

אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ

מכרז פומבי דו שלבי מסי 10/2016  
להענקת זכות שימוש במבנה במרינה תל אביב

1. אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ מזמינה את הציבור להציע הצעות לקבלת זכות שימוש במבנה בשטח של כ-29 מ"ר המצוי במרינה תל-אביב.
2. בהתאם להוראות המכרז וההסכם, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה קצובה מיום 1/9/2016 ועד ליום 31/8/2021 (להלן - "תקופת השימוש"). לאתרים הזכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט להאריך את תקופת ההתקשרות לפי ההסכם לתקופה או לתקופות של עד חמש שנים נוספות מתום תקופת השימוש, והכל כמפורט בהסכם ובמסמכי המכרז.
3. רשאים להגיש הצעות משתתפים העונים על כל תנאי הסף, כדלקמן:
  - 3.1 צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
  - 3.2 השתתפו בסיור מציעים.
  - 3.3 רכשו את מסמכי המכרז.
  - 3.4 מטרת השימוש המוצעת היא במסגרת השימושים המותרים כהגדרתם במכרז.
  - 3.5 בעלי ניסיון קודם מוכח של ניהול והפעלת עסק מהסוג שהמפעיל מציע להפעיל במבנה בתקופה רצופה של 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
  - 3.6 דמי השימוש השנתיים המוצעים עבור ניהול והפעלת המבנה לא יפחתו מ-50,000 ₪ (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לשנה (מחיר מינימום).
4. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים בכתובת [www.atarim.gov.il](http://www.atarim.gov.il) החל מיום ג' ה-26/7/2016. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש החל מיום ג' ה-26/7/2016 ועד ליום ב' ה-15/8/2016 (למעט יום א' ה-14/8/2016) בין השעות 09:00 ל-16:00 תמורת סך של 700 ₪ כולל מע"מ - שבכל מקרה לא יוחזר, במשרדי החברה ברח' הארבעה 21 בת"א (טל. 03-5640100).
5. סיור מציעים ייערך ביום א' ה-7/8/2016 בשעה: 10:00. מקום המפגש: משרדי המרינה בתל-אביב.
6. את הצעה יש להפקיד בתיבת המכרזים שבמשרדי אתרים, עד לא יאוחר מיום א' ה-21/8/2016 בשעה 12:00. הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.
7. כמפורט בהזמנה להציע הצעות, שקלול ההצעות לצורך בחירת ההצעה הזוכה, ייעשה בשני שלבים. שלב האיכות שייעשה בהליך ולפי המשקולות ואמות המידה כקבוע בהזמנה, ושלב המחיר בו תיבחנה רק ההצעות שבקבוצת המציעים הסופית.
8. אתרים איננה מתחייבת לקבל את ההצעה בעלת הניקוד הגבוה או הצעה כלשהי. כמו כן, אתרים שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז לפי שיקול דעתה.
9. בכל מקרה של סתירה בין האמור במודעה זו לבין האמור במסמכי המכרז, האמור במסמכי המכרז יגבר.
10. מודעה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, והיא מופנית לכל אחד ואחת.

אתרים בחוף תל-אביב  
חברה לפיתוח אתרי תיירות  
בתל - אביב - יפו בע"מ  
רחוב הארבעה 21, תל אביב

תאריך.....

לכבוד

א.ג.נ.,

**הנדון : הזמנה להציע הצעות - במסגרת מכרז פומבי דו שלבי  
מס' 10/2016 להענקת זכות שימוש במבנה במרינה בתל-אביב**

הינכם מוזמנים בזה להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי לקבלת זכות להפעלה וניהול של עסק בתחום השימוש המותר (כהגדרתו להלן) במבנה בשטח של כ- 29 מ"ר המצוי במרינה תל-אביב, הכול כמפורט בתרשים המצורף למסמכי המכרז (להלן - "המבנה", "המרינה" ו-"המכרז" בהתאמה), כדלקמן:

**כללי**

1. חברת אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ (להלן - "אתרים") היא בעלת הזכויות במרינה ובמבנה. במסגרת מטרותיה, היא מעוניינת בפיתוח ובהפעלה של מבנים שהיא בעלת הזכויות בהם, ובין היתר, היא מעוניינת בהפעלת עסק מהמבנה בתחום השימוש המותר כהגדרתו להלן, הכל כמפורט במסמכי המכרז.
2. אתרים תציין, כי היא לא מי שהציבה את המבנה, והיא איננה יודעת האם התקבלו כל ההיתרים הדרושים לפי כל דין לצורך הצבתו, ובעצם הגשת ההצעות במכרז, כל אחד מהמציעים מוותר על כל זכות /או טענה /או תביעה כנגד אתרים /או עיריית תל-אביב-יפו /או כל מי מטעמן בנוגע לכך /או בקשר לנזקים /או הוצאות שיגרמו לו כתוצאה מכך כולל במפורש אם יהיה צורך בהפסקת ההתקשרות לפי ההסכם משום כך. כמו כן, בעצם הגשת ההצעות במכרז, מצהירים כל אחד מהמציעים כי אם יהיה צורך בהוצאת הוצאות /או בנקיטה בפעולות כלשהן מול כל צד שלישי כולל עיריית תל-אביב-יפו לשם הסדרת מעמדו החוקי של המבנה, האחריות לעשות כן והעלות הכרוכה בכך תהיה של המציע הזוכה.

**ההתקשרות נשוא המכרז**

3. אתרים תמסור לזוכה במכרז את רשות השימוש במבנה לצורך הפעלת עסק בתחום השימוש המותר כהגדרתו להלן, ולא לכל שימוש אחר, בכפוף לכך שהמציע ידאג לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות לצורך הפעלת המבנה לאותו שימוש, ובכלל זה גם רישיון עסק, על חשבונו (אם רשיונות אלו דרושים), והכל בהתאם למפורט בהסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (להלן - "העסק").

למען הסר ספק מובהר כי אין בהזמנה זו וברשות שתיתן אתרים להפעיל במבנה עסק בהתאם להוראות המכרז וההסכם, כדי להוות משום מצג כלשהו מצידה לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם לצורך הפעלת העסק /או להסכמתה לשימוש המותר כאמור ללא היתר /או רישיון כדיון.

בכפוף להוראות המכרז וההסכם, השימושים שיוותרו במבנה הינם הפעלת עסק בתחום הימי בלבד (להלן - "השימוש המותר").

על אף האמור לעיל מובהר כי לא תתאפשר הפעלת עסק מהמבנה בתחום הגלישה. הצעות שבמסגרתם יוצע להפעיל מהמבנה עסק בתחום הגלישה יפסלו על הסף על ידי אתרים.

מובהר ומודגש כי השימוש המוצע על-ידי המציעים יהיה למבנה בשלמותו ולא תתאפשר חלוקתו למספר עסקים ו/או השכרות משנה.

4. יובהר כי לאחר הזכייה במכרז לא יתאפשר כל שינוי בשימוש המותר. במידה והזוכה יבקש לעשות שימוש במבנה לשימוש שאינו במסגרת השימוש המותר, הוא יהיה רשאי לעשות כן אך ורק לאחר קבלת אישור אתרים לכך מראש ובכתב. אתרים תאשר או תדחה את בקשת הזוכה כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שהיא, והיא תהא רשאית אף להתנות את הסכמתה, ככל שתינתן, בתנאים לפי שיקול דעתה, והזוכה מוותר בזה ויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי אתרים בעניין זה.

5. המבנה יימסר לשימוש הזוכה במכרז במצבו "AS IS" לאחר שהמפעיל הקודם יפנה אותו לרבות מהציוד השייך לו כמפורט בהזמנה זו ובהסכם. ציוד שלא פונה עד שהמבנה ימסר לשימוש הזוכה במכרז, הזוכה במכרז יהיה רשאי להשתמש בו או לפנות אותו, בהתאם לרצונו, ובכל מקרה פיננסי יהיה על חשבונו של הזוכה במכרז בלבד. בהגשת ההצעה למכרז המציע מאשר ומצהיר כי ביקר, ראה ובדק את המרינה, את המבנה ומערכותיו מבחינה פיזית ותכנונית ואת המצב, הדרישות והתנאים התכנוניים והסטטוריים לקבלת היתרים על פי כל דין לתפעול המבנה ולהפעלת העסק בו וכן כי בדק את תנאי המקום, לרבות דרכי הגישה, המעבר והיציאות, וכי הוא מצאם, לאחר שברשותו כל המידע הרלבנטי, מתאימים למטרת השימוש המוצעת על ידיו בהצעתו ולא תהינה לו כל טענה של פגם (כולל פגם נסתר), אי התאמה, חסרון, הסתמכות, הגבלות או מגבלות בנוגע למבנה ובכלל זה הוא מאשר כי אתרים מסרה לו כי קיימת אפשרות שיש במבנה ליקויים שאינם ידועים לה וכי היא עליו לתקנם על חשבונו טרם יהיה ניתן להשתמש במבנה ו/או לקבל את הרישיונות הדרושים לשימוש בו.

### תקופת השימוש

6. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי ההסכם המצורף כחלק ממסמכי המכרז ולאמור בהזמנה זו לעיל ולהלן ולהוראות ההסכם בעניין, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה קצובה בת 5 שנים, מיום 1/9/2016 ועד ליום 31/8/2021 (להלן - "תקופת השימוש").

7. לאתרים תהיה הזכות להאריך את תקופת השימוש למשך של 5 שנים נוספות, והכול בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים לכך, כמפורט בהסכם ובמסמכי המכרז. אתרים תדגיש, כי היא לא תממש את האופציה במידה והמציע הזוכה לא יהיה מעוניין בכך.

8. מובהר בזאת מפורשות כי במועד פרסום מכרז זה, צד שלישי מפעיל את המבנה והוא אמור לפנותו קודם להתחלת תקופת השימוש כהגדרתה בהסכם. במקרה ובו המבנה לא יפונה על-ידי המפעיל הנוכחי במועד, כי אז הזכות להפעיל את המבנה תחל מיד לאחר מסירת הודעה בכתב של אתרים לזוכה במכרז בדבר הפיננסי בפועל של המבנה, ומועדי ההתקשרות יידחו בהתאם, והכל בכפוף למפורט בעניין זה בהסכם. בכל מקרה של אי פיננסי ו/או דחיית מועדים כאמור, תהא הסיבה לכך אשר תהא, לא תהא למפעיל הזוכה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות כלפי אתרים ו/או מי מטעמה (להלן - "טענה"), והוא מוותר ויתור מוחלט וגמור על כל טענה כאמור.

9. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8 לעיל, מוסכם על הצדדים כי במידה והמפעיל הנוכחי לא יפנה את המבנה בתוך 6 חודשים מהיום שבו הייתה אמורה להתחיל תקופת השימוש כהגדרתה לעיל (להלן - "תקופת ההמתנה"), המציע הזוכה יהיה רשאי להודיע לאתרים בתוך 30 ימים מתום תקופת ההמתנה בהודעה בכתב, על ביטול ההתקשרות לפי הסכם זה, ובמקרה כזה, לא תהינה למי מהצדדים כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כך ו/או כתוצאה מכך האחד כנגד משנהו. מובהר למען הסר כל ספק, כי במידה והמציע הזוכה לא הודיע לאתרים על רצונו בביטול ההתקשרות לפי ההסכם בהתאם להוראות סעיף זה, תפקע זכותו לביטול ההתקשרות לאלתר והוא לא יהיה רשאי לעשות כן, אלא בהסכמתה מראש ובכתב של אתרים ויהא עליו

לקיים את ההסכם על כל הכרוך בכך, החל ממועד פינוי המבנה. מועד פינוי המבנה לצורכי ההסכם משמעו המועד שבו הודיעה אתרים למציע הזוכה כי המבנה פנוי.

10. מודגש כי האחריות לקבל את כל הרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין להפעלת העסק שיפעיל הזוכה במכרז ובכלל זה רישיון עסק והיתר לשימוש חורג (ככל שדרוש) תחול במלואה על הזוכה במכרז וכי הוא ישא בכל העלויות הכרוכות בכך וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות. אתרים תבהיר למען הסר כל ספק כי היא לא בדקה ולא ביררה לאלו מטרת ניתן לקבל רישיון עסק, אם בכלל, כי היא לא בדקה האם ניתן לקבל רישיון עסק (במידת הצורך) לשימוש המותר, ואלו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים הזוכה יידרש לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק לצורך הפעלת עסק נשוא השימוש המותר, והאחריות המלאה והבלעדית לכך, תחול על המפעיל הזוכה.

11. לצורך בדיקה כי השימוש המותר שהמציע מייעד למבנה תואם את השימוש המותר, המציע יצרף להצעתו את נספח מטרת השימוש שבו יפרט את השימוש (או השימושים) המוצעים על-ידו למבנה, הסבר על העסק המוצע, תוכנית רעיונית ו/או תוכנית ראשונית של העסק המוצע.

12. בנוסף, המציע יפרט בהצעתו את דמי השימוש השנתיים המוצעים על-ידיו בשקלים חדשים ובתוספת מע"מ כחוק.

מובהר כי אין להגיש הצעה המתבססת על מחיר למ"ר אלא הצעת מחיר כוללת עבור המבנה כולו.

#### תנאי המכרז

13. על המציע לקרוא את כל מסמכי המכרז, והגשת ההצעות להשתתפות במכרז כמוה כהצהרה שכל פרטי ההסכם והמכרז ותנאיהם ידועים, מובנים, מקובלים ומוכרים למציע.

14. כל טענה בדבר אי הבנה ו/או סתירה ו/או התנגדות וכיוצא באלה, לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה על ידי המציע.

15. מסמכי המכרז :

15.1. טופס הצעה למשתתף במכרז.

15.2. דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.

15.3. טופס ניסיון מקצועי המתייחס להפעלת עסקים מסוג העסק שהמציע מציע להפעיל במבנה.

15.4. הסכם (לעיל ולהלן - "ההסכם") ונספחיו כדלקמן :

15.4.1. נספח 1 - התרשים.

15.4.2. נספח 2 - אישור קיום ביטוחים לעבודות.

15.4.3. נספח 2א - אישור קיום ביטוחים.

15.4.4. נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.

15.4.5. נספח 4 - הצעת המציע הזוכה.

15.4.6. נספח 5 - נספח מטרת השימוש.

15.5. כל מסמך אחר כפי שיוחלט על-ידי אתרים.

## תנאי סף

16. רשאים להגיש הצעות מציעים העונים על הדרישות המקדמיות המצטברות (תנאי סף), כדלקמן:
- 16.1. צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- 16.2. השתתפו בסיור מציעים שייערך ביום א' ה-7/8/2016 בשעה: 10:00. מקום המפגש: משרדי המרינה בתל-אביב.
- 16.3. רכשו את מסמכי המכרז, כאשר את מסמכי המכרז ניתן לרכוש החל מיום ג' ה-26/7/2016 ועד ליום ב' ה-15/8/2016 (למעט יום א' ה-14/8/2016) תמורת סך של 700 ₪ (כולל מע"מ) שבכל מקרה לא יוחזרו. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי חברת אתרים ברחוב הארבעה 21 (קומה 6), בין השעות 09:00 ועד ל-15:00.
- 16.4. מטרת השימוש המוצעת על-ידיהם היא במסגרת השימוש המותר, כמפורט בסעיף 3 לעיל.
- 16.5. בעלי ניסיון קודם מוכח של ניהול והפעלת עסק מהסוג שהמפעיל מציע להפעיל במבנה בתקופה רצופה של 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
- 16.6. הציעו דמי שימוש שנתיים עבור ניהול והפעלת המבנה בסכום שלא יפחת מ-50,000 ₪ (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לשנה (מחיר מינימום) כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש יוני 2016.

## הגשת הצעות במשותף

17. במקרה ובו מוגשת הצעה במשותף, כי אז די שאחד מיחיד המציע יעמוד בתנאי הסף שבסעיפים 16.2, 16.3 לעיל. מובהר בזה למען הסר כל ספק כי בכל הנוגע לניסיון הנדרש בתנאי הסף 16.5 לא ניתן לפצל את הניסיון הנדרש בין יחיד המציע ונדרש כי אחד מהם (לפחות) יעמוד (בעצמו) בתנאי הסף של הניסיון הקודם במלואו.
- בנוגע לתנאי הסף שבסעיף 16.1 לעיל, די שאחד מיחיד המציע יעמוד בו, ובעצם הגשת ההצעה במכרז, המציע מצהיר ומתחייב שערבותו תהא להבטחת התחייבויות כל יחיד המציע, גם אם לא נרשם שם של כל אחד מיחיד המציע בכתב הערבות.
18. בכפוף להוראות המכרז, מציע (או יחיד מציע במקרה של הצעה במשותף) שיזכה במכרז יהא רשאי להקים חברה בבעלותו שתחתום על ההסכם, ביחד עם המציע או בנפרד, בהתאם להחלטת אתרים ובלבד שהמציע (או יחיד המציע במקרה של הצעה במשותף) יהיה בעל המניות היחיד בחברה כאמור ובלבד שהוא יערוב אישית להתחייבויות החברה, וימציא את כל המסמכים הנוגעים לחברה, והכל כמפורט במכרז. הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחויבים ובהתאמה במקרה של הגשת הצעות במשותף.

## הניסיון המקצועי

19. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף של הניסיון המקצועי הנדרש בסעיף 16.5 לעיל וכן לצורך ניקוד האיכות כמפורט בסעיף 25 להלן, על המציע למלא את טופס הניסיון המקצועי המצורף כחלק אחד ובלתי נפרד למסמכי המכרז, ולצרף לו המלצות. המציע גם רשאי לצרף להצעתו מידע פרסומי בנוגע לעסקים שהופעלו על-ידי המציע בעבר ו/או כתבות עיתונאיות ו/או כן כל מידע אחר לשיקול דעת המציע המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו, ואתרים תהיה רשאית להתחשב, בין היתר, גם במידע זה לצורך ניקוד האיכות שיוענק להצעתו כמפורט בסעיף 25 להלן.

## הגשת ההצעות

20. המכרז ייערך כמכרז פומבי עם בחינה דו שלבית ובהתאם לכך, המציעים יגישו את הצעתם במספר מעטפות סגורות, האחת תסומן באופן קריא וברור "ההצעה לשלב הראשון", והיא תכיל את כל המפורט בסעיף 23 להלן (כולל תתי סעיפיו) למעט הצעת המחיר, שתוגש במעטפה נפרדת (להלן - "ההצעה לשלב הראשון").
- בהצעה לשלב הראשון אין לציין כל פרט הקשור להצעה הכספית שתוגש במעטפה נפרדת וסגורה, אשר תסומן באופן קריא וברור כ-"הצעת המחיר" ותכיל את טופס הצעת המחיר למשתתף במכרז.
21. בהגשת ההצעה יש להשתמש בטפסים הכלולים במסמכי המכרז, והנושאים את הכותרת "טופס הצעה לשלב הראשון" ו-"הצעת המחיר" (בהתאמה). המחיר המוצע על ידי המציע, יצוין על ידו בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.
22. את ההצעה לשלב הראשון ואת הצעת המחיר (כל אחת מהן במעטפה נפרדת) יש להכניס למעטפה סגורה המצ"ב ולהכניסה לתיבת המכרזים במשרדי אתרים ברח' הארבעה 21, בתל-אביב-יפו (קומה 6) עד לא יאוחר מיום א' ה-21/8/2016 בשעה 12:00 (המועד הנ"ל או כל מועד נדחה אחר שיקבע על-ידי אתרים יקרא לעיל ולהלן - "המועד האחרון להגשת הצעות"). הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.

## השלב הראשון

23. להצעה בשלב הראשון יש לצרף את המסמכים הבאים, ובכפוף להוראות סעיף 16 לעיל, אתרים שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון בהצעת המציע אם לא יוגשו המסמכים כאמור:
- 23.1. ערבות בנקאית להבטחת התחייבותיו לפי המכרז בנוסח המצורף למסמכי המכרז על סך של 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) שתהא בתוקף עד ליום 30/11/2016. נדחה מועד הגשת ההצעות על-ידי אתרים ו/או האריך מציע את הצעתו לפי בקשת אתרים (אם ביקשה) ו/או נדחתה מועד התחלת תקופת השימוש כמפורט בסעיף 9 לעיל, יאריך גם את תוקף הערבות הבנקאית בהתאם אלא אם הורתה אתרים אחרת במפורש בהודעה למציעים.
- בכל מקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לבין האמור בנספח הערבות הבנקאית, האמור בסעיף זה יגבר.
- 23.2. אישור (או העתק אישור) מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד כי המציע מנהל פנקסי חשבונות כדין על פי פקודת מס הכנסה, חוק מס ערך מוסף ועל פי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים. היה והמציע יקים חברה כאמור בסעיף 18 לעיל, הוא יידרש להמציא לאתרים את האישור האמור בהתאם להנחיות שהיא תמסור לו בעניין זה.
- 23.3. טופס הניסיון המקצועי של המציע (כולל המלצות), שיכיל מידע מפורט על ניסיון קודם רלבנטי לשימוש שהמציע מעוניין להשתמש במבנה עבורו (ע"ג טופס ניסיון מקצועי המצ"ב הכולל את פרטי הממליצים הרלוונטיים). המציע רשאי לצרף לטופס זה מידע פרסומי בנוגע לעסקים שהופעלו על-ידיו בעבר ו/או כתבות עיתונאיות ו/או כל מידע אחר לשיקול דעתו, המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו לגבי הניסיון הקודם כאמור.
- 23.4. במקרה והמציע הינו חברה, שותפות או תאגיד אחר, יש להמציא יחד עם ההצעה, אישור חתום בידי עורך-דין או רואה חשבון, ובו פרטים על החברה, השותפות או התאגיד האחר, לרבות:

23.4.1. תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו.

23.4.2. שמותיהם ופרטיהם המלאים של בעלי המניות בתאגיד והיקף אחזקותיהם בו (להלן – "התאגיד").

יובהר כי אם בתאגיד יחזיקו בעלי מניות שאינם יחידים, אלא באמצעות תאגיד משפטי כלשהו, המציע מתבקש לפרט מי הם היחידים העומדים מאחורי התאגיד כאמור עד היחיד או היחידים המהווה/ים את בעלי המניות הסופיים בתאגיד.

23.4.3. שמותיהם ופרטיהם של הדירקטורים והמנהלים של התאגיד.

23.4.4. שמותיהם ופרטיהם של האנשים הרשאים לחתום בשמו על מסמכי המכרז וההסכם, ואישור חתימה של עו"ד/רו"ח על מסמכים אלה.

23.5. פרוטוקול סיור המציעים.

23.6. נספח מטרת השימוש המוצע בהתאם להוראות סעיף 3 לעיל.

23.7. התוכנית הרעיונית ו/או הראשונית שתוכן על-ידי המציע.

23.8. תשובות לשאלות הבהרה וכן הודעות אחרות מאתרים, אם וכלל שיהיו.

23.9. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידי המציע.

אי צירוף איזה מן המסמכים כאמור, עלול לפסול את ההצעה.

24. הצעות המציעים במכרז זה בשלב הראשון תיבחנה ותדורגנה על-ידי ועדת המכרזים של אתרים בהתאם להמלצות שהיא תקבל מהגורם המקצועי (או הגורמים המקצועיים) שימונו לצורך כך (אם וככל שתחליט למנותם).

במסגרת השלב הראשון, ייקבעו המציעים העומדים בתנאי הסף, ותיקבע קבוצת המציעים הסופית בהתאם לתנאים המפורטים להלן.

לצורך בדיקת איכות ההצעות, אתרים תהיה רשאית להזמין את המציעים אשר עמדו בתנאי הסף לערוך פרזנטציה של העסק שהם מתכוונים להפעיל במבנה שתיערך במשרדה או בכל מקום אחר שתבחר.

מובהר, כי אין בהזמנת המציעים כדי הודאה בכך שהמציעים עמדו בתנאי הסף.

25. אתרים תיתן להצעות ניקוד האיכות לפי אמות המידה והמשקלות המפורטים להלן. אתרים רשאית להעניק עבור כל אמת מידה, ציון הנע בין 0% (הנמוך ביותר) לציון המרבי הקבוע לאותה אמת מידה כדלקמן.

ניקוד האיכות יורכב מהקריטריונים כדלקמן:

20%	מידת התאמתו של העסק המוצע לאופי הפעילות ולתדמית המרינה.
15%	יכולת בית העסק המוצע למשוך קהל מגוון למרינה.
15%	השלכת העסק המוצע על תדמית המרינה
25%	ניסיון המציע בהפעלת בית עסק דומה לסוג הפעילות המתכוון לפעול במבנה, מוניטין המציע ו/או של סוג העסק המוצע.
25%	התרשמות כללית מהמצע והצעתו, מהפרזנטציה שיערוך (אם תיערוך), לרבות קבלת המלצות ובדיקת יכולתו הכלכלית (ככל שתיבדק).

26. ניקוד האיכות המזערי הכולל, לצורך כניסה לקבוצת המציעים הסופית ומעבר לשלב השני של המכרז, יעמוד על 75% (לעיל ולהלן - "ניקוד האיכות המזערי"). בכל מקרה שבו קבוצת המציעים הסופית תהא מורכבת משני מציעים כשרים בלבד, כי אז אתרים תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להעמיד את ניקוד האיכות המזערי על 65%.

### השלב השני (בחינת הצעות המחיר) ודירוג ההצעות במכרז

27. בשלב השני, הצעות המחיר של המציעים מקבוצת המציעים הסופית (בלבד) תיפתחנה ותשוקללנה עם ניקוד האיכות שהן קיבלו בשלב הראשון. אתרים תשקלל את הצעות המחיר באופן הבא: 50% לאיכות ההצעה, ו-50% להצעת המחיר. אתרים תנקד את האיכות של כל אחת מההצעות באופן יחסי לציון המכסימאלי, ותיתן להצעת המחיר הגבוהה ביותר (בנוגע לסעיף "הצעת המחיר") את ניקוד המקסימום (50%) ולשאר ההצעות ניקוד מופחת באופן יחסי להצעה שקיבלה את הציון המקסימאלי כאמור.

### הגשת ערבות בנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז לאישור מקדים של אתרים

28. על מנת למנוע מצבים שבהם תאלץ אתרים לפסול הצעות בשל פגמים בערבות הבנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז כמפורט בסעיף 23.1 לעיל (להלן - "הערבות הבנקאית"), רשאים (אך לא חייבים) כל אחד מהמציעים להציג לאישורה מראש של אתרים את נוסח הערבות הבנקאית.

29. מציעים המעוניינים להעביר לבדיקה מוקדמת של אתרים את נוסח הערבות הבנקאית למכרז, רשאים לעשות כן לכתובת דואר אלקטרוני [eyal.s@atarim.gov.il](mailto:eyal.s@atarim.gov.il), לא יאוחר מיום 17/8/2016 בשעה 12:00. לאחר משלוח ההודעה יש לעקוב ולוודא את קבלת התייחסות אתרים לנוסח שנשלח, בדוא"ל חוזר (קבלת אישור או דרישה לתיקון).

30. פניות אשר יתקבלו לאחר המועד כאמור לא תטופלנה.

31. ויודגש, האפשרות להגיש לאישורה מראש של אתרים את הערבות הבנקאית איננה מחליפה את החובה לצרף את הערבות הבנקאית להצעת המציע במסגרת המכרז, אלא אך ורק באה להקל על המציעים ולמנוע מצב שבו בשל פגמים בערבות הבנקאית תיפסל הצעתם.

### כללי

32. הצעה המוגשת במסגרת מכרז זה הינה בלתי חוזרת ותחשב כעומדת בתוקפה על כל פרטיה למשך תקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות. אתרים תהיה רשאית לפנות אל המציעים (כולם או חלקם) לפני או אחרי מועד פקיעת הצעותיהם כאמור, ולבקש מהם להאריך את תוקפן, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. המשתתפים במכרז זה מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה להם בקשר לפניית או אי-פניית אתרים אליהם ו/או לכל משתתף אחר במכרז זה כאמור.

33. שאלות הבהרה בקשר לתנאי מכרז זה, לרבות שאלות בדבר אי בהירויות ו/או סתירות ו/או אי התאמות כלשהן בין מסמכי המכרז השונים ו/או בין הוראות שונות מהוראותיהם ו/או כל אי התאמה ו/או פגם אחר בהם, יש להעביר בכתב (בלבד) אל משרדי אתרים בפקס 03-6851522 ו/או באמצעות הדואר האלקטרוני [eval.s@atarim.gov.il](mailto:eval.s@atarim.gov.il) או [Karin.r@atarim.gov.il](mailto:Karin.r@atarim.gov.il) עד לא יאוחר מיום 17/8/2016 עד השעה 11:00.

שאלות הבהרה שיועברו למשרדי אתרים בעל-פה ו/או לאחר המועד הנ"ל לא יחייבו את אתרים בתשובה, ולא יגרעו מהתחייבותיו של מוסר השאלות לפי תנאי מכרז זה. מובהר בזה כי ההחלטה אם להשיב לשאלות הבהרה שנמסרו לה בעל-פה או באיחור נתונה לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של אתרים, והמשתתפים במכרז זה מוותרים על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר לכך.



34. אתרים תשיב בכתב לשאלות ההבהרה שיתקבלו אצלה במועד, ותעביר את תשובותיה (לרבות השאלות הרלבנטיות) לכל מי שרכש את מסמכי המכרז.
35. מובהר בזה כי הפרשנות המחייבת והסופית לגבי עניינים שהועלו על-ידי משתתפים כאמור לעיל תיקבע על-ידי אתרים ולפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, כי אך ורק התשובות בכתב שתשלחנה על-ידי אתרים כאמור מחייבות לעניין מכרז זה, וכי על המציעים לצרף את התשובות, כשהן חתומות על-ידיהם, להצעתם.
36. עוד מובהר בזה כי מציע שלא יגיש לאתרים שאלת הבהרה במועד המפורט לעיל, יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה בדבר אי בהירות ו/או סתירה ו/או אי התאמה שנמצאו, לטענתו, במסמכי המכרז.
37. אתרים שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז, והיא איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר או איזו הצעה שהיא. למציע לא תהיינה כל טענות או תביעות בקשר לאמור לעיל.
38. מציע שהצעתו נתקבלה וסרב לחתום על ההסכם המצורף, תוך שבעה ימים מהיום שנדרש לכך על ידי אתרים, מכל סיבה שהיא ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו ולא המציא את כל הבטוחות והמסמכים הנחוצים לצורך ההסכם, תהא אתרים רשאית להציג לפירעון את הערבות הבנקאית, כפיצוי בגין הפרת התחייבות המציע וזאת מבלי לגרוע מכל זכות תביעה של אתרים בגין הנזק שנגרם לה, וללא צורך בהוכחת הנזק.
39. במקרה שסרב מציע שהצעתו נתקבלה לחתום על ההסכם או במקרה שבו בתקופה של 6 חודשים מיום ההכרזה על הזוכה במכרז או מיום תחילת השימוש של המציע הזוכה ביחידת ההשכרה (המועד המאוחר מבין השניים) התברר כי הזוכה אינו מסוגל לעמוד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם ו/או שההתקשרות עם המציע הזוכה הסתיימה או בוטלה מסיבה כלשהיא, תהא אשר תהא, אתרים תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת), לפי שיקול דעתה המוחלט, להתקשר בחוזה עם מציע אחר, מבלי לגרוע מזכותה למימוש הערבות הבנקאית כאמור לעיל. מובהר בזה למען הסר כל ספק כי במקרה שבו המציע הזוכה יסרב לממש את הצעתו כאמור, ותהא לכך הסיבה שתהא, לא עומדת למציע הבא אחריו כל זכות קנויה או אחרת להיבחר כמציע הזוכה במכרז, וההחלטה בעניין זה תהא נתונה לשיקול דעתה של אתרים.
40. כל שינוי ו/או תוספת ו/או תיקון ו/או הסתייגות שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז ו/או בחלק מהם, או כל הסתייגות לגביהם, בין בדרך של תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת ייחשבו כאילו לא נוספו, או שהם עלולים לגרום לפסילת ההצעה, והכל לפי שיקול דעתה המוחלט של אתרים.
41. אתרים שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון כלל בהצעות שלא הוגשו בהתאם למסמכי המכרז.
42. אתרים תהא רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, אך בכל מקרה לא חייבת, לפנות למציע עצמו ו/או לאנשי קשר ו/או לגורמים אחרים, לצורך קבלת פרטים נוספים ו/או המלצות ו/או הבהרות בקשר לניסיונו של המציע ו/או טיב עבודתו וכיוצא באלה עניינים, ולמציעים לא תהא כל טענה בעניין זה פנייה שנעשתה או שלא נעשתה על-ידי אתרים כאמור.
43. מובהר בזה כי מסמכי המכרז, לרבות ההצעות שתוגשנה על-ידי המשתתפים במכרז זה והמסמכים המצורפים להן, הם רכושה של אתרים שתהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, והמשתתפים במכרז זה אינם רשאים לעשות בהם שימוש, מכל מין וסוג שהוא, מלבד שימוש לצורך הגשת הצעתם בהתאם לתנאי המכרז.
44. אתרים תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, וכתנאי לביצוע ההתקשרות עם המציע הזוכה, לדרוש כי שניים מבעלי העניין במציע הזוכה או כל שני ערבים אחרים שזוהתם תאושר על ידיה יהיו ערבים אישית להתחייבויות המציע הזוכה לפי ההסכם נושא המכרז.
45. ועדת המכרזים של אתרים תאפשר למציעים שלא זכו במכרז, לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעה הזוכה, בהתאם ובכפוף לקבוע בתקנה 21 (ה) לתקנות חובת המכרזים,

התשנ"ג - 1993, ובהתאם לחוק חופש המידע, תשנ"ח - 1998, מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים (להלן - חלקים סודיים), שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים לאחר סיום המכרז ינהג כדלקמן:

- 45.1 יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים באופן ברור וחד – משמעי.
- 45.2 יסמן את החלקים הסודיים.
- 45.3 מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה לעיון מציעים אחרים, אם יוכרז כזוכה במכרז.
- 45.4 סימון חלקים בהצעה כסודיים מהווה הודאה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.
- 45.5 החליטה ועדת המכרזים לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת הזוכה שהזוכה הגדירם כסודיים, תיתן על כך ועדת המכרזים התראה לזוכה, ותאפשר לו להשיג על כך בפניה בתוך פרק זמן בהתאם לשיקול דעתה.
- 45.6 החליטה ועדת המכרזים לדחות את ההשגה, תודיע על כך לזוכה בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.
- יודגש, פירוט ניסיונו של המציע, כנדרש בתנאי מכרז זה - לא יחשב כחלק סודי, ושיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של ועדת המכרזים בלבד.
- 46 למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם ברור כי ההצעה מופנית לכל אחד ואחת.
- 47 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין בעיר תל-אביב.

בכבוד רב,

אתרים בחוף ת"א - חברה לפיתוח  
אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ

## הסכם מס' 2016/

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_, 2016

בין:

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ ח.פ. 1-002872-52

מרחוב הארבעה 21, בתל-אביב

(שתיקרא להלן - "אתרים")

### מצד אחד

לבין:

..... ח"פ, .....

..... מרחוב

(שתיקרא להלן - "המפעיל")

### מצד שני

### הגדרות

למילים ולביטויים שבהסכם זה יהיו הפירוש והמשמעות כמפורט להלן אלא אם מצוין במפורש בהסכם אחרת:

"התרשים" - תרשים אשר בו תיאור מפורט של המבנה האמור בהסכם אשר מצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו כנספח 1 שלו.

"המרינה" - הקרקע שנוצרה מייבוש הים ונמצאת מזרוע, מערב וצפון ל-"בריכת גורדון" בתל-אביב-יפו, וכן הרציפים ומי הים המוקפים על-ידי שוברי הגלים.

"המבנה" - מבנה בשטח של כ- 29 מ"ר, הכל כמפורט בתשריט.

"מטרת העסק" - השימוש (או השימושים) המותרים למפעיל בעסק כהגדרתו להלן וכמפורט בנספח מטרת השימוש שצורף להצעת המפעיל (להלן - "נספח מטרת השימוש"). המפעיל לא יהיה רשאי לשנות את מטרת העסק, גם לא לאחד מהשימושים האחרים שהותרו למבנה במסמכי המכרז, ללא הסכמת אתרים מראש ובכתב.

"העסק" - הפעלת המבנה לצורך מטרת העסק, וזאת בהתאם לאמור בהסכם זה ובהתאם לתנאים שיקבעו ברישיון העסק שיתקבל מעיריית תל-אביב-יפו ובכל היתר ו/או רישיון רלבנטי אחר (אם דרוש).

"המנהל" - המנהל הכללי של אתרים או אדם שמונה על ידו לצורך זה ומינוי כזה יכול שיהיה כללי, או לתקופת זמן מסוימת, או לעניין או עניינים מסוימים, ורשאי המנהל למנות אדם כאמור מפעם לפעם, לבטל מינוי ולמנות אחר תחתיו ובתנאי שדבר המינוי כאמור יובא לידיעת המפעיל בהודעה בכתב.

"צמוד למדד" - כל תשלום החל על פי הסכם זה יהיה צמוד לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לפי הסכם זה ביחס למדד הבסיס.

"מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של חודש יולי 2016 שיפורסם ביום 15/08/2016.

"ריבית מרבית" - כל תשלום החל על המפעיל לפי הסכם זה שיבוצע לאחר המועד שנקבע בהסכם זה לתשלומו, יחייב את המפעיל גם בתשלום ריבית בשיעור פריים + 8% לשנה, שתצטרף לקרן בתום כל חודש קלנדארי, ותגיע לאתרים ללא צורך בהוכחת נזק.

"העירייה" - עיריית תל-אביב-יפו.

הואיל	ואתרים היא בעלת הזכויות במבנה.
והואיל	ובמסגרת מטרותיה, אתרים מעוניינת בפיתוח והפעלה של מבנים שבבעלותה ו/או בניהולה ובהפעלתם, ובין היתר, היא ערכה מכרז פומבי למתן רשות לשימוש במבנה לשם הפעלת העסק (לעיל ולהלן - "המכרז");
והואיל	והמפעיל השתתף במכרז והצעתו זכתה במכרז;
והואיל	והמפעיל מעוניין לקבל מאתרים רשות לשימוש במבנה כהגדרתו לעיל והוא מתחייב להפעיל בו ומתוכו את העסק כהגדרתו לעיל, ורק אותו והכל כמפורט בהסכם זה;
והואיל	ובכפוף למילוי כל התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה במלואן ובמועדו, הסכימה אתרים להעניק לו רשות לשימוש במבנה (להלן - "רשות השימוש").

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. תוקף המבוא, כותרות הסעיפים ונספחי ההסכם

המבוא, ההגדרות והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

כותרות הסעיפים וחלוקתם לא ישמשו לפרשנותו של הסכם זה, אלא לנוחיות הקריאה בלבד.

נספחי ההסכם המהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו הם כדלקמן:

- 1.1 נספח 1 - התרשים.
- 1.2 נספח 2 - אישור קיום ביטוחים לעבודות.
- 1.3 נספח 2א - אישור קיום ביטוחים.
- 1.4 נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.
- 1.5 נספח 4 - הצעת המפעיל במכרז.
- 1.6 נספח 5 - נספח מטרת השימוש.

#### 2. מהות הזכות

- 2.1 אתרים מעניקה בזה למפעיל זכות שימוש במבנה בלבד לשם הפעלת העסק למטרת העסק בלבד (ולא לכל שימוש אחר) על פי הוראות הסכם זה והדין החל ולמשך תקופת השימוש כהגדרתה להלן.
- 2.2 המפעיל מסכים לקבל את רשות השימוש האמורה לעיל והוא מתחייב להשתמש בה כדי לנהל ולקיים את העסק וכל זאת במקצועיות, ברמה גבוהה, ברציפות, בנאמנות ובמסירות.
- 2.3 מובהר ומודגש כי המפעיל רשאי לעשות שימוש במבנה בשלמותו, וכי הוא איננו רשאי לחלקו למספר עסקים.
- 2.4 מוסכם במפורש כי אסור למפעיל להשתמש במבנה ו/או בכל חלק ממנו או בסביבתו למטרה אחרת ו/או נוספת, ללא הסכמת אתרים מראש ובכתב. במידה

והמפעיל יבקש לעשות שימוש במבנה לשימוש שאינו במסגרת מטרת השימוש, המפעיל יהיה רשאי לעשות כן אך ורק לאחר קבלת אישורה של אתרים לכך מראש ובכתב. אתרים תאשר או תדחה את בקשת המפעיל כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שהיא, והיא תהא רשאית אף להתנות את הסכמתה, ככל שתיתן, בתנאים לפי שיקול דעתה, והמפעיל מוותר בזה ויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי אתרים בעניין זה.

**2.5** למניעת כל ספק מובהר בזאת כי השימוש במבנה כפוף לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות כדין הדרושים לכך, ובכלל זה גם (אך לא רק) רישיון עסק והיתר לשימוש חורג (אם וככל שנדרש), וכי אין במתן רשות אתרים להפעלת העסק בהתאם להסכם זה, כדי להוות משום מצג כלשהו מצד אתרים לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם ו/או להסכמתה לשימושים כאמור ללא היתר. מובהר למען הסר ספק כי אתרים לא בדקה ולא ביררה לאלו מטרות ניתן לקבל רישיון עסק, אם בכלל, כי היא לא בדקה האם ניתן לקבל רישיון עסק (במידת הצורך) לצורך הפעלת המבנה למטרת העסק, ואלו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים יידרש המפעיל לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק, והאחריות המלאה והבלעדית לכך תחול על המפעיל.

**2.6** המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב מפורשות כי מלבד זכות השימוש המפורטת והמוגדרת בהסכם זה, לא תהיה לו כל זכות שאינה מצוינת במפורש בהסכם זה. להסרת ספק מובהר בזה כי המפעיל אינו ולא יהיה בשום פנים דייר מוגן וחוקי הגנת הדייר לא יחולו עליו.

### **3. התחייבויות והצהרות המפעיל .3**

המפעיל מתחייב מצהיר ומאשר כי:

**3.1** הוא לא שילם לאתרים ו/או למינהל מקרקעי ישראל ו/או לעירייה ו/או לאחר דמי מפתח או תשלום במקום דמי מפתח בקשר עם ההסכם או בקשר עם קבלת החזקה במבנה.

**3.2** כי המבנה הינו מבנה חדש ונכס פנוי במובן חוקי הגנת הדייר.

**3.3** כי הוא בדק והבין היטב את הסכם זה ומשמעותיו (מכל מין ו/או סוג), וכי הוא מצא את כל אלה מניחים את דעתו מכל הבחינות ומתאימים למבוקשו, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה מכל מין ו/או וסוג כנגד אתרים ו/או העירייה, לרבות טענת מום (ובכלל זאת טענת מום נסתר) ו/או טעות ו/או אי התאמה ו/או כל טענה אחרת בקשר למבנה ו/או למצבו המשפטי ו/או למצבו התכנוני ו/או לכל טענה אחרת הקשורה להסכם זה, בין אם תביעותיו ו/או טענותיו ו/או דרישותיו כאמור ידועות לו במועד כריתת הסכם זה ובין אם לאו.

**3.4** כי על ההסכם והיחסים שבינו לבין אתרים לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 וכל תיקונים עתידיים באותן הוראות, והוא לא יהיה בשום נסיבות דייר מוגן במבנה.

**3.5** כי הוא בעל כל האמצעים, כח האדם המתאים, הניסיון, הידע, הכלים, הציוד והמומחיות לצורך הפעלת העסק.

**3.6** כי ידוע לו והוא מסכים שאתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן יהיו רשאים (אך בכל מקרה לא חייבים) לבצע עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או הריסה ו/או כל סוג אחר שהוא של עבודות במבנה ו/או במרינה ו/או בסביבותיהם ו/או בחלק מהם לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, לרבות עבודות פיתוח של המרינה ו/או המבנים שבה בלי שום הגבלה לסוג העבודות או למשך ביצוען ו/או למועד תחילתן ו/או סיומן. בחתימתו על הסכם זה המפעיל מוותר בזאת מראש על טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות בעניין זה כלפי העירייה ו/או אתרים

ו/או מי מטעמן (להלן - "העבודות") בחתימתו על הסכם זה המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב כי ידוע לו והוא מסכים לכך ואף לקח זאת בחשבון מראש, כי בתקופת ביצוע העבודות, קיימת אפשרות ממשית שתיגרם לו אי נוחות ו/או הפרעה ו/או פגיעה ו/או ירידה ברווחים שנובעים מהפעלת העסק במבנה. בכל מקרה של ביצוע עבודות כאמור, מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם אתרים ו/או העירייה ו/או מבצעי העבודות מטעמן ולהימנע, במישרין ו/או בעקיפין, מכל הפרעה ו/או עיכוב ו/או עצירה ו/או הפסקה בכל דרך אחרת של העבודות. בחתימתו על הסכם זה המפעיל מוותר מראש, ויתור מלא, סופי, גמור, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה כלפי אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בקשר לביצוע העבודות כאמור ו/או כתוצאה מביצוען, לרבות בכל מקרה שבו העבודות תגרומנה לו נזק ו/או הפרעה ו/או אי נוחות ו/או פגיעה בהפעלת העסק במבנה במהלך ביצוע העבודות.

3.7

כחלק מביצוע העבודות, המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי יתכן והעבודות יכללו ביצוע שינויים ו/או בניה חדשה בשטח המרינה שיחייבו את הריסת המבנה והעברת זכות השימוש של המפעיל למבנה אחר במרינה. במקרה כזה מסכים ומתחייב המפעיל לעבור למקום אחר במרינה עליו תורה לו אתרים (להלן - "שטח השימוש החלופי"), ובתנאי ששטח השימוש החלופי לא יקטן משטח המבנה על פי הסכם זה. הוצאות ההעברה לשטח השימוש החלופי יחולו על המפעיל. במקרה כאמור הוראות ההסכם ונספח זה יחולו בהתאמה לשטח השימוש החלופי, ובכל מקום בו מצוין המבנה, הפירוש הנכון יהיה זה המתייחס לשטח השימוש החלופי.

3.8

המפעיל מצהיר בזאת, כי ידוע לו שבמקרה של עבודות כאמור ישנה אפשרות כי הוא יאלץ לעבור למקום ארעי ולשטח שונה שיהיו בגודל זהה במידת האפשר למבנה וזאת עד להעברתו לשטח השימוש החלופי (להלן - "שטח השימוש הארעי"). אתרים תעשה כמיטב יכולתה בנסיבות הקיימות לאפשר תנאי עבודה סבירים עד להעברת המפעיל לשטח השימוש החלופי, וכן תעשה כמיטב יכולתה לקיצור תקופת השימוש של המפעיל בשטח השימוש הארעי. ואולם במידה ובמועד ההעברה לשטח השימוש הארעי תיוותר תקופה של פחות מ-12 חודשים עד לתום תקופת השימוש ואתרים החליטה שלא לממש את האופציה להארכת תקופת השימוש, יחולו הוצאות ההעברה על אתרים. המפעיל מתחייב ומסכים כי לא יהיה זכאי, ואתרים לא תהיה חייבת, במתן פיצוי או תשלום כלשהו למפעיל בגין אי הנוחות וכל תוצאה ו/או הוצאה אחרות שייגרמו לו עקב העברתו ושהייתו בשטח השימוש הארעי. אתרים לא תהיה חייבת בהחזר דמי השימוש בתקופת המעבר. היה ושטח השימוש הארעי יהא קטן משטח המבנה על פי ההסכם ונספח זה בתקופת המעבר בלבד, יסכימו הצדדים על דמי שימוש עדכניים בהתאם לשטח כאמור ואם לא יסכימו, ייקבעו על-ידי שמאי מוסכם על הצדדים והחלטתו תחייב את הצדדים.

המפעיל מסכים לקבל את החלטתה של אתרים בדבר שטח השימוש החלופי ו/או הארעי, והחלטתה של אתרים תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

מוסכם בזה בין הצדדים כי אם המפעיל ידרש לעבור לשטח השימוש החלופי ו/או הארעי ושטח השימוש החלופי או הארעי יהיה קטן יותר מהמבנה, תשמר למפעיל הזכות להביא את ההסכם ונספח זה לידי סיום בהודעה בכתב שימסור על כך לאתרים תוך 30 יום מהמועד שקיבל הודעה על כך מאתרים. אין לראות בהודעת אתרים כאמור משום הפרת ההסכם, ולאף אחד מן הצדדים לא תהיה תביעה או דרישה מהצד השני בגין הפסקתו של הסכם זה, למעט אותם תשלומים ששילם המפעיל לאתרים בגין התקופה בה לא ישתמש במבנה עקב מימוש זכותו לבטל את ההסכם לפי סעיף זה, החל ממועד הפסקת ההתקשרות בפועל.

מוסכם בזה בין הצדדים כי אם שטח השימוש החלופי ו/או הארעי יהיה גדול יותר משטח המבנה, תהיה אתרים רשאית לדרוש את תוספת המחיר בגין ההפרש כאמור, כאשר הבסיס יהיה מחיר דמי השימוש המשולמים כיום חלקי שטח המבנה כיום והכפלת התוצאה במכפלת מספר המטרים הרבועים של שטח השימוש החלופי ו/או הארעי.

- 3.9 כי כל שיפוץ, בניה, תוספות שיבצע המפעיל במבנה יהיו בבעלותה של אתרים, כי הוא לא יזכה לכל תשלום ו/או הנחה ו/או דחייה ו/או השבה ו/או פטור מתשלום דמי השימוש בגינם. השיפוצים ו/או השיפורים ו/או התוספות הנ"ל גם לא יחשבו בדרך כלשהיא כתשלום של דמי מפתח.
- 3.10 לנקוט, על חשבונו, בכל הצעדים הנדרשים על מנת שהמבנה יעמוד בדרישות כל הרשויות המוסמכות לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וכיוצ"ב.
- 3.11 כי כל השירותים שינתנו במבנה ובעסק יינתנו במהלך כל השנה ולכלל הציבור ולא יוגבלו לאורחי המפעיל או לקבוצה מסוימת זו או אחרת, וזאת בשעות הפעילות המותרות למפעיל על-פי ההיתר שיקבל וכל דין.
- 3.12 בניהול המבנה והעסק, יקיים ויכבד המפעיל כל דין, כולל כל חוק עזר, תקנות, הוראות והנחיות של הרשויות המוסמכות, וכן הוראות נוהל וסדר מטעם המנהל.
- 3.13 לא להעסיק בעסק עובדים זרים אלא בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, התשי"ט-1959, התקנות והצווים שמכוחו ובהתאם לכל דין ו/או הנחייה אחרים בעניין זה.
- 3.14 כי כל השירותים שינתנו על ידו ע"פ ההסכם יהיו ברמה גבוהה ובמחירים סבירים וכן כי ימלא אחר הוראות כל דין ביחס למחירי שירותים הנמכרים ו/או ניתנים על ידו.
- כמו כן, ידוע למפעיל כי מכירתם של פריטים אסורים על-פי רשיון העסק ו/או הדין תהווה הפרה יסודית של החוזה והמנהל יהא רשאי לאסור על מכירתם. כמו כן, רשאית אתרים לאסור העסקתם של עובדים אשר לפי שיקול דעתה לא ימצאו מתאימים והמפעיל מחויב לפעול באופן מיידי לביצוע הוראות אתרים בעניין זה וכל ההוצאות והתוצאות של החלפת העובדים יחולו במלואן על המפעיל.
- 3.15 לנהל את העסק ע"פ תנאי הרישיון שיקבל או התנאים שתציב העירייה ו/או הרשויות הנוגעות בדבר לשם הפעלת וניהול העסק ולבצע על חשבונו את כל ההתאמות שיידרשו לצורך כך, אם וככל שיידרשו. המפעיל יודע ומאשר כי הסכמתה של אתרים לניהול העסק במבנה אינה מקנה ולא תקנה לו את הרישיון הנחוץ לצורך הפעלת העסק.
- 3.16 כי אין לו זכות לבלעדיות בנוגע להפעלת העסק וכי אתרים רשאית להתיר לצדדים שלישיים להקים עסקים דומים ו/או זהים ו/או מתחרים בסמוך למבנה ו/או במרינה והכל מבלי להודיע למפעיל מראש ו/או בכלל.
- 3.17 לנקוט, על חשבונו, בכל הצעדים הנדרשים על מנת שהמבנה והעסק שהוא יפעיל בו יעמדו בדרישות כל הרשויות המוסמכות לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וחוק שיווין זכויות לאנשים עם מוגבלויות, תשנ"ח 1988 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן – "חוק הנגישות").
- מודגש, כי אחריות המפעיל לביצוע התאמות נגישות בהתאם לחוק הנגישות והתקנות שהותקנו מכוחו חלות הן בנוגע להתאמת המבנה באופן פיזי לגישה של בעלי מוגבלויות, והן בקשר להתאמת השירותים שהוא מספק בעסק שיפעיל במבנה לבעלי מוגבלויות. המפעיל ימציא לאתרים, בטרם הפעלת העסק, אישור יועץ נגישות המאשר כי העסק עומד בחוק הנגישות.

3.18 כי ידוע לו שבמידה ויורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה ו/או אשר התרחשה במבנה תהא רשאית (אך לא חייבת) אתרים להודיע על ביטולו של הסכם זה.

בהתאם לאמור מתחייב המפעיל להודיע לאתרים באופן מיידי וללא דיחוי, במקרה שבו יורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה ו/או התרחשה במבנה.

יובהר כי היה והמפעיל הינו תאגיד תחול ההוראה ולרבות ההתחייבות כמפורט לעיל גם על כל בעלי המניות והדירקטורים של המפעיל, כפי שיהיו נכון למועד ההרשעה כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי חלף ביטול ההסכם, ובמקרה של בעל מניות או דירקטור יהיה רשאי המפעיל להודיע לאתרים כי אותו בעל מניות מכר או ויתר או העביר את אחזקותיו במפעיל לצד שלישי שיאושר מראש על ידי אתרים בהתאם להוראות הסכם זה, ואותו דירקטור התפטר או סיים את כהונתו במפעיל.

הודעה כאמור תינתן על ידי המפעיל בתוך 7 ימי עסקים מפנייתו של אתרים.

במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות לעיל, מתחייב המפעיל לפנות את המבנה בתוך 30 יום ממועד ההודעה כאמור, ולהחזירו לחזקת אתרים בהתאם להוראות הסכם זה.

בעצם חתימתו על הסכם זה מוותר המפעיל מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד אתרים הקשורה במישרין ו/או בעקיפין לביטול ההסכם בנסיבות המתוארות לעיל.

3.19 כי ידוע לו שאתרים מתקשרת עימו בהסכם זה, על בסיס התחייבויותיו והצהרותיו במסגרת סעיף 3 זה.

#### 4. יחסי שכנות

4.1 המפעיל מצהיר כי ידוע לו היטב כי לאתרים שיקול דעת בלעדי ומוחלט בקשר לזהות הדיירים ויעוד העסקים ביחידות ו/או מבנים אחרים במרינה והמפעיל מוותר מראש וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי אתרים בקשר עם זהות ואופי העסקים האחרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים במרינה לרבות הפרעות העלולות לנבוע מהפעלתם של אלה במרינה.

4.2 למניעת ספק מובהר כי המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות אתרים ו/או המנהל וכי אי ביצוע הוראותיו ו/או אי תשלום לפי דרישותיו תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

#### 5. הכנת המבנה לשימוש

5.1 המבנה יימסר לשימוש המפעיל במצבו "AS IS" לאחר שהמפעיל הקודם יפנה אותו לרבות מהצידוד השייך לו כמפורט בהזמנה ובהסכם. ציוד שלא פונה עד שהמבנה נמסר לשימוש המפעיל, המפעיל רשאי להשתמש בו או לפנות אותו, בהתאם לרצונו, ובכל מקרה פיננסי יהיה על חשבון המפעיל בלבד. המפעיל מאשר ומצהיר כי ביקר, ראה ובדק את המרינה, המבנה ומערכותיו מבחינה פיזית ותכנונית ואת המצב, הדרישות והתנאים התכנוניים והסטטוריים לקבלת היתרים על פי כל דין לתפעול המבנה ולהפעלת העסק בו (אם דרושים) וכן כי בדק



את תנאי המקום, לרבות דרכי הגישה, המעבר והיציאות, וכי הוא מצאם, לאחר שברשותו כל המידע הרלבנטי, מתאימים למטרות שבגינן מוענקות לו רשות השימוש ע"פ ההסכם.

המפעיל מוסיף ומאשר כי לא נעשה בפניו מצג כלשהו ע"י אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ולא ניתנו לו הבטחות כלשהן ע"י אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן זולת האמור בהסכם זה והוא מוותר ויתור גמור ומוחלט ובלתי חוזר על כל טענה לרבות טענות על קיומם של כל פגם (כולל פגם נסתר), אי התאמה, חסרון, הסתמכות, הגבלות או מגבלות בקשר אליהן, ועל כל הסעדים המוענקים בגינם, כולל אלה שבחוק השכירות והשאלה תשל"א-1971 ובכל חוק אחר, ובכלל זה הוא מאשר כי אתרים מסרה לו כי קיימת אפשרות שיש במבנה ליקויים שאינם ידועים לה וכי היא עליו לתקנם על חשבונו טרם יהיה ניתן להשתמש במבנה ו/או לקבל הרישיונות הדרושים לשימוש בו.

**5.2** מבלי לגרוע מכלליות האמור, מסכימים הצדדים כי המפעיל יבצע על חשבונו, ולאחר קבלת כל ההיתרים הדרושים לכך לפי דין (במידת הצורך), את כל העבודות והפעולות הדרושות, ככל שדרושות, להכנת המבנה לשימוש המותר לפי הסכם זה (להלן - "העבודות"), וזאת בהתאם לתוכניות שיוגשו לאישור אתרים קודם תחילת העבודות במבנה ובכפוף לדין החל ולקבלת כל ההיתרים הדרושים, ככל שדרושים לביצוע העבודות כאמור.

**5.3** מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מצהיר כי האחריות הבלעדית לתכנון, ביצוע, ופיקוח על עבודות במבנה (אם וככל שיעשו על-ידו) מוטלת עליו בלבד ותעשה על חשבונו, וזה כולל גם (אך לא רק) את האחריות לחיבור לתשתיות ו/או שירותים מכל מין וסוג שהוא. למרות האמור בסעיף קטן זה, מובהר כי חובה על המפעיל, מעבר ובנוסף לאמור בסעיף 5.2 לעיל, לקבל את אישור אתרים לתוכניות העבודות מראש ובכתב וכתנאי להתחלת ביצוען. המפעיל יערוך בתוכניות העבודות שינויים ו/או התאמות לדרישות אתרים כפי שתועברנה אליו על ידיו. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שביצוע השינויים לפי הוראות אתרים מהווה תנאי אין-בלתו למתן אישור אתרים לביצוע העבודות.

**5.4** מובהר בזאת כי העבודות לא יכללו תוספות בניה כלשהן. מוסכם כי המפעיל יהיה רשאי לבצע חלוקה פנימית של המבנה באמצעות קירות גבס וזאת לפי צרכיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באופן כלשהו בחלקי הקבע של המבנה.

**5.5** המפעיל מצהיר ומתחייב לקבל את כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לביצוע העבודות מהרשויות המוסמכות, והכל אם וככל שיידרש איזה מהאישורים כאמור על-ידי איזו מהרשויות ו/או על-פי כל דין. המפעיל גם מצהיר כי הוא יהיה האחראי היחיד והבלעדי לגשיאה בכל התשלומים ו/או המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או כל תשלום אחר אשר יהיו נובעים ו/או קשורים לביצוע העבודות במבנה (כולל היטל השבחה), כי לא מוטלת על אתרים כל חבות ו/או אחריות בשל כך, וכי הוא מצהיר שהוא מוותר בזה וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שיש ו/או תהיה לו כלפי אתרים בעניין זה.

**5.6** המפעיל מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לתוכניות שאושרו על-ידי אתרים, באופן מדויק וללא כל שינוי ו/או חריגה מכל מין וסוג שהוא, ולא לעשות בהן כל שינוי ללא קבלת הסכמת אתרים לכך בכתב ומראש. כן מתחייב המפעיל לבצע את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שבתוכניות.

**5.7** מצאה אתרים כי העבודות אינן מבוצעות באופן מלא ומדויק בהתאם לתוכניות שאושרו על-ידיה, או שנגרמים עקב העבודות הנ"ל מטרדי רעש ו/או ריח ו/או נוף ו/או מפגעים המפריעים למהלך העסקים הרגיל של העסקים בסביבת המבנה, תודיע על כך למפעיל, והוא מתחייב לפעול באופן מידי, על חשבונו וללא כל דיחוי להסרת והפסקת כל מטרד ו/או מפגע שנמסר לו עליו כאמור.

5.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל לקבל את כל האישורים הדרושים לכך מהרשויות המתאימות עם סיום העבודות במבנה, אם וכאשר יבוצעו על-דין, והכל אם וככל שיידרשו אישורים כאמור על-דין איזו מהרשויות ו/או על-פי כל דין. המפעיל מצהיר בזאת כי הוא האחראי היחיד והבלעדי לקבלת כל האישורים האמורים, כי לא מוטלת על אתרים כל חבות ו/או אחריות בנושא זה, וכי הוא מוותר מראש וויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה כלפי אתרים בעניין זה.

5.9 מעבר ובנוסף לביצוע העבודות כמפורט לעיל, ובדרך המפורטת שם, המפעיל מתחייב שלא לבצע כל שינוי או תוספת מכל סוג שהוא במבנה ללא הסכמת אתרים בכתב ומראש וללא קבלת ההיתרים הנדרשים לפי כל דין מהרשויות הנוגעות בדבר שינויים או תוספות שיעשו ללא קבלת רשות והיתר כדיון. מובהר כי במידה ולמרות האמור לעיל, המפעיל יבצע שינוי או תוספת כאמור שלא בהסכמת אתרים ובהיתר כדיון, תהיה אתרים רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי להחליט על הריסת השינויים על חשבון המפעיל ובכלל זה היא גם תהא רשאית (אך לא חייבת) להורות למפעיל להרוס את השינויים או להרוס אותם בעצמה (על חשבון) לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב של 14 ימים מראש, ולצורך כך היא תהא רשאית להיכנס למבנה ולהכניס פועלים, עובדים וכלים, כולל לאותם חלקים שבהם ינהל המפעיל את עסקיו או שיהיו בחזקתו.

מבלי לגרוע מהאמור בפסקה דלעיל, המפעיל יהא רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים במבנה שהם דקורטיביים ואינם דרושים היתר ו/או רישיון - ככל שמדובר בעבודות ו/או בשינויים קבועים, הם יבוצעו בתאום עם אתרים. העבודות האמורות ייעשו על חשבון של המפעיל והוא לא יהיה זכאי לקבל ו/או לתבוע ו/או לנכות כל סכום בגין השקעותיו אלו, יהא היקפם אשר יהא.

5.10 יובהר למען הסר כל ספק, כי במידה והמפעיל הקודם של המבנה ביצע במבנה שינויים ו/או תוספות מכל סוג שהוא שאינם מפורטים בתרשים (נספח 1) הם נערכו ללא ידיעת ו/או אישור אתרים (להלן - "השינויים"). המפעיל מסכים ומתחייב כי במידה ואתרים ו/או העירייה ו/או מטעמן ו/או כל גורם מוסמך אחר, ידרשו את הריסת השינויים, כי אז המפעיל יהרוס אותם בהתאם להוראות כאמור ועל חשבון והוא מוותר מראש וויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בעניין זה. מבלי לגרוע מן האמור, אתרים לא תתנגד להשארות השינויים במבנה במידה ולפי שיקול דעתה, הם לא פוגעים במבנה ו/או בחזות המתחם ובלבד שהמפעיל יפעל לקבלת כל האישורים של כל הגורמים המוסמכים בקשר לכך לפי כל דין ויקבל את האישורים כאמור בפועל והכל בתוך התקופה שאתרים תקצה לו לשם כך. מובהר כי כל ההוצאות מכל סוג שהוא שתהיינה כרוכות בקשר עם קבלת האישורים כאמור, יחולו במלואן על המפעיל.

5.11 המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי לאתרים הזכות הבלעדית לדרוש כי כל שינוי בניה ו/או שיפוצים ו/או ותוספות שנעשו במבנה, בין אם בהרשאת אתרים ובין אם לאו, יישארו במבנה לאחר תום ההסכם, מכל סיבה שהיא, ולמפעיל לא תהיה זכות לדרוש כל תמורה ולא תהיה לו כל תביעה או טענה כלשהיא כלפי אתרים בגין כך או בקשר לכך.

## 6. תקופת ההסכם

6.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ונספחיו, רשות השימוש המוענקת למפעיל על פי הסכם זה הינה לתקופה קצובה של 5 שנים מיום 1/9/2016 (להלן - "תקופת השימוש").

6.2 מובהר למען הסר כל ספק, כי המפעיל לא יהיה רשאי, מיוזמתו, להביא הסכם זה לידי גמר לפי תום תקופת השימוש. כל הפסקת שימוש במבנה ו/או פינויו על-דין המפעיל לפני המועד הנ"ל לא ישחררו את המפעיל מהתחייבויותיו על-פי הסכם

זה לרבות התחייבויותיו לשלם לאתרים את דמי השימוש כהגדרתם להלן, וכן לשלם לכל צד שלישי כל תשלום החב על המפעיל לפי הסכם זה ו/או כל דין.

6.3 לאתרים הזכות הבלעדית ושיקול דעתה המוחלט להאריך את תקופת ההתקשרות לפי הסכם זה למשך תקופה נוספות של 5 שנים מתום תקופת השימוש, וההארכה יכולה להיעשות בין בפעם אחת ובין אם במספר פעמים, ובלבד שסך תקופת ההארכה לא יעבור את התקופה האמורה, דהיינו: 5 שנים נוספות מתום תקופת השימוש, (להלן - "האופציה" ו-"תקופות ההארכה"). אתרים תדגיש כי היא לא תממש את האופציה במידה והמפעיל אינו מעוניין בכך.

6.4 המפעיל מצהיר כי אתרים הבהירה לו וכי הוא יודע ידוע היטב ומסכים לכך ללא תנאים ו/או הסתייגויות, כי כתנאי למימוש כל אחת מתקופות האופציה למשך כל אחת מתקופות ההארכה הם התקיימות התנאים הבאים במצטבר:

6.4.1 קבלת הודעה בכתב מאת המפעיל כי הוא מעוניין שאתרים תממש את האופציה 90 ימים מראש לפחות קודם לתום תקופת השימוש או לתום תקופת האופציה הראשונה, לפי העניין;

6.4.2 עמידת המפעיל בכל התנאים היסודיים של ההסכם ללא יוצא מן הכלל לכל אורך תקופת השימוש, לפי העניין;

6.4.3 העלאת דמי השימוש בסך השווה ל- 10%.

6.4.4 אישור ועדת המכרזים של אתרים למימוש האופציה; חתימת נספח להארכת ההסכם שהוכן על-ידי היועץ המשפטי של אתרים.

מובהר בזאת כי למפעיל אין כל זכות קנויה או אחרת לדרוש מאתרים לממש את האופציות כולן או מקצתן, והוא יהיה מנוע מלטעון כלפי אתרים כל טענה בדבר הבטחה מפורשת או משתמעת, של הסתמכות, של מצג כלשהו, של השקעה כספית כלשהי, של פגיעה במוניטין וכיוצא ב טענות אלו או אחרות. הדרך היחידה אשר תקנה למפעיל זכות להמשך השימוש במבנה הינה על דרך של נספח הארכת ההסכם כתוב וחתום ע"י הצדדים להסכם זה ובהתאם לתנאיו ובו מפורטת תקופת ההארכה ותנאיה.

6.5 רשות השימוש לפי הסכם זה תפוג או תתבטל בתום תקופת השימוש או בתום תקופת ההארכה או קודם לכן בקרות אירוע המפורט בהסכם זה והמביא לביטול ההסכם או לסימומו המוקדם.

6.6 מובהר בזאת מפורשות כי עובר למועד הסכם זה מפעיל את המבנה צד שלישי אשר אמור לפנותו לפני התחלת תקופת השימוש. היה והמפעיל הנוכחי לא יפנה את המבנה מכל אדם, ציוד וחפץ במועד בו יהיה עליו לעשות כן, אזי תחילת תקופת ההפעלה לפי הסכם זה תחל מיד לאחר הודעת אתרים בדבר מועד הפינוי בפועל של המבנה ותסתיים בשינויים המחויבים לפי האמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.7 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 לעיל, מוסכם על הצדדים כי במידה והמפעיל הנוכחי לא יפנה את המבנה בתוך 6 חודשים מהיום שבו הייתה אמורה להתחיל תקופת השימוש כהגדרתה לעיל (להלן - "תקופת ההמתנה"), המפעיל יהיה רשאי להודיע לאתרים במהלך 30 הימים מתום תקופת ההמתנה בהודעה בכתב, על ביטול ההתקשרות לפי הסכם זה, ובמקרה כזה, לא תהינה למי מהצדדים כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כך ו/או כתוצאה מכך האחד כנגד משנהו. מובהר למען הסר כל ספק, כי במידה והמפעיל לא הודיע לאתרים על רצונו בביטול ההתקשרות לפי הסכם זה בהתאם להוראות סעיף זה, תפקע זכותו לביטול ההתקשרות לאלתר והוא לא יהיה רשאי לעשות כן, אלא בהסכמתו מראש ובכתב של אתרים ויהא עליו לקיים את ההסכם על כל הכרוך בכך, החל

ממועד פינוי המבנה. מועד פינוי המבנה לצורכי הסכם זה משמעו המועד שבו הודיעה אתרים למפעיל כי המבנה פנוי.

6.8 המפעיל מוותר ויתור גמור, סופי ומוחלט על כל טענה, דרישה ו/או תביעה מאתרים בגין אי פינוי המבנה במועד ו/או בכלל על-ידי המפעיל הנוכחי, תהא הסיבה לכך אשר תהא, ולא יהיו לו בגין כך כאמור כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מאתרים ו/או מי מטעמה.

## 7. דמי השימוש

בגין קבלת זכות השימוש כאמור בהסכם זה, המפעיל ישלם לאתרים את התשלומים המפורטים להלן:

7.1 תמורת זכות השימוש במבנה כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לאתרים דמי שימוש שנתיים בסכום של ..... ש"ח צמודים לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד ביחס למדד הבסיס בתוספת מס ערך מוסף כדין (להלן - "דמי השימוש").

7.2 לצורך ביצוע העבודות להכנת המבנה לשימוש המפעיל כהגדרתם בסעיף 5.2 לעיל, אתרים פוטרות בזאת את המפעיל מתשלום דמי שימוש בלבד (אבל לא מכל תשלום אחר החל עליו בהתאם להסכם זה ו/או כל דין) למשך תקופה של חודש ימים מיום חתימת הסכם זה.

7.3 תשלום המע"מ בגין דמי השימוש יחשב לכל דבר ועניין כחלק מדמי השימוש. עם פירעון דמי השימוש תמציא אתרים למפעיל חשבונית מס בהתאם לחוק.

7.4 דמי השימוש בתקופת השימוש ובתקופת האופציה (אם תהיה כזו) ישולמו מראש כל שנה ב- 4 תשלומים רבעוניים. בתחילת כל שנת שימוש ימסור המפעיל לאתרים 4 שיקים, האחד בר פירעון מידי ו-3 שיקים נוספים מעותדים לתחילת כל רבעון נוסף (עד 5 לחודש) לכיסוי דמי השימוש לשנה.

דמי השימוש יוצמדו לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס כהגדרתו בהסכם זה לעיל (להלן - "הפרשי הצמדה"). אחת לשנה, ייערך חישוב של הפרשי ההצמדה כאמור, ככל שהיו כאלה, בהתאם לחישוב זה המפעיל ישלם לאתרים את הפרשי ההצמדה כאמור ביחד עם תשלום דמי השימוש בגין השנה שאחרי השנה שבגינה נערך החישוב.

רק פירעון ההמחאות כאמור במלואן ובמועדן ותשלום הפרשי ההצמדה כאמור יחשב תשלום דמי השימוש בהתאם להוראות ההסכם.

7.5 מוסכם על הצדדים כי אתרים תהיה רשאית לדרוש את גביית דמי השימוש באמצעות הוראת קבע בנקאית (להלן - "הוראת הקבע") אם וכאשר תמצא לנכון לעשות כן ולפי שיקול דעתה הבלעדי. המפעיל מתחייב בזה לחתום על כל המסמכים הנדרשים ו/או שידרשו לצורך גביית דמי השימוש באמצעות הוראת הקבע כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של אתרים.

הצדדים מסכימים כי תשלום דמי השימוש במלואם ובמועדם הינו מעיקרי ההסכם, הינה תנאי עיקרי ויסודי להסכם וכל איחור בתשלום מעבר ל-7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, אתרים תהא רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על ביטול ההסכם והמפעיל יידרש לפנות את המבנה כמפורט בסעיף 14 להלן. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו יחויב המפעיל בתשלום ריבית מירבית, כהגדרתה במבוא להסכם זה, על כל איחור בתשלום.

7.6 המפעיל מצהיר כי קביעת הריבית ודרך חישובה כאמור לעיל נעשתה על דעתו והיא מהווה פיצוי מוסכם מראש בגין כל איחור של תשלום כמפורט בהסכם זה,

וזאת מבלי לגרוע מכל פיצוי או טעד אחר שעומדים לזכות אתרים משום כל דין ו/או מכת הסכם זה. מוסכם כי פיצוי זה יינתן ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מאיחור בתשלום דמי השימוש.

**7.7** מובהר בזאת מפורשות כי היה והמפעיל יפר הסכם זה בהפרה אשר תקנה לאתרים את הזכות לבטלו ואתרים עשתה כן, הרי שלא יהא בביטול ההסכם כאמור ובסילוק ידו של המפעיל מהמבנה משום פגיעה ואו גריעה מהתחייבותו של המפעיל, לשלם לאתרים את דמי השימוש וכל תשלום אחר החל עליו לפי הסכם זה במלואם ובמועדם, עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה.

**7.8** בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור, מובהר בזאת מפורשות כי גם אם המפעיל לא ישתמש ו/או ימנע ממנו השימוש במבנה ו/או להפעיל את העסק, באופן מלא ו/או חלקי, באופן זמני ו/או קבוע, מכל סיבה שהיא, ובין היתר עקב אי מתן רשיון עסק, גם שלא באשמת המפעיל ו/או כל מניעה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות ו/או משום צו משפטי, המפעיל עדיין יהיה חייב בהתחייבויותיו לפי הסכם זה לרבות בתשלום דמי השימוש עד לתום תקופת ההסכם או עד לתום תקופת ההארכה (אם תקופת ההסכם תוארך), לפי העניין, גם בגין התקופה בה לא השתמש במבנה עקב המניעה כאמור, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי אתרים לרבות (גם) אך לא רק) טענות בנוגע לנזקים מכל מין וסוג שהוא כולל נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לו ו/או לצדדים שלישיים שלישיים והוא פוטר את אתרים במפורש מאחריות כלשהיא לנזקים אלה.

**7.9** מוסכם על הצדדים, כי למרות האמור בסעיפים 6.2, 7.7, 7.8 לעיל וכן סעיף 14.8 להלן, במידה ולאחר פינוי המפעיל מהמבנה יחל להפעיל את המבנה צד ג' אשר ישלם לאתרים דמי שימוש זהים או גבוהים מדמי השימוש כהגדרתם בהסכם זה, יופטר המפעיל מחובתו להמשיך ולשלם למפעיל את דמי השימוש עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה.

## **8. התחייבויות נוספות של המפעיל .8**

בנוסף, המפעיל מתחייב גם אך לא רק:

**8.1** להיות אחראי לכל נזק או פגיעה אשר ייגרמו לכל גוף ו/או רכוש כתוצאה מצידוד, חפצים, כלים או דברים אחרים אשר הושארו על ידי אדם כלשהו כתוצאה מרשלנותו ו/או אי זהירותו ו/או הפרת חובות חוקיות כלשהן של המפעיל ו/או של מי מעובדי המפעיל ו/או של אנשים אחרים שיועסקו על ידו בהפעלת ובהחזקת המבנה, ובשירותים הניתנים בהם ומהם ו/או של אורחי המפעיל.

**8.2** לשמור על הסדר הטוב וניקיון מוחלט של המבנה וסביבתו .

**8.3** לקיים, על חשבונו, דרישות כל דין, כולל השגת רישיונות בכלל, בכלל זה רישיונות עסק מתאימים, לשמור על חוקי העזר, תקנות והוראות של העירייה וכל רשות ממשלתית, לשלם לרשויות במשך כל תקופת ההסכם את כל המיסים, האגרות והתשלומים המגיעים להן בגין העסק ו/או בעקבות הפעילות שהמפעיל יקיים ומנהל במבנה כולל התשלומים עבור חשמל, מים, טלפון, אגרות, ארנונה, היטלים וכיוצ"ב.

היה והמפעיל לא יסלק איזה מהתשלומים מיד עפ"י דרישת הרשות המוסמכת ו/או דרישת אתרים, הרי שמבלי לגרוע מחובתו זו, אתרים תהיה רשאית (אך לא חייבת) לסלק חשבונות אלה על חשבון המפעיל, והמפעיל יהיה חייב להחזיר לאתרים את מלוא הכספים אשר שולמו על ידיה לכיסוי איזה מתשלומי המפעיל כאמור מיד ולא יאוחר מתום 3 ימים מתאריך דרישתה הראשונה של אתרים.

לצורך ביצוע התשלומים כאמור אתרים תהא, בין היתר, רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, הנזכרת להלן. מודגש בזה כי רישומי הרשות המוסמכת בדבר החוב שבו מדובר יהוו ראייה סופית וחלוטה מבחינתה של אתרים לצורך ביצוע התשלום במקום המפעיל כאמור בסעיף זה, ולמפעיל לא תהא במקרה כזה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי אתרים ו/או מי מטעמה בעניין. למען הסר כל ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המפעיל לטעון כנגד החוב ו/או שיעורו כלפי הרשות המוסמכת, וויתור הטענות לפיו הוא כלפי אתרים ומי מטעמה, בלבד.

8.4 מוסכם על הצדדים כי במקרה שבו המפעיל זכאי לקבל הנחה ו/או פטור מתשלום ארנונה בגין השימוש שלו במבנה, למשל מהטעמים שמדובר בנכס ריק ו/או בלתי ראוי לשימוש, המפעיל לא יהיה רשאי לפנות לעירייה תל-אביב-יפו בבקשה לקבלת פטור מארנונה, מבלי לקבל את רשותה של אתרים לכך מראש ובכתב. אתרים תהא רשאית לאשר את הבקשה או לדחותה ו/או להתנותה בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה המלא, הגמור והבלעדי וללא כל הגבלה.

8.5 לציית להוראות המנהל והאנשים שימונו על ידו, ובין השאר, בכל הנוגע לשמירה על הסדר והניקיון, רמתו וטיבו של השירות.

8.6 לא לעשות, להתיר ולאפשר הן במישרין והן בעקיפין, פרסום או פרסומת כולל תליית הודעות, מודעות, כרזות, דברי פרסום ו/או פרסומת אחרים בדפוס, כתב, באמצעי תאורה, באמצעי קולי ו/או חזותי ו/או בכל דרך אחרת. המפעיל יהיה רשאי להתקין שילוט של העסק על המבנה עצמו, בכפוף לכך שיקבל את כל ההיתרים הנחוצים על פי כל דין, וישלם כל תשלום ואגרה בגינן וכן יקבל את אישור אתרים לצורת השילוט ולתוכנו מראש ובכתב.

## שמירת המבנה וסביבתו

9.

9.1 המפעיל מתחייב להשתמש במבנה ו/או בשטח הסמוך אליו, ככל שיועמד לרשותו ע"י אתרים, באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונם ועל ניקיון סביבתם לרבות טאטוא, שטיפה, איסוף אשפה ופינוייה למאגר מוסדר וזאת במשך כל היום ובתום כל יום פעילות ולמנוע כל קלקול וכל נזק למבנה ו/או לסביבתו ו/או מהם, וכן לתקן כל קלקול ו/או נזק למבנה ו/או לסביבתו להוציא אך ורק נזק או קלקול שסיבתם בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר ולהישמע להנחיות אתרים ו/או מי מטעמה.

9.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב לתחזק את המבנה וכן את כל שבו באופן שוטף, ולשלם במהלך תקופת השימוש ותקופת ההארכה (אם מומשה האופציה) את כל ההוצאות החלות ו/או הנובעות מהשימוש במבנה ו/או הדרושות לאחזקתו ו/או תיקון נזקים שנגרמו לו ו/או להפעלתו ללא יוצא מן הכלל ומכל מין וסוג שהוא.

9.3 לא ביצע המפעיל כל תיקון שהיה חייב בו כאמור, תהיה אתרים רשאית, אך לא מחויבת, לעשות כך על חשבון המפעיל ובכל מקרה יהיה המפעיל חייב לפצות את אתרים באופן מלא עבור כל נזק, קלקול אובדן והשחתה כאמור.

9.4 אתרים וכל מי שבה ו/או פועל מטעמה, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לנזק ו/או פגיעה ו/או הפסד שיגרמו למפעיל ו/או לעסקו ו/או לרכושו לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת אתרים למבנה למטרות אחזקה. המפעיל מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי אתרים.

- 10.1** המפעיל יהיה אחראי כלפי אתרים ו/או כלפי עיריית ת"א (להלן - "העירייה") ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למבנה ולצמודותיו ולמערכותיו בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל במבנה ו/או מפעילות המפעיל.
- 10.2** המפעיל יהיה אחראי כלפי אתרים ו/או כלפי העירייה ו/או עובדיהן לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לאתרים ו/או לעירייה, עובדיהן והבאים מטעמן ו/או לעובדי המפעיל ו/או לקבלנים ו/או לקבלני משנה מטעם המפעיל ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם הנובע בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל במבנה ו/או בסביבתו ו/או מפעילותו.
- 10.3** המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיוך של המפעיל והוא פוטר את אתרים ו/או את העירייה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 10.4** המפעיל פוטר בזאת את אתרים ו/או את העירייה ו/או עובדיהן מכל אחריות לנוזקים להם אחראי המפעיל כאמור לעיל, ומתחייב לשפות ולפצות את אתרים ו/או את העירייה וכל הפועל בשמן ומטעמן, על פי דרישתן הראשונה בכתב, על כל תביעה שתיתבע מי מהן ו/או כל סכום שמי מהן תחוייב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר המפעיל אחראי להם. אתרים תודיע למפעיל על תביעות ו/או דרישות כאמור כלפי אתרים ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על אתרים ו/או על העירייה מפניהן.
- 10.5** המפעיל מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למבנה ו/או להצמודותיו ומערכותיו ו/או לסביבתו להם אחראי המפעיל כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של אתרים.

11. ביטוח -

- 11.1** מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו אולם הביטוחים, גבולות האחריות ותנאי הביטוח לא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים, כאמור להלן.

**ביטוחים בתקופת עבודות השיפוץ ו/או ההתאמה במבנה ובסביבתו:**

- 11.2** אם וכאשר המפעיל יהיה מעוניין לבצע עבודות במבנה ויקבל את אישור אתרים לכך, כמפורט לעיל וטרם ביצוע העבודות במבנה וכתנאי לביצוע, ללא צורך בכל דרישה מצד אתרים ו/או העירייה, מתחייב המפעיל להמציא לידי אתרים לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע עבודות ההתאמה ו/או עבודות אחרות במושכר ו/או תחילת הכנסת ציוד לביצוע העבודות, את טופס האישור על קיום ביטוחי העבודות, נספח 2 המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי העבודות/עבודות ההתאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המפעיל ו/או הקבלן מטעמו.

**ביטוחים שוטפים בתקופת הרשאה:**

- 11.3** ללא צורך בכל דרישה מצד אתרים ו/או מצד העירייה, מתחייב המפעיל להמציא לידי אתרים לא יאוחר מיום תחילת מתן ההרשאה ו/או הכנסת ציוד למבנה ו/או תחילת השימוש במבנה או ממועד קבלת המבנה כבר רשות לצורך ביצוע עבודות במבנה ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים - את טופס האישור על עריכת ביטוחי המפעיל, נספח 2א' המהווה חלק בלתי (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי המפעיל"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה

בישראל מטעמו. המפעיל ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או פינוי הטובין, הרכוש ו/או הציוד שבבעלות ו/או באחריות המפעיל ו/או תקופת הארכה (ככול ותהיה) - לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המפעיל, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מאתריים ו/או מאת העירייה.

**11.4** על-אף האמור בסעיף 1 בטופס האישור על קיום ביטוחי המפעיל, המפעיל יהיה רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות, אולם מובהר, כי בכל מקרה המפעיל פוטר את אתריים ו/או את העירייה ו/או את מי מטעמן מאחריות לכל אובדן תוצאתי, בין אם ערך ביטוח ובין אם לאו.

**11.5** המפעיל מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

**11.6** הפר המפעיל את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות אתריים ו/או את זכויות העירייה על פי הפוליסות, יהיה המפעיל אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי - בהתאם לאחריותו כאמור, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי אתריים ו/או כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

**11.7** מובהר, כי המפעיל יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים אשר האחריות עליהם מוטלת עליו - מכוח סעיפי הסכם זה, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.

**11.8** אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי אתריים ו/או ע"י העירייה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לאתריים ו/או לעירייה כנגד המפעיל על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את המפעיל מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

**11.9** המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

## 12. בטחונות

**12.1** מבלי לפגוע בכל סעד אחר הנתון לאתריים לפי הסכם זה ו/או ע"פ כל דין ולהבטחת מילוי כל התחייבויותיו של המפעיל ע"פ הסכם זה במלואן ובמועדן ובייחוד למילוי התחייבויות המפעיל לתשלומים המגיעים לאתריים או לעירייה ע"פ הסכם זה, המפעיל ימציא לאתריים עם חתימת ההסכם ערבות בנקאית אוטונומית וללא תנאי לתקופה שתתחיל עם חתימת ההסכם ותהא בתוקף כאמור בסעיף 12.6 להלן, הערבות תהיה של המפעיל בלבד או של מי מיחדיו ועל פי נוסח המצורף כנספח 3 להסכם זה ומהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו (להלן - "הערבות").

**12.2** הערבות תהיה לפקודת אתריים, וגובהה יהיה בשיעור של שישה חודשי שכירות בתוספת מע"מ, כאשר ערכה צמוד לעליות (ולעליות בלבד) במדד הבסיס.

**12.3** כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על המפעיל.

**12.4** הפר המפעיל את ההסכם, או תנאי מתנאיו, ובכלל זה לא ישלם אי אלו מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה לרבות התשלומים המפורטים בסעיף 8.3 לעיל, תהיה אתריים רשאית ללא הצורך במתן הודעה מוקדמת, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לה במקרה זה לפי הסכם זה ו/או הדין החל, לחלט את הערבות ו/או חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי שהמפעיל יוכל להתנגד בדרך כלשהיא.



**12.5** סכום הערבות שחולט על-ידי אתרים כאמור לעיל יהיה לקניינה הגמור והמוחלט מבלי שלמפעיל תהיה זכות כלשהי לבוא כלפי אתרים בטענות כלשהן בקשר לכך ומבלי שהדבר יפגע בזכויות האחרות שיש לאתרים לפי הסכם זה וכל דין. היה ואתרים תחלט את הערבות או חלק ממנה ולא תבטל את ההסכם בגין ההפרה, יחזור המפעיל וישלים מיד את הערבות לגובה הנדרש לפי ההסכם.

**12.6** הערבות תהיה תקפה למשך שנת שימוש אחת לפחות והיא תחודש על ידי המפעיל בכל פעם לפני שתסתיים לשנה נוספת (לפחות), וזאת עד לשנת השימוש האחרונה בה תוארך הערבות בארבעה עשר חודשים. היה ותקופת השימוש הוארכה בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 להסכם זה יחולו ההוראות האמורות על הערבות בהתאמה גם על תקופת ההארכה.

**12.7** לא יציג המפעיל במהלך תקופת השימוש ו/או במהלך תקופת ההארכה את התחייבות הבנק לחידוש הערבות ו/או להארכת המועדים שבה טרם לפקיעתה, הדבר יהווה הפרה יסודית ועיקרית של החוזה אשר מעבר לכל זכות המוקנית לאתרים על-פי הסכם זה וכל דין, הרי שאתרים תהא רשאית לבטל את ההסכם. כמו כן, מבלי לפגוע בזכותה של אתרים להציג את הערבות לפירעון בכל עת בגין הפרת ההסכם, תחשב הערבות במצב דברים כזה כעומדת לפירעון מיידי.

**12.8** הערבות הבנקאית תוחזר לידי המפעיל, לאחר תום תקופת ההסכם או בתום תקופת ההסכם הנוספת, לפי העניין, לאחר שאתרים שוכנעה כי המפעיל פינה את המבנה כאמור בהסכם זה וקיים את מלוא התחייבויותיו לפיו.

## 13. שיפוי

**13.1** המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את אתרים בגין כל סכום ו/או כל דמי נזק ו/או הוצאה שהיא תשלם או תחויב בתשלום ואשר מקורם באחריות המפעיל, עובדיו ו/או שליחיו על פי הדין ו/או על פי הסכם זה. הסכום שאתרים תשלם או שתחויב בתשלום בסעיף זה כולל גם סכום ששולם על פי מכתב דרישה ו/או בעקבות מו"מ מחוץ לכותלי ביהמ"ש ו/או בעקבות תביעה, פשרה, פסק דין, פסק בורר לרבות הוצאות משפט, שכר עדים, מומחים ושכ"ט עו"ד.

**13.2** המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את אתרים בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לה במישרין ו/או בעקיפין, בשל דרישה, תביעה או תובענה שתוגש נגדה, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה או תובענה כאמור, ככל שהיא נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבויות המפעיל ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה.

**13.3** האמור לעיל, ובלבד שאתרים תודיע למפעיל על כל תביעה ו/או דרישה כספית כאמור ושניתנה למפעיל הזדמנות להתגונן מפניה על חשבוננו והוצאותיו של המפעיל בלבד.

## 14. פינוי

**14.1** עם סיומה של תקופת השימוש ו/או תקופת ההארכה ו/או במועד מוקדם יותר על-פי הוראות כל דין ו/או הסכם זה, יהיה על המפעיל לסלק דינו מהמבנה כאשר כל מתקניו פועלים וכל תקלה ו/או שבר ו/או קלקול תוקנו וישאיר אותם וסביבתם כשהם נקיים ופנויים מכל אדם ו/או חפץ שאינו בבעלות אתרים, להנחת דעתה של אתרים, וכן להשאיר בו כל תוספת או בניה שבוצעה, ואשר אתרים לא הודיעה למפעיל על רצונה כי תוספת או בניה זו תפורק בהתאם לאמור בהסכם זה, על חשבון המפעיל. אם יתברר לאחר הפינוי שנגרם נזק למבנה ו/או כל שטח אחר שהועבר לאחריות המפעיל בתקופת השימוש והנזק לא תוקן ע"י המפעיל תוך 7 ימים מדרישת אתרים, כי אז מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לאתרים במקרה כזה, רשאית (אך לא חייבת) אתרים לפעול למימוש הערבות הבנקאית לשם תיקון הנזקים.

האמור לעיל אינו גורע מזכותה של אתרים להיכנס למבנה ולתפוס את החזקה הבלעדית בו ובציוד שיהא בו באותה עת, מיד עם פקיעת ההסכם מבלי להמתין לפינוי ע"י המפעיל כאמור, וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בכך תחולנה על המפעיל, לרבות הוצאת, הובלת, ואכסון ציוד המפעיל, ככל שנתר כזה במקום.

בביצוע הפינוי לא תהיה אתרים אחראית כלפי המפעיל בגין כל נזק או אובדן שיגרמו לו ו/או לציוד שלו ו/או לרכושו. בביצוע הפעולות הנ"ל תפעל אתרים כשלוחת המפעיל.

**14.2** לפני פינוי המבנה מהמפעיל יערכו נציגי אתרים והמפעיל (להלן - "הנציגים") רשימת ליקויים במבנה אשר המפעיל חייב בתיקונם בהתאם להוראות הסכם זה (להלן - "פרוטוקול הליקויים").

**14.3** המפעיל מתחייב בזאת לבצע את כל התיקונים על פי פרוטוקול הליקויים לא יאוחר ממועד פינוי המבנה.

**14.4** לא ביצע המפעיל את התיקונים בעצמו, תהיה רשאית אתרים (אך לא חייבת) לבצע את תיקון הליקויים שלפי פרוטוקול הליקויים בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, על חשבון המפעיל, ולחייב את המפעיל בעלות ביצוע התיקונים ובכל ההוצאות הכרוכות בביצועם, לרבות תשלום דמי השימוש, המיסים והפיצויים (לרבות הפיצויים המוסכמים) המגיעים בגין אי-פינוי המבנה במועד, בגין התקופה שתידרש לביצוע התיקונים או חלקם על ידי אתרים לאחר תום תקופת השימוש, והמפעיל ישיב לאתרים את ההוצאות אשר הוציאה במקומו מייד לפי דרישתה הראשונה.

**14.5** עם תום תקופת השימוש ימסור המפעיל לידי אתרים את כל מפתחות המבנה, לרבות מפתחות דלת הכניסה, דלתות החדרים הפנימיים, תיבת הדואר ו/או כל מפתח אחר אשר קיבל מאת המפעיל היוצא ו/או אתרים.

**14.6** ההסכם יפקע בתום תקופתו, כן ובכל מקרה שהמפעיל יפר את ההסכם או תנאי מתנאיו, אתרים תהיה רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על גמר ההסכם גם לפני תום תקופתו. בכל אחד מהמקרים האמורים יהיה על המפעיל לפנות את המבנה ולמסור את החזקה הייחודית בו לאתרים בתוך 10 ימים ממועד ההודעה כאמור.

**14.7** לא פינה המפעיל את המבנה כאמור לעיל רשאית אתרים לעשות שימוש בזכותה על פי האמור בסעיף 14.1 שלעיל.

**14.8** מובהר ומוסכם בזאת כי פינוי של המפעיל על פי סעיף 14.2 לעיל לא יפגע בהתחייבותו לשלם לאתרים את מלוא דמי השימוש עבור מלוא תקופת השימוש ו/או תקופת השימוש הנוספת לפי העניין, ודמי השימוש בגין התקופה שלאחר ביטול רשות השימוש יזקפו על חשבון נזקי אתרים הנובעים מהפרת ההסכם על ידי המפעיל.

## 15. סעדים

**15.1** לאתרים תעמוד הזכות לקיזוז סכומים המגיעים לה על פי הסכם זה, ועל פי כל הסכם אחר בינה לבין המפעיל ו/או מי מיחידיו.

**15.2** המפעיל מוותר במפורש ובלתי חוזר על הזכות לקיזוז בכל הקשור להסכם.

**15.3** הנוק המוערך והמוסכם מראש ע"י הצדדים שיגרם לאתרים במקרה של אי פינוי המבנה במועד כאמור בהסכם זה ו/או כל דין הוא סכום בשקלים חדשים השווה לדמי השימוש השנתיים באותה עת חלקי 365 כפול 4 צמוד לעליות במדד הבסיס

לכל יום של פיגור בפינוי, בתוספת מע"מ (להלן - "הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי"). מוסכם כי במידה ויאחר המפעיל בפינוי המבנה לאחר שנדרש לעשות כן בכתב על פי הסכם זה ו/או כל דין, ישלם המפעיל לאתרים את הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי כפול מספר הימים אשר בהם התעכב הפינוי, וזאת בתוספת לתשלום דמי השימוש עבור התקופה שבה המבנה לא פונה (אם זה בתקופת ההסכם ו/או בתקופת ההארכה) או בתוספת לתשלום דמי שימוש ראויים שיהיו שווים לחלק היחסי של דמי השימוש במידה ואי הפינוי הוא לאחר תום תקופת השימוש ו/או תקופת ההארכה (אם הוארכה), וזאת בנוסף לכל סעד אחר השמור לאתרים לפי ההסכם והדין, וללא כל צורך בהוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מאיחור בפינוי המבנה.

**15.4** מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית אתרים במקרה של אי פינוי במועד כאמור בסעיף 14 לעיל להיכנס למבנה וליטול את התזקה הייחודית בו ובציוד שבו בפועל ללא הודעה מוקדמת, או למנוע מהמפעיל או שליחיו או עובדיו להיכנס למבנה וזאת ללא צורך בפס"ד של ביהמ"ש או בצו של יו"ר ההוצאה לפועל, ולממש כל בטוחה. בכל הפעולות הנ"ל תפעל אתרים כשלוחת המפעיל ועל אחריותו הבלעדית של המפעיל בלי שתהיה אחראית לפצות את המפעיל אם ייגרם לו נזק כלשהו מפעולה כזו, וחתימת המפעיל על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת שלו לאתרים לפעול כאמור בסעיף זה.

**15.5** היה ויוצא צו פירוק נגד המפעיל, או ימונה לו כונס נכסים, או הוצא צו הקפאת הליכים או אם יוכרז המפעיל כפושט רגל, או אם ימונה לו נאמן או אם יוטל על נכסיו עיקול ולא הוסר בתוך 30 ימים, ייחשב הדבר לכל מטרה ותכלית, כהפרה יסודית של ההסכם, בין אם הצו הוא זמני או קבוע.

**15.6** אין בהוראות ההסכם כדי לגרוע מהזכויות שיש לאתרים על פי כל דין, או לגרוע מכל חבות המוטלת על המפעיל לפי הסכם זה וכל דין.

## 16. העברת זכויות ו/או התחייבויות

**16.1** המפעיל מתחייב לא להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על-פי הסכם זה כולן או חלקן, וכן לא להעביר את השימוש במבנה ו/או בחלק ממנו לזולתו, לא למסור, לא להעביר, לא להשכיר את המבנה ו/או כל חלק ממנו, לא לשתף את זולתו בשימוש ו/או בתפעול ו/או בהנאה מהמבנה ו/או בחלק ממנו, ולא להעניק לזולתו כל זיקת הנאה או זכות שהיא במבנה ו/או בחלק ממנו - כל אלה בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן לא למשכן ו/או לשעבד בכל דרך אחרת את זכויותיו על-פי הסכם זה, אלא אם ולאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת אתרים, ולאחר תהיה את האופציה ושיקול הדעת הבלעדי לאשר או לדחות את הבקשה.

**16.2** מקום שהמפעיל הוא תאגיד, האמור בסעיף 16.1 יחול גם בכל מקרה של החלפה ו/או העברה ו/או הקצאה ו/או הקניית זכות במניות התאגיד לצד ג' ו/או העברה ו/או הענקה של השליטה בתאגיד לצד ג' בכל דרך אחרת, בין במישרין ובין בעקיפין.

**16.3** אתרים תחליט בבקשה של המפעיל להעברת זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לצד ג' כאמור בסעיף 16.1 לעיל לפי שיקול דעתה הגמור והבלעדי. ואולם, אתרים לא תיתן בשום מקרה את הסכמתה להעברת הזכויות ו/או ההתחייבויות כאמור לצד ג', אלא אם ולאחר שיתקיימו כל התנאים הבאים יחד, ואלה הם:

**16.3.1** התקבלה באתרים בקשה בכתב מאת המפעיל, הכוללת פרטים מלאים ומדויקים לגבי העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות ולגבי זהות מי שאליו

מבקש המפעיל להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי ההסכם (הנעבר).

**16.3.2** הנעבר מילא אחר כל התנאים והדרישות בהתאם להסכם זה, ובכלל זה גם (אך לא רק) הסדרת התשלומים המגיעים ממנו והמצאת הביטחונות הנדרשים לפיו, ואתרים תהיה רשאית לדרוש בטחונות נוספים מהנעבר מעבר לביטחונות שנדרשו מהמפעיל.

**16.3.3** ועדת המכרזים של אתרים אישרה את העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות.

**16.4** האמור בסעיפים 16.2 ו-16.3 לא יחול על העברה כאמור שם של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מהזכויות ו/או ההתחייבויות של המפעיל לפי הסכם זה ו/או על החלפה ו/או העברה ו/או הקצאה ו/או הקניית זכויות של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מההון המוקצה והנפרע במפעיל במקרה שמדובר בתאגיד, ובלבד שהוגשה בקשה מפורטת בכתב של המפעיל לאתרים בעניין והתקבל אישורה להעברה כאמור מראש ובכתב. אתרים תהא רשאית לאשר את הבקשה או לדחותה או להתנותה בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה המלא, הגמור והבלעדי וללא כל הגבלה.

**16.5** יובהר, למען הסר ספק, כי לצורך העברה כאמור בסעיפים 16.1, 16.2, 16.3 ו-16.4 לעיל - גם השכרת משנה ו/או הענקת זכות שימוש אחרת מכל מין וסוג שהוא מטעם המפעיל ובכלל לתקופה קצובה ובכלל, בתמורה או ללא תמורה, במשמע, והאמור בסעיפים הנזכרים יחול גם במקרים כאלה.

**16.6** מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב ומצהיר כי הוא בלבד, ובמקרה של תאגיד - מי שהם הבעלים הרשומים של המניות שבהון המניות המוקצה והנפרע שלו בלבד - עומדים מאחורי ההצעה שהגיש המפעיל במכרז ולא מישהו אחר, וכי הם מתקשרים עם אתרים בהסכם זה עבור עצמם בלבד, ובשום אופן לא (גם או בכלל) עבור מישהו אחר, בין במישרין ובין בעקיפין, וכי זה יהיה מצב הדברים לכל אורך תקופת השימוש ועד לסיומה.

## 17. תנאים יסודיים

**17.1** כל אחד מהתנאים, ההתחייבויות וההצהרות שבסעיפים הבאים ייחשבו כתנאים עיקריים והתחייבויות יסודיות בהסכם: המבוא להסכם, וכן סעיפים 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 ו-16 (וכל סעיפי המשנה שלהם).

**17.2** הפרתם או אי קיומם של אותם תנאים, התחייבויות והצהרות כאמור בסעיף 17.1 לעיל, או הפרת או אי קיום אחד או יותר מהם, ייחשבו כהפרות יסודיות לצורך חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

## 18. העדר יחסי עובד מעביד

מוצהר בזה כי הסכם זה אינו יוצר בין אתרים לבין המפעיל או בין אתרים לבין מי מטעמו יחסי עובד ומעביד וכי הצדדים אינם מתכוונים ליצירת יחסים כאלה ושום דבר האמור בהסכם זה לא יתפרש כיוצר אותם.

## 19. שינויים בהסכם

הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שנעשו בין הצדדים בטרם חתימתו ועם זאת, לשם מניעת ספקות ואי הבנות, קובעים הצדדים ומתנים מראש כי כל אמירה, התבטאות, הצעה, הסכמה, פניה, מצג, התנהגות או דיבור בכל צורה ואופן לרבות כל ויתור, אורכה, הסכמה לשינוי ואי מימוש של זכות המוקנית לצד מהצדדים להסכם, לא יהיה בהם כדי לשנות תנאי מתנאי ההסכם, או התחייבות מהתחייבויותיו, וזאת אפילו נהגו הצדדים

אחרת במשך תקופה כלשהי. לא תשמע שום טענה בדבר שינוי בהסכם או בתנאיו, או בדבר תוספת לו, או מתן אורכה או הסכמה, אלא אם כן נעשה הדבר במפורש ובכתב ונחתם על-ידי הצדדים להסכם.

20. שונות
- 20.1 אתרים תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, וכתנאי לביצוע ההתקשרות עם המפעיל, לדרוש מהמפעיל כי שניים מבעלי העניין בו ו/או כל שני אנשים אחרים שזהותם תאושר על-ידי אתרים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי יהיו ערבים אישית להתחייבויות המפעיל ולחתום על כתב הערבות האישית המצורף בשולי הסכם זה.
- 20.2 המפעיל מוותר במפורש באופן סופי ובלתי חוזר על זכות קיזוז עם כל הקשור להסכם זה.
- 20.3 לאתרים ניתנת בזאת במפורש זכות קיזוז של כל סכום שמגיע למפעיל ממנה עם כל סכום אחר שמגיע לה מהמפעיל, בקשר להסכם זה.
- 20.4 בכל מקום שבו נאמר בהסכם שהמנהל ו/או אתרים רשאים ליתן הוראות ו/או לקבוע ו/או לאשר כל ענין או דבר שבשיקול דעתם ו/או בשיקול דעתם הבלעדי, מוסכם בזאת כי למנהל הסמכות לבטל את ההוראה או הקביעה, לשנותה, להוסיף עליה ולגרוע ממנה, וכל זאת לפעם ומזמן לזמן.
- 20.5 המפעיל יאפשר למנהל ו/או לנציג אתרים להיכנס לכל מקום במבנה בכל עת, כדי לבדוק אם הוא ממלא ומקיים את הוראות ההסכם. כמו כן מתחייב המפעיל להציג בפני אתרים כל מסמך, חשבון, חשבונית ו/או קבלה שידרשו על-ידי אתרים במסגרת ביקורת שתערוך כאמור.
- 20.6 אתרים תהא רשאית להעביר את זכויותיה במבנה לצד ג' ובלבד שזכויות המפעיל לפי הסכם זה לא תיפגענה.
- 20.7 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע והקשור להסכם זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בה מבחינת העניין במחוז תל-אביב.
- 20.8 מעני הצדדים לצורך הסכם זה הם אלה שבמבוא להסכם זה וכל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר משלוחה בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום באמצעות מורשי חתימה:

המפעיל

אתרים

## כתב ערבות

אנו הח"מ, ..... ת"ז ..... שמעני הקבוע הוא ברחוב .....,  
טלפון ..... ומקום עבודתי הקבוע הוא ..... שכתובתו היא ברחוב  
..... ומספר הטלפון שלו הוא ..... ו-1 ..... ת"ז  
..... שמעני הקבוע הוא ברחוב ....., טלפון ....., ומקום  
עבודתי הקבוע הוא ..... שכתובתו היא ברחוב ....., ומספר  
הטלפון שלו הוא ....., שנינו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ערבים בזאת הדדית ערבות  
בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא למילוי כל התחייבויותיו של  
הקבלן לפי הסכם זה. ערבותנו זו לא תפקע בשל מתן ארכה ו/או הנחה מצד אתרים לקבלן במילוי  
התחייבויותיו לפי הסכם זה, ו/או בשל ויתור מלא ו/או חלקי מצד אתרים על זכויותיה לפיו ו/או  
לפי הדין החל על העניין.

אנו מצהירים כי איננו ערבים יחידים ו/או ערבים מוגנים כהגדרת מונחים אלו בחוק הערבות,  
תשכ"ז-1967, וכי סעיפים 5, 6 ו-8 לחוק הערבות, תשכ"ז-1967 לא יחולו על ערבותנו זו.

ולראיה באנו על החתום, היום ..... 2016 :

## אישורי חתימות

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ....., מאשר/ת את חתימתה של ..... ח"פ  
..... באמצעות מורשי החתימה שלה ..... ת"ז ..... ו-1  
..... אשר חתמו על הסכם זה בפני לפי החלטה בת-תוקף שהחברה  
הנ"ל קיבלה ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. כמו כן, אני מאשר/ת את חתימת הערבים דלעיל.

....., עו"ד



## הצעה לשלב הראשון (במעטפה נפרדת)

שם המציע: \_\_\_\_\_ ת"ז/ח"פ/אחר \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

לכבוד

אתרים בחוף תל-אביב

חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ

רחוב הארבעה 21

תל אביב

א.ג.ג.

הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 10/2016 - הצעה לשלב הראשון

בתשובה להזמנתכם להשתתף במכרז זה הננו להודיעכם כדלקמן:

1. אנו מעוניינים לקבל את הזכות להפעיל ולנהל עסק במבנה בשטח של כ- 29 מ"ר המצוי במרינה בתל-אביב כהגדרת מונחים אלה במסמכי המכרז שבנדון (להלן - "המכרז" ו-"המבנה") כמוסבר במסמכי המכרז ובהסכם ובהתאם לכל תנאיהם.
2. עיינו בכל מסמכי המכרז, כולל ההסכם, ההזמנה וכל נספחיהם, הבנו את תוכנם והם מקובלים עלינו. כמו כן, ביקרנו ובדקנו את המבנה ואת המרינה, וקיבלנו את כל ההסברים והמידע שביקשנו לקבל. אנו מאשרים כי אנו מכירים את כל הכרוך בניהול והפעלת המבנה ובביצוע התחייבויותינו לפי ההסכם ונספחיו, וכן כי כל הפרטים והמידע הכרוכים בכך לרבות במצבו של המבנה, נלקחו על-ידינו בחשבון, ואנו מוודאים מעצמנו מראש כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה כלפי אתרים ו/או מי מטעמה.
3. אנו מאשרים ומצהירים כי אנו עומדים בתנאי הסף שנקבעו במכרז זה וכי השימוש שאנחנו מציעים למבנה הוא אחד מהשימושים המותרים כמפורט בסעיף 3 להזמנה להציע הצעות של המכרז.
4. הננו מצרפים את כל מסמכי המכרז ויתר המסמכים הנדרשים כמפורט בהזמנה להציע ההצעות למכרז, לרבות הערבות הבנקאית, נספח מטרת השימוש והתוכנית הראשונית ו/או הרעיונית של העסק המוצע ועבודות ההכנה המתוכננות על ידינו במבנה, כמפורט במסמכי המכרז, ומתחייבים בחתימתנו להלן לקיים את כל תנאי המכרז על כל מסמכיו ונספחיו.
5. אנו מגישים את הצעתנו זו מבלי שערכנו תיאום כלשהו, במישרין או בעקיפין, באופן מלא או חלקי, עם המשתתפים האחרים במכרז זה לגבי איזה מן הפרטים המפורטים בו ואשר מוצעים על-ידינו.
6. אם וכאשר נוכרז כזוכה במכרז זה, הננו מתחייבים לחתום על ההסכם כהגדרתו במסמכי המכרז וכל נספחיו ולהפקיד בידיכם למשך תקופת ההתקשרות לפי ההסכם הנ"ל ערבות בנקאית בהתאם להוראות שנקבעו שם וכפי שתורו לנו, וזאת בתוך לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד פנייתכם אלינו בעניין זה או בכל מועד אחר כפי שייקבע על ידיכם.
7. אנו מורים בזה לכם, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא, להציג את הערבות הבנקאית המצורפת על-ידינו למסמכי מכרז זה (להלן - "הערבות"), לפירעון בפני הבנק מוציא הערבות, אם לא נמלא אחר איזו מהתחייבויותינו כלפיכם לפי תנאי מכרז זה לרבות (אך לא רק) חזרתנו מהצעתנו במכרז ו/או הימנעותנו מחתימה על ההסכם והנספחים המצורפים לו ו/או הימנעותנו מהחזרתם אליכם במועד ו/או הימנעותנו ממסירת כל המסמכים והבטוחות הנדרשים על-פי ההסכם במועד האמור לעיל ו/או כל הפרה אחרת.



בהקשר לאמור יובהר כי אם מדובר הצעה משותפת, הערבות ניתנת להבטחת התחייבויות כל יחידי המציע כלפיכם יחד ו/או לחוד, וזאת גם אם שם הנערב על גבי הערבות יהיה רק של יחיד אחד ממציעי המציע.

8. כל ההוצאות ו/או התשלומים ו/או ההשקעות ו/או העמלות ו/או האגרות הנובעים ו/או הנדרשים לצורך השתתפותנו במכרז חלים עלינו ורק עלינו, ואתם לא תישאו בכל חבות ו/או התחייבות ו/או הוצאה בקשר להשתתפותנו במכרז ו/או ההכנות הנדרשות לצורך השתתפות כאמור.
9. נמסור לכם מסמכים נוספים ו/או פרטים ו/או הבהרות הנדרשים לכם לצורך ניהול הליכי המכרז, במידה ונתבקש לכך על-ידיכם לאחר מועד הגשת הצעתנו זו ובטרם ההכרזה על הזוכה במכרז זה על-ידיכם. אנו מוותרים בזה ויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לנו כלפיכם בקשר עם פנייה (או אי-פנייה) דומה שתבוצע על-ידיכם למי מהמשתתפים במכרז זה.
10. אנו מסכימים כי עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, הנכם רשאים לתקן ו/או לשנות את תנאיו, כולם או חלקם. תנאי המכרז הסופיים יקבעו על-ידיכם ולפי שיקול דעתכם הבלעדי, והם (ורק הם) יחייבו אתכם ואותנו.
11. כל המידע הנמסר על-ידינו במסגרת הצעתנו זו הינו שלם, מדויק ומשקף את האמת ואותה בלבד.
12. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה לתקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, ומכל מועד נדחה להגשת הצעות כאמור.
13. אנו מאשרים ומצהירים מפורשות כי ידוע לנו כי במועד פרסום מכרז זה מפעיל את המבנה צד שלישי, אשר אמור לפנותו טרם להתחלת תקופת השימוש בהגדרתה בהסכם, מוסכם עלינו כי במקרה ובו המבנה לא יפונה על-ידי המפעיל הקודם שלו במועד כי אז הזכות להפעיל את המבנה תחל מיד לאחר מסירת הודעה בכתב של אתרים לזוכה במכרז בדבר הפינוי בפועל של המבנה, ומועדי ההתקשרות יידחו בהתאם, והכל בכפוף למפורט בסעיפים 6.7 ו-6.8 להסכם. בכל מקרה של אי פינוי ו/או דחיית מועדים כאמור לא תהא לנו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות כלפי אתרים ו/או מי מטעמה (להלן - "טענה"), ואנו מוותרים ויתור מוחלט וגמור על כל טענה כאמור.

ולראיה באנו על החתום באמצעות מורשי חתימה, היום: ..... (תאריך):

חותמת + חתימה

#### אישור חתימות המציע

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ..... מאשר את חתימתה של .....  
 ח"פ/אחר ..... על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלה ה"ה  
 ת"ז ..... ו-..... ת"ז ..... אשר חתמו  
 על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום: .....

.....

**טופס הצעת מחיר (יש לשים במעטפה נפרדת)**

שם המציע: \_\_\_\_\_ ת"ז/ח"פ/אחר \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

לכבוד  
אתרים בחוף תל-אביב  
חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ  
רחוב הארבעה 21  
תל אביב

א.ג.נ.,

**הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 10/2016 - הצעת המחיר**

בהתאם להתחייבותנו בטופס ההצעה לשלב הראשון במכרז זה, אנו הח"מ  
של המציע/כל יחידי המציע) מצהירים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת כדלקמן:

אנו מציעים לשלם עבור כל שנה משנות ההסכם דמי שימוש שנתיים עבור ניהול והפעלת העסק  
מהמבנה בסך של ..... בתוספת מע"מ כדין לשנה.

(במילים ..... שקלים חדשים)  
בתוספת מע"מ כדין לכל שנה.

דמי השימוש השנתיים האמורים יהיו צמודים לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס כהגדרתו  
בהסכם.

במקרה של אי התאמה בין המחיר המוצע בספרות והמחיר המוצע במילים, המחיר הגבוה יותר  
הוא שייקבע.

ולראיה באנו על החתום באמצעות מורשי חתימה, היום: ..... (תאריך):

חותמת + חתימה

**אישור חתימות המציע**

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ..... מאשר את חתימתה של .....  
ח"פ/אחר ..... על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלה ה"ה  
..... ת"ז ..... ו-..... ת"ז ..... אשר תתמו  
על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום .....

.....  
עו"ד

http://atarimsp/התקשרויות/מכרזים/Documents/אופק-מכרז במדינה/טופס הצעה\_שלב  
doc.שני

## ערבות למכרז מס' 10/2016

לכבוד  
אתרים בחוף ת"א-חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו  
רח' הארבעה 21  
תל-אביב

תאריך: .....

א.ג.ג,

### הנדון: ערבות בנקאית מס' .....

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת ..... (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר למכרז מס' 10/2016 למתן רשות להפעלה וניהול של מבנה במרינה בתל-אביב.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:

"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש יולי שנת 2016 שהתפרסם ב-15 לחודש אוגוסט (או בסמוך למועד זה), בשיעור של ..... נק'.

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מחמישה עשר ימים מתאריך התקבל דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 30 לחודש נובמבר שנת 2016 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

4. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס או מברק ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק ..... בע"מ  
סניף ..... (מס' .....

<http://atarimsp/Documents/מכרזים/מכרז במרינה/ערבות בנקאית doc>

### נספח 3

#### ערבות להסכם מס' 2016/.....

לכבוד  
אתרים בחוף ת"א-חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו  
רח' הארבעה 21  
תל-אביב

א.ג.ג, תאריך: .....

#### הנדון: ערבות בנקאית מס' .....

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של ..... (שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת ..... (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר לקיום חוזה מס' ..... למתן רשות להפעלה וניהול של מבנה במרינה בתל-אביב.  
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:  
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש יולי שנת 2016 שהתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה), בשיעור נק'.  
"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.  
הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מחמישה עשר ימים מתאריך התקבל דרישתכם על דינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 30 לחודש ספטמבר שנת 2017 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
4. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על דינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס או מברק ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק ..... בע"מ  
סניף ..... (מס' .....

<http://atarimsp/Documents/מכרזים/מכרז במרינה/ערבות בנקאית> -אופק -מכרז במרינה/ערבות בנקאית  
להסכם doc.

# אתרים בחוף תל-אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ

נספח 2 - אישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה עד לסכום של 300,000 ₪

לכבוד

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ  
(להלן - "החברה" ו/או "אתרים")

א.ג.נ.,

**הנדון:** אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_ ו/או קבלן מטעמו \_\_\_\_\_ (להלן יכוננו ביחד ו/או לחוד: "הקבלן") בגין עבודות שיפוץ ו/או התאמה של המבנה, במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ מחלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "המבנה") בקשר למתן הרשאה מהחברה לרבות לבצע עבודות התאמה (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות, כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות/ ביטוח הקמה עבור העבודות בערך כולל של ש"ח (פוליסה מס' \_\_\_\_\_).  
הכולל גם כיסוי עבור:

(1) רכוש סמוך	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 100,000 ₪.
(2) רכוש שעליו עובדים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 100,000 ₪.
(3) פינוי הריסות	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 100,000 ₪.
(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 100,000 ש"ח
(5) הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 50,000 ₪.

ב. ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות: -

לתובע, למקרה ולתקופה שנתית 2,000,000 ש"ח

נזקים לחברה ייחשבו כנזק לצד שלישי. נזקים לרכוש סמוך ורכוש שעליו עובדים, שאינם מבוטחים תחת פרק א', ייחשבו כנזק לצד שלישי.

הביטוח מורחב לכלול כיסוי עבור נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי כהגדרתו בפקודת התעבורה, שאין חובה חוקית לבטחו.

הביטוח מורחב לכסות תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

ביטול חריג (אם קיים): כיסוי רעידות, הסרת תמיכה וכיוב', עד עד 20% מהיקף העבודה, אך לא פחות מ- 100,000 ₪.

## **אתרים בחוף תל-אביב** **חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ**

ג. **ביטוח חבות מעבידים** בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, בגבולות אחריות כמקובל בישראל שלא יפחתו מסך:

לתובע	6,000,000 ש"ח
למקרה ולתקופה שנתית -	20,000,000 ש"ח

הביטוח מורחב לכסות את החברה והיא ותיחשב כמעביד של מי מעובדי הקבלן.

2. הפוליסות תהינה בהיקף כיסוי שלא יפחת מותנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח. הפוליסה מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות לחברה. הפוליסה מורחבת לכסות בהתאם לרשימת הכיסויים וההרחבות המפורטת בסעיף 1 לעיל.

3. כל הביטוחים יערכו לתקופה מתאריך \_\_\_\_\_ עד \_\_\_\_\_ (שני התאריכים נכללים) (\_\_\_\_ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.

4. לפי דרישת הקבלן ו/או החברה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד החברה, חברות בנות, וחברות מסונפות של החברה, עובדי החברה וכל הבא בשמה של החברה ו/או מטעמה, למעט כנגד חברות שמירה, מהנדסים ומפקחים שאינם עובדי החברה.

6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(א) "המבוטח" בפוליסה יהיה הקבלן ו/או החברה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.

"החברה" לעניין אישור זה: אתרים בחוף תל-אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ ו/או עריית תל אביב ו/או מנהל מקרקעי ישראל לרבות חברות בת עובדים של הנ"ל.

"הקבלן" לעניין אישור זה: השוכר ו/או הקבלן מטעמו כשמו ב"נדון".

(ב) בביטוח חבות כלפי צד שלישי נכלל סעיף אחריות צולבת.

(ג) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת הקבלן ו/או ביזמתנו ו/או לשנות תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור לחברה הודעה בכתב, בכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

(ד) תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישולמו לחברה או למי שהחברה תורה בכתב לשלם.

(ה) הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן, וכן גם לגבי חלקים אשר ימסרו במועד מוקדם, לפני השלמת מסירת העבודות במלואן.

# אתרים בחוף תל-אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ

## נספח 2א - אישור על קיום ביטוחי המפעיל

לכבוד

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ  
(להלן - "החברה" ו/או "אתרים")

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_ (להלן "המפעיל") בגין מתן הרשאת שימוש והפעלת \_\_\_\_\_ (להלן: "הפעילות") בשטח במקרקעין הידועים כגוש חלקה \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_ המבנה ובסביבתו ו/או ב \_\_\_\_\_ (להלן: "שטח ההרשאה" ו/או "המבנה") בקשר למכרז / חוזה מספר \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ (להלן "החוזה")

1. אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כדלהלן:

אנו ערכנו למפעיל פוליסות לביטוח בקשר עם בצוע הפעילות כמפורט להלן:

א. ביטוח רכוש: תכולה, אובדן תוצאתי - שכי"ד ואובדן הכנסות, פוליסה מס' \_\_\_\_\_

שם המבוטח: \_\_\_\_\_ המפעיל.

הרכוש המבוטח: ציוד, תכולה, מלאי, וכן שינויים, שיפורים ותוספות בשטח ההרשאה שנעשו על ידי ו/או עבור המפעיל, על בסיס ערך כינון.

הסיכונים המבוטחים:

הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, נזקי טבע ורעידת אדמה, פרוצות, שביתות ונזק בזדון, נזקי מים, פריצה ושוך, פגיעה תאונתית (impact) פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס וחפצים הנופלים מהם, רעם על-קולי, נזקי גניבה ופריצה וכן הרחבה ל"כל הסיכונים", במלוא ערך כינון של הציוד. אבדן תוצאתי - שכי"ד ואובדן הכנסות עקב נזק כתוצאה מהסיכונים הנ"ל (למשך 12 חודשים).

תנאים מיוחדים: הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור על זכות השיבוב (תחלוף) כלפי החברה וכל הבאים מטעמה.

ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דין, פוליסה מס' \_\_\_\_\_

שם המבוטח: המפעיל ו/או החברה, בקשר עם ההרשאה וההפעלה הנערכת בשטח ההרשאה.

נושא הביטוח: חבותו של המפעיל ו/או החברה בגין ההרשאה ו/או הפעילות המתקיימת בשטח ההרשאה כלפי צד שלישי לרבות אורחיהם, מוזמניהם, לקוחותיהם, וכל הבאים מכוחם או מטעמם, בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש שייגרמו בקשר עם הפעילות בשטח ההרשאה, רכוש של המפעיל או רכוש בביקוחו או באחריותו, או על ידי מעשה או מחדל של המפעיל, עובדיו, קבלניו וכל הפועלים מכוחו או למענו ועובדים של הנ"ל.

גבולות אחריות: 4,000,000 ₪ לאירוע ולתקופה שנתית.

ביטול הגבולות: אש, התפוצצות, בהלה, כלי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה וחומר זר בכל מאכל או משקה, כלים סניטאריים פגומים, מהומות אזוריות, בהלה, שביתות והשבתות ותביעות ותחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

תנאים מיוחדים:

א. הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת בין יחידי המבוטח.

ב. נזק לחברה ייחשב כנזק לצד שלישי.

ג. הביטוח מכסה גם נזקים הנגרמים לרכוש החברה אשר המפעיל פועל בו, ולכל רכוש אחר של החברה. הביטוח מורחב לכסות את אחריות החברה לנוקים הנגרמים לעובדי המפעיל ואלה הפועלים מטעמו בקשר ו/או כתוצאה מהאירוע.

ד. הביטוח כולל את החברה כמבוטחת נוספת והוא מורחב לשפות את החברה והפועלים מטעמה בקשר אחריותם כבעלי שטח ההרשאה וכן בקשר למעשי ו/או מחדלי המפעיל ו/או מי מטעמו.

## אתרים בחוף תל-אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ

ה. הביטוח מכסה גם חבות בקשר עם עבודות הקמה ופירוק של ציוד מכל סוג שהוא.

### ג. ביטוח חבות מעבידים, פוליסה מס'

שם המבוטח:	המפעיל ו/או החברה		
גבולות אחריות:	6,000,000	ש"ח	לתובע
	20,000,000	ש"ח	למקרה ולתקופה שנתית.
תנאים מיוחדים:	הביטוח כולל את החברה וכל הפועל מטעמה כמבוטחים נוספים ככל שיחשבו למעבידי מי מעובדי המפעיל.		

2. תקופת הביטוח היא החל מ- \_\_\_\_\_ ועד \_\_\_\_\_ (כולל).

3. למטרות הפוליסות הנ"ל "המבוטח" בפוליסות יהיה – המפעיל ו/או החברה.

"החברה" לעניין אישור זה: אתרים בחוף תל-אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ ו/או עריית תל אביב ו/או מנהל מקרקעי ישראל לרבות חברות בת ועובדים של הנ"ל בקשר לאחריות מי מהן למעשי ומחדלי המפעיל.

4. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:

א. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה ועובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק במתכוון.

ב. הביטוחים המפורטים בסעיף 1 לעיל (רכוש ואובדן תוצאתי) כוללים גם סעיף ויתור על זכות התחלוף גם כלפי מורשים אחרים ובעלי זכויות אחרים בשטח ההרשאה ובסביבתו, ככל שישנם (להלן יקראו יחדיו המורשים, ובעלי הזכויות האחרים כאמור: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המפעיל, עקב הסיכונים המקובלים בביטוח עבודות קבלניות או בפוליסה לביטוח אש מורחב, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ג. סעיף אחריות צולבת.

ד. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת המפעיל ו/או ביזמתנו ו/או לשנות תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור למפעיל ולחברה הודעה בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

ה. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

5. המפעיל לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

6. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה וכלפי מבטחיה, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את החברה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בבטוחי החברה מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי החברה וכלפי מבטחיה.

7. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

חתימת חברת הביטוח

תאריך

פרטי סוכן הביטוח:

שם \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_ פקס \_\_\_\_\_  
<http://atarimsp/Document/Aufk-Mkrz במרינה/אישור ביטוח.doc>





**מכרז פומבי מס' 10/2016**

**נספח מטרת השימוש**

השימוש המוצע (ניתן לפרט כאן ו/או להוסיף דפי הסבר)

למסמך זה יש לצרף גם תוכנית/תשריט עקרונית ו/או תוכנית ראשונית של העסק המוצע.

**אישור**

אני החתום מטה מאשר בזה כי השימוש/ים המפורטים לעיל הם השימוש/ים המוצע/ים על-ידי במסגרת הצעתנו במכרז זה.

ולראיה באנו על החתום באמצעות מורשי חתימה, היום: ..... (תאריך):

חותמת + חתימה

**אישור חתימות המציע**

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ..... מאשר את חתימתה של .....  
ח"פ/אחר ..... על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלה הי"ח  
..... ת"ז ..... ר-..... ת"ז ..... אשר חתמו  
על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום: .....

.....  
עו"ד

<http://atarimsp.com/Documents/מכרזים/אופק-מכרז במרינה/נספח מטרת שימוש.doc>