי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז, וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז.
- 1.6. אנו מצהירים בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- 1.7. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
- 1.8. אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם כחוזה מחייב בנינו לבניכם.
- 1.9. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- 1.10. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים לקיים את כל הוראות סעיף 10 להזמנה בנוסף לכל הוראות ההזמנה, ובכלל זה אנו נחתום על מסמכי החוזה, נפקיד בידכם ערבות בנקאית בסכום הנקוב בחוזה, ואת כל האישורים והמסמכים הנדרשים על פי מסמכי המכרז, והכל במועדים שנקבעו בהזמנה.
- 1.11. אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

**הצעת מחיר**

.2

אנו מבקשים להגיש הצעתנו ביחס לכל אחד מהשטחים אשר לגביהם מצוינת על ידנו הצעת מחיר בטבלה שלהלן [יש לסמן X תחת עמודת "דמי שימוש חודשיים מוצעים" ביחס לשטחים שאינם רלוונטיים להצעה]. אנו מתחייבים בזה לשלם לחברה במהלך תקופת ההפעלה דמי שימוש חודשיים עבור כל אחד מן השטחים המסחריים כמפורט על ידנו בטבלה שלהלן:

מספר סימון בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה המכרז (מסמך ב') [מסומנים בצבע צהוב]	גודל השטח נטו	דמי שימוש חודשיים מוצעים (לפי ש"ח למ"ר, ללא מע"מ)	האם השטח המבוקש מיועד לאיחוד עם שטח אחר? ככל שכן יש לציין בעמודה זו עם איזה שטח/ים
4	14.17		
5	13.78		
7	14.2		
12	12.4		
13	12.35		
20	17.44		
30	9.82		
36	10.4		
40-41 (מאוחדות)	15.1		
42	14 פינתית		
43	13.24		
11א	7.6		
31-32 (מאוחדות)	19.74		

לדמי השימוש הנקובים לעיל יתווסף מע"מ כדין.

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

מצ"ב תכנית אסטרטגית ביחס לכל אחד מן השטחים המסחריים אשר לגביהם מוגשת הצעתנו.

.3

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

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

כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

טלפון נייד: \_\_\_\_\_

## נספח ב' להזמנה

### נוסח ערבות בנקאית

יוגש על ידי המשתתף במכרז יחד עם הצעתו

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן - "המשתתפים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 3,000 ש"ח (שלושת אלפים ש"ח) להבטחת התחייבויות המשתתפים בקשר להשתתפותם במכרז פומבי מס' 7/2025. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המשתתפים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתפים באשר לחיוב כלשהו כלפיכם. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

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

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 27.5.2025 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' להזמנה

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

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.נ.,

### הנדון: אישור

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

חתימת וחותמת עו"ד/רו"ח \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_



## נספח ה' להזמנה

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./ ת.ז. \_\_\_\_\_ ואנו מאשרים כי הנ"ל לקוח של הבנק והוא מנהל על שמו חשבון/ חשבונות בבנק מזה \_\_\_\_\_ שנים, והננו לאשר כי החשבון/ חשבונות הנ"ל לא הוגבלו בשנתיים האחרונות".

מובהר, כי הבנק, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, רשאי להוסיף כל דבר נוסף שאין בו כדי לגרוע ו/או לסייג את הצהרתו, כאמור לעיל.

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

הננו מאשרים את נכונות הפרטים לעיל

חותמת וחתימת המשתתף \_\_\_\_\_

**נספח ו' להזמנה**

**התחייבות לאי תיאום הצעות במכרז**

תאריך: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

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

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניע מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

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

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

**אישור עורך הדין**

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

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת ומספר רישיון עורך דין \_\_\_\_\_ חתימת עורך הדין \_\_\_\_\_



**נספח ז' להזמנה**  
**תצהיר בדבר העדר הרשעות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום**

תאריך: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

לכבוד

**החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ**

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

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:  
הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ שהוא המציע (להלן: "המציע") בקשר עם מכרז מס' 7/2025 (להלן: "המכרז"). אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.  
בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו.  
משמעותו של המונח "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.  
המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

(סמן X במשבצת המתאימה)

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

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
חתימה וחותמת	שם	תאריך

**אישור עורך הדין**

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

_____	_____	_____
חתימה וחותמת	מספר רישיון	תאריך

## נספח ח' להזמנה

### 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:

3. הנני משמש בתפקיד \_\_\_\_\_ אצל המציע \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").
4. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
5. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע למכרז מס' 7/2025 של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "המכרז").
6. הנני מצהיר בזאת כי המציע ו/או מנהל המציע ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע **לא הורשע בפלילים** במהלך שבע השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעת המציע למכרז **בעבירה שיש עמה קלון או הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע, או לא תלויים הליכים פליליים או מתנהלת חקירה משטרתית** נגד המציע ו/או מנהל המציע ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע, **הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע**.
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 שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם עליה בפניי.

חתימה + חותמת עוה"ד

**נספח ט' להזמנה**

**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' להזמנה**

**הצהרה בדבר היעדר ניגוד עניינים בהצעה או בביצוע**

**לכבוד**

**החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ**

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

מס. זהות / חברה / שותפות

שם המציע

חתימה וחותמת

שם מלא של החותם בשם המציע

תאריך

## נספח יא' להזמנה

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

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

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:  
הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ שהוא המציע (להלן: "המציע") המגיש הצעה למכרז מס' 7/2025 של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "המכרז"). אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.  
(סמן X במשבצת המתאימה):

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

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

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

המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

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

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

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

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

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

### אישור עורך הדין

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

חתימה

חותמת ומספר רישיון

תאריך

**נספח יב'**

**תצהיר עסק בשליטת אישה**

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

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

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_  
תאריך

**אישור עורך הדין**

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

\_\_\_\_\_  
חתימה

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

\_\_\_\_\_  
תאריך

## מסמך ב'

### חוזה שימוש והפעלה

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2025

– 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 בשטחים מסחריים המצויים בשוק ברחוב זאב ליפקיס בפתח תקווה, המסומנים בתשריט המצ"ב כנספת א' (להלן: "השוק" ו-"השטחים המסחריים");

**והואיל** והחברה הנה תאגיד עירוני, כמשמעו בחוק, בבעלות העירייה, והעירייה הסמיכה את החברה לנהל ולתפעל את השטחים המסחריים בשוק;

**והואיל** והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 7/2025 לקבלת זכות שימוש והפעלה של השטחים המסחריים לטובת פעילויות הסעדה, בילוי ופנאי (להלן: "המכרז"), והמפעיל הגיש הצעה למכרז;

**והואיל** והחברה קיבלה את הצעת המפעיל במכרז והחליטה ליתן למפעיל זכות שימוש והפעלה בשטח מסחרי מס' \_\_\_\_\_ שהנו בשטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר (להלן: "השטח המסחרי" או "השטח"), הכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי חוזה זה;

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

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

"החברה" - החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ, מרח' הסיבים 47, פתח תקוה.

- "העירייה" - עיריית פתח תקוה.  
"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' – תשריט השטחים המסחריים.  
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].  
נספח ה' – טופס בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון.

## 2. הצהרות המפעיל

- 2.1. המפעיל מצהיר כי בדק את כל הפרטים הנדרשים ביחס לשטח המסחרי ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרתיו 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 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).
- 2.4. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן **תהיינה רשאות להפעיל במתחם השוק 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 יחזיר 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 השוק 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 ג'** לחוזה זה, כפי שאושרה על ידי החברה (להלן: "**התוכנית ההפעלה**"), ובהתאם לכל תנאי חוזה זה. המפעיל יחזיר רשאי לשנות את התוכנית ההפעלה בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה.

3.3. זכות השימוש וההפעלה הניתנת למפעיל בחוזה זה חלה אך ורק על השטחים המסחריים, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על שום חלק אחר של מתחם השוק ו/או סביבתו ו/או דרכי הגישה אליו. 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 לענין 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 ולא יאוחר מתום 90 ימים (להלן: "תקופת ההתארגנות"), אז 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 אז 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 וההפעלה 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 חשבונו והוצאותיו בלבד.

ב. להשלים את עבודות ההתאמה, על פי כל תנאי חוזה זה ועל פי כל דין, לצייד ולהפעיל את כל השטח עד לתום תקופת ההתארגנות, בהתאם להוראות סעיף 13 להלן, באופן סדיר

ורצוף וללא הפסקה, בצורה יעילה וברמה גבוהה וללא הפרעה לסביבה ולציבור ולשביעות רצון החברה.

ג. למען הסר ספק, עם סיום תקופת 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 הצמודותיו, 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 בשטחים 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 המוקצה לכל אחד מן השטחים 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 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.

## דמי ניהול

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

## שמירת זכויות ופיקוח

7. הצדדים מצהירים ומסכימים בזה, כי העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות לבצע את הפעולות המפורטות להלן לפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, 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 השוק 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 נמצ השטח ובשוק, 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 בשוק 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 בשוק ו/או בסביבתו, מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.

- 7.5 העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להניח 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 ובצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.
- 7.6 החברה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס 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 במקוון 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 בדן.
- 7.8 למפעיל לא תהיה כל תביעה כנגד העירייה ו/או החברה במקרה של מיעוט מבקרים במתחם השוק ו/או בשטח, 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 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 הנוזיקין (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 שך \_\_\_\_\_ 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 **כנספח ה'.**

**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 **כנספח 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 החזר 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 5 (חמש) שנים** 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 5 (חמש) שנים נוספות (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 מוותר 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, 11.9 ו-11.11 הנן תניות יסודיות בחוזה זה, אשר הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971, ותזכה את החברה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מהיקף ההתקשרות לפי חוזה זה, צמודים למדד החל ממדד הבסיס ועד למדד החדש, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

- 14.2. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצויים המוסכמים 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 לתשלומו 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 לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה החברה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

16.5. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

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

**תשריט**



אורך	מספר נכס
14.17	4
13.78	5
14.75	6
14.2	7
7.59	11
12.42	12
12.35	13
17.44	20
9.82	30
19.74	31.32
10.38	36
15.08	40,41
14	42
13.24	43
13.36	45
16.83	46
14.7	47
24.2	49
25	50
25.3	51
24.9	53
25.3	54
20.2	55
20	58
21.2	59
17.6	60
9.12	62

**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.

למען הסר ספק, בהתקשרותו של המפעיל עם מפעילי משנה (ככל ויהיו) עליו לצרף את נוסח נספח ואישור ביטוח לצרף אלו להסכמים עמם ולכלול בהגדרת "המשכיר" גם את החברה לפיתוח פתח תקווה ואת עיריית פתח תקווה, לצד המפעיל, כך שכל הזכויות וכל החובות של המפעיל יחולו גם כלפי החברה לפיתוח פתח תקווה ועיריית פתח תקווה.

**1. ביטוחי עבודות במושכר :**

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי 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 במושכר, ולחברה ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות המפעיל לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות<sup>1</sup>.

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר 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 המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור המפעיל (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר 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, 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 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"; הוויתור 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 במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: \_\_\_\_\_ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה<sup>2</sup>. הביטוח מורחב לכלול את

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

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

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

החברה ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי המפעיל, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

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"ס – 1980 כלפי עובדי המפעיל בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את החברה ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי 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 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 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 מיותר 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 המשכיר ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את **אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ב'2 ("אישור ביטוחי הקבע של המפעיל" ו-"ביטוחי הקבע של המפעיל"**, בהתאמה) חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוחי הקבע של המפעיל 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 המפעיל את קבלת החזקה במושכר 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 יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.4 בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי המפעיל בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי 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 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 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 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 תיקונים 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 ובמועד, 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 במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר 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 תקפו 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 כינום, 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 הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף 2.14.1 לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור המפעיל (שלא באמצעות החברה או חברת הניהול או מי מטעם החברה או חברת הניהול).
- 2.14.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 2.14.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 2.14.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת המפעיל, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.14.3. לחברה ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.15.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.17 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 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 המפעיל בגין אחריות שתוטל על המפעיל עקב מעשה או מחזל של החברה או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.
- 2.14.4. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על פי פקודת הניזקין (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 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 2.15 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי החברה בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל וייתור על תחלוף כלפי המפעיל, אולם הויתור 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				הביטוח בהסכם התקשרות					
									רכוש בהעברה
									פינוי הריסות
302 - אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מ"ל) 312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ח) 318 - מבטוח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	שח			יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש 318 - מבטוח נוסף- מבקש האישור 328 (ראשוניות)	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 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:									



תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח ב' 2 - אישור ביטוחי הקבע של המפעיל						
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 ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות	ש / \$							רכוש
302 – אחריות צולבת 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 – כיסוי לתביעות מל"ל 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג') 328 – ראשוניות	ש		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	ש							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								
<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)**								
<b>חתימת האישור</b> 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' \_\_\_\_\_**.

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]



**בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון**

בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון

לכבוד

בנק

סניף

("הבנק")

תאריך:

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

( )

הרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

או -

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 מהחלופות 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 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 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**

חוזה שנערך ונחתם בפ"ת ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_ שנת 2025  
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