טופס אישור קבלת מסמכים

שם חברה:	
איש קשר:	טלפון:
כתובת:	דוא"ל:
פקס:	טלפון נייד:

מכרז פומבי דו שלבי מס' 37/2026

להפעלת מבנה 12 בפארק התחנה בתל-אביב-יפו

1. הזמנה להציע הצעות.
2. טופס הצעה לשלב הראשון.
3. טופס הצעה לשלב שני.
4. דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.
5. טופס ניסיון מקצועי .
6. טופס רו"ח.
7. הסכם.
8. תשריט.
9. אישורי קיום ביטוחים
10. נוסח ערבות בנקאית להסכם.
11. נספח מטרת שימוש.
12. טופס הוראה לחיוב חשבון
13 נוהל התנהגות והתנהלות במתחם.
14. נספח שילוט.
15. נוהל ביצוע עבודות המבוצעות על-ידי שוכרים בשטחי החברה.
16. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
17. תצהיר העדר הרשעות.
18 אישור עו"ד על עסק בשליטת אישה ותצהיר נושאת השליטה.
19. 2 מעטפות להגשת הצעות לשלב ראשון ושני.

_____ _____

תאריך חתימת המציע

אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

מכרז פומבי דו שלבי מס' 37/2026
<u>להענקת זכות שימוש במבנה בפארק התחנה בתל-אביב-יפו</u>

1. חברת אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ (להלן - "**החברה**") מזמינה אתכם בזאת להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי להפעלה וניהול של מבנה 12 המצוי בפארק התחנה בתל-אביב-יפו בשטח של כ-104 מ"ר כמפורט בתשריט המצורף למסמכי המכרז (להלן - "**המבנה**") למטרה המפורטת להלן, והכל כמפורט במסמכי המכרז.

2. בכפוף להוראות המכרז וההסכם, השימוש המפורט להלן הוא השימוש המותר במבנה (להלן - "**השימוש המותר**"): "**מסחר קמעונאי בתחום העיצוב וסגנון החיים**"

3. בהתאם להוראות המכרז וההסכם, רשות השימוש המוענקת לזוכה תהא לתקופה קצובה של 3 (שלוש) שנים מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2029 (והכל בכפוף למפורט בעניין זה בהסכם (להלן - "**תקופת השימוש**"). לחברה תהא האפשרות להאריך את תקופת השימוש בפרק זמן נוסף של 2 שנים החל מתום תקופת השימוש (להלן – "**תקופת ההארכה הראשונה**"). הכל בכפוף לתנאים המפורטים במסמכי המכרז.

4. רשאים להגיש הצעות משתתפים העונים על כל תנאי הסף, כדלקמן:

4.1 צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.

4.2 רכשו את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז החל מיום 11.11.2026 רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", **<u>ברחוב הארבעה 21</u>**, קומה 6 (בניין "פלטינום") בתל אביב יפו תמורת סך של 500 ₪ כולל מע"מ, שישולם לפקודת "אתרים בחוף תל אביב" ושבכל מקרה לא יוחזר, בין השעות 09:00 ועד ל-15:00. <u>לחלופין</u>, ניתן לרכוש את מסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך.

4.3 מטרת השימוש המוצעת על-ידיהם היא לשימוש המפורט בסעיף 2 לעיל.

4.4 בעלי ניסיון קודם מוכח של ניהול ו/או הפעלת עסק לשימוש דומה לשימוש המוצע על ידיהם במסגרת הצעתם במכרז בתקופה רצופה של 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

הניסיון כאמור בסעיף יכול להיות של המציע בעצמו או של חברה אחות שלו או של הבעלים שלו ו/או של בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%) או של מנכ"ל ו/או סמנכ"ל בו ו/או של מי שינהל את העסק במבנה מטעמו של המציע.

4.5 בעלי מחזור כספי של לפחות 2 (שני) מיליון ₪ לא כולל מע"מ וזאת בכל אחת משלוש (3) השנים 2023, 2024 ו-2025.

4.6 הציעו דמי שימוש שנתיים בסכום שלא יפחת מסך של 204,000 ₪ (ובמילים: מאתיים וארבעה אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לשנה (מחיר מינימום).

5. כמפורט במסמכי המכרז, סיור מציעים יערך לפי פניה של המציעים בהתאם להוראות המכרז והשתתפות בו היא <u>לא</u> תנאי סף להגשת הצעות במכרז.

6. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים בכתובת www.atarim.gov.il החל מתאריך 11.11.2026 ובמשרדי החברה ברח' הארבעה 21 בת"א (טל: 03-5640100).

7. את ההצעה יש להפקיד בתיבת המכרזים שבמשרדי אתרים, עד לא יאוחר **מיום 10.12.2026 בשעה 12:00. <u>הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.</u>**

8. פתיחת המעטפות תערך באמצעות הזום במועד שיקבע ע"י החברה. כל המעוניין להשתתף במעמד פתיחת ההצעות נדרש להירשם מראש, לפני המועד האחרון להגשת הצעות, באמצעות כתובת מייל: sigal.y@atarim.gov.il ולקבל אישור בכתב על רישומו.

9. החברה איננה מתחייבת לקבל את הצעה כלשהי. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז לפי שיקול דעתה.

10. בכל מקרה של סתירה בין האמור במודעה זו לבין האמור במסמכי המכרז, האמור במסמכי המכרז יגבר.

בכבוד רב,

אתרים בחוף תל אביב –
חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת״א -יפו בע״מ
רחוב הארבעה 21, תל אביב יפו

תאריך: _____

לכבוד

משתתפים פוטנציאלים

א.ג.נ,

הנדון: הזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז פומבי דו שלבי מס׳ 37/2026 להפעלת מבנה 12 בפארק התחנה בתל-אביב-יפו

ריכוז מועדים קובעים למכרז

המועד שממנו ניתן לרכוש את מסמכי המכרז	החל מיום 11.11.2026 בין השעות 9:00 - 15:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21 בתל אביב (מגדל פלטינום - קומה 6) או באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך ובעבור 500 ₪ (סכום כולל מע״מ)
מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה או להגשת הערבות הבנקאית לבדיקה	ביום 23.11.2026 בשעה 16:00
מועד אחרון להגשת הצעות במכרז	ביום 10.12.2026 בשעה 12:00 במשרדי הנהלת חברת אתרים **ברחוב הארבעה 21 בתל אביב** (מגדל פלטינום - קומה 6)
מועד פתיחת תיבת המכרזים	פתיחת המעטפות תערך באמצעות הזום יש להירשם מראש כמפורט בסעיף 52 להזמנה זו
במקרה של אי התאמה בין התאריכים המפורטים בטבלה זו ובין מועדים אחרים המפורטים בגוף מסמכי המכרז או בנספחיו (ככל ומופיעים) - התאריכים המפורטים בטבלה הם שיקבעו.	

<u>רקע ותיאור כללי של המבנה</u>

חברת אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א - יפו בע"מ (להלן - "**החברה**") היא החברה המנהלת מטעם עיריית תל-אביב-יפו (להלן - "**העירייה**") את מתחם "פארק התחנה" (להלן - "**המתחם**"). במסגרת פעילותה היא מעוניינת בהפעלת מבנה 12 המצוי בפארק התחנה בתל-אביב-יפו בשטח של כ-104 מ"ר שטח בנוי כמפורט בתשריט המצורף להסכם כנספח 1 שלו (להלן - "**המבנה**") למטרה המפורטת להלן, והכל כמפורט במסמכי המכרז.

<u>השימוש המותר</u>

1. חברת אתרים בחוף תל אביב מבקשת לחדש את מרחב פארק התחנה (להלן – "**הפארק**") באופן שיהיה עוגן קהילתי חי ותוסס, המהווה מוקד למפגש, תרבות ופנאי בכלל ועבור תושבי העיר תל אביב - יפו בפרט.

2. החברה תמסור לזוכה במכרז את רשות השימוש במבנה לצורך השימוש המותר כהגדרתו להלן, ולא לכל שימוש אחר, והכל בכפוף לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות (שקבלתם באחריות הזוכה ועל חשבונו) לצורך הפעלת המבנה לאותם שימושים, ובכלל זה גם רישיון עסק, הכול בהתאם למפורט בהסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בכפוף להוראות המכרז וההסכם, השימוש המפורט להלן הוא השימוש המותר במבנה (להלן - "**השימוש המותר**"):

"מסחר קמעונאי בתחום העיצוב וסגנון החיים"

3. המציע יצרף להצעתו את נספח מטרת השימוש בהתאם לשימוש המותר כמפורט בסעיף 2 לעיל, בו יפורטו: הסבר על העסק המוצע כולל שעות וימי פעילות, תוכנית רעיונית ו/או תוכנית ראשונית של העסק המוצע, עבודות ההכנה המתוכננות על ידיו במבנה ושעות הפתיחה המשוערות.

<u>דמי שימוש</u>

4. המציע יפרט בהצעתו את דמי השימוש <u>השנתיים</u> המוצעים על-ידיו בשקלים חדשים ובתוספת מע"מ כחוק. דמי השימוש יהיו צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

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

5. החברה מבקשת להבהיר כי דמי השימוש השנתיים לא יפחתו מסך של 204,000 ₪ בתוספת מע"מ לשנה (להלן - "**דמי השימוש המינימליים המותרים**") עבור השימוש בשטח הבנוי של המבנה. במידה ומציע יציע דמי שימוש נמוכים מדמי השימוש המינימליים המותרים, החברה תראה בכך כאילו רשם המציע את סכום דמי השימוש המינימליים המותר, או תהא רשאית לפסול את ההצעה, הכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, והמציעים מונעים מעצמם מראש כל טענה בעניין זה.

6. דמי השימוש השנתיים אשר ישולמו בפועל על ידי המציע הזוכה יהיו דמי השימוש שהוצעו על ידו או סך השווה ל- 10% ממחזור המכירות השנתי של העסק אותו יפעיל המציע הזוכה מהמבנה (להלן - "**העסק**"), **<u>לפי הגבוה מביניהם</u>**. בשנה הראשונה והאחרונה להסכם יחושב דמי המחזור על פי החלק היחסי של התקופה.

7. בהתאם לאמור בתום כל שנת שימוש (ולא יאוחר מיום 31.3 של השנה העוקבת) מתחייב המציע הזוכה להמציא לידי החברה אישור רו"ח מבקר בדבר היקף המכירות של העסק שפעל במבנה בשנה החולפת עם פירוט חודשי.

8. בהתאם לכך מתחייב המציע הזוכה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה להשלים את דמי השימוש בהתאם למחזור המכירות השנתי של בית העסק כאמור לעיל, אם וכלל שיהיה צורך בכך.

9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי במידה ומכל סיבה שהיא, המפעיל לא יעביר את דו"ח המכירות במועד הנקוב לעיל, תתייחס החברה אל המציע הזוכה כמי שדו"ח המכירות שלו עבור אותה מחצית שנת השימוש, גבוה בסך השווה ל- 100% מדמי השימוש השנתיים אשר הוצעו על ידו.

10. במקרה כאמור יהיה על המציע הזוכה לשלם לחברה תוספת השווה ל- 100% מדמי השימוש השנתיים שהוצעו על ידו עבור אותה שנת שימוש.

11. לחילופין בלבד, ובמקרה שבו סרב המפעיל להעביר לחברה את דו"ח המכירות כאמור לעיל, שומרת לעצמה החברה את הזכות לקבוע בעצמה את מחזור המכירות השנתי של העסק, וזאת במקום לגבות דמי השימוש הגבוהים בסך השווה ל - 100% מדמי השימוש.

12. במקרה שבו תבחר החברה לקבוע בעצמה את מחזור המכירות היא תיעזר במומחה מטעמה לצורך זה. בהתאם לאמור המפעיל מתחייב לשלם את דמי השימוש שייקבעו על בסיס חוות דעת איש המקצוע כאמור מיד עם דרישת הראשונה של החברה, ללא זכות ערעור או השגה.

<u>דמי ניהול ודמי שימוש</u>

<u>דמי ניהול</u>

13. החברה מבהירה כי היא מספקת את שירותי הניהול בפארק, ובין היתר החברה מספקת בשטחים הציבוריים בפארק שירותי ניהול כגון: ניקיון, אבטחה, גינון, תחזוקה, מים, ביוב, חשמל, תאורה, מיתוג, פרסום, שיווק, שילוט הכוונה, ועוד.

מובהר כי החברה איננה מתחייבת לספק את השירותים הנ"ל לכל אורך תקופת השימוש ו/או חלקה, והיא רשאית להפסיק אותם או לשנות את היקפם ו/או להפחית אותם, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

14. נכון למועד פרסום מכרז זה, שיעור דמי הניהול עבור השימוש המותר כהגדרתו לעיל, עומד על סך של 35 ₪ בתוספת מע"מ למ"ר. מובהר כי סכום דמי הניהול צמוד למדד הבסיס על פי ההסכם המצורף למסמכי המכרז. כמו כן, מובהר כי החברה תהיה רשאית להעלות את הסכום הזה לפי שיקול דעתה.

דמי הניהול יחושבו לפי מלוא שטח הבנוי של המבנה.

<u>מצבו של המבנה</u>

15. המבנה יימסר לשימוש הזוכה במכרז במצב כפי שהוא (AS Is) כאשר הוא מחובר לתשתיות (חשמל, מים) עד לקו המבנה כאשר ייתכן ולא תהיה פריסה בתוך המבנה (אין חיבור למערכת גז). כמו כן ייתכן ולא יהיו במבנה מזגנים ו/או מנדפים ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למציע הזוכה לצורך הפעלת עסק במבנה - ואם הן יהיו ייתכן והם לא במצב תקין, כאשר האחריות להתקין את כל המערכות הפנימיות במבנה ו/או להתאים את המערכות הקיימות במבנה (אם קיימות) תהיה של המציע הזוכה ועל חשבונו. החברה עוד תבהיר כי ככל ובמבנה עושה שימוש כיום מפעיל אחר, כי ייתכן והחברה תרשה לו לפנות מהמבנה כל אדם וחפץ אשר אינו מחובר למבנה חיבור של קבע (ובכלל זה מזגנים ומנדפים) לפני כניסת המציע הזוכה למבנה, והכל לפי שיקול דעת החברה ובעצם הגשת ההצעות במכרז המציעים מוותרים על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בעניין זה.

16. החברה מבקשת להדגיש כי היא לא ביצעה ולא תבצע שיפוצים במעטפת המבנה ו/או בתשתיות ו/או בפנים המבנה כלל וכי כל שיפוץ שהזוכה יהיה מעוניין ו/או יידרש לבצע כולל כל עבודה ו/או שיפוץ הדרושים לצורך קבלת רישיונות ו/או היתרים להפעלת העסק (כולל רישיון עסק) וכן כולל כל השיפוצים ו/או ההתאמות בפנים המבנה, יבוצעו על-ידי המציע הזוכה, על חשבונו ועל אחריותו (להלן - "**עבודות ההכנה**"), הכול בכפוף לביצוען בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז ונספחיו בעניין והדין החל.

17. בהתאם לכל האמור לעיל, בעצם השתתפותו במכרז מאשר ומצהיר כל מציע כי ניתנה לו האפשרות לבדוק, לבחור ולברר (לרבות במסגרת שאלות הבהרה שהוא רשאי להציג במסגרת

הליך המכרז) והמציע אף בדק, בחן וברר בפועל, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו, בדיקה מלאה ויסודית, את כל ההיבטים המבניים, התפעוליים, המשפטיים, התכנוניים, העסקיים, הכלכליים והסטטוטוריים בקשר עם המבנה והמתחם בו הוא מצוי.

18. כמו כן, במסגרת האמור היו יכולים המציעים לבחון את המבנה (לרבות גג המבנה, מיקומו של המבנה והמתחם וחשיפתם לציבור, לרבות מצב הזכויות במבנה ובמתחם; קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות במבנה ובסביבתו, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; פגמים ואי התאמות, כפי שהם מוכרים לחברה; דרכי הגישה אל/מהמבנה והמתחם; הפעולות וההשקעות אותן יש לבצע במבנה לצורך התאמתם לצרכיו ולמטרותיו (לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההכנה, עבודות ושינויים דקורטיביים, עבודות הקשורות לתשתיות חשמל מערכות ביוב ומפריד השומנים וכיו"ב); הזכויות המוקנות למציע הזוכה על פי ההסכם שייחתם עימו, מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת העסק וכן כדאיותן וערכן הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המציע הזוכה.

בנוסף היה יכול המציע לבחון את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם שייחתם בין החברה לבין המפעיל, תכניהן, משמעותן והשלכותיהן של הוראות כל דין ושל יתר הוראות הסכם זה והאפשרות ליישומן (לרבות סעיף התמורה וכדאיות הצעתו הכספית); מהותם של כל הרישיונות, ההיתרים, האישורים והתקנים בהן יידרש המציע הזוכה לעמוד ו/או שאותם יידרש המציע הזוכה לקבל, לצורך קבלת היתרים לביצוע עבודות ו/או תפעול המבנה ולהפעלת העסק וביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה; קיומן של התחייבויות ומגבלות לביצוע ההתקשרות מושא הסכם זה (לרבות מגבלות והערכות נדרשת בקשר עם יחסי השכנות, והשלכותיהם), וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה החברה במסגרת המכרז ו/או בקשר עם ההתקשרות.

19. בעצם הגשת ההצעה במכרז כל אחד מהמציעים מצהיר כי החלטתו להגיש הצעה במכרז, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל הבדיקות ולקח בחשבון ושקל את כל המידע הנזכר בסעיפים 15 ועד 18 (כולל) לעיל, וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי הגשת ההצעה במכרז זה מתאימות לצרכיו ובעצם הגשת ההצעה במכרז מוותרים כל אחד מהמציעים באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה.

20. עוד מובהר, כי החברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המציעים ו/או בפוטנציאל העסקי של העסקים המוצעים על ידם במסגרת המכרז ו/או באופני מימושו וכי החברה אינה מודעת למלוא הצרכים של המציעים בקשר עם המבנה. מטעם זה, כל אחד מהמציעים מצהירים כי הם יכלו לבדוק ואכן בדקו בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, את המבנה במצבו כפי שהוא ובהתאם גם את מצבת הזכויות המגולמים במסגרתו וכי הם היו רשאים להציב לחברה שאלות בקשר עם המבנה, טרם הגשת הצעתו במכרז ולשקלל את הצעתו בהתאם, לרבות בקשר עם החוסרים, אי ההתאמות, הליקויים והפגמים במבנה ובמתחם, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למציע הזוכה במסגרתם בין היתר בקשר עם מטרת העסק.

<u>תקופת ההתקשרות</u>

21. 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 של 3 (שלוש) שנים מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2029 (להלן - "**תקופת השימוש**").

לאתרים תהא האפשרות להאריך את תקופת ההתקשרות עם הזוכה לפי ההסכם לתקופה של עד 2 שנים (שנתיים) נוספות, והכול בתנאים המפורטים בהסכם ובמסמכי המכרז (להלן - "**תקופת ההארכה**").

22. ככל שיבוצעו על ידי הזוכה עבודות הכנה מהותיות במהלך תקופת השימוש הראשונה אשר ימנעו את השימוש הסביר במבנה, המציע הזוכה יקבל פטור מתשלום דמי שימוש ודמי ניהול (אך לא מכל תשלום אחר הקשור באחזקת המבנה) לתקופה של **<u>3 (שלושה) חודשים</u>** ממועד תחילת העבודות בפועל. מובהר כי הפטור כאמור יינתן רק אם עבודות ההכנה יבוצעו ע"י המציע הזוכה במהלך תקופת השימוש הראשונה, ובכפוף לכך שלא יהיה באפשרותו להפעיל את העסק במבנה בשל ביצוע העבודות.

ואולם, ככל שהמציע הזוכה יבצע עבודות הכנה מהותיות במבנה, אך העסק אשר מנוהל על ידו מהמבנה לא נסגר לחלוטין בשל העבודות, הפטור מתשלום דמי שימוש וניהול (אם יהיו) יינתן למציע הזוכה באופן חלקי בלבד בהתאם לאופי והיקף העבודות ומידת הפגיעה בפעילות השוטפת של העסק, אך מובהר כי בכל מקרה לא יינתן פטור מלא. הקביעה האם מדובר בעבודות הכנה מהותיות, אם לאו, וכן משך הפטור שיינתן יהיו בהתאם לשיקול דעתה של החברה וקביעתה תהיה סופית.

23. מודגש כי האחריות לקבל את כל הרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין להפעלת העסק שיפעיל הזוכה במכרז, למעט היתר לשימוש חורג (ככל שדרוש) בכל הקשור למבנה, תחול במלואה על הזוכה במכרז וכי הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך (למעט היטל לשימוש חורג בו תישא החברה - אם התברר ויש צורך בתשלומו משום העסק שהזוכה מעוניין להפעיל במבנה) וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות. **<u>החברה תבהיר למען הסר כל ספק כי היא לא בדקה ולא ביררה לאלו מטרות ניתן לקבל רישיון עסק, אם בכלל, ולרבות האם חלים צווי סגירה כלשהם על המבנה או על היכולת לנהל עסק כלשהו מהמבנה ו/או אם העסק אותו הוא מתכוון לנהל מהמבנה הינו עסק "עתיר סיכון" כהגדרת מונח זה בנוהל מס' 893 של מחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב ואלו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים ו/או עבודות הכנה הזוכה יידרש לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק, והאחריות המלאה והבלעדית לכך, תחול עליו.</u>**

כמו כן אין לראות בעצם עריכת מכרז זה כמצג כלשהו מטעם החברה כי ניתן כלל לקבל רישיון עסק למבנה בכל הקשור לאחד או כל השימושים המותרים או ניתן כלל להפעיל מהמבנה את אחד או כל השימושים המותרים.

למען הסר ספק מובהר, כי בעצם השתתפותם במכרז מוותרים המשתתפים מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה בקשר לאמור לעיל.

<u>תנאי המכרז</u>

24. המכרז הינו מכרז פומבי דו שלבי וההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר תהא ההצעה שתקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר (40% מחיר ו- 60% איכות).

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

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

27. מסמכי המכרז:

27.1 טופס הצעה לשלב הראשון למשתתף במכרז.

27.2 טופס הצעת מחיר למשתתף במכרז.

27.3 דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.

27.4 טופס ניסיון מקצועי לצורך הוכחת תנאי סף כמפורט בסעיף 28 להלן ולצורך ניקוד האיכות במכרז.

27.5 הסכם (לעיל ולהלן - "**ההסכם**") ונספחיו כדלקמן:

נספח 1 - התשריט.

נספחים 2 ו2א - אישורי קיום ביטוחים (לעבודות וביטוחי קבע).

נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.

נספח 4 - הצעת המציע הזוכה במכרז (טופס הצעת המחיר שיצורף להסכם שייחתם עם המציע הזוכה).

נספח 5 - נספח מטרת השימוש.

נספח 6 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו אשר יצורף להצעת המציע במכרז.

נספח 7 - נוסח הוראת קבע.

נספח 8 - נוהל ביצוע עבודות המבוצעות על-ידי שוכרים בשטחי החברה.

נספח 9 - נוהל שילוט.

נספח 10 - נוהל התנהגות והתנהלות במתחם.

27.6 דוגמת תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967.

27.7 דוגמת תצהיר על העדר הרשעות.

27.8 דוגמת אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה.

27.9 שאלות ותשובות הבהרה, אם וככל שיהיו.

27.10 כל מסמך אחר כפי שיוחלט על-ידי החברה.

<u>תנאי סף</u>

28. רשאים להגיש הצעות מציעים העונים על הדרישות המקדמיות המצטברות (תנאי סף), כדלקמן:

28.1 צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.

28.2 רכשו את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז במועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו.

28.3 מטרת השימוש המוצעת על-ידיהם היא אחד מהשימושים המותרים כמפורט בסעיף 1 לעיל.

28.4 בעלי ניסיון קודם מוכח של ניהול ו/או הפעלת עסק לשימוש דומה לשימוש המוצע על ידו במסגרת הצעתו במכרז בתקופה רצופה של 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

הניסיון כאמור בסעיף קטן זה יכול להיות של המציע בעצמו או של חברה אחות שלו או של הבעלים שלו ו/או של בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%) או של מנכ"ל ו/או סמנכ"ל בו ו/או של מי שינהל את העסק במבנה מטעמו של המציע.

28.5 בעלי מחזור כספי של לפחות 2 (שני) מיליון ₪ לא כולל מע"מ וזאת בכל אחת משלוש (3) השנים 2023, 2024 ו-2025.

28.6 הציעו דמי שימוש שנתיים בסכום שלא יפחת מסך של 204,000 ₪ (ובמילים: מאתיים וארבעה אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לשנה (מחיר מינימום).

<u>סיור המציעים</u>

29. החברה מבקשת להבהיר כי לא ייערך מטעמה סיור מציעים במבנה, ובהתאם השתתפות בסיור **<u>איננה מהווה תנאי סף</u>** להשתתפות במכרז.

30. מציעים המעוניינים לסייר במבנה מתבקשים ליצור קשר טלפוני עם הגב' רעות בירון מהחברה בטל': 052-6906504 או באמצעות כתובת דואר אלקטרוני: reutbi@atarim.gov.il.

31. יובהר כי לא יימסר בסיור זה כל מידע המחייב את החברה בכל צורה שהיא.

<u>הגשת הצעות במשותף</u>

32. במקרה ובו מוגשת הצעה במשותף, כי אז די שאחד מיחידי המציע יעמוד בתנאי הסף שבסעיף 28.2 לעיל. מובהר בזה למען הסר כל ספק כי בכל הנוגע לניסיון הנדרש בתנאי הסף 28.4 לעיל **<u>לא</u>** ניתן לפצל את הניסיון הנדרש בין יחידי המציע ונדרש כי אחד מהם (לפחות) יעמוד (בעצמו) בתנאי הסף של הניסיון הקודם במלואו. בנוגע לתנאי הסף שבסעיף 28.1 לעיל, די שאחד מיחידי המציע יעמוד בו ובעצם השתתפות כל אחד מהמציעים במכרז זה הוא מאשר כי הערבות הינה באופן מפורש להבטחת התחייבויות כל יחידי המציע יחד ולחוד, וזאת גם אם שם הנערב על גבי הערבות יהיה רק של יחיד אחד מיחידי המציע.

33. בכפוף להוראות המכרז, מציע (או כל אחד מיחידי המציע במקרה של הצעה במשותף) שיזכה במכרז יהא רשאי להקים חברה בבעלותו שתחתום על ההסכם, ביחד עם המציע או בנפרד, בהתאם להחלטת החברה ובלבד שהמציע (או כל יחידי 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.

<u>הניסיון המקצועי</u>

34. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף של הניסיון המקצועי הנדרש בסעיף 28.4 לעיל וניקוד האיכות בנושא הניסיון כמפורט 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, והחברה תהיה רשאית להתחשב, בין היתר, גם במידע זה לצורך ניקוד האיכות שיוענק להצעתו כמפורט להלן. <u>החברה תראה בניסיון של בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%) ו/או מנכ"ל המציע כניסיון של המציע לצורך עמידה בתנאי הסף המפורט בסעיף 28.4 לעיל וכן לצורך ניקוד האיכות כמפורט בסעיף 40 להלן.</u>

<u>הגשת ההצעות</u>

35. המכרז ייערך כמכרז פומבי עם בחינה דו שלבית ובהתאם לכך, המציעים יגישו את הצעתם במספר מעטפות סגורות, האחת תסומן באופן קריא וברור "**מכרז פומבי דו שלבי מס' 37/2026 ההצעה לשלב הראשון**", והיא תכיל את כל המפורט בסעיף 38 להלן (כולל תתי סעיפיו) **<u>למעט טופס הצעת המחיר</u>**, שיוגש במעטפה נפרדת (להלן - "**ההצעה לשלב הראשון**").

<u>בהצעה לשלב הראשון אין לציין כל פרט הקשור להצעה הכספית.</u>

36. הצעת המחיר תוגש במעטפה נפרדת וסגורה שתסומן באופן קריא וברור כ- "**מכרז פומבי דו שלבי מס' 37/2026 הצעת המחיר**" ותכיל את טופס הצעת המחיר של המשתתף במכרז. המחיר המוצע על ידי המציע, יצוין על ידיו בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.

37. את מעטפת ההצעה לשלב הראשון וכן את מעטפת הצעת המחיר יש להכניס ביחד למעטפה נוספת סגורה שתסומן באופן קריא וברור כ- "**מכרז פומבי דו שלבי מס' 37/2026**" אשר תוכנס לתיבת המכרזים במשרדי קבוצת "אתרים", **<u>ברחוב הארבעה 21</u>**, קומה 6 (בניין "פלטינום") בתל אביב יפו, <u>עד לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו</u>. (המועד הנ"ל או כל מועד נדחה אחר שיקבע על-ידי החברה יקרא לעיל ולהלן - "**המועד האחרון להגשת הצעות**"). <u>הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.</u>

<u>ניקוד ההצעות</u>

<u>השלב הראשון</u>

38. להצעה בשלב הראשון יש לצרף את המסמכים הבאים, החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון בהצעת המציע אם לא יוגשו המסמכים כאמור:

38.1 ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו לפי המכרז בנוסח המצורף למסמכי המכרז.

38.2 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 33 לעיל, הוא יידרש להמציא להחברה את האישור האמור בהתאם להנחיות שהיא תמסור לו בעניין זה.

38.3 טופס הניסיון המקצועי של המציע (כולל המלצות), שיכיל מידע מפורט על ניסיון קודם רלבנטי לשימוש המוצע (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 כל מידע אחר לשיקול דעתו, המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו לגבי הניסיון הקודם כאמור.

38.4 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:

38.4.1. תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו.

38.4.2. 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 בעל/י המניות הסופי/ם בתאגיד.

38.4.3. שמותיהם ופרטיהם של הדירקטורים בתאגיד.

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

38.5 במקרה ומוגשת הצעה במשותף כמפורט לעיל, כי אז בנוסף לכל האמור לעיל, יש להמציא יחד עם ההצעה, תצהיר ערוך כדין כמשמעותו בפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, ובו הפרטים הנ"ל:

38.5.1. במידה ויחידי המציע מעוניינים כי במידה ויזכו במכרז, מי שתחתום על ההסכם עם החברה תהיה, ביחד עימם או בנפרד - תאגיד שהם יקימו לצורך כך - מי יהיו בעלי המניות/הזכויות היחידים הסופיים בתאגיד ומה יהיה אחוזי הבעלות שלהם בו וכן בכל שאר אמצעי השליטה בו.

38.5.2. במידה ואחד מהמציעים (או יותר) ישמשו בתפקידי ניהול בעסק שיוקם במבנה, מה יהיה תפקידו.

במקרה שבו מדובר ביחיד מציע שהוא תאגיד, יש לצרף לגביו את כל הפרטים בסעיפים 38.4.1 ועד 38.4.4 לעיל (כולל).

38.6 נספח מטרת השימוש המוצע בהתאם להוראות סעיף 1 לעיל (נספח 5 להסכם המצורף למסמכי המכרז).

38.7 התוכנית הרעיונית ו/או הראשונית שתוכן על-ידי המציע ופירוט עבודות ההכנה שהוא מתכנן לבצע במבנה ממצב קיים ועד הפעלה, ככל שמתכוון לבצע עבודות. בנוסף, המציע רשאי (אך לא חייב) לצרף להצעתו מצגת מחשב, דגמים, תוכניות אדריכליות, סרטונים וכן כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר לעסק המוצע.

38.8 אישור רואה חשבון בקשר למחזור המכירות של המציע כמפורט בתנאי הסף בסעיף 28.5 לעיל בנוסח המצורף למכרז.

38.9 תשובות לשאלות הבהרה שתפרסם החברה (ככל שתהיינה) חתומות על ידי המציע.

38.10 תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967.

38.11 תצהיר העדר הרשעות.

38.12 אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה (ככל שרלבנטי).

38.13 העתק קבלה/ אישור תשלום על רכישת מסמכי המכרז.

38.14 צילום תעודות הזהות של שני הערבים שיהיו ערבים להתחייבויות הזוכה נשוא ההסכם המצורף למסמכי המכרז.

38.15 כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידי המציע. בכל מקרה של הגשת הצעות במשותף - יידרש <u>כל אחד מיחידי</u> המציע לחתום על ההצעה ועל כל מסמכי המכרז.

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

39. הצעות המציעים במכרז זה בשלב הראשון תיבחנה ותדורגנה על-ידי ועדת המכרזים של החברה 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.

<u>ניקוד האיכות</u>

40. ניקוד האיכות יינתן לפי אמות המידה והמשקלות המפורטים להלן. החברה רשאית להעניק עבור כל אמת מידה ציון לפי שיקול דעתה, וזאת עד הציון המרבי הקבוע לאותה אמת מידה כדלקמן.

יובהר כי ועדת המכרזים של החברה תהא רשאית למנות ועדת ניקוד לצורך ניקוד ההצעות.

ניקוד האיכות יורכב מהקריטריונים כדלקמן:

הקריטריון	ניקוד מירבי
<u>אופי וסוג העסק המוצע</u> ייחודיות, התאמה למתחם ולאופי הקהלים המתוכננים לשהות בו, עיצוב ונראות החלל והחנות. יינתן יתרון לקידום מעצבים ויצרנים ישראליים.	25 נקודות
<u>שעות וימי הפעילות</u> החברה מעדיפה עסק אשר יהיה פתוח 7 ימים בשבוע ובשעות פעילות רבות, ככל שניתן. לאור זאת, מציע אשר במסגרת הצעתו יתחייב להפעיל את העסק 7 ימים בשבוע ולפחות למשך 8 שעות בכל יום, כאשר בימי שבת וחג העסק יהיה פעיל גם במהלך שעות היום ינוקד ב-15 נקודות באמת מידה זו.	15 נקודות
יכולת העסק למשוך קהל לקוחות לבית העסק	10 נקודות

<u>פעילויות נוספות</u> החברה מעוניינת לעודד מציעים לקיים פעילויות תוכן עיצוב וקידום מעצבים ישראליים בתחומי פעילות העסק, אשר ישמשו כמוקד משיכה לקהל מקומי (שכונתי/עירוני), מעבר לפעילות עסקית גרידא. נוכח האמור, מציע אשר יתחייב במסגרת הצעתו לקיים פעילות תוכן ייחודית מושכת קהלים בהיקף שנתי של: • לפחות 2 פעילויות תוכן - ינוקד ב-5 נקודות באמת מידה זו. • לפחות 4 פעולות תוכן - ינוקד ב-10 נקודות באמת מידה זו. בנוסף יינתן יתרון למציע אשר יציע הנחה לתושבי תל אביב בהשתתפות בפעילויות התוכן- כך שמציע אשר יציע את אחוז ההנחה המרבי שיוענק על ידיו לחברי מועדון "דיגיתל" של עיריית תל-אביב-יפו – ינוקד ב-5 נקודות נוספות באמת מידה זו. יתר המציעים ינוקדו באופן יחסי להצעה בעל אחוז ההנחה הגבוה ביותר. יובהר כי אי מילוי התחייבות זו מצד הזוכה במכרז תקנה לחברה את הזכות לסיים את ההתקשרות עמו לפי שיקול דעתה הבלעדי.	15 נקודות
ניסיון קודם מוכח של המציע בניהול ו/או הפעלת עסק לשימוש דומה לשימוש המוצע מעבר לנדרש בתנאי הסף בסעיף 28.4 לעיל. על ניסיון מעל 3 שנים ועד 5 שנים - יקבל המציע 5 נקודות. על ניסיון מעל 5 שנים ועד 7 שנים במהלך 10 השנים הקודמות למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז - יקבל המציע 10 נקודות. על ניסיון מעל 7 שנים ועד 10 שנים במהלך 10 השנים הקודמות למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז - יקבל המציע 15 נקודות.	15 נקודות
<u>התרשמות כללית מהציע ומהצעתו</u> התרשמות החברה מטיב ואופן הצגת המציע את יכולותיו, ניסיונו והתאמתו לצרכי תושבי העיר כפי שעולים מכלל מסמכי ההצעה המוגשת, מהריאיון (ככל שיהיה) ומכלל הבדיקות והשיחות עם לקוחות/מזמינים קודמים.	20 נקודות
סה"כ	**100 נקודות**

41. לצורך בדיקת איכות ההצעות, החברה רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להזמין את המציעים לראיון אישי בנוגע לעסק שבכוונתם להפעיל במבנה וכן בנוגע לניסיונם וליכולתם הכלכלית. יובהר כי המציעים יידרשו להציג את העסק המוצע על ידם במסגרת הריאיון האישי כאמור לעיל. החברה רשאית גם לבקר ביקור פתע בעסק שהמציע מפעיל ככל שמפעיל עסק פעיל.

מובהר כי אין לראות בעצם הזמנת המציעים לראיון האישי כאינדיקציה לכך שהמציעים עמדו בתנאי הסף, והחברה תהיה רשאית לבחון את עמידת המציעים בתנאי הסף לאחר הריאיון האישי ובין היתר בהסתמך על פרטים שתקבל החברה במסגרת הריאיון האישי.

42. ניקוד האיכות המזערי הכולל, לצורך כניסה לקבוצת המציעים הסופית ומעבר לשלב השני של המכרז, יעמוד על 70 נקודות (לעיל ולהלן - "**ניקוד האיכות המזערי**"). בכל מקרה שבו קבוצת המציעים הסופית תהא מורכבת משני מציעים כשרים בלבד, כי אז החברה תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להעמיד את ניקוד האיכות המזערי על 60 נקודות.

<u>השלב השני (שקלול האיכות והמחיר)</u>

43. בשלב השני, הצעות המחיר של המציעים מקבוצת המציעים הסופית (בלבד) תיפתחנה ותשוקללנה עם ניקוד האיכות שהן קיבלו בשלב הראשון. החברה תשקלל את הצעת כל מציעים באופן הבא: 60% לאיכות ההצעה, ו-40% להצעת המחיר. החברה תנקד את האיכות של כל אחת מההצעות באופן יחסי לציון המכסימאלי, ותיתן להצעת המחיר <u>הגבוהה ביותר</u> (בנוגע לסעיף "הצעת המחיר") את ניקוד המקסימום (40%) ולשאר ההצעות ניקוד מופחת באופן יחסי להצעה שקיבלה את הציון המקסימאלי כאמור.

<u>בדיקה מקדימה של הערבות בנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז</u>

44. על מנת למנוע מצבים שבהם תאלץ החברה לפסול הצעות בשל פגמים בערבות הבנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז כמפורט בסעיף 28.1 לעיל (להלן - "**הערבות הבנקאית**"), רשאים (אך לא חייבים) כל אחד מהמצעים להציג לאישורה מראש של החברה את נוסח הערבות הבנקאית.

45. מציעים המעוניינים להעביר לעיון מראש של החברה את הערבות הבנקאית, רשאים לעשות כן לכתובת דואר אלקטרוני sigal.y@atarim.gov.il, לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו.

46. ויודגש, האפשרות להגיש לאישורה מראש של החברה את הערבות הבנקאית איננה מחליף 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.

47. פניות אשר יתקבלו לאחר המועד כאמור לא תטופלנה.

<u>אישור התקשרות החברה עם המציע הזוכה על ידי מועצת עיריית תל אביב יפו</u>

48. בתום הליך הבדיקה כמפורט לעיל תמליץ ועדת המכרזים של החברה בפני מועצת העיר, על ההצעה הזוכה במכרז. בהתאם לאמור זכייתו בפועל של המציע הזוכה במכרז ובהתאם התקשרותה בפועל של החברה עמו בהסכם השימוש, כפופה לאישור מועצת העיר.

49. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העיר את המלצת ועדת המכרזים כאמור לעיל של הזוכה במכרז, תבוטל החלטת ועדת המכרזים, בדבר המלצת על זכיית הזוכה, ובהתאם ייראו בכך החלטה של החברה לא לקבל את הצעת המציע הזוכה.

בעצם השתתפותם במכרז זה מוותרים מראש כל אחד מהמציעים ובכלל זאת הזוכה על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/ או סוג) בקשר להחלטה מועצת העירייה כאמור לעיל כנגד החברה ו/או מי מטעמה ו/או העירייה ו/או מי מטעמה.

<u>שונות</u>

50. החברה מבקשת להדגיש כי העירייה היא בעלת מלוא הזכויות ההרשאה במתחם ובמבנה, ובמשך השנים האחרונות פעלה אתרים במתחם מכוח הסכם התקשרות עם העירייה אשר נכון למועד זה הסתיים.

בהתאם לאמור בעצם השתתפותם מצהיר כל אחד מהמשתתפים כי ידוע לו שהתקשרות אתרים עימו בהסכם המצורף למסמכי המכרז, נעשית לפני שנחתמה בפועל הארכת ההתקשרות בין העירייה לבין אתרים בכל הקשור למתחם והמבנה, וכי בכל מקרה שבו, תהא הסיבה לכך אשר תהא, גם ללא סיבה כלל, העירייה תדרוש מאתרים לפנות את המתחם, ההתקשרות בין אתרים למציע הזוכה על פי הסכם זה ו/או בכלל תפוג מאליה, על כל המשמע מכך ותוסב לעירייה.

למען הסר ספק – בעצם השתתפותם במכרז זה מוותר בזאת כל אחד מהמשתתפים באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר, על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) בעניין זה כנגד אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

51. הצעה המוגשת במסגרת מכרז זה הינה בלתי חוזרת ותחשב כעומדת בתוקפה על כל פרטיה למשך תקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות. החברה 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 החברה אליהם ו/או לכל משתתף אחר במכרז זה כאמור.

52. 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, ניתן להעביר לגב' סיגל יונה בכתובת דואר אלקטרוני sigal.y@atarim.gov.il לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו. שאלות הבהרה שיועברו למשרדי החברה בעל-פה ו/או לאחר המועד הנ"ל לא יחייבו את החברה בתשובה, ולא יגרעו מהתחייבויותיו 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 החברה, והמשתתפים במכרז זה מוותרים על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר לכך.

53. החברה תשיב בכתב לשאלות ההבהרה שיתקבלו אצלה במועד, ותעביר את תשובותיה (לרבות השאלות הרלבנטיות) לכל מי שרכש את מסמכי המכרז.

54. מובהר בזה כי הפרשנות המחייבת והסופית לגבי עניינים שהועלו על-ידי משתתפים כאמור לעיל תיקבע על-ידי החברה ולפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, כי אך ורק התשובות בכתב שתישלחנה על-ידי החברה כאמור מחייבות לעניין מכרז זה, וכי על המציעים לצרף את התשובות, כשהן חתומות על-ידיהם, להצעתם.

55. עוד מובהר בזה כי מציע שלא יגיש להחברה 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.

56. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז, והיא איננה מתחייבת לקבל את ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר ו/או איזו הצעה שהיא **בין היתר משום חריגה מהאומדן שמצוי בידי החברה באשר לדמי השימוש הראויים למבנה**. למציע לא תהיינה כל טענות או תביעות בקשר לאמור לעיל.

57. מציע שהצעתו נתקבלה וסרב לחתום על ההסכם המצורף, תוך שבעה ימים מהיום שנדרש לכך על ידי החברה, מכל סיבה שהיא ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו ולא המציא את כל הבטוחות והמסמכים הנחוצים לצורך ההסכם, תהא החברה רשאית להציג לפירעון את הערבות הבנקאית, כפיצוי בגין הפרת התחייבות המציע וזאת מבלי לגרוע מכל זכות תביעה של החברה בגין הנזק שנגרם לה, וללא צורך בהוכחת הנזק.

58. 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 במבנה (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, החברה 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 החברה.

59. כל שינוי ו/או תוספת ו/או תיקון ו/או הסתייגות שייעשו 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 החברה. למען הסר כל ספק, החברה תבהיר כי במידה ונערכו שינויים בנספח/י הביטוח שהם חלק מההסכם המצורף למסמכי המכרז, החברה תתעלם משינויים אלה ולא תראה בהם כטעם לפסילת ההצעה

60. החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון כלל בהצעות שלא הוגשו בהתאם למסמכי המכרז.

61. החברה 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 החברה כאמור.

62. מובהר בזה כי מסמכי המכרז, לרבות ההצעות שתוגשנה על-ידי המשתתפים במכרז זה והמסמכים המצורפים להן, הם רכושה של החברה 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.

63. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול ו/או לדחות הצעת מציע שכנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, קיים או היה קיים חוב כלשהו כלפי החברה ו/או אשר פועל ללא רישיון עסק. כן שמורה לחברה הזכות לפסול ו/או לדחות את הצעת מציע אשר הורשע בפלילים ב 7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או כנגד רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה אשר לא התיישנו, ו/או אשר מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור.

כן שומרת לעצמה החברה את הזכות לפסול מציע אשר עומדות כנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

64. החברה תאפשר למציעים שלא זכו במכרז, לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעה הזוכה. 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:

64.1 יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים באופן ברור וחד – משמעי, ויסמן את החלקים הסודיים.

64.2 מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה לעיון מציעים אחרים, אם יוכרז כזוכה במכרז.

64.3 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.

64.4 החליטה החברה לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת הזוכה שהזוכה הגדירם כסודיים, תיתן על כך החברה התראה לזוכה, ותאפשר לו להשיג על כך בפניה בתוך פרק זמן בהתאם לשיקול דעתה.

64.5 החליטה החברה לדחות את ההשגה, תודיע על כך לזוכה בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.

64.6 החברה מבקשת להדגיש כי שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של החברה בלבד. בכל מקרה פירוט ניסיונו של המציע, כנדרש בתנאי מכרז זה - לא יחשב כחלק סודי.

65. למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם ברור כי ההצעה מופנית לכל אחד ואחת.

66. הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין במחוז תל-אביב.

בכבוד רב,

אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א - יפו בע"מ

טופס הצעה לשלב הראשון

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר_____

כתובת:_____

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר_____

כתובת:_____

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר_____

כתובת:_____

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

א.ג.נ.,

הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 37/2026 - הצעה לשלב הראשון

בתשובה להזמנתכם להשתתף במכרז זה הננו להודיעכם כדלקמן:

1. **אנו מעוניינים לקבל את הזכות להפעיל ולנהל את המבנה במתחם כהגדרת מונחים אילו 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 המתחם, 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 מונעים 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 השימוש המותר בהתאם למפורט בסעיף 1 להזמנה להציע הצעות.**

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 ובאשר 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.

בעצם השתתפותנו במכרז זה אנו מאשרים כי הערבות הינה באופן מפורש להבטחת התחייבויות כל יחידי המציע יחד ולחוד, 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 ההשתתפות 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 ההצעות כאמור.

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

_____	_____	_____
חותמת + חתימה	**חותמת + חתימה**	**חותמת + חתימה**

<u>אישור חתימות המציע</u>

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 .....:

_____

....., עו"ד

טופס הצעת מחיר (יש לשים במעטפה נפרדת)

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר_____

כתובת: _____

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

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז פומבי דו שלבי מס' 37/2026 - הצעת המחיר

בהתאם להתחייבותנו בטופס ההצעה לשלב הראשון במכרז זה, אנו הח"מ ..... (שם מלא ומדויק 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.

או

סך השווה ל- 10% ממחזור המכירות השנתי של העסק אותו נפעיל במבנה (כהגדרת מונחים אילו במכרז), לפי הגבוה מבין כל האפשרויות.

דמי השימוש השנתיים האמורים יהיו צמודים לעליות (ולעליות 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 חתמו על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום .....:

_____
....., עו"ד

נוסח ערבות למכרז מס׳ 37/2026

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

א.ג.נ, תאריך: .....

הנדון: **ערבות בנקאית מס׳ .....**

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 10,000 ₪ (ובמילים: עשרת אלפים שקלים חדשים) (להלן - ״**סכום הערבות**״), שתדרשו מאת ..... (להלן: ״**הנערב**״ או ״**החייב**״), בקשר למכרז מס׳ 37/2026 להענקת זכות שימוש במבנה 12 בפארק התחנה בתל-אביב-יפו.

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 ספטמבר 2026 שהתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה).

״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 קבלת 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 28 בפברואר 2027 (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, טלפקס, מברק, דואר אלקטרוני או בכל אמצעי אלקטרוני אחר ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה. בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל, ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהיא.

בכבוד רב,

בנק ..... בע״מ
סניף ..... (מס׳ .....)

<u>טופס ניסיון מקצועי- מכרז פומבי דו שלבי 37/2026</u>

(במקרה שמוגשת הצעה במשותף, יש לצרף טופס זה לכל אחד מיחידי המציע בנפרד)

שם ומקום העסק		סוג העסק	נסיון מוכח לרבות ציון שנות הפעלה בכל אחד מהעסקים	תפקיד שביצעתי/נו בעסק	אנשי קשר וממליצים כולל מס' טלפון	
שם	מקום				שם	טלפון

*יש לצרף המלצות ככל שקיימות וכל מסמך אחר המעיד על הניסיון כאמור

<u>אישור רואה חשבון בקשר למחזור המכירות של המציע כמפורט בתנאי הסף בסעיף 28.5 להזמנה להציע הצעות</u>
(יש להדפיס על נייר לוגו של משרד רואה החשבון)

אני ..... ת"ז_____, מאשר בזאת, כדלקמן:

1. אישור זה הוא בהתאם לבקשת _____ (להלן - "**המציע**") במסגרת מכרז פומבי - דו שלבי מס' 37/2026 (להלן - "**המכרז**") של חברת אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א - יפו בע"מ.

2. אני משמש כרואה החשבון של המציע מאז .....

3. בעלי מחזור כספי של לפחות 2 (שני) מיליון ₪ לא כולל מע"מ וזאת בכל אחת משלוש (3) השנים 2023, 2024 ו-2025.

4.

5. על פי בדיקתי, הממוצע השנתי של מחזור ההכנסות של המציע במכרז בשנת 2023 היה _____ ₪ (לא כולל מע"מ) לפחות.

6. על פי בדיקתי, הממוצע השנתי של מחזור ההכנסות של המציע במכרז בשנת 2024 היה _____ ₪ (לא כולל מע"מ) לפחות.

7. על פי בדיקתי, הממוצע השנתי של מחזור ההכנסות של המציע במכרז בשנת 2025 היה _____ ₪ (לא כולל מע"מ) לפחות.

8. כמו כן הריני לאשר כי לא נרשמה הערת "עסק חי" במאזן האחרון המבוקר של המציע ו/או לא צפויה להירשם הערה כזו במאזן המבוקר של שנת 2026.

_____

_____

הסכם מס' _____

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום .....

בין:

אתרים בחוף תל-אביב אתרים לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ, ח.פ 520028721
מרחוב הארבעה 21, בתל-אביב

(שתיקרא להלן - "**החברה**" או "**המשכיר**" או "**אתרים**")

<u>מצד אחד</u>

לבין:

_____

מרחוב _____
(שיקראו להלן - "**המפעיל**")

<u>מצד שני</u>

<u>הגדרות</u>

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

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

"**המתחם**" - השטח הידוע בפארק התחנה המצוי בתל אביב יפו.

"**המבנה**" - מבנה 12 בשטח של כ-104 מ"ר; הכול כמפורט בתשריט.

"**מטרת העסק**" - השימוש המותר למפעיל בעסק כהגדרתו להלן וכמפורט בנספח מטרת השימוש שצורף להצעת המפעיל (להלן - "**נספח מטרת השימוש**"), נספח 5 להסכם. המפעיל לא יהיה רשאי לשנות את מטרת העסק, ללא הסכמת החברה 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 כפי שיהיו מעת לעת.

"**המנהל**" - המנהל הכללי של החברה, 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.

"**חוק השכירות**" – חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971.

"**צמוד למדד**" - כל תשלום החל על פי הסכם זה יהיה צמוד לעליות (ולעליות 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 ספטמבר 2026 שהתפרסם ביום 15.10.2026 או במועד סמוך לכך.

"**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 לחברה ללא צורך בהוכחת נזק.

"**העירייה**" - עיריית תל-אביב-יפו.

הואיל והעירייה הסמיכה את החברה לנהל את, בין היתר, את המבנה במתחם.

והואיל ובמסגרת מטרותיה, החברה מעוניינת בפיתוח והפעלה של מבנים שבבעלותה ובניהולה ובהפעלתם, ובין היתר, היא ערכה מכרז פומבי דו שלבי מס' 37/2026 למתן רשות לשימוש במבנה לשם הפעלת העסק (לעיל ולהלן - "**המכרז**").

והואיל והמפעיל השתתף במכרז והצעתו זכתה במכרז.

והואיל והמפעיל מעוניין לקבל מהחברה 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 ובמועדן, הסכימה החברה להעניק לו רשות לשימוש במבנה (להלן - "**רשות השימוש**").

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. <u>תוקף המבוא, כותרות הסעיפים ונספחי ההסכם</u>

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 - התשריט.

1.2 נספח 2 - אישור קיום ביטוחים לעבודות.

1.3 נספח 2א - אישור קיום ביטוחי קבע.

1.4 נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.

1.5 נספח 4 - הצעת המפעיל במכרז.

1.6 נספח 5 - נספח מטרת השימוש.

1.7 נספח 6 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו כפי שצורף על ידי המפעיל למכרז.

1.8 נספח 7 - הוראה לחיוב חשבון (טופס מס"ב).

1.9 נספח 8 - נספח עבודות שיפוץ במתחם.

1.10 נספח 9 - נוהל שילוט.

1.11 נספח 10 - נוהל התנהגות במתחם.

2. **<u>מהות הזכות</u>**

2.1 החברה מעניקה בזה למפעיל זכות שימוש במבנה בלבד והכל לשם הפעלת העסק למטרת העסק בלבד (ולא לכל שימוש אחר) על פי הוראות הסכם זה והדין החל ולמשך תקופת השימוש כהגדרתה להלן.

ידוע למפעיל כי החברה לא תאפשר הפעלה של המבנה או חלקים ממנו באמצעות שוכרי משנה.

2.2 המפעיל מסכים לקבל את רשות השימוש האמורה לעיל והוא מתחייב להשתמש בה כדי לנהל ולקיים את העסק למטרת העסק בלבד 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. כמו כן, המפעיל איננו רשאי לעשות שימוש במבנה לצורך משרדים אלא אם מדובר בשימוש משני ונלווה לעסק אשר אושר מראש על ידי החברה.

2.4 מוסכם במפורש כי המפעיל יהיה רשאי להפעיל את המבנה למטרת העסק בלבד.

2.5 מוסכם במפורש כי אסור למפעיל להשתמש במבנה ו/או בכל חלק ממנו או בסביבתו למטרה אחרת ו/או נוספת פרט למטרת העסק, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. במידה והמפעיל יבקש לעשות שימוש במבנה לשימוש שאינו במסגרת, המפעיל יהיה רשאי לעשות כן אך ורק לאחר קבלת אישורה של החברה לכך מראש ובכתב. החברה תאשר או תדחה את בקשת המפעיל כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שהיא, והיא תהא רשאית אף להתנות את הסכמתה, ככל שתינתן, בתנאים לפי שיקול דעתה, והמפעיל מוותר בזה ויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בעניין זה.

2.6 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 החברה להפעלת העסק בהתאם להסכם זה או עצם חתימתה על הסכם זה, כדי להוות משום מצג כלשהו מצד החברה לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם ו/או להסכמתה לשימושים כאמור ללא היתר.

מובהר למען הסר כל ספק כי האחריות המלאה לבדיקה מהן מטרות השימוש שניתן לקבל לגביהן רישיון עסק אם בכלל ו/או האם ניתן בעבר או קיים צו סגירה של ניהול עסק כלשהו מהמבנה, לרבות בדיקת השאלה אלה התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים יידרש המפעיל לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק, ואם וככל שמדובר בעסק "עתיר סיכון" כהגדרת מונח זה בנוהל אגף רישוי עסקים של העירייה - תחול על המפעיל בלבד.

בהתאם לאמור מודגש כי האחריות לקבל את כל הרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין להפעלת העסק ובכלל זה היתר לשימוש חורג (ככל שדרוש) תחול במלואה על המפעיל ובכלל זאת האחריות לנקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות.

יובהר כי כל העלויות הכרוכות בהנפקת הרישיונות הנדרשים על פי כל דין יחולו על המפעיל בלבד, למעט היטל בגין שימוש חורג (ישולם על ידי החברה, אם וככל שיוטל על ידי העירייה) וזאת בגין העסק אותו מנהל המפעיל מהמבנה.

2.7 המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב מפורשות כי מלבד זכות השימוש המפורטת והמוגדרת בהסכם זה, לא תהיה לו כל זכות שאינה מצוינת במפורש בהסכם זה.

2.8 אתרים שומרת לעצמה את הזכות למסור את ניהול המתחם ו/או חלק ממנו לחברת ניהול שתיבחר על ידיה (להלן - "**חברת הניהול**"). במידה ותממש אתרים את זכותה לנהל את המתחם באמצעות חברת ניהול, מתחייב המפעיל כדלקמן:

2.8.1 לחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח כפי שימסר לו באותה עת. לחלופין, אתרים תהיה רשאית לדרוש מהמפעיל לחתום על הסכם ניהול עם אתרים בנוסח כפי שיימסר למפעיל.

2.8.2 למלא אחר כל הוראה של אתרים ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בנוגע לדרך ההתנהגות וההתנהלות במתחם.

2.8.3 מוסכם כי אתרים תהיה רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כי חלק מדמי השימוש ישולמו לאתרים ו/או לחברת הניהול במישרין בגין דמי ניהול בהתאם לתעריף שיקבע ע"י אתרים. מובהר כי בכל מקרה המפעיל לא יידרש להוסיף ולשלם סכום כלשהו בגין דמי ניהול בנוסף לדמי השימוש כמפורט בהסכם זה להלן.

3. **<u>התחייבויות והצהרות המפעיל</u>**

המפעיל מתחייב, מצהיר ומאשר כי:

3.1 המפעיל מתחייב לדווח לחברה אודות מצבו של הליך קבלת רישיון העסק עבור העסק והפעולות שנקט לצורך קבלתו עפ"י דרישת החברה. כן מתחייב המפעיל לפעול בתיאום מול העירייה, בכל הקשור להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שנדרש והאמור יבוצע על חשבונו ובאחריותו בלבד של המפעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי המפעיל מתחייב להציג באופן מיידי בפני החברה אישור הגשת בקשה לקבלת רישיון עסק למחלקת רישוי עסקים של העירייה.

3.2 כי המבנה נמסר לו במצבו כפי שהוא (AS IS), וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5 להלן.

3.3 כי הוא לא שילם לחברה ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לעירייה ו/או לאחר דמי מפתח או תשלום במקום דמי מפתח בקשר עם ההסכם או בקשר עם קבלת החזקה במבנה.

3.4 כי עליו להמציא לחברה, עפ"י דרישתה, אישור על תקינות כל מערכות התשתיות במבנה ובכלל זאת (אך לא רק) אישור תקינות מערכות החשמל, גילוי וכיבוי אש ואישור חיבור המבנה לגז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש להמציא לחברה את האישורים המפורטים להלן בתכיפות המפורטת להלן:

3.4.1 אישור בודק חשמל לנכס ובדיקת הארקה אחת לשנה.
3.4.2 בדיקה טרמוגפית לתשתית החשמל אחת ל - 5 שנים.
3.4.3 אישור כיבוי אש שנתי.
3.4.4 אישור שאיבת בורות שומן מחברה מורשית אחת לחצי שנתי כולל פינוי לאתר מורשה על-ידי המשרד לאיכות הסביבה (ככל וקיימים בורות שומן במבנה)
3.4.5 אישור הטמנת שומן באתר מורשה (תואם אישור השאיבה) אחת לחצי שנה.
3.4.6 אישור תקינות מערכת הגז (ככל וקיימת במבנה) - אחת לשנה.
3.4.7 אישור תקינות המנדפים במבנה (ככל וקיימים במבנה) - אחת לחצי שנה.

3.5 כי המבנה הינו נכס פנוי כהגדרתו בחוקי הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 (להלן - "**חוק הגנת הדייר**").

3.6 כי על ההסכם והיחסים שבינו לבין החברה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר וכל תיקונים עתידים באותן הוראות, והוא לא יהיה בשום נסיבות דייר מוגן במבנה.

3.7 כי הוא בעל כל האמצעים, כוח האדם המתאים, הניסיון, הידע, הכלים, הציוד והמומחיות לצורך הפעלת העסק.

3.8 כי ידוע לו והוא מסכים שהחברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ביצעו, מבצעים וכן יהיו רשאים (אך בכל מקרה לא חייבים) לבצע בעתיד עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או בינוי ו/או כל עבודה אחרת במתחם ו/או בסביבת המבנה ו/או בחזיתות המבנה ו/או בחלק מהם לפי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי, לרבות עבודות הריסה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או שיקום של המתחם ו/או חלק ממנו ו/או תשתיות שלו ו/או של חזיתות המבנה ו/או של יחידות השכרה הסמוכות למבנה בלי שום הגבלה לסוג העבודות או למשך ביצוען ו/או למועד תחילתן ו/או סיומן (להלן בסעיף קטן זה - "**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 נזק ו/או ירידה ברווחים מהעסק שהוא יפעיל במבנה וכי הוא ידע על כך מראש. המפעיל מצהיר, כי ידוע לו שהעבודות משקפות צרכי ציבור אשר ההחלטה לגבי ביצוען אינה מתקבלת בהכרח במוסדות החברה וכי בכל מקרה הן לא יחשבו בשום מקרה כפגם ו/או כאי התאמה במושכר כהגדרת מונח זה בחוק השכירות, על כל המשתמע מכך. בכל מקרה של ביצוע עבודות כאמור, מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם החברה 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. המפעיל מצהיר ומתחייב כי ידוע לו, כי הסכמת החברה למתן זכות שימוש למפעיל במבנה התבססה, בין

היתר, על התחייבויותיו בנוגע לעבודות. בחתימתו על הסכם זה המפעיל מוותר מראש, ויתור מלא, סופי, גמור, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן (כולל המבטחים שלהן) בגין העבודות ו/או בקשר אליהן, גם בנוגע לעבודות שכבר בוצעו, וגם עבודות שיבוצעו בעתיד לרבות בכל מקרה שבו העבודות תגרומנה למפעיל לנזק ו/או הפרעה ו/או הפסד רווחים ו/או אי נוחות ו/או פגיעה בהפעלת העסק במבנה במהלך ביצוע העבודות.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהחברה תהיה רשאית לבצע כל שינוי או תוספת במתחם מעת לעת, לבנות שטחים נוספים, לשפץ, ליצור הצמדות מכל מין וסוג, להעניק לאחרים זכויות מכל מין וסוג שהוא בשטחים אחרים ובשטחים הציבוריים לכל אדם ולכל מטרה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות קיום פעילות או אירועי חוץ ו/או ירידים בשטח הפתוח ו/או הציבורי במתחם.

החברה תהא רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של המפעיל, לבצע כל שינוי או תוספת במבנה (למעט במושכר), לפי שיקול דעתה הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השימוש והן במהלכה, לרבות אך לא רק, תוספת או הפחתת שטחים או אגפים במבנה, הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים ובמעברים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי אחר במבנה או בתוכניות במבנה.

החברה תהיה רשאית, ללא כל צורך בהסכמת המפעיל, להעביר דרך המושכר ולהתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה ככל שיידרש, את כל סוגי הצנרת, לרבות תעלות מיזוג אויר, צינורות מים, כבלים וחוטי חשמל, כבלים לתקשורת וטלוויזיה וכיוצ״ב, בין שהם משרתים את המפעיל ו/או את המושכר ו/או את המבנה ובין אם לאו. המפעיל מתחייב לאפשר לחברה ו/או לכל מי מטעמה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות כאמור על כל הכרוך בכך, ובלבד שהעבודות יעשו בתאום של 24 שעות מראש, ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה מתמשכת למפעיל. בתום ביצוע העבודות על ידי החברה, היא תחזיר את המצב לקדמותו ותתקן כל נזק שנגרם למושכר במהלך ביצוע העבודות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שרק אם כתוצאה ישירה מביצוע העבודות יהיה על המפעיל לסגור את העסק אותו מפעיל מהמבנה או לפנות את המבנה, יחולו ההוראות הבאות:

3.8.1 המפעיל לא ישלם דמי שימוש ודמי ניהול (ככל ויהיו) (ואך ורק אותם) לחברה לכל אורך התקופה בה העסק אותו הוא מפעיל מהמבנה לא יהיה פעיל או במידה והמפעיל נאלץ לפנות את המבנה וטרם חזר אליו.

יובהר כי לצורך האמור בסעיף זה הקביעה בדבר מועד סגירת העסק, (ובכלל זאת האם נדרש כלל לסגור את העסק כתוצאה מביצוע העבודות), ופתיחתו המחודשת לעניין גביית דמי השימוש תהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

3.8.2 ככל שהעסק אותו מפעיל המפעיל מהמבנה יהיה סגור למעלה מ - 30 יום או המפעיל יפנה את המבנה לתקופה של למעלה מ - 30 יום, יהא זכאי המפעיל בנוסף לפטור מדמי השימוש, להארכת תקופת ההתקשרות בין הצדדים, בהתאמה לכל התקופה בה העסק לא היה פעיל ו/או המפעיל לא שהה במבנה, וזאת החל מהיום הראשון.

3.8.3 במקרה שבו יאלץ המפעיל לפנות את המבנה ורק במקרה כזה, תהא רשאית החברה לאפשר לו בנוסף ובכפוף לכל האמור לעיל, גם תקופת פטור נוספת מתשלום דמי השימוש ודמי ניהול (ומהם בלבד) לצורך תקופת התארגנות לחזרה למבנה .

יובהר כי ההחלטה אם ליתן פטור נוסף מתשלום דמי השימוש ודמי ניהול כאמור בסעיף 3.8.3 זה, ולאיזה פרק זמן יש ליתן אותו, תהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

מובהר ומוסכם במפורש, כי הסעדים המוקנים בסעיף 3.8 זה לעיל, משקפים תרופה וסעד מלא, יחידי ובלעדי, בנסיבות בהן יגרמו העבודות לפגם או לאי התאמה במושכר, ובכלל זאת במסגרת ולצורך הוראות סעיף 7, וסעיף 9 לחוק השכירות וכי בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר ומצהיר המפעיל את הסכמתו להסדר האמור, כך שמעבר למפורט לעיל הוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או הטבה ו/או טובת הנאה ו/או תשלום מכל מין וסוג שהוא בקשר

ו/או בגין נזקים נטענים הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לביצוע העבודות, לרבות נזקים כאמור שמקורם בפגם ו/או באי התאמה במבנה ו/או במתחם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף לו בעצם חתימתו על הסכם זה מצהיר המפעיל כי ידוע לו שהחברה מתקשרת עמו בהסכם זה, בין היתר, על בסיס התחייבויותיו בקשר לביצוע העבודות כמפורט בסעיף זה.

3.9 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 לפי חוק 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. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל ימציא לחברה, לא יאוחר מחודשיים לאחר פתיחתו של העסק אותו הוא מפעיל מהמבנה, אישור יועץ נגישות המאשר כי העסק המופעל מהמבנה עומד בחוק הנגישות וכן תוכנית בטיחות מאושרת על-ידי יועץ בטיחות.

מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לחברה לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל מקרה שבו המפעיל הפר את התחייבותו להמציא לחברה אישור יועץ נגישות ו/או תוכנית בטיחות המאושרת על ידי יועץ בטיחות במועד המפורט לעיל, החברה תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל חודש (או חלק ממנו) שבו ההפרה כאמור לא תוקנה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה.

עוד מובהר, כי החברה תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או חלקה לצורך קבלת הפיצוי כאמור. היה ועשתה כן החברה, ישוב וישלים המפעיל את הערבות הבנקאית לגובהה המקורי בהתאם להסכם.

3.10 בניהול המבנה והעסק, יקיים ויכבד המפעיל כל דין, כולל כל חוק עזר, תקנות, הוראות והנחיות של הרשויות המוסמכות, וכן הוראות נוהל וסדר מטעם המנהל.

3.11 לא להעסיק בעסק עובדים זרים אלא בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, התש"ט-1959, התקנות והצווים שמכוחו ובהתאם לכל דין ו/או הנחייה אחרים בעניין זה.

3.12 כי ידוע לו שמכירתם של פריטים אסורים על-פי רישיון העסק ו/או הדין תהווה הפרה יסודית של החוזה והמנהל יהא רשאי לאסור על מכירתם.

3.13 כי ידוע לו שהחברה רשאית לדרוש ממנו החלפת עובדים אשר התנהלותם הפריעה למהלך העסקים הרגיל של המתחם, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בטרם תדרוש את החלפת העובדים כאמור תיתן החברה התראה קודמת למפעיל ותאפשר לאותו עובד להסדיר את התנהלותו, היה והעובד לא ייעשה כן, יהיה מחויב המפעיל לפעול באופן מידיי לביצוע הוראות החברה בעניין זה וכל ההוצאות והתוצאות של החלפת העובד או העובדים כאמור יחולו במלואן על המפעיל.

3.14 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) החברה להודיע על ביטולו של הסכם זה.

בהתאם לאמור מתחייב המפעיל להודיע לחברה 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 משפטי תחול ההוראה ולרבות ההתחייבות כמפורט לעיל גם על כל בעלי המניות או השותפים, לפי העניין והדירקטורים או בעלי התפקידים במפעיל, כפי שיהיו נכון למועד ההרשעה כאמור.

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

הודעה כאמור תינתן על ידי המפעיל בתוך 7 ימי עסקים מפנייתה של החברה.

במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות לעיל, מתחייב המפעיל לפנות את המבנה בתוך 30 יום ממועד ההודעה כאמור, ולהחזירו לחזקת החברה 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 החברה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין לביטול ההסכם בנסיבות המתוארות לעיל.

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 החברה לניהול העסק במבנה אינה מקנה ולא תקנה לו את הרישיון הנחוץ לצורך הפעלת העסק.

3.16 כי עובדיו יהיו נקיים, מסודרים ולבושים בתלבושת הולמת, המאפשרת את זיהויים על-ידי הציבור, וכי הם יודרכו על-ידיו במתן שרות אדיב ויעיל ללקוחות.

3.17 להתקין בעסק על אחריותו ועל חשבונו את כל הציוד, הריהוט, הכלים והמכשירים (להלן ביחד - "**הציוד**") שיהיו דרושים לקיום וניהול העסק. עוד מתחייב המפעיל כי יעשה שימוש בציוד מאיכות טובה וידאג לשמור על תקינותו של כל הציוד והרכוש ובכלל זה שולחנות וכסאות בהם ייעשה שימוש (אם וככל שיעשה בהם שימוש) במצב תקין וראוי לשימוש, במקרה הצורך להחליף פרטים שיהיו טעונים החלפה בפריטים חדשים. מובהר בזה מפורשות כי החברה לא תהא אחראית בדרך כלשהיא לשמור על רכוש שהמפעיל יציב או שיהיה במבנה.

3.18 כי אין לו כל זכות לבלעדיות בנוגע להפעלת העסק וכי החברה רשאית להתיר לצדדים שלישיים להקים עסקים דומים ו/או זהים ו/או מתחרים בסמוך למבנה ו/או במתחם והכל מבלי להודיע למפעיל מראש ו/או בכלל.

3.19 כי ידוע לו שלמרות שבעת החתימה על הסכם זה קיימים חניונים מוסדרים בסביבת המבנה, כי מצב זה יכול להשתנות, וכי החברה ו/או העירייה רשאים להקטין ו/או להגדיל את האפשרויות לחניה בסביבה ו/או בסמוך למבנה ללא כל הגבלה (כולל ביטול האפשרות הזו), וכי בכל מקרה אין למפעיל זכות כי תהיה ליד המבנה חניה ו/או חניון לשימושו ו/או לשימוש לקוחותיו וכי הוא מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע לכך.

3.20 כי ידוע לו שהחברה עורכת מפעם לפעם אירועים רבי משתתפים לקהל הרחב בתחומי המתחם, ובמקרה כאמור הוא מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה במהלך האירועים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל בעצם חתימתו על הסכם זה מצהיר המפעיל כי ידוע לו שמפעם לפעם נוצרים עומסים בכניסות למתחם המחייבות את סגירתן המוחלט של הכניסות למתחם.

למען הסר ספק, האמור לא יהווה פגם ו/או אי התאמה והמפעיל מוותר מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לקיום האירועים ו/או סגירת הכניסות למתחם כאמור לעיל.

3.21 המפעיל מתחייב לנהל את עסקו במבנה ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר ורציף, ברמה גבוהה של ניהול ואחזקה ההולמת מתחמים דומים, במהלך כל תקופת השימוש.

3.22 מעבר לאמור, המפעיל יהיה רשאי לסגור את עסקו במבנה לכל היותר למשך שבעה (7) ימים בכל שנת שימוש לצורך שיפוצים, ובלבד שתינתן על כך הודעה מראש לחברה. סגירת העסק לתקופה העולה על שבעה (7) ימים בשנת שימוש כלשהי מכל סיבה שהיא, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3.23 כי ידוע למפעיל כי עליו ליתן פתרונות לכל שטחי השירות והאחסנה שידרשו לו במסגרת פעילותו במבנה בלבד ובהתאם הוא מתחייב להקצות שטחים, בגבולות המבנה ובתיאום עם אדריכל החברה, לחדרי חשמל, ארונות תקשורת ובזק, מערכות מזגנים, חדרי שירותים עפ"י התקן הנדרש ושטחים לחדרי אשפה וכיוצ"ב, והוא לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למבנה לצרכים אלה ו/או אחרים. שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא, לרבות לצבירת אשפה ו/או התקנת מתקני שירות שונים, יהווה הפרה יסודית של החוזה ובנוסף יקנה לחברה זכות לסלק הפלישה ולחייב את המפעיל בהוצאות הפינוי, דמי שימוש וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י החוזה, נוהל ההתנהגות והדין.

3.24 ככל שיידרש חיבור גז לעסק של המפעיל, יהא המפעיל מחויב להתחבר לתשתית הגז הקיימת במתחם על אחריותו ועל חשבונו, כולל תיאום מול ספק הגז של המתחם.

מודגש בזאת כי פרט לחיבור לתשתית כאמור, לא תותר הצבת ו/או שימוש בצוברי גז מכל מין וסוג שהם במבנה ו/או בשטחי המתחם. המפעיל מתחייב להעביר לעיון ואישור מראש את ההסכם בינו לבין ספק הגז שיספק גז למבנה, וזאת בטרם חתימתו.

יובהר כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את ספק הגז למתחם בכל מועד ועל פי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם מתחייב המפעיל כי ההסכם בינו לבין ספק הגז למבנה יאפשר את סיומו בעל עת בכפוף להודעה מוקדמת.

3.25 כי הוא מתחייב לאפשר ללקוחות העסק אותו הוא מנהל מהמבנה, הגשה של מזון ושתיה בכלים רב-פעמיים (לצד האפשרות להגשה בכלים חד-פעמיים), וזאת ככל שיתבקש לכך על ידי לקוחות העסק ובעת ישיבה במקום, וכן מתחייב להחזיק מלאי מספק של כלים רב-פעמיים בכל נקודת זמן במהלך שעות פעילות העסק.

3.26 כי ידוע לו שהעירייה מחזיקה במלוא זכויות ההרשאה במתחם ובמבנה, ובמשך השנים פעלה אתרים במתחם מכוח הסכם התקשרות עם העירייה אשר נכון למועד החתימה על הסכם זה הסתיים.

בהתאם לאמור ידוע לו שהתקשרות אתרים עימו בהסכם זה נעשית לפני שנחתמה בפועל הארכת ההתקשרות בין העירייה לבין אתרים בכל הקשור למתחם, וכי בכל מקרה שבו, תהא הסיבה לכך אשר תהא, גם ללא סיבה כלל, העירייה תדרוש מאתרים לפנות את המתחם, ההתקשרות בין אתרים למפעיל על פי הסכם זה ו/או בכלל תפוג מאליה, על כל המשמע מכך, במקרה כזה תוסב ההתקשרות לעירייה.

למען הסר ספק – המפעיל מוותר בזאת באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר, על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) בעניין זה כנגד אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

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

4. <u>יחסי שכנות</u>

4.1 המפעיל מצהיר כי ידוע לו היטב כי לחברה שיקול דעת בלעדי ומוחלט בקשר לזהות הדיירים ויעוד העסקים ביחידות ו/או מבנים אחרים במתחם. מובהר במפורש, כי אופני ההתנהלות של הדיירים האמורים אינם מוכרים וידועים לחברה מראש והחברה אף אינה מסוגלת לדעת או לצפות אותן, ולפיכך, המפעיל מוותר מראש וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בקשר עם זהות ואופי העסקים האחרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים במתחם לרבות הפרעות העלולות לנבוע מהפעלתם של אלה במתחם.

4.2 המפעיל מצהיר כי ידוע לו שבמתחם יש ויהיו, בין בין השאר גם מועדוני ריקודים, תיאטראות, אולם אירועים וכיוצא באלה שימושים וכי באחריות המפעיל לנקוט בכל

האמצעים הדרושים כדי למנוע יציאת רעש מהמבנה ו/או הפרעה לנכסים סמוכים ו/או לגרימת מטרדים וכי אין לו, ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות כנגד החברה בשל כל הפרעה ו/או חדירת רעש מנכס סמוך או מנכסים סמוכים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי החברה הביאה לידיעתו שבמתחם (ולרבות בסמוך למבנה) מתקיימים מדי פעם ופעם, אירועים פתוחים לקהל הרחב. אירועים אילו עלולים לגרום למפעיל להפרעה ו/או מטרד ו/או מגבלה אחרת הקשורה להפעלת העסק מהמבנה ואלה לא יהווה פגם ו/או אי התאמה, מכל מין וסוג.

בהתאם לאמור בעצם חתימתו על הסכם זה מוותר המפעיל מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה בקשר לקיומם של האירועים כאמור ו/או השפעתם על יכולתו להפעיל את העסק מהמבנה.

4.3 מבלי לגרוע מכל הוראות חוזה זה, ככל שתיערך במבנה פעילות הכוללת השמעת מוסיקה ו/או פעילות היוצרת רעש, מתחייב המפעיל להתקין מיגון אקוסטי במבנה למניעת מטרדי רעש מהמבנה בהתאם להוראות יועץ אקוסטי ולכל תקנה, חוק ודין, ובכל מקרה כל השמעת מוסיקה ו/או עריכת פעילות היוצרת רעש, תיעשה אך ורק בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב ולקבלת כל ההיתרים הנדרשים לכך לרבות העירייה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת. המפעיל לא יהא רשאי להפעיל עסקו במבנה ללא קבלת אישור החברה מראש ובכתב כי עמד בתנאי ס"ק זה. מובהר כי לא תותר הקמה / הפעלה של כל עסק המייצר רעש ו/או מטרד לסביבתו מעצם פעילותו ומקהל המבקרים בו לפי שיקול דעת החברה והוא ישפה את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה אשר ייגרמו לה בגין כך.

4.4 נוכח האמור לעיל מתחייב המפעיל כי בטרם תחילת פעילות במבנה ידאג לתיאום עם גורמי העירייה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ויעמוד בדרישותיהם לשם קבלת אישור העירייה ו/או כל היתר ו/או רישיון הנדרשים לשם השמעת מוסיקה במבנה לפי כל הוראה ו/או כל דין ו/או כל רשות מוסמכת.

4.5 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל להפסיק ו/או להימנע מהשמעת מוסיקה רועשת ו/או מטרד רעש המפריעים לדיריי המתחם ו/או ליתר המפעילים ו/או לסביבה, זאת מיד עם קבלת דרישתה הראשונה של החברה לכך.

4.6 למניעת ספק מובהר כי המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות החברה ו/או הגוף המנהל של המתחם וכי אי ביצוע הוראותיו ו/או אי תשלום לפי דרישותיו תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

5. <u>התאמת המבנה והמתחם והכנת המבנה לשימוש</u>

5.1 למפעיל ניתנה האפשרות לבדוק, לבחון ולברר (לרבות במסגרת שאלות הבהרה שהציג במסגרת הליך המכרז, במידה והתנהל) והמפעיל אף בדק, בחן וברר בפועל, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו, בדיקה מלאה ויסודית, את כל ההיבטים המבניים, התפעוליים, המשפטיים, התכנוניים, העסקיים, הכלכליים והסטטוטוריים בקשר עם המבנה והמתחם בו הוא מצוי.

5.2 המפעיל מאשר כי ידוע לו היטב כי המתחם בו מצוי המבנה (ובכלל זאת חלק מיחידות המבנה המושכרות למפעיל הינם מבנים לשימור) הינו מתחם ייחודי שחלים עליו כללי שימור על פי דין והמפעיל מתחייב לפעול על פי ההוראות והכללים הנ"ל, וכן על פי הוראות החברה, לרבות בכל הנוגע לביצוע עבודות ההכנה על ידו. בפרט מתחייב המפעיל שלא לבצע עבודות כלשהן במעטפת של המבנה.

5.3 במסגרת האמור המפעיל מצהיר כי הובהר לו וכי הוא מסכים לכך כי המבנה יימסר לו ברמת מעטפת בלבד כאשר הוא מחובר לתשתיות) עד לקו המבנה ללא פריסה בתוך המבנה כמו כן, במסגרת האמור בחן המפעיל את המבנה (לרבות גג המבנה); מיקומו של המבנה והמתחם וחשיפתם לציבור, לרבות מצב הזכויות במבנה ובמתחם; קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות במבנה ובסביבתו, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; פגמים ואי התאמות, כפי שהם מוכרים לחברה; דרכי הגישה אל/מהמבנה והמתחם; הפעולות וההשקעות אותן יש לבצע במבנה לצורך התאמתם לצרכיו ולמטרותיו

(לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההכנה, עבודות ושינויים דקורטיביים, עבודות הקשורות לתשתיות חשמל מערכות ביוב ומפריד השומנים וכיו"ב); הזכויות המוקנות למפעיל על פי הסכם מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת העסק וכן כדאיותן וערכן הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המפעיל.

בנוסף בחן המפעיל את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, תכניהן, משמעותן והשלכותיהן של הוראות כל דין ושל יתר הוראות הסכם זה והאפשרות ליישומן (לרבות סעיף התמורה וכדאיות הצעתו הכספית); מהותם של כל הרישיונות, ההיתרים, האישורים והתקנים בהן יידרש המפעיל לעמוד ו/או שאותם יידרש המפעיל לקבל, לצורך קבלת היתרים לביצוע עבודות ו/או תפעול המבנה ולהפעלת העסק וביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה; קיומן של התחייבויות ומגבלות לביצוע ההתקשרות מושא הסכם זה (לרבות מגבלות והערכות נדרשת בקשר עם יחסי השכנות, והשלכותיהם), וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה אתרים במסגרת המכרז ו/או בקשר עם ההתקשרות.

5.4 החלטתו של המפעיל להתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל הצהרותיו והתחייבויותיו המפורטות במסגרתו, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל הבדיקות ולקח בחשבון ושקל את כל המידע הנזכר בסעיפים 5.1 ועד 5.3 לעיל, וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי התקשרותו בהסכם זה ומילוי כל התחייבויותיו על פיו, מתאימות לצרכיו ולמטרותיו בהתאם למטרת העסק והמפעיל מוותר בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה כאמור של מקומות השירות לביצוע השירותים.

5.5 עוד מצהיר המפעיל, כי ידוע לו שהחברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המפעיל ו/או בפוטנציאל העסקי שבו ו/או באופני מימושו וכי החברה אינה מודעת למלוא הצרכים של המפעיל בקשר עם המבנה. מטעם זה, למפעיל נתנה האפשרות לבדוק טרם הגשת ההצעה במכרז (אם נערך) ו/או טרם חתימת החוזה (אם לא נערך מכרז) ו/או שהמפעיל בדק בעצמו, את המבנה במצבו כפי שהוא ובהתאם גם את מצבת הזכויות המגולמים במסגרתו, ואף העניקה למפעיל את ההזדמנות להציג ולהפנות עבורה שאלות בקשר עם המבנה, טרם הגשת הצעתו הכספית ולשקלל את הצעתו בהתאם, לרבות בקשר עם החוסרים, אי ההתאמות, הליקויים והפגמים במבנה ובמתחם, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למפעיל במסגרתם בין היתר בקשר עם מטרת העסק.

נוכח האמור, מוסכם בין הצדדים, כי הסכם זה וההבהרות שהתקבלו על ידי המפעיל, עובר לחתימת ההסכם (לרבות: מענה שלילי לדרישות, טענות או תביעות מטעם המפעיל) ובכלל זה: המושכר, המתחם הזכויות המגולמות בהם בקשר עם המפעיל ו/או בקשר עם זכויות צדדים שלישיים, אינן נוגדות בשום צורה ואופן את הזכויות הדרושות למפעיל למימוש מטרת העסק בכל צורה ואופן לצורך סעיף 6א' לחוק השכירות וכי המבנה, לרבות הזכויות במבנה, נמסרים למפעיל, במסגרת הסכם זה, כשהם מתאימים למוסכם בין הצדדים ובאופן המשקף את מבנה ותכולת ההתקשרות וכן את מסכת ההתחייבויות אותן ציפו הצדדים והסכימו לקבל על עצמם קודם ובמועד חתימת הסכם זה, הם לא יחשבו בשום מקרה כאי התאמה ו/או כפגם וכי המפעיל שקלל מראש בהצעתו הכספית את גדרי הסיכון העסקה מושא הסכם זה, מכל בחינה שהיא.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי פנייה שנערכה באמצעות המפעיל ואשר קבלה מענה באמצעות החברה (לרבות מענה שלילי), תחשב כהודעה למפעיל בהתאם להוראות סעיף 8 לחוק השכירות. עוד מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי כל טענה, דרישה, תביעה, ליקוי אותם לא שיקף המפעיל בהליכים שהתנהלו בין הצדדים קודם למועד חתימת החוזה, לא יחשבו בשום מקרה כפגם ו/או כאי התאמה. שבנסיבות האמורות המפעיל לא יהיה רשאי להסתמך עליהם לצרכי טענה בדבר פגם ו/או אי התאמה, בין היתר, בשל הטעמים הנקובים בסעיפים 6(ג)(2), 6(ג)(3) ו – 9(ד) לחוק השכירות.

5.6 עוד מבקשת החברה להבהיר, כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי החברה מסרה לו (במסגרת מסמכי המכרז או בהודעה אחרת) על הליקויים הידועים והמוכרים לה במבנה, על האפשרות כי המפעיל הקיים (אם קיים) יפנה מהמבנה חפצים כמפורט לעיל לפני כניסת המפעיל למבנה, וכי קיימת אפשרות שיש במבנה ליקויים ו/או חריגות בניה שאינם ידועים לה. החברה מבהירה, כי ליקויים נוספים כאמור ובכלל זה ליקויים שיגרמו כתוצאה מפינוי המבנה על-ידי המפעיל, יחשבו כפגמים ו/או כאי

התאמות שאינם מצויים בידיעת החברה במועד חתימת הסכם זה, כמפורט בסעיף 8 לחוק השכירות, על כל המשתמע מכך. בהתאם, מתנים ומסכימים בזאת הצדדים, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק השכירות, כי המפעיל יישא באחריות לתקן ו/או להסדיר על אחריותו ועל חשבונו כל ליקוי כאמור, במהלך תקופת ההתקשרות ו/או כתנאי לשימוש במבנה ו/או לקבל את הרישיונות הדרושים לשימוש בו.

בהסכם זה, למונחים "**פגם**" ו/או "**אי התאמה**" תוענק המשמעות הנקובה עבורם בחוק השכירות, ובכל מקרה באופן שבו הם מונעים מהמפעיל את השימוש במבנה בהתאם למטרת העסק ו/או מחייבים את המפעיל לפנות את המבנה.

5.7 המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי המבנה הוא בעל ערך היסטורי והוא נמצא בחלק מתוכנית לשימור שבימים אלה מקודמת על-ידי עיריית תל-אביב-יפו. בהתאם לכך, שיפוצים ו/או שינויים במבנה דורשים תיאום עם מחלקת השימור בעת"א באחריות ועל חשבון המפעיל.

5.8 המפעיל מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שאין ולא תהיינה לו זכויות כלשהן לבניה ו/או לשימוש ו/או להצבת ציוד ו/או מתקנים בגג המבנה ו/או על גבי הקירות החיצוניים ו/או לעריכת שנויים איזה שהם ו/או תוספות בגג המבנה ו/או בקירות החיצוניים של המבנה.

5.9 המפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהחברה לא ביצעה כל שיפוץ במבנה ולא תבצע שיפוצים בתשתיות ו/או בפנים המבנה כלל וכי כל שיפוץ שהמפעיל יהיה מעוניין ו/או יידרש לבצע במבנה, כולל כל עבודה ו/או שיפוץ הדרוש לצורך קבלת רישיונות ו/או היתרים להפעלת העסק במבנה (כולל רישיון עסק) וכן כולל כל השיפוצים ו/או ההתאמות בפנים המבנה יבוצעו על-ידי המפעיל ועל חשבונו (להלן - "**עבודות ההכנה**"). עבודות ההכנה יבוצעו בהתאם לתוכניות שיוגשו לאישור החברה קודם תחילת העבודות במבנה ובכפוף לדין החל ובכלל זאת דרישות חוק הנגישות מאושרות ע"י מורשה נגישות תשתיות וסביבה (מורשה מתו"ס) ומאושרות ע"י מורשה נגישות השירות (במידה והעניין מתחייב לפי חוק הנגישות) וכן תוכנית בטיחות מאושרת על ידי יועץ בטיחות ולקבלת כל ההיתרים הדרושים, ככל שדרושים לביצוע העבודות כאמור והכל בהתאם לקבוע בנספחים המצורפים להסכם זה.

מובהר, כי החברה תהיה רשאית לממש את הערבות הבנקאית שהמפעיל יפקיד בידי החברה גם כדי להיפרע בגין נזקים שיגרום המפעיל לחברה ו/או לנכסיה ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מביצוע עבודות ההכנה.

5.10 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מצהיר כי האחריות הבלעדית לתכנון, ביצוע, ופיקוח על עבודות ההכנה שיעשה 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.

5.11 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. מודגש, כי המפעיל לא יהיה רשאי לבצע שינויים קונסטרוקטיביים במבנה ללא אישור החברה. שינויים כאלה, גם אם אושרו על-ידי החברה, יבוצעו בליווי ופיקוח של מהנדס מבנים על חשבון המפעיל.

5.12 המפעיל מתחייב שעבודות ההכנה יבוצעו על-ידי קבלנים רשומים על-פי כל דין, ובמידת הצורך, בעלי רישיון קבלן בתוקף לביצוע עבודות הנדסה בנאיות מאת רשם הקבלנים בסיווג המתאים לסוג העבודה ולהיקף הכספי של העבודה. הקבלנים כאמור יהיו בעלי ניסיון מתאים לדעת החברה בביצוע העבודות הדרושות במבנה.

5.13 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 היחידי והבלעדי לנשיאה 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, כי לא מוטלת על החברה 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 החברה בעניין זה.

5.14 המפעיל מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לתוכניות שיאושרו על-ידי החברה, באופן מדוייק וללא כל שינוי ו/או חריגה מכל מין וסוג שהוא, ולא לעשות בהן כל שינויי ללא קבלת הסכמת החברה לכך בכתב ומראש. כן מתחייב המפעיל לבצע את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שבתוכניות.

5.15 מצאה החברה כי נגרמים 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 החברה למפעיל, והוא מתחייב לפעול באופן מיידי, על חשבונו וללא כל דיחוי להסרת והפסקת כל מטרד ו/או מפגע שנמסר לו עליו כאמור.

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

5.17 מעבר ובנוסף לביצוע העבודות כמפורט לעיל, ובדרך המפורטת שם, המפעיל לא יבצע כל שינוי או תוספת מכל סוג שהוא במבנה ללא הסכמת החברה בכתב ומראש וללא קבלת ההיתרים הנדרשים לפי כל דין (ככל ויש בהם צורך).

מובהר כי במידה ולמרות האמור לעיל, המפעיל יבצע שינוי או תוספת כאמור שלא בהסכמת החברה ובהיתר כדין, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, תהיה החברה רשאית להורות למפעיל על סילוקם תוך תקופה שתקצוב לשם כך, על אחריותו ועל חשבונו של המפעיל ובמידה ולא עשה כן תוך התקופה ו/או באופן שנדרש באמצעות החברה, לפעול בעצמה על מנת לסלק ו/או להרוס את השינויים על חשבון המפעיל, ולצורך כך להיכנס למבנה ולהכניס פועלים, עובדים וכלים, כולל לאותם חלקים שבהם ינהל המפעיל את עסקיו או שיהיו בחזקתו.

מבלי לגרוע מהאמור בפסקה דלעיל, עבודות ו/או שינויים המהווים חיבור של קבע למבנה יבוצעו בתאום הנדסי ותכנוני עם החברה ובלוחות הזמנים שיוגדרו באמצעותה. עבודות שהן דקורטיביות בלבד ולא דורשות קבלת היתר מהרשויות המוסמכות לצורך ביצוען יבוצעו על-ידי המפעיל, על חשבונו ובאחריותו בלבד, ולאחר קבלת אישור החברה לביצוען. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי השינויים הדקורטיביים יהיו אך ורק בתוך המבנה ובשום מקרה לא מחוצה לו ו/או בחזיתות המבנה.
עבודות שיבצע המפעיל במבנה, יחשבו ככאלה שעבורם שילמה החברה תמורה מוסכמת, סבירה והולמת אף אם החוזה בוטל טרם סיומה של תקופת השימוש. מטעם זה, יהיו כל שיפוץ, בניה, תוספות שיבצע המפעיל במסגרת עבודות אלה, בבעלותה המלאה והבלעדית של החברה; הם לא יחשבו בדרך כלשהיא כתשלום של דמי מפתח; על פי הנחיית החברה הם יוותרו במבנה וכחלק בלתי נפרד הימנו והמפעיל לא יהיה זכאי בגינם לכל תשלום, פיצוי או שיפוי נוספים.

6. <u>תקופת ההסכם</u>

6.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ונספחיו, רשות השימוש המוענקת למפעיל על פי הסכם זה הינה לתקופה קצובה בת שלוש (3 שנים) מיום 1.1.2027 ועד ליום 31.12.2029 (להלן - "**תקופת השימוש**").

6.2 לאתרים תהא האפשרות להאריך את תקופת השימוש עם המפעיל לפי ההסכם לתקופה של עד שנתיים (2) שנים נוספות מתום תקופת השימוש (להלן - "**תקופת ההארכה**").

6.3 מוסכם על הצדדים כי על מנת שאתרים תממש את תקופת ההארכה יהיה על המפעיל לעמוד בתנאים הבאים (במצטבר):

6.3.1 עמידה בכל התנאים היסודיים של ההסכם ללא יוצא מן הכלל לכל אורך תקופת השימוש.

6.3.2 חתימה על נספח להארכת ההסכם שהוכן על-ידי היועץ המשפטי של החברה.

6.4 רשות השימוש לפי הסכם זה תפוג או תתבטל בתום תקופת השימוש או תקופת ההארכה (אם האופציה מומשה) או קודם לכן בקרות אירוע המפורט בהסכם זה והמביא לביטול ההסכם או לסיומו המוקדם.

6.5 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-ידי המפעיל לפני המועד הנ"ל לא ישחררו את המפעיל מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה לרבות התחייבויותיו לשלם לחברה את דמי השימוש ודמי הניהול כהגדרתם להלן, וכן לשלם לכל צד שלישי כל תשלום החב על המפעיל לפי הסכם זה ו/או כל דין.

7. **דמי השימוש**

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

7.1 תמורת זכות השימוש במבנה כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לחברה דמי שימוש שנתיים בסכום של **XXXXXXXX** (**XXXXXXX** ₪) כשהם צמודים למדד כמפורט בנספח 4 להסכם זה או

[להשומת לב המציעים: אין למלא בשלב הגשת המכרז את ההצעה הכספית בגוף ההסכם. יש לציין את ההצעה הכספית אך ורק בטופס הצעת המחיר המצורף למסמכי המכרז].

או סך השווה ל - 10% ממחזור המכירות השנתי של העסק, **לפי הגבוה מבניהם**, בתוספת מע"מ כדין (להלן יחדיו - "**דמי השימוש**").

7.2 התחשבנות בגין מחזור המכירות:

המפעיל ימציא לחברה באופן שוטף במהלך תקופת ההתקשרות, לכל המאוחר עד ה-15 בכל חודש, אישור חתום ע"י מנהל החשבונות של המפעיל בגין מחזור המכירות של החודש הקודם. לבקשת החברה הדיווח יכול שיעשה באמצעות מערכת דיווח דיגיטלית.

בנוסף לאמור לעיל, לצורך חישוב דמי השימוש מתחייב המפעיל להמציא לחברה לכל המאוחר עד ליום 31.3 של השנה העוקבת, דו"ח מאושר על ידי רו"ח מבקר של מחזור ההכנסות השנתי של העסק עם פירוט חודשי (להלן – "**דו"ח המכירות**").

החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לבקר את דו"ח המכירות באמצעות רו"ח מטעמה, כאשר במקרה של סתירה בין דו"ח המכירות לבין דו"ח המכירות מטעמה של החברה, דו"ח המכירות של החברה יגבר.

לצורך הבדיקה כאמור מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם החברה ולהעביר לעיונה כל מסמך אשר יידרש על ידה.

בתוך 7 ימי עסקים מתום הבדיקה כאמור ובכפוף לתוצאותיה, מתחייב המפעיל להשלים את ההפרש בין דמי השימוש ששולמו על ידו לבין הסך השווה ל- 7% אחוז ממחזור המכירות השנתי של העסק.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי במידה ומכל סיבה שהיא, המפעיל לא יעביר את דו"ח המכירות במועד הנקוב לעיל, תתייחס החברה אל המפעיל כמי שדו"ח המכירות של העסק או העסקים המנוהלים מהמבנה עבור אותה שנת השימוש, גבוה בסך השווה ל- 100% מדמי השימוש.

במקרה כאמור המפעיל מסכים ומתחייב לשלם לחברה תוספת השווה ל-100% מדמי השימוש עבור אותה שנת שימוש. כמו כן, החברה תהיה רשאית לחלט את הסכום דנן מתוך הערבות הבנקאית.

לחילופין בלבד, ובמקרה שבו סרב המפעיל להעביר לחברה את דו"ח המכירות כאמור לעיל, שומרת לעצמה החברה את הזכות לקבוע בעצמה את מחזור המכירות השנתי של העסק, וזאת במקום לגבות דמי השימוש הגבוהים בסך השווה ל - 100% מדמי השימוש.

במקרה שבו תבחר החברה לקבוע בעצמה את מחזור המכירות היא תיעזר במומחה מטעמה לצורך זה. בהתאם לאמור המפעיל מתחייב לשלם את דמי השימוש שייקבעו על בסיס חוות דעת איש המקצוע כאמור מיד עם דרישת הראשונה של החברה, ללא זכות ערעור או השגה.

"**הכנסות**" לצרכי סעיף זה משמעו כל תמורה, תקבול והכנסה, מכל מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים על-ידי המפעיל והנובעים ממכירותיו ו/או מהעסקים שהוא מנהל במבנה ו/או מפעולותיו במבנה, לרבות תקבולים הנובעים ממתן שירותים או טובין כלשהם, בין אם הם ניתנים במבנה ובין אם הם נמסרים או ניתנים בדרך של הפניית לקוחות מהמבנה לקבלת השרות או הטובין במקום אחר, לרבות תקבולים ו/או הכנסות המתקבלים ממכירה באשראי ו/או בכרטיסי אשראי, המחאות שי, המחאות מתנה, תלושי מכירה וכיו"ב.

מכירות ו/או שירותים שתמורתם נתקבלה בכרטיסי אשראי או בשיק דחוי תירשמנה על ידי המפעיל כחלק מן הפדיון ביום המכירה או מן השירות, דהיינו ביום החתימה על טופס כרטיס אשראי או יום קבלת השיק.

למרות האמור לעיל, ההכנסות לא יכלול כספים ששולמו בשל סחורה שנמכרה והוחזרה על ידי הלקוחות, ובלבד שהוחזר ללקוחות כספם ותקבול שנתקבל מספקים בשל סחורה שהוחזרה להם.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, מוסכם במפורש כי ככל ובהתאם להוראות הסכם זה יינתן למפעיל אישור ע"י החברה להפעלת המבנה כולו ו/או כל חלק ממנו באמצעות השכרת משנה ו/או הענקת זכות שימוש אחרת מטעם המפעיל, מכל מין וסוג שהוא, לתקופה קצובה ובכלל, בתמורה או ללא תמורה, יכללו בחישוב מחזור המכירות של המפעיל לצורך ההתחשבנות כאמור לעיל גם ההכנסות, כהגדרת מונח זה לעיל, של שוכר/י המשנה ו/או כל משתמש אחר במבנה, וזאת בין אם הכנסותיהם עוברות בקופת המפעיל ובין אם בקופות עצמאיות ונפרדות. המפעיל יהיה אחראי הבלעדי להמציא לחברה במועדים הקבועים לעיל גם את דו"חות המכירות של שוכר/י המשנה, ויחולו בהתאמה יתר ההוראות שלעיל גם על דו"חות המכירות של שוכר/י המשנה. עוד מובהר כי ככל וימצא שעל המפעיל להשלים את ההפרש בין דמי השימוש ששולמו על ידו לבין הסך השווה ל- 7% אחוז ממחזור המכירות השנתי של העסק, הכולל כאמור גם את הכנסות שוכר/י המשנה מטעמו, החברה תגבה את מלוא ההפרש מהמפעיל בלבד.

7.3 דמי השימוש, כערכם מדי שנה, בתקופת השימוש הראשונה והמוארכת (אם תהיה כזו) ישולמו אחת לכל חודש מראש ועד ל-5 בכל חודש. המפעיל ימסור בתחילת כל שנת שימוש לאתרים 12 שיקים, האחד בר פירעון מידי ו-11 נוספים מעותדים לכיסוי דמי השימוש לכל שנת השימוש, לכל חודש שימוש מראש בכל פעם או באמצעות הוראת קבע לחשבון החברה, בהתאם לנוסח המצ"ב כנספח 7 להסכם זה.

7.4 דמי השימוש יוצמדו למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם זה לעיל (להלן - "**הפרשי הצמדה**"), ואחת לשנה, ייערך חישוב של הפרשי ההצמדה כאמור, ככל שהיו כאלה, ובהתאם לחישוב הזה המפעיל ישלם לאתרים את הפרשי ההצמדה כאמור ביחד עם תשלום דמי השימוש בגין השנה שאחרי השנה שבגינה נערך החישוב.

רק פירעון ההמחאות ו/או קבלת ההעברות כאמור במלואן ובמועדן ותשלום הפרשי ההצמדה כאמור ייחשב תשלום דמי השימוש בהתאם להוראות ההסכם.

7.5 לצורך ביצוע העבודות להכנת המבנה לשימוש המפעיל כהגדרתם בסעיף 5.9 לעיל, החברה פוטרת בזאת את המפעיל מתשלום דמי שימוש ודמי ניהול (אבל לא מכל תשלום אחר החל עליו בהתאם להסכם זה ו/או כל דין) למשך תקופה של שלושה (3) חודשים מיום תחילת העבודות בפועל. מובהר כי הפטור כאמור יינתן רק אם עבודות ההכנה בוצעו ע"י המפעיל במהלך תקופת השימוש הראשונה של הסכם זה, ובכפוף לכך שלא היה באפשרותו של המפעיל להפעיל את העסק במבנה בשל ביצוע העבודות.

ואולם, ככל שהמפעיל יבצע עבודות הכנה מהותיות במבנה, אך העסק אשר מנוהל על ידו מהמבנה לא נסגר לחלוטין בשל העבודות, הפטור מתשלום דמי שימוש וניהול (אם יהיו) יינתן למפעיל באופן חלקי בלבד בהתאם לאופי והיקף העבודות ומידת הפגיעה בפעילות השוטפת של העסק, אך מובהר כי בכל מקרה לא יינתן פטור מלא. הקביעה האם מדובר בעבודות הכנה מהותיות, אם לאו, וכן משך הפטור שיינתן יהיו בהתאם לשיקול החברה וקביעתה תהיה סופית.

7.6 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, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על ביטול ההסכם והמפעיל יידרש לפנות את המבנה כמפורט בסעיף 15 להלן. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו יחויב המפעיל בתשלום ריבית מירבית, כהגדרתה במבוא להסכם זה, על כל איחור בתשלום.

7.7 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 סעד אחר שעומדים לזכות החברה מכח החוק או מכוח 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 לחברה כתוצאה מאיחור בתשלום דמי השימוש.

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

7.9 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 רישיון 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, 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 החברה לרבות (גם אך לא רק) טענות בנוגע לנזקים מכל מין וסוג שהוא כולל נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לו ו/או לצדדים שלישיים והוא פוטר את החברה במפורש מאחריות כלשהיא לנזקים אלה.

7.10 מוסכם על הצדדים, כי למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במידה ולאחר פינוי המפעיל מהמבנה יחל להפעיל את המבנה צד ג' אשר ישלם לחברה 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.

7.11 **<u>דמי ניהול וחברת ניהול</u>**

7.11.1 החברה מבהירה כי היא מספקת את שירותי הניהול בנמל בעצמה, ובין היתר החברה מספקת בשטחים הציבוריים בנמל שירותי ניהול כגון: ניקיון, אבטחה, גינון, תחזוקה, מים, ביוב, חשמל, תאורה, מיתוג, פרסום, שיווק, שילוט הכוונה, שיטור בתשלום ועוד.

7.11.2 המפעיל מתחייב לשלם לחברה את דמי הניהול בסך שהחברה תקבע מדי פעם בפעם. נכון להיום, שיעור דמי הניהול החודשי עומד על סך של 35 ₪ בתוספת מע"מ. מובהר כי ככל והמבנה יחולק לכמה חלקים ובכל חלק יעשה שימוש אחר – דמי הניהול יגבו בהתאם לשימוש בפועל ולתעריפים הנקובים לעיל לפי השטח היחסי במבנה שבו נעשה השימוש הרלבנטי. מובהר כי סכום דמי הניהול צמוד למדד הבסיס.

החברה תהיה רשאית להעלות את הסכום הזה לפי שיקול דעתה. מובהר למען הסר כל ספק, כי סכום זה הינו בנוסף לדמי השימוש.

7.11.3 למען הסר ספק מובהר כי החברה איננה מתחייבת לספק את שירותי הניהול כמפורט בסעיף 8.10.1 לעיל, לכל אורך תקופת השימוש ו/או חלקה, והיא רשאית להפסיק אותם או לשנות את היקפם ו/או להפחית אותם ו/או להוסיף עליהם, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

7.11.4 דמי הניהול ודמי השימוש עבור שטח החוץ (כמפורט בסעיף 8.11 להלן) יחושבו לפי השטח הבנוי במבנה ושטח החוץ בפועל. בהתאם לאמור ולצורך קביעת דמי הניהול ודמי השימוש עבור שטח החוץ כאמור, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לבצע מדידה של המבנה ושל שטח החוץ, בכל עת לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולרבות לאחר תום עבודות ההכנה כהגדרתן לעיל. המדידה כאמור תתבצע על ידי מודד מוסמך מטעמה של החברה, אשר על בסיס מדידתו יחושבו דמי הניהול עבור כל מ״ר של המבנה ודמי השימוש עבור שטח החוץ. המדידה כאמור תהא סופית, מכרעת ובלתי ניתנת לערעור.

למען הסר ספק, המפעיל מוותר בזאת על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה ו/או המודד בקשר לתוצאות המדידה כאמור ו/או השפעתן על דמי הניהול.

עד לביצוע המדידה כאמור יחושבו דמי הניהול ודמי השימוש בשטח החוץ על פי השטחים המפורטים בתרשים המצורף כנספח 1 להסכם זה ועל בסיס התעריף המפורט בסעיף 8.10.2 לעיל ובסעיף 8.11 להלן.

7.11.5 בהתאם לאמור במקרה שבו שטח המבנה יגדל או יקטן במהלך תקופת השימוש או תקופת ההארכה, דמי הניהול יגדלו או יקטנו בהתאמה.

7.11.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות למסור את ניהול הנמל ו/או חלק ממנו לחברת ניהול שתיבחר על ידה ואשר תנהל את הנמל **<u>במקומה</u>** (להלן - ״**חברת הניהול**״). במידה ותממש החברה את זכותה לנהל את הנמל באמצעות חברת ניהול, מתחייב המפעיל כדלקמן:

7.11.7 לחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח כפי שיימסר לו באותה עת.

7.11.8 למלא אחר כל הוראה של החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בנוגע לדרך ההתנהגות וההתנהלות בפארק.

7.11.9 לשלם לחברה ו/או לחברת הניהול דמי ניהול כפי שיקבעו באותה עת.

8. <u>התחייבויות נוספות של המפעיל</u>

בנוסף, המפעיל מתחייב גם אך לא רק:

8.1 להיות אחראי לכל נזק או פגיעה אשר ייגרמו לכל גוף ו/או רכוש כתוצאה מציוד, חפצים, כלים או דברים אחרים, כולל בקבוקים וחלקי בקבוקים וחפצים דומים - 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 ובכלל זה במקומות בהם הוא יחזיק, ימכור או ישווק מצרכים, סחורה, אריזות כלים וציוד וכיו״ב, ככל שיהיו חלק מהשימוש המותר לו לפי הסכם זה.

בנוסף לאמור לעיל מתחייב המפעיל לדאוג לניקיונו של השטח המוצמד למבנה (אם קיים) בהתאם להנחיות וההוראות שיועברו לו מפעם לפעם מהחברה.

8.3 להודיע לעירייה, למי אביבים ולחברת החשמל על היותו המחזיק במבנה ויסב את החשבונות בהם לרבות חשבונות ארנונה, מים וחשמל לשמו וימציא לחברה אשור בדבר הסבת החשבונות וזאת בתוך 7 ימים ממועד תחילת תקופת השימוש.

המפעיל לא יהיה רשאי להודיע לרשויות השונות בדבר שינוי שם המחזיק במבנה ללא אישור מראש ובכתב של החברה.

8.4 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 ו/או שוכר המשנה 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 החברה, הרי שמבלי לגרוע מחובתו זו, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לסלק חשבונות אלה על חשבון המפעיל, והמפעיל יהיה חייב להחזיר לחברה את מלוא הכספים אשר שולמו על ידיה לכיסוי איזה מתשלומי המפעיל כאמור מיד ולא יאוחר מתום 3 ימים מתאריך דרישתה הראשונה של החברה.

8.5 המפעיל מצהיר, כי ידוע לו שבמתחם פארק התחנה פועל מרכז אנרגיה הכולל מערכת מרכזית למיזוג ומערכת התראה וכיבוי מרכזית מפני שריפות (המגיעה עד גבול המבנה) וכי המפעיל יישא בתשלום ההוצאות הכרוכות בצריכת מיזוג האוויר במבנה, וכי יחויב וישלם לחברה, מידי חודש בחודשו, 80 ₪ עבור דמי שימוש קבועים וכן תשלום חודשי משתנה בגין צריכה שוטפת שיחושב לפי חלקו בצריכת מיזוג האוויר על פי קריאת מונה אנרגיה שהותקן במבנה.

מוסכם בין הצדדים כי לצורך גביית התשלום בגין שימוש והפעלת מערכת המיזוג תעשה שימשו אתרים בהוראת הקבע שיפקיד המפעיל בידי החברה כמפורט בנספח 7 להסכם זה, וזאת במידה שלא יעמוד בהוראות התשלום שיועברו אליו על ידי החברה בגין צריכת מיזוג האוויר.

לצורך ביצוע התשלומים כאמור החברה תהא, בין היתר, רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, הנזכרת להלן. מודגש בזה כי רישומי הרשות המוסמכת בדבר החוב שבו מדובר יהוו ראיה סופית וחלוטה מבחינתה של החברה לצורך ביצוע התשלום במקום המפעיל כאמור בסעיף זה, ולמפעיל לא תהא במקרה כזה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה 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 החברה ומי מטעמה, בלבד.

8.6 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, המפעיל מצהיר כי בדק את מערכת החשמל הנמצאת במבנה ומצאה תקנית ולשביעות רצונו. ככל שיידרש שנוי ו/או תיקון במערכת החשמל ו/או ביקורות ו/או בדיקות, הם יעשו על ידי המפעיל באחריותו ועל חשבונו, ורק לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב.

המפעיל מתחייב שלא לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או ביקורת ו/או בדיקות במערכת החשמל בטרם קבלת אישור החברה מראש ובכתב לביצועם. מובהר למען הסר ספק, כי אין בקבלת אישור החברה ו/או הנחיותיה, על מנת להטיל על החברה אחריות ו/או לגרוע מאחריות המפעיל.

8.7 כי ידוע לו שהמבנה מחובר לחשמל, למים ולביוב עד לקו המבנה ללא פריסה בתוך המבנה אך עליו לדאוג בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, לחיבור המבנה לחשמל מול חברת החשמל לישראל ולמי אביבים בהספק הנדרש.

8.8 המפעיל מאשר כי ידוע לו שהתקנת תשתיות לחשמל, מים וביוב בתוך המבנה וכן חיבור המבנה לרשת החשמל וחבור המבנה לרשת המים ו/או הביוב, מותנים בהתקשרות חוזית בינו לבין חברת חשמל והרשות המקומית ובהתקנת מונים ושעוני מדידה, הכל לפי העניין, וכל תשלום בקשר לכך חל על המפעיל.

8.9 המפעיל מתחייב לדאוג לסילוק מורשה, תקין ונקי וללא מפגעים של שומנים מי שופכין וביוב מהמבנה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להוראות החברה וע"פ הנחיות אדריכל החברה ו/או מי מטעמה. ידוע למפעיל כי בהתאם לחוק למניעת זיהום ממקורות יבשתיים,

התשמ"ח- 1988 (להלן: "**החוק למניעת זיהום**") ועל פי הוראות המפקח למניעת זיהום ים מן המשרד לאיכות הסביבה, אין להזרים שפכי ביוב של שירותים ומטבחים, הן במישרין לים, והן לבורות ספיגה הסמוכים לחוף הים.

יובהר כי כל החיובים בנוגע לחריגה מהכמויות המותרות בקשר לשפכים ו/או לשומנים ו/א בכלל יחולו על המפעיל בלבד.

8.10 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, המפעיל מצהיר כי בדק את מערכת הביוב אליה מחובר המבנה ואת החיבור למערכת הביוב ומצא אותם תקינים ולשביעות רצונו. יובהר כי במידה והעסק שיוקם במבנה מחייב בור שומן בהתאם להוראות כל דין, הקמתו וכן התחזוקה השוטפת שלו ותיקונים בו יבוצעו על-ידי המפעיל ועל חשבונו וכי הדבר הובא לידיעתו של המפעיל, שוקלל במסגרת הצעתו ובכל מקרה לא יחשב כפגם ו/או כאי התאמה.

8.11 ידוע למפעיל כי סביר להניח שבמהלך תקופת השימוש הוא יידרש לתקן ו/או להחליף את החיבור למערכת הביוב אליה מחובר המבנה ו/או של מפרידי השומנים אשר אליהם יחובר המבנה וכי יתכן וידרשו שאיבות שומנים בתדירות גבוהה וכי הדבר הובא לידיעתו של המפעיל, שוקלל במסגרת הצעתו ובכל מקרה לא יחשב כפגם ו/או כאי התאמה.

8.12 ככל שיידרש שינוי ו/או תיקון ו/או בדיקה ו/או החלפה של איזה מהתשתיות של החשמל ו/או המים ו/או הביוב ו/או של בור השומנים ו/או של סופג השומנים, לרבות בהתאם להנחיות החברה ו/או בהתאם לדין ו/או בהתאם לצרכי המפעיל, מתחייב המפעיל לבצע העבודות שידרשו לצורך כך על אחריותו ועל חשבונו במועדים שידרשו וזאת בהתאם להוראות הדין ואך ורק לאחר העברה לחברה של תוכניות ערוכות כדין על ידי מהנדס מתאים לביצוע עבודות אלה וקבלת אישור החברה מראש ובכתב לביצוע העבודות הנדרשות.

המפעיל מתחייב לבצע העבודות הנדרשות כאמור לעיל, לאחר קבלת אישור החברה בכתב לביצועם, בתיאום עם החברה.

המפעיל יישא בכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ו/או לצד ג' ככל שיפעל בניגוד לאמור לעיל.

8.13 המפעיל מתחייב לפעול בהתאם לדין ובהתאם להוראות החברה בכל הקשור להתחברות לתשתיות ולתיקון ההתחברות למערכת הביוב ו/או בקשר למפרידי השומנים ו/או שאיבת שומנים ולשאיבת השומנים.

8.14 הנחיות החברה יינתנו בהתאם למצב התשתיות ו/או מערכת הביוב ו/או מפרידי השומנים בהתאם לדין ולצורך ובהתאם לסוג העסק שינוהל במבנה ובהתאם להנחיות יעוץ הביוב של החברה. המפעיל מתחייב לקיים את הנחיות החברה כאמור לעיל, על אחריותו ועל חשבונו.

8.15 מובהר למען הסר ספק, כי אין בקבלת אישור החברה ו/או הסכמת החברה ו/או הנחיותיה, על מנת להטיל על החברה אחריות ו/או על מנת לגרוע מאחריות המפעיל.

8.16 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 החברה לכך מראש ובכתב. החברה תהא רשאית לאשר את הבקשה או לדחותה ו/או להתנותה בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה המלא, הגמור והבלעדי וללא כל הגבלה.

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

8.18 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 החברה לצורת השילוט ולתוכנו מראש ובכתב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב המפעיל לפעול בהתאם לקבוע בנוהל השילוט של החברה המצורף כנספח 9 להסכם זה.

אתרים תהיה רשאית להורות למפעיל לסלק ולהסיר באופן מיידי כל שלט ו/או כרזה ו/או מייצג שהוצבו או נתלו במבנה, לרבות בשטחים הציבוריים, על קירות המושכר וחלונותיו ו/או בשטחי המתחם מבלי לקבל את אישורה מראש ובכתב של אתרים, והמפעיל מוותר בזה על כל תביעה או טענה בקשר עם הסרתם או בקשר לכל נזק שיגרם לו עקב כך.

9. <u>שמירת המבנה וסביבתו</u>

9.1 המפעיל מתחייב להשתמש במבנה ו/או בשטח הסמוך אליו, ככל שיועמד לרשותו ע"י החברה, באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונם ועל ניקיון סביבתם לרבות טאטוא, שטיפה, איסוף אשפה וטיפול בקרטונים ופינוים 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 ולרבות לגג המבנה ו/או לסביבתו להוציא אך ורק נזק או קלקול שסיבתם בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר ולהישמע להנחיות החברה ו/או מי מטעמה.

9.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב לתחזק את המבנה וכן את כל שבו באופן שוטף ולרבות את גג המבנה, ולשלם במהלך תקופת השימוש 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. למען הסר ספק, מובהר, כי האחריות לתיקון של נזק או קלקול שנגרם כתוצאה מהעדר תחזוקה או תחזוקה לקויה על-ידי המפעיל תהיה של המפעיל ועל חשבונו.

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

9.4 החברה וכל מי שבא 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 החברה למבנה למטרות אחזקה. המפעיל מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי החברה.

9.5 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, החברה תהיה רשאית למסור למפעיל לפני ו/או במהלך תקופת ההתקשרות נספחים טכניים (כגון בנושא אדריכלות, תאורה, תקשורת, אינסטלציה, חשמל, מיזוג אויר, אקוסטיקה וכיוצ"ב) אשר יצורפו ולהסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויחייבו את המפעיל ו/או מי מטעמו במהלך תקופת ההתקשרות.

10. <u>אחריות ושיפוי בנזיקין</u>

10.1 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או 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 בקשר לפעילות המפעיל.

10.2 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או כלפי העירייה ו/או עובדיהן לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לחברה 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 דיור של המפעיל והוא פוטר את החברה 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 החברה ו/או את העירייה ו/או את רשות מקרקעי ישראל ו/או עובדיהן מכל אחריות לנזקים להם אחראי המפעיל כאמור לעיל, ומתחייב לשפות ולפצות את החברה ו/או את העירייה ו/או רשות מקרקעי ישראל וכל הפועל בשמן ומטעמן, על פי דרישתן הראשונה בכתב, על כל תביעה שתיתבע מי מהן ו/או כל סכום שמי מהן תחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר המפעיל אחראי להם. החברה תודיע למפעיל על תביעות ו/או דרישות כאמור כלפי החברה ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על החברה ו/או על העירייה מפניהן.

10.5 מוסכם בין הצדדים, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק השכירות, כי המפעיל מתחייב לתקן כל פגם, נזק ו/או ליקוי שיגרם למבנה לצמודותיו ומערכותיו לסביבתו להם אחראי המפעיל כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה. מבלי לגרוע בשום צורה ואופן בכלליות האמור בסעיף זה, מובהר, כי במידה ומתגלה במבנה ליקוי אשר על פי הוראות מפורשות בחוזה החובה לתקנו היא של החברה, אזי מבלי לגרוע מהאמור, על המפעיל מוטלת החובה ליידע את החברה, באופן מידי על כל ליקוי ו/או תקלה במבנה (לרבות פגם ו/או אי התאמה) ולא יאוחר מ – 72 שעות ממועד בו התגלה למפעיל דבר קיומם של ליקוי, תקלה, פגם ו/או אי התאמה כאמור, או בנסיבות של פגם ו/או אי התאמה שתיקונם דחוף (כהגדרתם מונח זה בחוק השכירות), תוך 12 שעות מהמועד האמור. המפעיל יפרט בהודעתו את תיאור הליקויים, הפגמים ו/או אי ההתאמה, היקפם, הנסיבות להיווצרותם, מידת הדחיפות לתיקון הליקויים ומידת ההשפעה על האפשרות לעשות שימוש במבנה בהתאם למטרת העסק וכן כל פרט אחר בקשר עם הליקויים, פגמים ואי ההתאמות כאמור. מובהר, כי פגם, ליקוי, תקלה ו/או אי התאמה שאינו מונע מהמפעיל לעשות שימוש בנכס בהתאם למטרת העסק ו/או שאינו מהווה סיכון לחיי אדם ו/או לנזקי גוף מיידים לאדם, לא יחשבו כפגם ו/או אי התאמה שתיקונם דחוף, על כל המשתמע מכך (להלן: "**הודעה לחברה בדבר ליקוי**").

לא העניק המפעיל הודעה לחברה בדבר ליקוי, בתכולה ו/או במועדים הנקובים בסעיף זה לעיל, יישא המפעיל באחריות המלאה לכל פגם ו/או כאי התאמה כאמור ויחולו בעניין זה הוראות סעיפים 6(ג)(2), 6(ג)(3) ו – 9(ד) לחוק השכירות.

10.6 האמור יחול גם לטובת חברת הניהול בהתאמה.

11. <u>ביטוח</u>

<u>ביטוחי עבודות במבנה עד 5,000,000 ₪</u>

11.1 בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת השימוש לביצוע עבודות במבנה והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במבנה, על ידי המפעיל או על ידי מי מטעם המפעיל, במועד כלשהו במשך תקופת השימוש, על המפעיל להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוח עבודות המפעיל המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 2 ("אישור ביטוח עבודות המפעיל" ו-"ביטוח עבודות המפעיל", בהתאמה) חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוח עבודות המפעיל כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במבנה, ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל ביצוע עבודות במבנה, היה ואישור ביטוח עבודות המפעיל לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

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

<u>ביטוחי קבע</u>

11.2 בכל משך תקופת השימוש, על המפעיל לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 2(א) ("אישור ביטוחי קבע של המפעיל" ו-"ביטוחי הקבע של המפעיל", בהתאמה).

11.3 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר או מצד חברת הניהול, על המפעיל להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במבנה או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למבנה (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 12.1 לעיל) -

המוקדם מבין שני המועדים - את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוחי הקבע של המפעיל הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במבנה או להכנסת נכסים כלשהם למבנה (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 12.1 לעיל), ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל את קבלת החזקה במבנה או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

11.4 למפעיל הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, כמפורט באישור ביטוחי הקבע של המפעיל, ואולם הפטור המפורט בסעיף להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

11.5 אם לדעת המפעיל יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות המפעיל או לביטוחי הקבע של המפעיל, על המפעיל לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי מפעילים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

11.6 על המפעיל לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי אישור ביטוחי הקבע של המפעיל, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שוויו של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

11.7 המפעיל פוטר את המשכיר, חברת הניהול והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השימוש שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי המפעיל, מאחריות בגין נזק לרכוש ואובדן תוצאתי שלמפעיל הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המפעיל לערוך בהתאם לאישור ביטוח עבודות המפעיל ואישור ביטוחי הקבע של המפעיל וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור לעיל (או שלמפעיל הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

11.8 בתום תקופת ביטוחי הקבע של המפעיל, על המפעיל להפקיד בידי המשכיר או בידי חברת הניהול את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על המפעיל לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

11.9 בכל פעם שמבטח המפעיל יודיע למשכיר או לחברת הניהול כי מי מביטוחי הקבע של המפעיל עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המפעיל לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

11.10 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות המפעיל על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המפעיל. על המפעיל לקיים את כל התחייבויות המפעיל על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן המפעיל ביצוע עבודות, קבלת החזקה במבנה, הכנסת נכסים למבנה או פתיחת העסק במבנה בשל אי הצגת האישורים במועד.

11.11 למשכיר ולחברת הניהול הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי המפעיל, ועל המפעיל לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המפעיל כאמור בהסכם זה. זכות המשכיר וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או על חברת הניהול או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המפעיל על-פי הסכם זה או על-פי דין.

11.12 על המפעיל למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי המפעיל, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של המפעיל יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השימוש.

11.13 על המפעיל לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי המשכיר או על ידי חברת הניהול.

11.14 גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפעיל שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של המפעיל לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את המפעיל ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. למפעיל לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

11.15 על המשכיר וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה או במבנה, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה או במבנה בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המפעיל. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

11.16 בכל הפוליסות הנזכרות מטעם המפעיל מתחייב המפעיל לכלול את הסעיפים הבאים:

1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המפעיל ו/או החברה ו/או עיריית תל אביב:

"החברה" לעניין הכיסוי הביטוחי: לרבות עובדיה ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.

2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות החברה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המפעיל ומי מטעמו בביצוע ההתקשרות.

3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את החברה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המפעיל בקשר עם ביצוע ההתקשרות.

4) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪ .

5) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

6) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לחברה הודעה בכתב, ע"י המפעיל ו/או חברת הביטוח מטעמה, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

7) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל .

8) לגבי החברה הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המפעיל זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק המפעיל וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

9) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

10) ככל ועבודות המפעיל כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי המפעיל יכסו את אחריותה בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.

11) החברה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהמפעיל להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת החברה והמפעיל מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש החברה.

11.17 המצאת טפסי אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

11.18 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות המשכיר או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המשכיר לערוך ולקיים, בין באמצעות המשכיר ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ביטוח מבנה המבנה שבבעלות המשכיר בו נמצא המבנה על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של המשכיר המצוי במבנה המבנה ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי

נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור המפעיל או בעלי הזכויות האחרים (שלא באמצעות המשכיר או חברת הניהול או מי מטעמם).

11.19 למשכיר הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של המשכיר, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 11.18 לעיל.

11.20 בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 11.18 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות המשכיר או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות המפעיל על-פי ההסכם או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסיפא לסעיף 11.21 להלן).

11.21 המשכיר פוטר את המפעיל והעובדים מטעם המפעיל מאחריות בגין נזק שהמשכיר זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר לערוך בהתאם לסעיפים 11.18 לעיל, אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

12. <u>בטחונות</u>

12.1 מבלי לפגוע בכל סעד אחר הנתון לחברה 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 לחברה או לעירייה ע"פ הסכם זה ו/או כל חוב אחר כלפי העירייה ו/או כלפי החברה גם אם לא מכוח הסכם זה, המפעיל ימציא לחברה 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 מיחידיו ועל פי נוסח המצורף כנספח 3 להסכם זה ומהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו (להלן - "**הערבות**").

12.2 הערבות תהיה לפקודת החברה, וגובהה יהיה בסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי שימוש 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 לעיל, תהיה החברה 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 החברה כאמור לעיל יהיה לקניינה הגמור והמוחלט מבלי שלמפעיל תהיה זכות כלשהי לבוא כלפי החברה בטענות כלשהן בקשר לכך ומבלי שהדבר יפגע בזכויות האחרות שיש לחברה לפי הסכם זה וכל דין. היה והחברה תחלט את הערבות או חלק ממנה ולא תבטל את ההסכם בגין ההפרה, יחזור המפעיל וישלים מיד את הערבות לגובהה הנדרש לפי ההסכם.

12.6 הערבות תהיה תקפה למשך שנת שימוש אחת לפחות והיא תחודש על ידי המפעיל בכל פעם בתום כל שנת שימוש לשנה נוספת (לפחות), וזאת עד לשנת השימוש האחרונה בה תוארך הערבות בשנה.

12.7 לא יציג המפעיל במהלך תקופת השימוש את התחייבות הבנק לחידוש הערבות ו/או להארכת המועדים שבה טרם לפקיעתה, הדבר יהווה הפרה יסודית ועיקרית של החוזה אשר מעבר לכל זכות המוקנית לחברה על-פי הסכם זה וכל דין, הרי שהחברה תהא רשאית לבטל את ההסכם. כמו כן, מבלי לפגוע בזכותה של החברה 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 השימוש, לאחר שהחברה שוכנעה כי המפעיל פינה את המבנה כאמור בהסכם זה וקיים את מלוא התחייבויותיו לפיו.

13. **<u>שיפוי</u>**

13.1 המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל סכום ו/או כל דמי נזק ו/או הוצאה שהיא תשלם או תחויב בתשלומם ואשר מקורם באחריות המפעיל, עובדיו ו/או שליחיו על פי הדין ו/או על פי הסכם זה ו/או שמקורן בתשלום שבו נדרשה לשאת בגין קיומו של פגם ו/או אי התאמה אשר האחריות אליהם, על פי הוראות הסכם זה, מוטלת על המפעיל. הסכום שהחברה תשלם או שתחויב בתשלומו 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 החברה 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 שהחברה תודיע למפעיל על כל תביעה ו/או דרישה כספית כאמור ושניתנה למפעיל הזדמנות להתגונן מפניה על חשבונו והוצאותיו של המפעיל בלבד.

14. **<u>פינוי</u>**

14.1 עם סיומה של תקופת השימוש או במועד מוקדם יותר על-פי הוראות הסכם זה, יהיה על המפעיל לסלק ידיו 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 החברה, להנחת דעתה של החברה. תוספות בניה יהוו את קניינה של החברה ויוותרו במבנה ו/או יסולקו מהמבנה, על אחריותו ועל חשבונו של המפעיל, ויחולו בענייו זה יתר הוראות סעיף 5.17 לעיל. 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 החברה, כי אז מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה במקרה כזה, רשאית (אך לא חייבת) החברה לפעול למימוש הערבות הבנקאית לשם תיקון הנזקים.

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

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

14.2 לפני פינוי המבנה מהמפעיל יערכו נציגי החברה 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 החברה (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 ודמי ניהול, המיסים והפיצויים (לרבות הפיצויים המוסכמים) המגיעים בגין אי-פינוי המבנה במועד, בגין התקופה שתידרש לביצוע התיקונים או חלקם על ידי החברה לאחר תום תקופת השימוש, והמפעיל ישיב לחברה את ההוצאות אשר הוציאה במקומו מייד לפי דרישתה הראשונה.

14.5 עם תום תקופת השימוש ימסור המפעיל לידי החברה 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 החברה.

14.6 ההסכם יפקע בתום תקופתו, כן ובכל מקרה שהמפעיל יפר את ההסכם או תנאי מתנאיו, החברה 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 לחברה בתוך 10 ימים ממועד ההודעה כאמור.

14.7 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, הרי בכל אחד מהמקרים הבאים תהיה החברה רשאית להפסיק באופן מיידי את ההתקשרות נשוא חוזה זה, ולדרוש את הפינוי המיידי של המבנה על ידי המפעיל:

14.7.1 אם המפעיל יפגר למעלה מ- 7 ימים בפירעון סכום כלשהו שיגיע לחברה לפי הוראות חוזה זה ובתנאי שהמפעיל לא תיקן ההפרה תוך 7 ימים מיום שנמסרה לו ביד או נשלחה לו בדואר רשום דרישה לתשלום אותו סכום, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין.

14.7.2 אם יינתן צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו הקפאת הליכים כנגד המפעיל ו/או נכסיו ו/או ימונה כונס נכסים (זמני או קבוע) או כונס נכסים ומנהל (זמני או קבוע) או נאמן או מפרק זמני ו/או קבוע ו/או מנהל מיוחד לעסקי ו/או רכוש המפעיל או חלק מהם והמינוי לא בוטל תוך 90 ימים מיום המינוי כאמור.

14.7.3 אם יוטל עיקול על נכסי המפעיל, או אם תעשה פעולת הוצאה לפועל לגבי נכסי המפעיל המונעים מהמפעיל מלקיים התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ולא יופסקו לחלוטין או לא יוסרו לחלוטין, תוך 90 יום מתאריך הטלת העיקול או מתאריך עשיית פעולת ההוצאה לפועל האמורה, לפי העניין.

14.7.4 אם יתברר כי הצהרה מהותית כלשהי של המפעיל אינה נכונה או כי לא גילה לחברה לפני חתימת חוזה זה עובדה שהיה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום על חוזה זה.

14.7.5 הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל הסתלק מביצוע החוזה ו/או הפסיק פעילותו במבנה, לתקופה רצופה של 90 יום ומעלה.

14.7.6 בכל מקרה של שינוי בהרכב בעלי המניות של המפעיל ו/או במקרה של שינוי מהותי בהנהלת התאגיד של המפעיל, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

14.7.7 בכל מקרה בו יפר המפעיל חוזה זה הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים מיום קבלת דרישה בכתב לתיקונה.

14.7.8 בכל מקרה שהמפעיל הפר את החוזה הפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה אף שחלף המועד אותו קצבה לו החברה לשם תיקון כאמור.

14.8 לא פינה המפעיל את המבנה כאמור לעיל רשאית החברה לעשות שימוש בזכותה על פי האמור בסעיף 14.1 שלעיל.

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

15. <u>סעדים</u>

15.1 לחברה 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 הנזק המוערך והמוסכם מראש ע"י הצדדים שיגרם לחברה 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 המזמין בפינוי המבנה לאחר שנדרש לעשות כן בכתב על פי הסכם זה ו/או כל דין, ישלם המזמין לחברה 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 או בתוספת לתשלום דמי שימוש ראויים שיהיו שווים לחלק היחסי של דמי השימוש במידה ואי הפינוי הוא לאחר תום תקופת השימוש, וזאת בנוסף לכל סעד אחר השמור לחברה 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 לחברה כתוצאה מאיחור בפינוי המבנה.

15.4 מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לחברה לפי הסכם זה ו/או כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל הפרה של נוהלי ההתנהגות וההתנהלות במתחם כמפורט בנספח 10 לעיל ו/או כפי שהחברה ו/או מי מטעמה יורו למפעיל מעת לעת, החברה תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל של 1,000 ₪ כולל מע"מ לכל הפרה. בכל מקרה שבו הפרה כאמור לא תתוקן תוך פרק זמן של שלוש שעות מעת שניתנה למפעיל הודעה על כך מהחברה ו/או במקרה שבו המפעיל הפר מעל לשלוש פעמים איזו מהנהלים האמורים, יעמוד הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה על סכום של 2,500 ₪ כולל מע"מ לכל הפרה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת נוהלי ההתנהלות וההתנהלות במתחם.

15.5 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית החברה במקרה של אי פינוי במועד כאמור בסעיף 15 לעיל להיכנס למבנה וליטול את החזקה 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 החברה 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 לחברה לפעול כאמור בסעיף זה.

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

16. <u>העברת זכויות ו/או התחייבויות</u>

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, <u>אלא אם ולאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה</u> ולחברה תהיה את האופציה ושיקול הדעת הבלעדי לאשר או לדחות את הבקשה. למען הסר כל ספק – מוסכם במפורש, כי זהות הנמחה ו/או זהות בעלי מניותיו ו/או זהות מנהליו ו/או זהות חברות האם ו/או הבת ו/או האחות שלו, איתנותו הכלכלית, אופי העסק שהוא מעוניין להפעיל במבנה ו/או שעות הפתיחה שהוא מעונין בהם ו/או השפעת העסק המוצע על שאר העסקים בסביבת המבנה ו/או ניסיונו הרלוונטי בתחום העסק, ניסיון קודם של החברה עם הנמחה ו/או מגבלות נוספות שמקורן בדיני המכרזים (לרבות אפשרות להקצאת המבנה לצד שלישי שלא באמצעות מכרז פומבי) ו/או התקיימות התנאים הנקובים בסעיף 16.3 להלן ו/או תנאים רלוונטיים נוספים הספציפיים למבנה ו/או לנעבר להלן, יהוו טעמים סבירים לדחיית בקשה להמחאה כאמור.

16.2 מקום שהמפעיל הוא תאגיד, האמור בסעיף 16.1 לעיל 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 החברה 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, החברה לא תיתן בשום מקרה את הסכמתה להעברת הזכויות ו/או ההתחייבויות כאמור לצד ג', אלא אם ולאחר שיתקיימו <u>כל התנאים הבאים יחד</u>, ואלה הם:

16.3.1 התקבלה בהחברה בקשה בכתב חתומה על ידי המפעיל והנעבר, הכוללת פרטים מלאים ומדויקים לגבי העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות ולגבי זהות הנעבר.

על הבקשה לכלול הצהרה של הנעבר על התחייבותו לקחת על עצמו את כל זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או חובותיו של המפעיל כלפי החברה על פי ההסכם ו/או בכלל.

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 והחברה תהיה רשאית לדרוש בטחונות נוספים מהנעבר מעבר לביטחונות שנדרשו מהמפעיל.

16.4 האמור בסעיפים 16.2 ו-16.3 יחול גם 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.

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, בשינויים המחויבים ובהתאמה.

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 או השותפים בו הינם כמפורט בנספח 6 להסכם זה, וכי הם מתקשרים עם החברה 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.

כל שינוי בתיאור העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת האחזקות בו לעומת המפורט בנספח 6 להסכם זה, ללא אישור מראש ובכתב של החברה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

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, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ו-18 (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

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

18.2 המפעיל ישפה ויפצה באופן מידי את החברה עבור כל נזק, הוצאה והפסד שיגרמו לחברה בגין כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה שהיא בדבר קיום יחסי עובד מעביד בין עובדי המפעיל ו/או מי הפועלים מטעמו לבין החברה.

19. שינויים בהסכם

19.1 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. **<u>שונות</u>**

20.1 המפעיל לא יהיה רשאי לרשום את זכויותיו על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין.

20.2 המפעיל יאפשר למנהל ו/או לנציג החברה להיכנס לכל מקום במבנה בכל עת, כדי לבדוק אם הוא ממלא ומקיים את הוראות ההסכם. כמו כן מתחייב המפעיל להציג בפני החברה כל מסמך, חשבון, חשבונות ו/או קבלה שידרשו על-ידי החברה במסגרת ביקורת שתערוך כאמור.

20.3 החברה תהא רשאית להעביר את זכויותיה במבנה לצד ג' ובלבד שזכויות המפעיל לפי הסכם זה לא תיפגענה.

20.4 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע והקשור להסכם זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בה מבחינת העניין במחוז תל-אביב.

20.5 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:

_____	_____
החברה	**המפעיל**

<u>כתב ערבות</u>

אנו הח"מ, _____ת"ז _____ שמעני הקבוע הוא _____ טלפון _____ ו-_____ ת"ז _____ שמעני הקבוע הוא ברחוב _____, ת"א טלפון _____ שנינו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ערבים בזאת הדדית ערבות בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא למילוי כל התחייבויות חברת קרפצ'יו בר בע"מ, לפי הסכם זה.

ערבותנו זו לא תפקע בשל מתן ארכה ו/או הנחה ו/או הקלה מצד החברה במילוי ההתחייבויות לפי הסכם זה ו/או בשל ויתור מלא ו/או חלקי מצד החברה על זכויותיה לפיו ו/או לפי ההסכם 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 .....:

_____	_____

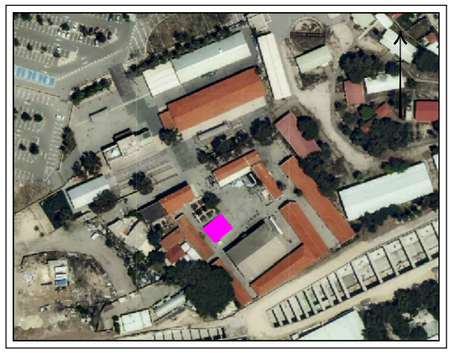
<u>אישור עו"ד</u>

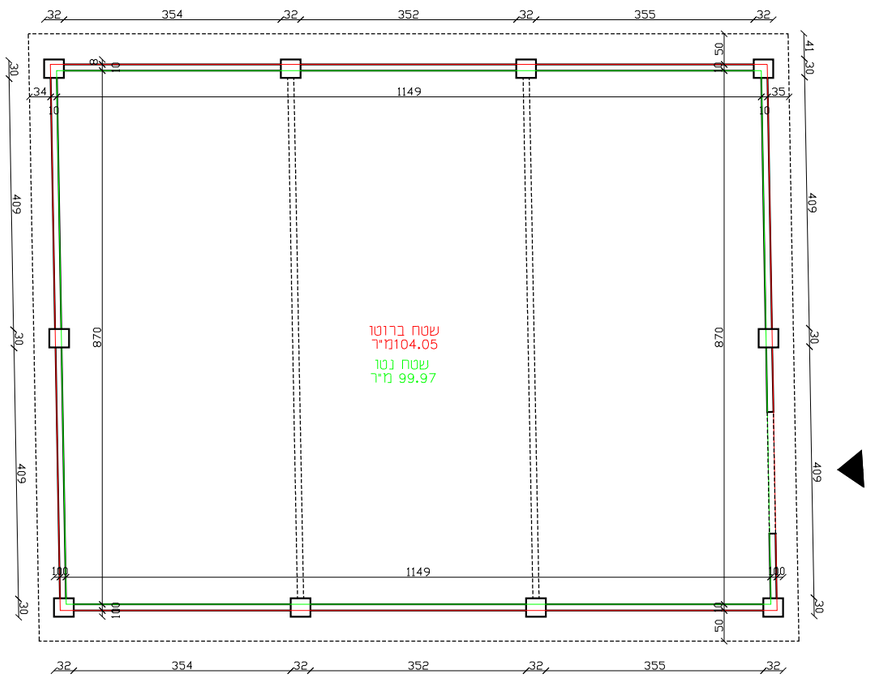
אני הח"מ _____, יועצה המשפטי של המפעיל מאשר בזאת כי החתומים על הסכם זה מטעמו מוסמכים לחייב אותו כדין ומוסמכים לחתום על הסכם זה. כמו כן, אני מאשר את חתימת הערבים דלעיל שאף הם חתמו על כתב הערבות דלעיל בפני.

_____

_____, עו"ד

תרשים הסביבה





קומת קרקע
קנ"מ: 1:100

	צבע	סה"כ שטח במ"ר
שטח ברוטו -במ"ר		104.05
שטח נטו-במ"ר		99.97

מבנה: 12
מקום: תל אביב-יפו
גוש: 7011
חלקה: 39

לא לצרכי רישום
ברני גטניו מודד מוסמך מס' רשיון 570

גטניו ושות'
מודדים מוסמכים בע"מ
רח' בר כוכבא 25, בני-ברק 5126002
03-7516356,פקס 03-7541000,טל

תאריך מדידה: 23.02.21

נספח 2 - נוסח אישור על קיום ביטוחים לעבודות

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות	תאריך הנפקת האישור

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור*
שם **אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ**	שם **אוצר מפעלי ים בע"מ ו/או החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ו/או עיריית תל אביב ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל**	שם _____ ו/או קבלני משנה ועובדיהם	**עבודות הקמה, שיפוץ והתאמה של _____ במושכר ו/או במקרקעין הממוקמים במבנה 12 בפארק התחנה בתל-אביב-יפו ו/או עבודות נלוות**	☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☒בעלי הנכס ☐אחר :
ת.ז./ח.פ. **520028721**	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען : הארבעה 21, תל אביב	חברות בת.	מען :		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה*		
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט _____					₪	**308 ויתור על זכות התחלוף גם כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה ו/או בשטח המשכיר, אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר.** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.** **313 כיסוי בגין נזקי טבע** **314 כיסוי גניבה פריצה ושוד** **316 כיסוי רעידת אדמה** **318 מבקש האישור מבוטח נוסף** **324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור** **328 ראשוניות** **334 תקופת תחזוקה – 12 חודשים**
רכוש עליו עובדים					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 300,000 ₪			
רכוש סמוך					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 300,000 ₪			
פינוי הריסות					10% מערך העבודות אך לא פחות מ 300,000 ₪			
צד ג'		ביט _____				4,000,000	₪	**302 אחריות צולבת** **307 קבלנים וקבלני משנה** **308 ויתור על זכות התחלוף גם כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה ו/או בשטח המשכיר, ככל שישנם, אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר.** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון** **312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה** **315 כיסוי לתביעות המל"ל** **318 מבוטח נוסף - מבקש האישור** **328 ראשוניות** **340 – רעד והחלשת משען.** **341 – נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים.**
אחריות מעבידים		ביט _____				20,000,000	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.** **319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם** **328 ראשוניות**

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג'

009 (בנייה)/ עבודות קבלניות גדולות
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)
074 שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה*

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח :

נספח 2א'- נוסח אישור על קיום ביטוחי קבע

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור:

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור*
אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ	**אוצר מפעלי ים בע"מ ו/או החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ו/או עיריית תל אביב ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל**		☒ שירותים ☒ אחר: **רשות שימוש במבנה ובנכס הממוקמים במבנה 12 בפארק התחנה בתל-אביב-יפו לפעילות של _____ ו/או פעילויות נלוות** העיסוק המבוטח: **שכירות**	☐ מזמין השירותים ☒אחר: בר רשות שימוש
ת.ז./ח.פ. **520028721**		ת.ז./ח.פ.		
מען: **רחוב הארבעה 21 תל אביב**		מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:				

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					סכום	מטבע	
צד ג'		ביט			4,000,000	₪	**302 אחריות צולבת** **304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח.** **307 חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה** **308 ויתור על זכות התחלוף גם כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה ו/או בשטח המשכיר, ככל שישנם, אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר.** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.** **315 תביעות המל"ל** **318 מבוטח נוסף – מבקש האישור** **322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'** **328 ראשוניות**
אחריות מעבידים		ביט			6,000,000 למקרה 20,000,000 לתקופה	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון** **319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם** **328 ראשוניות**
רכוש ☒ציוד ותכולה ☒אובדן הכנסות – תקופת שיפוי 12 ח'		ביט			_____	₪	**308 ויתור על זכות התחלוף גם כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה ו/או בשטח המשכיר, ככל שישנם, אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר.** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון** **313 נזקי טבע** **316 רעידת אדמה** **328 ראשוניות**

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:

096 שכירויות והשכרות

ביטול/שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

נספח 3

ערבות להסכם מס' 2026/.....

יומצא ע"י הזוכה במכרז. ערבות זו אינה ערבות המכרז !!!

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

א.ג.נ, 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 הסכם להפעלה וניהול מבנה 12 המצוי בפארק התחנה בתל-אביב-יפו.

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 ספטמבר 2026 שהתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה).

"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 31 לחודש דצמבר 2027 (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, טלפקס, מברק, דואר אלקטרוני או בכל אמצעי אלקטרוני אחר ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה. בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל, ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהיא.

בכבוד רב,

בנק ..... בע"מ
סניף ..... (מס' .....)

מכרז פומבי דו שלבי מס' 37/2026

נספח 5 - מטרת השימוש

השימוש המוצע (ניתן לפרט כאן ו/או להוסיף דפ/י הסבר)
ימים ושעות פעילות: _____

*למסמך זה מומלץ לצרף גם תוכנית/ תשריט עקרוני ו/או תוכנית ראשונית של העסק המוצע.

אישור

אני החתום מטה מאשר בזה כי השימוש/ים המפורט/ים 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 ה"ה ..... ת"ז ..... ו-..... ת"ז ....., אשר חתמו על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום .....:

_____

....., עו"ד

תאריך: _____

הוראה לחיוב חשבון

לכבוד
בנק _____
סניף _____
כתובת הסניף _____
_____

מספר חשבון בבנק	סוג חשבון	קוד מסלקה
		סניף / בנק

קוד המוסד	אסמכתא/ מס' מזהה של הלקוח בחברה
25287	

1. אני/אנו הח"מ _____ _____
שם בעל/י החשבון כמופיע בספרי בנק — ת.ז. / ח.פ.

כתובת _____
רחוב — מס' — עיר — מיקוד

נותן/ים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוני/נו הנ"ל בסניפכם בגין **חיוב דמי שכירות תקופתיים** בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם באמצעי מגנטי ע"י **אתרים בחוף תל אביב חב' לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ** כמפורט מטה ב"פרטי הרשאה".

2. ידוע לי/נו כי:
   א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני/ מאיתנו בכתב לבנק **ולאתרים בחוף תל אביב חב' לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ** שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה לבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
   ב. אהיה/ נהיה רשאי/ם לבטל מראש חיוב מסיום ובלבד, שההודעה על כך תימסר על ידי/נו לבנק בכתב' לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
   ג. אהיה/ נהיה רשאי/ם לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח/ נוכיח לבנק, כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
3. ידוע לי/נו כי הפרטים שצויינו בכתב ההרשאה ומילויים, הם נושאים שעלי/נו להסדיר עם המוטב.
4. ידוע לי/נו, כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו, יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/נו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען.
6. הבנק רשאי להוציאני/ו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/נו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו תוך ציון הסיבה.
7. נא לאשר **לאתרים בחוף תל אביב חב' לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ** בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/ מאיתנו.

פרטי ההרשאה

1. סכום החיוב ומועדו, יקבעו מעת לעת ע"י **אתרים בחוף תל אביב חב' לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ** עפ"י **הסכם ההרשאה**.
2. פרטי החיוב:

סכום לחיוב בודד	מס' חיובים	תדירות החיוב	הצמדה: סוג	הצמדה: בסיס	מועד חיוב ראשון	מועד חיוב אחרון
ללא הגבלה		☐ חודשי ☐ רבעוני				

_____
חתימת בעל/י החשבון

אישור הבנק

לכבוד
אתרים בחוף תל אביב חב' לפיתוח אתרי תיירות
בת"א-יפו בע"מ
הארבעה 21, תל אביב 6473921

מספר חשבון בבנק	סוג חשבון	קוד מסלקה
		סניף / בנק

קוד המוסד	אסמכתא/ מס' מזהה של הלקוח בחברה
25287	

קיבלנו הוראות מ - _____, לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי שתציגו לנו מידי פעם בפעם אשר מספר חשבונו/נם בבנק יהיה נקוב בהם והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה.
רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען, כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעל/י החשבון, או כל עוד לא הוצא/ו בעל/י החשבון מן ההסדר.
אישור זה לא יפגע בהתחייבויותכם כלפינו, לפי כתב השיפוי שנחתם על ידיכם.

בכבוד רב,

תאריך _____ בנק _____
סניף _____
חתימה וחותמת הסניף

מקור טופס זה , על שני חלקיו ישלח לסניף הבנק. העתק הימנו, ימסר למשלם

נספח 10 להסכם

נוהל התנהגות - התחנה תל אביב

1. כללי -

חברת אתרים מצאה לנכון לעגן בנוהל הנחיות התנהגות ותפעול לשוכרים הפועלים במתחם התחנה במטרה למנוע מכל שוכר לפגוע ביודעין או בתום לב בשוכר אחר או להיפגע מפעילות שוכר אחר. ההנחיות נועדו לאפשר אחזקה ושמירת ניקיון השטחים הציבוריים לטובת המבקרים והבליינים. הנחיות אלו מצורפות גם כנספח לחוזה ההרשאה בין החברה לשוכר. השוכר/המפעיל מתחייב בזאת למלא אחר הנחיותיה של חב' אתרים בחוף תל אביב בע"מ , כפי שתינתנה מעת לעת, בנוגע לנוהלי ההתנהגות בתחום המתחם.

2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, להלן רשימת הנחיות על פיהן ינהג השוכר:

2.1 השוכר ימלא אחר הוראות החברה שניתנות מעת לעת לצורך שמירה ואחזקה של המבנה, אם וככל ויינתנו. מודגש, כי האמור לא מחייב את החברה לתת הוראות כאמור וחובת השוכר לשמור ולתחזק את המבנה גם מבלי שניתנו הוראות כאמור, בהינתן כי המבנים הם **מבנים לשימור מחמיר**.

2.2 במידת הצורך ובהתאם לשיקול דעת החברה, יועברו לשוכר הנחיות מפורטות לעבודה עם קבלן שימור, או קבלן שיאושר על ידי מחלקת השימור בעירייה.

2.3 השוכר ישמור על הנראות החיצונית של המבנה בהתאם להנחיות החברה ובכלל זה, יצבע את חזיתות המבנה ככל ויידרש על-ידי החברה.

2.4 לא יועמדו פחי אשפה מחוץ לשטח המבנה.

2.5 לא תבוצענה פעולות שטיפה וניקיון של ציוד מחוץ לשטח המבנה.

2.6 לא יוצבו מחסומים וחסמים מחוץ למבנה אלא באישור החברה.

2.7 לא יוצב ציוד כלשהוא מחוץ למבנה ולדוגמא בלבד שולחנות, כיסאות, שמשיות, מאווררים בובות תצוגה וכמובן דלי או סמרטוט אלא בהתאם להוראות סעיף 3.3 להלן.

2.8 לא יימכרו מוצרים מחוץ לפנים המבנה.

2.9 לא יוצבו רמקולים מחוץ למבנה .

2.10 לא יבוצעו שינויים במעטפת המבנה.

2.11 השוכר יקפיד על שמירת הניקיון מחוץ לשטח המבנה.

2.12 השוכר לא ישנה כל קו תשתית שהוא מחוץ לשטח המבנה.

2.13. השוכר ישתמש במכלי אשפה קיימים לצרכי ניקיון בהתאם להנחיות שיקבל מאת החברה, ובין השאר:

2.13.1. אין להשאיר אשפה מחוץ למכלים.

2.13.2. יש לאסוף שיירי אשפה מהרצפה.

2.13.3. יש לזרוק אשפה לפחי הזבל אך ורק בשקיות.

2.13.4. יש לבצע הפרדת אשפה לפי הנחיות החברה.

2.13.5. יש לשטח קרטונים בקרטוניה הנמצאת בסמוך למבנה 17.

2.14. אין לזרוק מחוץ למבנה ו/או במיכלי האשפה הטמונים ריהוט ישן ו/או שלא בשימוש (כולל מוצרי חשמל) ו/או פסולת בניין ו/או שיפוצים ו/או כל אשפה שלא ניתן להכניס למיכלי האשפה הטמונים משום גודלם. פינוי של המפורט בסעיף קטן זה יתבצע על-ידי המפעיל לאתר פינוי מורשה על חשבון המפעיל.

3. <u>עניינים נוספים הדורשים אישור מטעם החברה</u>:

3.1. ביצוע שיפוצים ו/או התקנות מכל סוג שהוא בשטח המושכר (כולל שטח חוץ) כפופות לאישור החברה מראש ולעריכת ביטוח לקבלן אשר מבצע את העבודות בהתאם להנחיות החברה.

3.2. כל בית עסק מחויב לקבל אישור מוקדם ובכתב מאת החברה לעיצובו החיצוני.

3.3. כל בית עסק שיהיה מעונין להוציא מחוץ לעסק שולחנות וכסאות יהיה מחויב לקבל את אישורה המוקדם בכתב של החברה לכך, אשר תוכל להסכים לבקשה או לסרב לה, או להתנותה בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. הוצאת שולחנות וכסאות כאמור תהיה מותנית גם בקבלת אישורה המוקדם לכך של העירייה, וכן תשלום אגרה מתאימה (אם תחליט העירייה כי יש צורך בכך).

3.4. ריהוט ישיבה חיצוני ושמשיות – יובאו לאישור החברה לפני רכישתו. יאושרו רק ריהוט הבנוי לשימוש חיצוני איכותי, ושמשיות בסטנדרטים שתקבע החברה.

3.5. לא יותרו כל גופי תאורה חיצוניים מכל סוג, כמו גם כל קופסאות חשמל או חיבורים שונים מחוץ למבנה.

3.6. הפרדה בין השטח המוצמד לשטח הציבורי – יבוצע בהתאם להוראות החברה.

3.7. לא תתבצע פעולה כלשהיא על גג המבנה ללא קבלת אישור החברה.

4. <u>ספקים –</u>

4.1. כניסת ספקים מאושרת כל שעות היום דרך שער ספקים. כניסה לרכבים תתאפשר רק לאחר קבלת אישור מראש מהנהלת התחנה ובכל מקרה יציאת הרכב מהמתחם לא יאוחר מהשעה 08.00

4.2. יש לכסות את איזור הפריקה בניילון על מנת להגן על הריצוף.

4.3. אין להכניס שני רכבים במקביל.

5. <u>שילוט –</u>

5.1. כל שילוט חיצוני בבית העסק יבוצע לפי רגולציית שילוט במתחם התחנה, יובא לאישור **מראש ובכתב** של החברה.

5.2. השוכר לא יתקין כל שלט שהוא על הקירות החיצוניים של המבנה ללא אישור מראש ובכתב מהחברה ומהרשויות הרלוונטיות, והכל בהתאם לרגולציית השילוט (מצ"ב).

5.3. החברה תהא זכאית להסיר כל שילוט שיותקן בניגוד לאמור בהוראה זו, ולמחזיק לא תהיינה תביעות ו/או טענות מכל סוג שהוא בגין פעולה זו.

5.4. למען הסר ספק, אישור החברה יכלול בין היתר: צבע בשילוט, גודל השילוט (לרבות גודל האותיות), מיקום השילוט וכל דבר אחר לפי החלטת המשכיר החברה , כשהאמור בסעיף זה נתון לשיקולם הבלעדי של החברה.

5.5. שלט מבוקש יועבר לאישור החברה ולאחריו אגף השילוט בעת"א לאישור וקבלת רישיון שילוט.

5.6. מדבקות על חלונות העסק / שילוט ע"ג החלון וכד' – החלונות יוותרו שקופים בעקרון. לא יותרו מדבקות מלאות או מדבקות עם כיתוב כלשהו.

5.7. השימוש ברול אפ ו/או כל שילוט / מיצג שיווקי אחר בשטח הציבורי – אסור.

6. <u>רכבים –</u>

6.1. אין להכניס כלי רכב מכל מין וסוג שהם למתחם, אלא אם הותר הדבר במפורש ע"י החברה.

6.2. אין להכניס רכבי תפעול, כגון ביוביות, פינוי אשפה וכד' אלא באישור החברה.

7. <u>שטחים ציבוריים –</u>

7.1. אין להעמיד דוכנים ו/או הוצאת סחורה וציוד והצבתם מחוץ לשטח בית העסק.

7.2. אין להקים פרגולה בשטח הציבורי.

7.3. סוג הריהוט, עיצוב הריהוט ואופן העמדתו (כגון שמשיות, כסאות ושולחנות) בתחום החצר הצמודה למבנה של בית העסק יהיו באישור החברה.

7.4. אין להציב בחצר הצמודה למבנה של בית העסק כל מתקן שהוא, למעט ריהוט כמפורט בסעיף 7.3 לעיל, אלא בהסכמת החברה.

7.5. אין לעשות כל שימוש ו/או לפגוע בצמחייה הנמצאת בחצר המהווה חלק מן המושכר. הטיפול בצמחייה זו יבוצע ע"י המחזיק לפי הנחיות החברה.

7.6. אין לבצע קירוי ו/או שלא להעמיד קירות (זמניים ו/או קבועים) בחצר המהווה חלק מבית העסק (סגירת חורף), אלא בהסכמת ובאישור החברה מראש ובכתב ובהתאם לכל התנאים שייקבעו על ידה ("**סגירת החורף**"). אין בסעיף זה משום התחייבות של המשכיר ו/או החברה לאשר ולהסכים לסגירת חורף של החצר המהווה חלק מבית העסק.

7.7. באופן כללי, אין לעשות כל דבר אשר עלול להיות סכנה בטיחותית או הפרעה אחרת למחזיקים במתחם ו/או למבקרים במתחם, ולהשתמש בבית העסק בצורה סבירה, שקטה ותרבותית, תוך שמירת אופיו של המתחם ובאופן שלא ייגרם ולא יפריע לשימוש ולהנאה הסבירים של מחזיקים אחרים במתחם.

8. <u>מוסיקה</u> –

8.1. חל איסור השמעת מוסיקה וכל גורם הפיק רעש מחוץ למושכר.

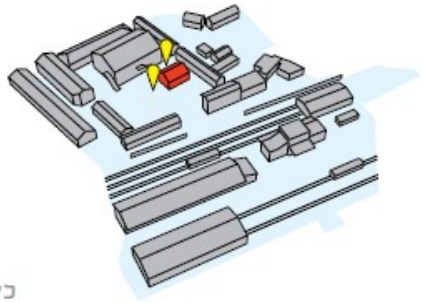
8.2. אין להשמיע מוסיקה שתישמע מחוץ לבית העסק.

9. <u>הפרות -</u> החברה רואה חשיבות עליונה לשמירה על ההנחיות המפורטות לעיל ו/או אלו שתינתנה למפעיל מעת לעת, זאת על מנת לשמור על חזותו וצביונו של הנמל.

במידה והמפעיל לא ימלא אחר הנחיה כלשהי, לאחר שניתנה לו על כך התראה (בכתב) מאת נציג החברה, ישלם המפעיל לחברה פיצוי מוסכם בסך של 1,000 ₪ כולל מע"מ בגין כל הפרה כאמור.

הפר המפעיל מעל שלוש פעמים איזו מההנחיות האמורות (לענין זה – גם שלוש הפרות שונות) יחוייב בגין כל הפרה נוספת בפיצוי מוסכם בסך 2,500 ₪ כולל מע"מ, מעבר להיות כל הפרה כאמור בבחינת הפרה יסודית, המקנה להחברה כל זכות המוקנית לה על פי דין עקב הפרתו היסודית של ההסכם.

החברה	**השוכר**



כיוון

מפרט

ר' מפרטים בעמ' 47–50

טיפוס שלט 1

שילוט משתמשי קצה

מבנה 12, גלריה, חזית מזרחית (כניסה ראשית) וחזית דרומית

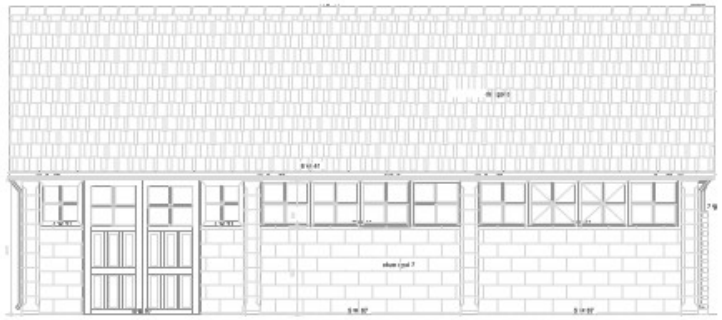
שילוט קיר קבוע

85 על 50 ס"מ

ממורכז לחזית הבניין, גובה דלת 240 ס"מ

גובה תלייה תחתון מינימום 40 ס"מ מעל החלונות

חזית מערבית



חזית מזרחית



כל הזכויות שמורות 2010 the league.

נספח 8 להסכם

נוהל ביצוע עבודות המבוצעות על-ידי שוכרים בשטחי החברה

כללי

מפרט זה מתאר את כללי התכנון והעיצוב, דרישות והמלצות את פותחו על-ידי החברה, על מנת לשמש כהנחיות לדיירי היחידות ולמעצבים הפועלים בשמם וליצור מסגרת לעיצוב היחידות כל זאת תוך התאמה עיצובית בין יחידות סמוכות, וכן מניעת מעבר רעש בין היחידות ולשטח הציבורי תוך כדי שמירת חוזקו הקונסטרוקטיבי של המבנה.

השוכרים וכל מי שפועל בשם השוכרים לרבות אדריכלי הפנים, המעצבים, קונסטרוקטור, יועצי החשמל, יועצי האינסטלציה, יועצי הבטיחות, יועצי האקוסטיקה, יועצי האלומיניום, קבלנים וכו', חייבים להכיר היטב את ההנחיות דלהלן על מנת שעבודות התכנון, הבניה וההתקנה ביחידות תוכלנה להתבצע תוך כדי תיאום מרבי ובצורה הטובה ביותר.

נספח זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד מההסכם שבין החברה לשוכר וכל ההוראות המפורטות לעיל ולהלן חלות על השוכר.

השוכר מתחייב כי קבלנים וקבלני משנה הקשורים עימו לשם ביצוע העבודות נשוא הסכם בינו לבין החברה, יחויבו לפעול בהתאם לאמור בנוהל זה.

לחברה שמורה הזכות לשנות הוראות אלה או להוסיף עליהן בכל זמן והודעה על כך תועבר לשוכרים. שינויים אלה במידה ויהיו יחייבו את השוכרים ויבוצעו על-ידי השוכרים ועל חשבון השוכרים.

בעצם החתימה על נספח זה, השוכר מסכים לפעול בהתאם לכל ההוראות המפורטות בנספח זה, כפי שהן כיום וכן כפי שישונו בעתיד על-ידי החברה.

1. הגדרות

בנוהל זה יחולו ההגדרות הבאות:

"**החברה**" - החברה המשכירה את המושכר בהתאם להוראות ההסכם.

"**המושכר**" - השטח המושכר לשוכר בהתאם להוראות ההסכם.

"**השוכר/המפעיל**" - השוכר של השטח המושכר בהתאם להוראות ההסכם.

"**הקבלן**" - הקבלן מטעם השוכר המבצע את העבודות.

"**עבודות**" - עבודות שיפוץ ו/או תחזוקה ו/או התאמת המושכר למטרת העסק ואשר אושרו על ידי החברה בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות נוהל זה.

2. <u>תיאום ופיקוח על הגשת תוכניות</u>

2.1. במקרה שהמפעיל מעוניין לבצע עבודות במושכר, עליו להגיש לאישורם של מהנדס ואדריכל סט תוכניות מושלם, **<u>ב-4 העתקים לפחות</u>**, הכולל תוכניות אדריכליות ע"י אדריכל רישוי, תכנית כיבוי אש, תוכניות קונסטרוקציה ע"י מהנדס רישוי, תוכניות חשמל, אינסטלציה, אקוסטיקה, מיזוג, בטיחות, תקשורת, גז – כשהן ערוכות ע"י מהנדס רישוי בתחומו וכן אישור מורשה נגישות. הצוות המקצועי של החברה יבדוק ויהיה רשאי לאשר את התוכניות או שלא לאשרן ו/או לדרוש שינויים ו/או להתנות אישור בהתניות ו/או מגבלות ולפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. המפעיל, באמצעות יועציו, יבצע את השינויים וההתאמות כפי שיידרש ולא יחל בכל עבודה מכל סוג שהוא עד לקבלת אישור סופי מהצוות המקצועי כאמור ומהנהלת החברה. רק לאחר קבלת האישור בכתב מהנהלת החברה וקבלת סט תוכניות מלא להנהלת החברה והמצאת אישור העבודה המתאימים, יהיה רשאי המפעיל להתחיל בעבודות.

2.2. במידה והחברה ו/או מי מטעמה ידרשו תיקונים בתוכניות ו/או מפרטים של השוכר יבצע השוכר את התיקונים הרלוונטיים בתוכניות על חשבונו ויעבירם לאישור חוזר ב-4 העתקים. בכל מקרה לא יתחיל השוכר את עבודתו בשטח השכור ללא אישור בכתב מאת החברה.

<u>מודגש בזאת כי לחברה ו/או ליועצי המערכות מטעם החברה לא תהיה כל אחריות מקצועית לתכנון המערכות הפנימיות של השוכר וכי בדיקת התוכניות והמפרטים של השוכר הינה בדיקה של מניעת הפרעות אקוסטיות, פגיעה במערכות ביוב ציבוריות ושמירה אחידה על סגנון אדריכלי של הפרויקט ו/או כל מטרה אחרת המצוינת בהסכם ו/או בנוהל זה</u>.

2.3. בטרם יתחיל השוכר לבצע תוכניות לאישור ו/או ביצוע עבודות השיפוץ והשלמת העבודות, על השוכר לוודא קבלת כל ההנחיות הספציפיות לעסק אותו הוא מתכוון לנהל מהמושכר מאת הרשויות העירוניות, הממשלתיות ו/או כל גורם אחר הנדרש לרישוי והפעלת העסק מהמושכר.

2.4. המפעיל לא יוכל להתחיל להפעיל את העסק ללא הבאת כל המסמכים המפורטים להלן וכן ללא אישור כיבוי אש, אישור בודק חשמל, אישור נגישות ואישור מהנדס ואדריכל בכתב, כי השלים את כל מטלותיו המופיעות בתוכניות.

2.5. לפני ביצוע כל עבודה מתוך העבודות וכתנאי הכרחי לקיומה יש לקיים סיור שטח מוקדם עם נציג מוסמך מטעם החברה.

2.6. במסגרת ביצוע העבודות יש להקפיד על שמירת המרחב הציבורי חופשי ופנוי ממפגעים, ולכן לא תותר חסימת מעברים המיועדים לקהל הרחב או לרכבים כולל בכבישי הגישה.

2.7. מובהר כי אסורה כניסת כלי רכב ו/או נגררים לשטחי החברה אלא אם ניתנה לכך הסכמה מראש ובכתב מטעם החברה.

2.8. אין להתחבר למתקני החברה ולרבות אך לא רק תשתיות המים ו/או החשמל ו/או תקשורת.

2.9. במושכר המצוי בסמיכות לבתי מגורים, שעות הפעילות יהיו כדלקמן: 07:00 עד 18:00 בלבד. מבלי לגרוע מהאמור ביצוע העבודות באזורים אלו כפוף לכל חוקי העזר העירוניים הנוגעים לרעש, איכות סביבה, שיפוצים ובניה.

3. **<u>תכנון מערכות מכניות, חשמל, מיזוג אוויר, כיבוי אש ואינסטלציה</u>**

3.1. תכנון מערכות חשמל, מיזוג אוויר, כיבוי אש, אינסטלציה וכו' חייב להתבסס על ייעוץ מקצועי מתאים. השוכר רשאי להשתמש בשירותי יועצים, אדריכלים ומהנדסים לפי בחירתו.

3.2. כל העבודות במושכר יבוצעו ע"י בעלי מקצוע מוסמכים ובחומרים ע"פ תו תקן ובהתאם לכל כללי הבטיחות.

3.3. מובהר בזאת כי השגת ההיתרים, הרישיונות והאישורים לביצוע העבודות ככל ובמידה וידרשו, יחולו ויבוצעו על-ידי השוכר ועל חשבונו, והאישורים שיינתנו על-ידי החברה ו/או יועציה אינם במקום האישורים הנ"ל ואינם פוטרים את השוכר מחובה זו.

4. **<u>תכניות לאישור יועץ הנדסי של החברה</u>**

<u>מערכות:</u>

4.1. <u>מים</u> - חיבור המושכר למערכת המים יהא באישור החברה בלבד, זאת לאחר שהשוכר התקין מד מים כל העלויות בגין החיבור המושכר למים יהיו על חשבון השוכר בלבד.

4.2. <u>ביוב</u> - ביצוע כל עבודה מחוץ למושכר לרבות חיבור למערכת הביוב מחייבת תוכנית מהנדס אינסטלציה שתועבר מראש לאישור החברה. במידה והעסק יחייב מפריד שומן, השוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בכך, כולל העלויות של החזרת הפיתוח לקדמותו והביצוע יהיה בתיאום עם נציג מוסמך מטעם החברה. עם סיום העבודות יעביר המשכיר לחברה אישור מהנדס לביצוע תקין של החיבור.

4.3. <u>גז</u> - חיבור המושכר לאספקת גז יבוצע ישירות מול ספקית הגז של החברה, הכול על חשבונו ואחריותו של השוכר.

4.4. <u>תקשורת</u> - במקרה והשוכר נדרש לבצע חפירה לצורך העברת תשתית בשטח החברה, יש לקבל אישור מהחברה מראש ובכתב.

4.5. <u>חשמל</u> במידת האפשר השוכר יקבל למושכר הזנת חשמל בגודל 3X A מחברת חשמל. על השוכר לתאם עם חברת חשמל, ביקורת למתקן החשמל בתוך המושכר. כל התשלומים אשר יהיו בגין חיבור החשמל למושכר וכן ביקורת החשמל יהיו ע״ח השוכר

לאחר שהשוכר עבר את ביקורת החשמל של חברת החשמל כאמור לעיל, תתקין חברת החשמל מונה חשמל במושכר ע״ח השוכר. במקרה וחברת החשמל תתקין מונה בריכוז מונים של המושכר, יחולו על השוכר ביצוע תשתית וקו חוזר מהמונה למושכר. הביצוע יהיה בתאום עם נציג מוסמך מטעם החברה.

כל התאומים עם חברת החשמל יבוצעו ע״י השוכר וע״ח השוכר. כל עבודות החשמל בתוך המושכר כגון לוחות חשמל, אביזרים למיניהם, כבלי חשמל, גופי תאורה וכו׳ יבוצעו ע״י השוכר ועל חשבונו. השוכר יעביר לחברה אישור בודק למתקן החשמל לפני הפעלת העסק. השוכר יחדש את האישור על-ידי חשמלאי בודק מוסמך.

4.6. <u>ספרינקלרים</u> - יותקנו לפי דרישות בטיחות ואישורי כיבוי אש על ידי השוכר ועל אחריותו ותוך תיאום מול החברה ומי אביבים וכל זאת על חשבונו של השוכר.

4.7. <u>דרישות כיבוי אש</u> - על השוכר לעמוד בדרישות כיבוי אש (לרבות אטימות אש בין עסק לעסק) ולהמציא את האישורים הנדרשים לא יאוחר מ5 חודשים ממועד קבלת החזקה במושכר. לפני תחילת הפעילות לציבור הרחב השוכר ימסור לחברה אישור יועץ בטיחות ביחס לנכס על חשבונו כולל על התכנון והביצוע. מובהר, כי על המפעיל לעמוד בכל דרישות יועץ הבטיחות של החברה.

<u>הוראות כלליות:</u>

4.8. אין לבצע כל שינוי במעטפת המושכר ללא אישור מראש של החברה, ולרבות כל שינוי באלמנטים קונסטרוקטיביים קיימים במושכר כגון עמודים, תקרות וקורות.

4.9. חל איסור מוחלט על שבירת קירות משותפים עם שוכרים שכנים. אין לפרק אלמנטי פלדה במידה וקיימים בתקרות המושכר. מובהר, כי במידה ושוכר יקבל לשימושו מושכר המורכב מכמה יחידות נפרדות בעלות מחיצות, יידרש השוכר לקבל את אישור החברה לפני הסרת המחיצות. בכל מקרה, עלות התאמת היחידות והסרת המחיצות תחול על השוכר.

4.10. חל איסור מוחלט על חציבת קירות משותפים עם שוכרים שכנים והעברת מערכות בקירות הקיימים במושכר. במידה והשוכר יידרש להתקנת הגנות אש על כל חלק מהמושכר על-יד הרשויות המקומיות ו/או הממשלתיות לרבות כיבוי אש, הנ״ל יבוצע ע״ח השוכר.

4.11. כל התוכניות חייבות להיות מאושרות מראש ע״י החברה. קבלן אשר לא יעבוד בהתאם לתוכנית המאושרת יצטרך לפרק את עבודתו ולהחזיר את המצב לקדמותו.

4.12. על השוכר לתאם עם נציג החברה העברת חומרי בנין לתוך המושכר.

4.13. כלי עבודה וחומרים של השוכר יאוחסנו בתוך שטח המושכר בלבד

4.14. בנוסף, יש להמציא את האישורים הבאים: אישור כיבוי אש, אישור משרד הבריאות (מזון), אישור בודק מוסמך חשמל, אישור נגישות, אישור יועץ בטיחות.

5. <u>תכניות לאישור אדריכל החברה</u>

5.1. <u>שילוט</u> - על השוכר להגיש את תכניות השילוט לחברה. לאחר קבלת אישור מהחברה ובהתאם לנוהל השילוט של החברה הצבת השילוט כפופה גם לקבלת אישור עת"א – ביצוע על ידי ועל חשבון השוכר.

5.2. <u>תכניות אדריכליות</u> - הכוללות גם תכניות עיצוב פנים המבנים.

כל תכניות אדריכליות סופיות שאושרו ויצאו לבנייה צריכות לעבור לידי החברה בפורמט DWG.

6. <u>התחייבויות הקבלן מטעם המפעיל</u>

6.1. יובהר כי באחריות השוכר לוודא כי הקבלן מטעמו לבצע את כל הוראות נוהל זה באופן מדויק וללא כל חריגה – מובהר, כי בכל מקרה שבו יש התייחסות לקבלן החובה היא גם של השוכר. בהתאם לכך, הפרת הוראות נוהל זה על ידי הקבלן תהווה גם הפרה מטעם השוכר של הנוהל.

6.2. בכל מקום בו, בגין ביצוע העבודות, נצטברו עודפי חומרים, חומרי הריסות, פסולת וחומרים אחרים, מתחייב בזה הקבלן לדאוג לפינויים ולסילוקם, למקומות מאושרים לשפיכת פסולת והכל על חשבונו.

6.3. על הקבלן לספק על חשבונו גידור (אטום) בגובה של 2.1 מטר לפחות ושאר אמצעי בטיחות במקום ביצוע העבודות וכן לעובדיו, כנדרש על פי כל דין, נוהג או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת בעניין זה וכן לספק שלטי אזהרה, תמרורים, סרטי סימון תאורה מהבהבת וכל אמצעי בטיחות בהתאם לדרישות החברה. ככל שתהיה דרישה להצבת שומר בשטח בו מבוצעות העבודות, בין מצד בעלי העסקים הסמוכים ובין מצד החברה, עלויות הצבת השומר כאמור יחולו על הקבלן.

6.4. על הקבלן לדאוג כי הוא ו/או כל אחד מטעמו יישמעו לכל ההוראות או הנחיות החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לנושא הבטיחות במקום העבודות.

6.5. על הקבלן לדאוג לביצוע העבודות ביעילות וברמה מקצועית גבוהה, תוך שימוש בציוד המתאים, המיועד והדרוש לביצוע מושלם, יעיל ונכון של העבודות והעומד בדרישות כל תקני הבנייה.

6.6. על הקבלן לבצע את העבודות תוך התחייבות לעשות כל שביכולתו להימנע מהפרעה לפעילותם השוטפת של העסקים הסמוכים.

6.7. על הקבלן לבצע כל פעולה הקשורה בביצוע התחייבויותיו, בין באמצעותו, בין באמצעות עובדיו ו/או מי מטעמו, אשר ביצועה מחייב קבלת רישיון או היתר על פי כל דין, רק לאחר קבלת אותו רישיון או

היתר או מילוי אותו תנאי, לרבות בכל הקשור לביצוע העבודות, היה ומתעורר הצורך במקרה חירום בשבתות או בחגים.

6.8. על הקבלן לתקן כל ליקוי או פגם אשר מהווה או עשוי להוות סכנה בטיחותית או מטרד לציבור מיד עם גילויו או מיד עם דרישת החברה ו/או מי מטעמה לכך וללא כל דיחוי.

6.9. מיד עם סיום ביצוע העבודות, על הקבלן לנקות את אזור ביצוע העבודות ויסלק ממנו את כל מתקני העבודה, החומרים המיותרים, והאשפה מכל סוג שהוא ויותיר את אזור ביצוע העבודות שהוא נקי לחלוטין, לשביעות רצון החברה או/ו מי מטעמה.

6.10. בסוף כל שבוע עבודה על הקבלן להותיר את אזור ביצוע העבודות שהוא נקי ובטיחותי לסובבים.

7. **<u>הוראות בטיחות באתר ביצוע העבודות</u>**

7.1. בעת ביצוע העבודות על השוכר לנקוט בכל נוהלי הבטיחות הדורשים ע"פ החוק. כל תקנה או תאונה שתתרחש בעת ביצוע העבודות במושכר או בשטח הציבורי כתוצאה מעבודות השוכר או מי מטעמו תהיה באחריות הבלעדית של השוכר כמפורט בהסכם בין השוכר לחברה.

7.2. על כל שוכר להשאיר בידי נציג החברה שם וטלפון של איש קשר לכל מקרה חרום או הודעה דחופה.

7.3. על השוכר לדאוג על חשבונו לחשמל זמני לצורך ביצוע העבודות בתאום מראש עם החברה.

7.4. על השוכר לוודא כי במהלך העבודות יהיו במושכר מטפי כיבוי אש תקינים וכל אמצעי נוסף לצורך בטיחות בשטח השכור.

8. **<u>תיק מסמכים בסיום העבודות</u>**:

השוכר מתחייב להגיש לחברה בסיום העבודות תיק עם המסמכים הבאים:

8.1. תשריט (גרמושקה) של המושכר.

8.2. היתר בניה.

8.3. אישור מכון תקנים על כל שלבי העבודות.

8.4. אישור כיבוי אש ורישיון עסק.

8.5. דוח בודק מוסמך לחשמל .

8.6. תכנית AS-MADE על כל סוגי העבודות - צריך להתקבל עותק מודפס ועותק בפורמט DWG על דיסק.

9. **<u>נוהל אמצעי בטיחות לעבודה בחום ולמניעת אש</u>**

9.1. יובהר כי באחריות השוכר לוודא כי הקבלן מבצע את כל הוראות סעיף זה באופן מדויק וללא כל חריגה. הפרת הוראות סעיף זה על ידי הקבלן תהווה גם הפרה של השוכר את הוראות סעיף זה ובהתאם הפרה של הוראות נוהל זה.

9.2. מובהר, כי כל הנהלים המפורטים להלן הינם בנוסף ומעבר לחובות ולאמצעים הנדרשים מקבלן ו/או משלוחיו, על פי כל דין ו/או ההסכם.

9.3. על הקבלן לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות המפורטים להלן, במהלך העבודות המבוצעות על ידו ו/או ע"י קבלני המשנה שלו ו/או ע"י עובדיו ו/או שלוחיו ו/או הפועלים מטעמו במקום ביצוע העבודות.

9.4. המונח "עבודות בחום" פירוש ביצוע עבודות כלשהן במקום ביצוע העבודות, תוך שימוש בריתוך ו/או חיתוך בחום ו/או הלחמה ו/או ליטוש ו/או תוך שימוש באש גלויה.

9.5. הקבלן ימנה מי מטעמו, אשר הינו בעל ניסיון ומיומנות בכיבוי אש, אשר תפקידו יהיה להשקיף על ביצוע העבודות בחום ולכבות מידית כל התלקחות העלולה לנבוע מביצוען (להלן: "**צופה האש**").

9.6. הקבלן לא יתחיל בביצוע העבודות בחום במקום ביצוע העבודות, אלא אם לפני כן בוצע כל האמור להלן:

9.6.1. סולק כל חומר דליק ו/או פסולת של עץ, נייר, פלסטיק, אריזות קרטון, ארגזים וקופסאות ריקות וכל פסולת דליקה אחרת, שאינם דרושים לצורך ביצוע העבודות, ממקום ביצוע העבודות בחום לנקודת איסוף הפסולת. הקבלן יסלק כל חומר ופסולת כאמור בסוף כל יום עבודה לנקודת איסוף הפסולת.

9.6.2. הקבלן יסייר בשטח המיועד לביצוע העבודות בחום ויוודא הרחקת חומרים דליקים מכל סוג שהוא (לרבות נוזלים וגזים דליקים), הדרושים לצורך ביצוע העבודות, ברדיוס של 30 מטר לפחות ממקום ביצוע העבודות בחום, כאשר חפצים דליקים קבועים, אשר אינם ניתנים להזזה, יכוסו במעטה בלתי דליק.

9.6.3. הקבלן יוודא קיומו של ציוד ואביזרי כיבוי אש באיכות מתאימה ובכמות מספקת בסביבות העבודה, כשהם זמינים ויעילים בכל רגע נתון. כמו כן, יוודא הקבלן שמבנה בו מתבצעות העבודות מותקן הידרנט עם צינור אספקת מים בקוטר 3/4" לפחות וסגור בשסתום זמני, המגיע למקום בו מתבצעות העבודות.

9.6.4. הקבלן ידאג לסגירה זמנית של תעלות ו/או פתחים כלשהם בסביבת העבודות בחום, למניעת כל התלקחות.

9.6.5. צופה האש התמקם במקום ביצוע העבודות בחום, כשהוא מצויד בכל אמצעי כיבוי האש הדרושים לכיבוי כל סוגי החומרים הדליקים הנמצאים במקום.

9.7. צופה האש יהיה נוכח במקום ביצוע העבודות בחום החל מתחילת ביצוען ויבדוק את השטח שעה אחת לפחות לאחר סיומן, וזאת על מנת לוודא כי לא נותרו במקום כל מקורות התלקחות.

9.8. הקבלן יוודא, טרם תחילת ביצוע העבודות בחום, כי כל קבלן מטעמו יהיה בעל רישיון ו/או היתר מתאים לביצוע העבודות בחום.

9.9. הקבלן יהיה האחראי הבלעדי כלפי המזמין ו/או בעלי הנכס ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם לכל נזק לגוף ו/או לרכוש, שיגרם, אם יגרם למי מהם ו/או למי מטעמם ו/או למקום ביצוע העבודות, עקב אי ביצוע הוראות נוהל זה ו/או אי ביצוע הוראות כל דין רלוונטיות, בין אם הנזק נגרם על ידו ובין אם על ידי מי מטעמו, לרבות הקבלן ו/או צופה האש ו/או קבלני המשנה שלו ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או הפועלים מטעמו.

10. **<u>הצהרה על קיום הסמכה בנושא עבודות בגובה</u>**

10.1. השוכר ידאג לכך כי לעובדי הקבלן יהיה אישור לעבודה בגובה בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה) התשס"ז 2007 (להלן: "**התקנות**").

10.2. הקבלן מתחייב למלא אחר כל הוראות התקנות, כפי שיהיו מעת לעת, בכל זמן ולא לבצע עבודות בגובה אלא אם מתקיימים כל התנאים כמפורט בתקנות.

11. **<u>הפרות</u>**

11.1. מובהר כי במידה והשוכר לא יפעל בהתאם להוראות הנוהל החברה לא תאשר ביצוע עבודות. כמו כן, הפרה של הוראות סעיפים 7 ועד 11 (כולל) לעיל תוך כדי ביצוע העבודות יקנה לחברה זכות להורות לשוכר או לקבלן מטעמו על הפסקת העבודות באופן מיידי.

11.2. עוד מודגש, כי ביצוע עבודות שלא בהתאם להוראות הנוהל תיחשב כהפרה של נוהל ההתנהגות במתחם וכן הפרה יסודית של הסכם השימוש.

<u>על החתום:</u>

_____ _____

השוכר/המפעיל החברה

תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

אני החי"מ _____,ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כ_____ ב_____ (להלן "**המציע**")

תפקיד שם המציע

והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע במסגרת מכרז פומבי מס' 37/2026 של אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ.

2. **<u>יש לסמן</u> את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**

☐ המשתתף או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;

☐ המשתתף או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

"בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

** "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02;

*** "עבירה" – כהגדרתה בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

3. נכון למועד הגשת ההצעות -

<u>יש לסמן</u> את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "**חוק שוויון זכויות**") לא חלות על המציע.

<u>או</u>

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן; וכן, אם המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, הוא מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן; וכן, אם התחייב המציע בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות פסקת משנה (ב) לסעיף 2ב(2)1 לחוק, ונעשתה אתו התקשרות שלגביה התחייב כאמור באותה פסקת משנה - הוא הצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן; וכן, המציע מצהיר על התחייבותו להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות על פי מכרז זה (אם הצעתו תיבחר כהצעה הזוכה במכרז).

4. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____
חתימת המצהיר

<u>אימות חתימה</u>

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

_____
חותמת וחתימת עו"ד

תצהיר העדר הרשעות

לכבוד
אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

הנדון: מכרז פומבי דו שלבי מס' 37/2026

אני הח"מ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת לאמור:

במקרה שההצעה מוגשת מטעם יחיד:

1. תצהירי זה ניתן במצורף להצעתי במסגרת המכרז שבנדון.
2. הריני מצהיר כי לא הורשעתי בפלילים ב 7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או כנגד רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקי במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה, אשר לא התיישנו, וכן כי לא מתנהלים נגדי הליכים בגין עבירה כאמור.
3. הנני מצהיר כי לא עומדות כנגדי תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

לחילופין, ככל שהמציע הורשע ו/או שמתנהלים נגדו הליכים כמפורט בסעיף 2 ו/או 3 לעיל, על המציע לפרט את סוג ההרשעות ו/או ההליכים הנ"ל ואת הסטטוס בגינם נכון להיום, בתצהיר חתום על ידו ומאומת בפני עורך דין ולצרפו להצעתו.

במקרה שההצעה מוגשת מטעם תאגיד:

1. הנני משמש כ _____ מטעם המציע _____, (להלן: "**המציע**").
2. תצהירי זה ניתן במצורף להצעת המציע במסגרת המכרז שבנדון, ושהנני מוסמך להתחייב בשמו למכרז זה.
3. הנני מצהיר כי המציע, או מי מבעליו, לא הורשעו בפלילים ב 7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה, אשר לא התיישנו, וכן כי לא מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור.
4. הנני מצהיר כי לא עומדות כנגד המציע, ו/או מי מבעלי המציע, ו/או מי ממנהלי המציע, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

לחילופין, ככל שכנגד המציע ו/או מי מבעליו, קיימות הרשעות ו/או הליכים כמפורט בסעיף 3 ו/או 4 לעיל, על המציע לפרט את סוג ההרשעות ו/או ההליכים הנ"ל ואת הסטטוס בגינם נכון להיום, בתצהיר חתום על ידי מורשה החתימה מטעם המציע ומאומת בפני עורך דין ולצרפו להצעת המציע.

_____ _____
תאריך חתימת המצהיר

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפני _____ המוכר/ת לי אישית/שזיהיתיו/ה על פי תעודת זהות מס' _____ ואשר הינו מורשה החתימה מטעם המציע, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

_____
חתימת וחותמת עורך דין

תצהיר

לכבוד
אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה

אני עו"ד _____, מאשר בזאת כי _____, אשר הגיש הצעה למכרז פומבי מס' 37/2026 שפורסם על ידי אתרים בחוף תל אביב בע"מ, הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

המחזיקה בשליטה במציע הינה גב'_____ מספר זהות _____.

_____	_____	_____	_____
שם מלא	חתימה וחותמת	כתובת	טלפון

אני גב' _____, מספר זהות _____, שם התאגיד _____, מצהירה בזאת כי התאגיד נמצא בשליטתי בהתאם לסעיף 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

_____	_____
שם מלא	חתימה