



אריאל - חברה עירונית לניהול קריית ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ

קול קורא

בעניין

הפעלת שטחים וחללים שונים
באיצטדיון טדי - ירושלים

ינואר 2020

קול קורא הפעלת שטחים וחללים שונים באצטדיון טדי – ירושלים

1. כללי:

1.1. אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ (להלן: "חברת אריאל" או "המזמין"), מעוניינת בקבלת מידע הצעות / רעיונות בכל הקשור להפעלתם של שטחים וחללים שונים באצטדיון טדי - חללים מתחת לטריבונות שגישה אליהם היא מהדופן המזרחית של האצטדיון מול החניה, חלקם כבר מושכרים לשימושים שונים בתחומי הספורט והמסחר (להלן: "החללים והשטחים").

1.2. יזמים, מפעילי/בעלי רשתות פארם, חנויות ספורט, קמעונאות, עסקי הסעדה, אדמיניסטרציה ומשרדים וכן העוסקים בפעילות חינוך, קהילה, הוראה וספורט (להלן – "המשתתפים"), מוזמנים בזה להשתתף בהליך זה ולהגיש הצעות/רעיונות/מידע בכל הנוגע להפעלת החללים והשטחים כאמור ודוק: אין בהזמנה זו לעיל ולהלן כדי ליצור מצג בדבר הייעוד המותר לפי תב"ע לשימוש בחלל או בחללים והאחריות לביטול, בדיקה, שימוש והפעלה של שטחים אלו, תחול בלעדית על המשתתפים.

1.3. מובהר עוד כי החללים הם במצב גולמי בלבד ובשטחם מצויים מתקני תשתית וצנרת שחובת העתקתם ואחריות לעבודה זו של העתקה והתקנה לפי הוראות אדריכליות שתימסרנה, יחולו בלעדית על המשתתפים. לחלופין, חברת אריאל תהא רשאית, על-פי שיקול דעתה, לשאת בעלויות השיפוץ, אשר עלותו תחולק בין הזוכה/זוכים.

1.4. מובהר בנוסף כי בהתאם לתכנון אדריכלי-רעיוני של המזמין, שטחם הכולל של החלקים הוא כ- 750 מ"ר, אשר המזמין יהא רשאי לחלקם לשלושה: שניים בשטח של כ-200 מ"ר וחלל נוסף בשטח של כ-350 מ"ר. חברת אריאל שומרת את הזכות לפצל את השטח בין הזוכים ו/או להשכיר את השטח כולו לזוכה יחיד, על-פי שיקול דעתה הבלעדי.

2. השטחים והחללים השונים:

2.1. במסגרת הליך זה מעוניינת החברה לקבל הצעות להפעלתם של מספר שטחים וחללים שונים הממוקמים באצטדיון טדי, זאת בהתאם לתשריט המצ"ב כנספח א' להליך זה.

2.2. במסגרת הליך זה רשאים המציעים להציע שימוש חוקי ומותר לאחד או יותר מהחללים והשטחים מבלי לפצל חלל ו/או שטח כעולה מהתשריט האדריכלתי המצ"ב.

2.3. להלן פירוט אודות החללים והשטחים כאמור:

3. באצטדיון טדי קיים שטח פנוי של כ- 750 מ"ר במפלס שמעל הכניסה (קומה א'). שטח זה שוכן בצמוד ומעל לחללים נוספים המושכרים למחזיקים שונים ובהם חדר כושר, בריכות טיפול, סטודיו

לריקודים ועוד. הגישה לשטח זה הינה דרך מרכז הספורט הירושלמי המצוי מתחת לאצטדיון.
הפעלת החללים:

3.1. הבקשה מופנית ליזמים או לגופים המתעניינים בהפעלת החללים והשטחים באצטדיון טדי. המעוניינים מוזמנים להציע הפעלה של חללים ושטחים בשימוש חוקי ומותר במתחומי המסחר (לרבות משרדים), הספורט והקהילה כאמור לעיל.

3.2. במסגרת הפנייה ומסירת ההצעות, מתבקשים המשתתפים להתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

3.2.1. פירוט אודות המציע ותחום עיסוקו, נסיונו לעניין בהפעלת שטחים בייעוד והשימוש המוצעים, בין אם בארץ ובין אם בחו"ל, בין באמצעות רשת זכיינית ובין באופן עצמאי וישיר, לרבות מיקום פרויקטים בהם עסק בעבר, משך הפרוייקטים וכל מידע נוסף שרלוונטי לדעתו של מוסר המידע לפרוייקט.

3.2.2. סקיצה או תכנית סכימטית המבוססת על התשריט המצ"ב למסמכים אלו, כהצעה לתכנון ו/או לעיצוב של החלל או החללים שלגביהם מוגשת ההצעה, כולל התייחסות לתשתיות ומתקנים קיימים וסימון מיקום חדש לאחר העתקה של תשתיות אלו וכן לוח זמנים מוערך עד להשלמת הביצוע והתחלת השימוש בפועל.

3.2.3. הצעה כספית לתשלום דמי שכירות חודשית בלתי מוגנת כסכום חודשי המהווה את בסיס ההתקשרות, ללא מע"מ (שיחול וישולם בנוסף ע"י המשתתף).

3.3. המציע רשאי להתייחס לכל נושא נוסף, הרלוונטי לדעתו לקיום והיתכנות ההפעלה של החללים ולקיום ההתקשרות כאמור, ולכל נושא רלוונטי אחר.

3.4. המציע/המשתתף יהיה האחראי הבלעדי כאמור לעיל, לבירור הייעוד או הייעודים המותרים לשימוש בחללים האחמורים לפי תכנית בניין עיר (תב"ע) ו/או חוקי עזר רלבנטיים ומובהר בזאת כי כל הפעלה ושימוש בחלל או חללים כאמור, המחוייבת בקבלת רישיון עסק ו/או רישיון ו/או ביתר לפי כל דין, יהיו אחריותו המוחלטת והבלעדית של המשתתף והמזמין יהיה משוחרר ופטור מכל אחריות וחבות הנוגעת לשימוש המותר והחוקי ולאופן הסדרתו לפי כל דין.

3.5. משתתפים שיימצאו מתאימים ביותר וייבחרו ע"פ הצעתם להפעלת חלל או חללים כאמור, יתקשרו עם המזמין – בהסכם שכירות בלתי מוגנת שהעתק הימנו מצ"ב ומסומן **נספח ב'** למסמכים אלו. מובהר כי היזמים אשר יפעילו מתחמים יחתמו על נספח ביטוח כנדרש על-ידי חברת אריאל, ואשר יועבר בהמשך לאחר בחירת ההצעה הזוכה.

4. מפגש מציעים והגשת המידע

4.1. ביום **ראשון ה- 2.2.20 בשעה 09:00** יתקיים סיור במתחם, הסיור יצא מהכניסה למרכז הספורט הירושלמי, הצמוד לחניון אצטדיון טדי, מול היכל הפיס ארנה.

4.2. במהלך המפגש יוצגו החללים ותינתן למשתתפים האפשרות לשאול שאלות, להציע הצעות.

4.3. השתתפות במפגש היא חובה ותנאי להתקשרות אפשרית של המזמין עם המשתתפים או עם מי מהם.

4.4. מוסרי מידע המעוניינים בכך, יוכלו לקבל פרטי מידע נוספים בטלפון 02-6297982 בדואר אלקטרוני mldana@jerusalem.muni.il.

4.5. המועד האחרון למסירת מידע לחברה הינו עד ליום **רביעי ה- 5.2.20 בשעה 12:00** את המידע ניתן למסור ידנית החברה דרך בנבנישתי 1, ירושלים לידי גב' דנה מלכה-לוי. יש להקפיד לצרף את טופס פרטי היזם המצורף כנספח א' לבקשה זו.

5. בללי

5.1. מובהר ומודגש בזאת, כי הזמנה זו לקבלת הצעות מהווה בין היתר, שלב של איסוף מידע, ביצוע סקר שוק ובדיקת היתכנות וכדאיות. הגם שבאפשרות המזמין להתקשר עם משתתף או משתתפים בעקבות קבלת הצעות, הרי שאינו חייב להתקשר עם המשתתפים או מי מהם והוא יהיה רשאי לפעול בהליך אחר ומבלי להתקשר בהסכם שכירות מחייב עם מי מהמציעים- המשתתפים, אם ימצא לנכון בעקבות קבלת הצעות, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. כמו-כן מובהר כי אף אם תתקבל הצעתו של אחד מן המשתתפים, אין בכך כדי לחייב את המזמין להתקשר עם אותו המציע, והמזמין יהא רשאי לצאת במכרז רלוונטי על-פי שיקול דעתו הבלעדי.

5.2. אין בהיענות להזמנה זו כדי להבטיח התקשרות חוזית מחייבת עם המשתתפים או עם מי מהם.

5.3. מובהר כי המזמין רשאי – אך לא חייב – לבחור בהצעה הכספית הגבוהה ביותר ורשאי לנהל מו"מ בקשר לפרטי ההצעה וסכומיה עם המשתתפים. מובהר כי בתוספת להצעתו ישלם היזם תוספת דמי ניהול על-פי הערכת שמאי מטעם החברה שתפורסם בהמשך.

5.4. המזמין יבחן את המידע שתקבל ולצורך כך הוא יהיה רשאי לפנות אל המשתתפים, כולם או חלקם, בבקשה לקבל הבהרות, השלמות או מידע נוסף, בכתב ובעל פה ככל שיידרשו. בין השאר, יהיה המזמין רשאי להזמין את המשתתפים שיגישו מענה לבקשה זו, כולם או חלקם ולפי שיקול דעתו הבלעדי, למפגש נוסף או לפנות אליהם בשאלות בכל דרך וללא מחויבות מצדו.

5.5. המזמין לא יחויב ולא יישא בהוצאות כספיות הכרוכות באיסוף, הכנה והגשה של המידע המבוקש ובכל פעולה אחרת הקשורה למידע ולהליך זה, אשר יחולו על המשתתף בלבד שבשום מקרה לא יהיה זכאי להחזר או פיצוי כספי בגין הוצאותיו כאמור.

5.6. המזמין שומר לעצמו את הזכות המלאה והבלעדית לערוך שינויים בבקשה זו, ככל שיראה לנכון, לרבות דחיית המועדים למסירת מידע.

בכבוד רב,

ציון תורגימן, מנכ"ל
חברת אריאל - חברה עירונית לניהול קרית
ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ

נספח א'

טופס פרטים מזהים של המציע

שם:

מס' עוסק מורשה:

לחלופין

מס' חברה:

כתובת:

טלפון:

טלפון סלולרי:

פקס:

הסכם הקמה והפעלה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט,
תרבות ופנאי בירושלים בע"מ
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

(להלן: "המפעיל")

מצד שני;

- הואיל** - עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של אצטדיון טדי (להלן: "האצטדיון") ובמסגרתו מקיימת מתחמי אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי בהתאם לתב"ע החלה על האצטדיון;
- והואיל** - העירייה העבירה את האחריות לניהול האצטדיון לידי החברה אשר אמונה על ניהולו הכולל של האצטדיון וביצוע הפעילויות במסגרתו ושוכרת מהעירייה את המתחמים נשוא ההזמנה, כהגדרתה להלן, לרבות המתחם נשוא הסכם זה;
- והואיל** - והחברה פרסמה קול קורא (הזמנה) לקבלת רעיונות/הצעות להפעלת שטחים וחללים שונים באצטדיון טדי בירושלים בתשלום שישולם על-ידי המפעיל (להלן: "ההזמנה");
- והואיל** - והמפעיל הגיש את הצעתו להזמנה, וועדת המכרזים של החברה על בסיס הצהרותיו של המפעיל והצעתו החליטה לבחור בהצעת המפעיל כהצעה הזוכה להפעלת המתחם כהגדרתו להלן;
- והואיל** - וברצון הצדדים לקבוע בהסכם זה את תנאי ההתקשרות ביניהם;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובחזקת תנאיו.
- 1.2. מסמכי ההזמנה, על כל נספחיה, תנאיה, דרישותיה וחלקיה, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.3. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה, בין שהם מצורפים לו ובין שלא, וייקראו כולם יחד לשם הקיצור "החוזה" או "ההסכם":

1.3.1. **נספח א'** – נוסח ערבות לביצוע.

1.3.2. **נספח ב'** – התכנית העסקית להפעלת המתחם (כפי שהוגשה במועד הגשת ההצעות להזמנה).

1.3.3. **נספח ג' 1** – נוסח אישור על קיום ביטוחים להקמה

- 1.3.4. **נספח ג' 2** – נוסח אישור על קיום ביטוחים להפעלה.
- 1.3.5. **נספח ד'** – תוכניות ומפרטים (אליהם יצורפו תוכניות ומפרטים שיערכו על ידי הזוכים בהתאם להצעתם/יאושרו על ידי החברה ויצורפו להסכם)
- 1.3.6. **נספח ה'** – לוח זמנים ותכנית עבודה מפורטים לביצוע ההקמה (יערכו על ידי הזוכה בהתאם להצעתו/יאושרו על ידי החברה ויצורפו להסכם).

2. הגדרות ופרשנות

בחווה זה יהיו למונחים המפורטים בטור הימני להלן הפירוש או המשמעות המפורטים בטור השמאלי דלהלן, אלא אם כן מחייב הקשר הדברים אחרת:

<u>המונחים</u>	<u>המשמעות</u>
"החברה"	- חברת אריאל – חברה עירונית לניהול קרית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ.
"העירייה"	- עיריית ירושלים.
"המתחם"	- שטח/קרקע בגודל של מ"ר המצויים באצטדיון טדי בירושלים כמסומן במסמך א' (4).
"המפעיל"	- לרבות נציגיו, עובדיו, שלוחיו, מורשיו המוסמכים, ולרבות כל מפעיל משנה הפועל בשמו או מטעמו בביצוע העבודות ומתן השירותים.
"המתקנים"	- המתקנים אשר יוקמו ו/או השינויים במתחם אשר יבוצעו על ידי המפעיל כחלק מתנאי ההזמנה ויהיו מצויים במתחם.
"המפקח"	- מי שימונה על ידי החברה מפעם לפעם לפקח על קיום הוראות החברה והוראות ההסכם על ידי המפעיל ו/או מפעילי המשנה.

3. ההתקשרות

3.1. במסגרת ההתקשרות ישכור המפעיל את המתחם ויקים, יתחזק ויפעיל במתחם את המתקנים שהוצעו על ידו במסגרת הצעתו להזמנה (להלן: "**העבודות**" ו- "**השירותים**"), הכל בתקופת ההתקשרות.

3.2. באחריות המפעיל לקבל את כלל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לצורך העבודות והשירותים, לרבות מהוועדה המקומית לתו"ב וכי הפעלת המתחם תהא בהתאם להוראות התב"ע החלות על המתחם ועל האצטדיון. **מובהר בזאת, כי תנאי מתלה לחתימת ההסכם עם המפעיל הוא קבלת כלל הרישיונות וההיתרים כאמור.**

3.3. המפעיל מתחייב לקיים משא ומתן עם המפעיל הקיים במתחם (ככל שקיים) ולהשלים את העברת המתחם לידי בתוך זמן סביר, לרבות ביחס לאפשרות העברת המתחם במצבו הקיים, לרבות כל המתקנים המחוברים אליו בחיבור של קבע, ומובהר כי החברה לא תהא צד להתקשרות ולמשא ומתן בין הצדדים כאמור.

3.4. המפעיל יקבל את המתחם במצבו הקיים (AS-IS) והוא מוותר על כל זכות לכל טענת אי התאמה ו/או ברירה מחמת כל מום ו/או פגם כנגד המשכיר ו/או המושכר, לרבות מום ו/או פגם נסתר, והוא מתחייב לערוך בעצמו ועל חשבונו כל תיקון ו/או פעולה הנדרשים לצורך החזקתו ואחזקתו השוטפים והתקנים של המתחם, לרבות עבודות ההתאמה כמפורט להלן בהסכם זה.

3.5. המפעיל יהא רשאי לגבות דמי כניסה ו/או תשלומים בגין שימוש במתקניהם ו/או בגין השתתפות בפעילויותיהם בתקופת ההתקשרות מהציבור הרחב, הכל בהתאם לתוכנית העסקית שהגיש יחד עם הצעתו להזמנה והמצ"ב **כנספח ב'**. בנוסף ישלם המפעיל לחברה, במהלך תקופת ההתקשרות, דמי שכירות ודמי ניהול בשטח בהתאם להצעתו ולתנאי ההסכם.

3.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מעניקה בזאת למפעיל את הזכות להקים ולהפעיל את המתקנים, בהתאם לתכנית העבודה, לוח הזמנים, התכניות והמפרטים המצ"ב להסכם כנספחים ד' ו-ה', בתמורה ולתקופת ההתקשרות הכלל כמפורט בהסכם זה להלן.

3.7. המפעיל יישא בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים, שכר עובדים, שכר ספקים, הוצאות תפעוליות וכל הוצאה / תשלום אחרים הכרוכים ו/או שמקורם בהקמת המתקנים, הפעלת המתקנים, תחזוקתם ופירוקם ו/או בהוראות הסכם זה.

4. הצהרות המפעיל

המפעיל מצהיר בזאת כדלקמן:

4.1. יש לו את היכולת הפיננסית, הניסיון המקצועי, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים וכוח העבודה המיומן והציוד הדרוש לביצוע התחייבויותיו, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבמסמכי ההסכם, וכי הוא מתחייב לבצע בצורה מלאה ונאותה ברמה מקצועית גבוהה ובהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בהסכם זה, בעצמו ו/או באמצעות עובדיו.

4.2. כי ידוע והוסבר לו כי החברה לא מציגה ולא הציגה מצגים בנוגע לצפי ההכנסות במתחם ו/או באצטדיון וכי הגיש את הצעתו להזמנה וחתם על הסכם זה לאחר ביצוע כלל הבדיקות והתחשיבים שהיה עליו לבצע.

4.3. כי ידועות ומוכרות לו כל הוראות והנחיות הרשויות המוסמכות בכל הנוגע להקמת והפעלת המתקנים וכי הוא יפעל על פיהן לרבות על פי כל הוראות ונהלים אחרים ונוספים שייקבעו, ככל שייקבעו, מפעם לפעם על ידי הרשויות המוסמכות.

4.4. כי המתקנים יבנו והשינויים יבוצעו בהתאם להוראות כל דין וכי יש בידו ויהיו בידו לכל אורך תקופת ההתקשרות כל ההיתרים והרשיונות הדרושים לצורך הקמת, תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אישור טופס 4, אישור כיבוי אש, מד"א וכיו"ו. מובהר כי האחריות הבלעדית לעבודות והשירותים היא של המפעיל בלבד והמפעיל ישפה את החברה בכל נזק ו/או תביעה כנגדה ביחס לעבודות והשירותים כאמור.

4.5. כי ידוע לו שככל והופעלו פעילויות במתחם טרם חתימת ההסכם, יהיה עליו לנהל משא ומתן עם המפעיל הקיים ביחס לאפשרות העברת המתחם במצבו הקיים, לרבות כל המתקנים המחוברים אליו בחיבור של קבע, וכי החברה לא תהא צד להתקשרות ולמשא ומתן בין הצדדים כאמור. מובהר כי במקרה בו החליף המפעיל מפעיל קיים במתחם, תחל תקופת ההסכם והשכירות כמפורט להלן 3 חודשים לאחר החתימה על הסכם זה, ורק בחלוף מועד זה תועבר החזקה במתחם למפעיל.

5. סתירות במסמכים

5.1 מובהר כי באחריותו של המפעיל לבדוק היטב את הוראות ההזמנה, הסכם זה וכל נספחי ההזמנה ונספחי ההסכם, ועליו להביא לידיעת החברה כל סתירה ו/או דו-משמעות בין מסמכים אלו ו/או בינם לבין עצמם.

5.2 גילה המפעיל סתירה, אי התאמה, דו משמעות וכיוצא באלה בין הוראת אחת מהוראות הסכם זה להוראה אחרת ממנו, או שהיה המפעיל מסופק בפירושו הנכון של מסמך או של כל חלק ממנו, יפנה המפעיל בכתב לחברה והחברה או מי מטעמה יתנו לו הוראות בכתב בדבר.

6. תקופת ההסכם וסיומו

6.1 תקופת השכירות במתחם המוענקת למפעיל הינה החל מיום חתימת ההסכם ולמשך שלוש (3) **שנים**, ועד ליום _____ (להלן: "**תקופת ההסכם**").

6.2 למפעיל תינתן אופציה להארכת תקופת השכירות ותקופת ההסכם לשנתיים (2) נוספות ועד ליום _____ (להלן: "**תקופת האופציה הראשונה**"), בכפוף לעמידתו המלאה של המפעיל בכלל תנאי ההסכם ולרבות בתשלום דמי השכירות ודמי הניהול במועדם והפעלת המתחם על פי הצעתו ועל פי הוראות כל דין והוראות ההסכם ובכפוף לכך שאין מחלוקות בין הצדדים בנוגע לקיומו/הפרתו של הסכם זה על-ידי המפעיל.

6.3 לאחר תקופת האופציה הראשונה, תינתן לחברה אופציה להארכת תקופת השכירות ותקופת ההסכם בתקופה שלא תעלה על 5 שנים נוספות והכל בכפוף לעמידתו המלאה של המפעיל בכלל תנאי ההסכם ולרבות בתשלום דמי השכירות ודמי הניהול במועדם והפעלת המתחם על פי הצעתו ועל פי הוראות כל דין והוראות ההסכם (להלן: "**תקופת האופציה השנייה**").

6.4 בתום תקופת ההסכם ו/או תקופת האופציה הראשונה ו/או תקופת האופציה השנייה, המאוחרת מביניהן, יפרק המפעיל את המתקנים וישיב את המתחם למצבו כפי שנתקבל בראשית תקופת ההסכם ויצא מהמתחם בו שהושכר לו והופעל על ידו, כשהוא במצב טוב ותקין כפי שקיבל המפעיל, למעט בלאי סביר. המפעיל לא יורשה להוציא מהמתחם כל דבר שחובר חיבור של קבע (למעט ציוד תפעולי), בין אם הוא התקינו ובין אם לא, ולא תהיה לו כל זכות עיכובן או זכות לתשלום או פיצוי כספי לעניין זה, ולא יהיה זכאי להחזר השקעות שהשקיע במקום, ככל שהשקיע.

6.5 מבלי לגרוע מכל הסעדים העומדים לחברה על פי כל דין, החברה תהיה רשאית, בכל עת, לבטל הסכם זה לאלתר על ידי מתן הודעה למפעיל וכן לחלט את הערבות שניתנה לה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

6.5.1 הפר המפעיל התחייבות מהתחייבויותיו על פי ההסכם ו/או לא ביצע את חובותיו במועדים וברמה הנדרשת על פי ההסכם ו/או התרשל בבצוע ההסכם ו/או ביצע את ההסכם באופן אשר לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה הוא לקוי, חסר או בלתי מקצועי, והדבר לא תוקן בתוך 7 ימים ממתן התראה על ידי החברה.

6.5.2 כשהמפעיל פשט את הרגל, או כשהוגשה נגדו בקשה למתן צו לקבלת נכסים, צו פירוק, צו כינוס נכסים, צו הקפאת הליכים או כל צו אחר אשר מטרתו הסדרת חובותיו של המפעיל לנושיו.

6.5.3 כאשר נשלל מהמפעיל, או לא חודש, היתר או רשיון אשר על פי הדין נדרש לצורך הפעלת המתחם.

6.5.4 אם המפעיל הסב את ההסכם, כולו או מקצתו לאחר, או העסיק מפעיל משנה בביצוע העבודה בלי הסכמת החברה מראש ובכתב.

6.5.5 המפעיל משתמש בציוד, כלים ובחומרים מטיב ירוד בהקמת והפעלת המתקנים.

6.5.6 כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה, כשהמפעיל או אדם אחר בשמו או מטעמו נתן או הציע לאדם אחר כלשהו שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם.

6.5.7 אם הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל אינו מפעיל את המתחם ו/או אינו מקיים בו את הפעילות בהתאם להצהרותיו בהזמנה נשוא הסכם זה.

6.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומכל סעד או תרופה אחרים המוקנים לחברה על פי חוזה זה או על פי כל דין, מוסכם בין הצדדים כי בגין הפרות תנאי מתנאי חוזה המפורטות להלן, תהא החברה זכאית לפיצויים מוסכמים, בכפוף למתן התראה, כמפורט בצידיים ללא התראה מראש. במקרה שאיזו מן ההפרות הנ"ל לא תוקנה בתוך 10 ימים ממועד הודעת החברה, תהא החברה זכאית גם לביטול מיידי של ההסכם ופינוי המפעיל מן המתחם. מובהר כי במקרה שייגרם לחברה נזק כלשהו כתוצאה מן אחת מההפרות להלן, תהיה החברה זכאית (בנוסף לסעדים לעיל) לשיפוי בעד כל נזק שייגרם לה בתוספת 20% אשר ישקפו את הוצאותיה המשפטיות של החברה:

תיאור הפרה	גובה הפיצוי
אי תשלום דמי השכירות ו/או דמי הניהול ו/או ההפרשים במועד.	2,000 ₪ עבור כל יום פיגור בתשלום וכן ריבית של 8% חודשי, בצירוף הפרשי הצמדה לכל סכום שלא שולם במועדו.
העברת מידע חלקי ו/או מוטעה לגבי הכנסות המפעיל בגין הפעלת המתקנים.	20,000 ₪ למקרה.
אי הסדרת רישוי מכל הרשויות הרלוונטיות.	10,000 ₪ ליום לרישוי אשר אינו מונע את הפעלת המתקנים, 50,000 ₪ ליום לרישוי המונע את הפעלת המתקנים.
תלונות על טיב המוצר והשירות מקרב הציבור הרחב המבקר במתקנים.	1,000 ₪ לתלונה שתמצא מוצדקת (לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה).
גביה לא חוקית.	הפרה יסודית אשר תזכה את החברה בפיצוי מוסכם בסך 30,000 ₪ ובפינוי מיידי של המפעיל מן המתחם
הפרת זכויות עובדים.	הפרה יסודית אשר תזכה את החברה בפיצוי מוסכם בסך 50,000 ₪ לכל הפרה, ובפינוי מיידי של המפעיל מן המתחם
נזק בגין אי שמירה על סטנדרט נכס.	1,000 ₪ לכל יום בו לא מבוצע תיקון של הנזק.
ניקיון.	1,000 ₪ לכל מקרה של אי ניקיון.
תת ביטוח.	הפרה יסודית אשר תזכה את החברה בפיצוי מוסכם בסך 50,000 ₪, ובפינוי מיידי של המפעיל מן המתחם
העסקת עובדים ללא היתר.	10,000 ₪ למקרה.

7. רישיונות, היתרים ואישורים

7.1. המפעיל יעמוד בכל תנאי שיידרש לעמוד בו ויפעל לקבלת כל רשיון ו/או היתר שידרש על פי דין, לצורך הקמת המתקנים, לרבות מהוועדה המקומית לתו"ב, אישור טופס 4, אישור ממשרדי הממשלה והרשויות הרלוונטיות וכיו"ב.

7.2. המפעיל יהיה אחראי לקבלת הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין וכל רשות, להפעלת המתקנים, תחזוקתם ופירוקם, לשילוטם ולקיומם בתוקף של כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנ"ל בכל תקופת החוזה, על חשבון המפעיל (לרבות רישיון יצרן). המפעיל מתחייב לקבל בפועל את כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים כאמור לעיל ולהציגם לחברה ו/או למפקח ו/או למי מטעמם עד ולא יאוחר ממועד תחילת ההסכם.

7.3. המפעיל מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בהקמת והפעלת המתקנים ובכל נושא הרישוי וההיתרים הדרושים לצורך ההקמה וההפעלה כאמור, וכי בדק את תוכניות המתחם מול דרישות הרשויות השונות ומצא שניתן יהא לקבל הרישיונות וההיתרים הנדרשים להקמה והפעלה במועד תחילת ההסכם ובמועדים הקבועים לכך בדין. החברה מתחייבת לחתום, לבקשת המפעיל, על כל מסמך ו/או בקשה שידרשו לצורך קבלת רישיון העסק ו/או היתר אחר הנדרש להפעלת המתקנים בכל דין ובכפוף להוראות הדין, ובלבד שהבקשה תהא תואמת להוראות החוזה ו/או להוראת כל דין וכי לא תוטל על החברה כל חבות נוספת מעבר לזו שנטלה על עצמה במפורש בחוזה זה.

7.4. להסרת ספק ובלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב לנהל את עסקו ולמלא בין היתר את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק רישוי עסקים"), התקנות והצווים מכוחו וכל חיקוק אחר הנדרש במסגרת ביצוע הסכם זה, וכן לקבל כל רישיון והיתר הדרוש על פי החוק לצורך ניהול עסקו של המפעיל במתחם, ולחדשו מידי שנה ו/או מידי תקופה כנדרש על פי הוראת כל דין. המפעיל והוא בלבד, יהא אחראי לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרת הוראת כל דין במתחם ו/או בקשר לפעילות המבוצעת בו. המפעיל יישא בעצמו בכל קנס או עונש שיוטלו בגין ניהול העסק ו/או השימוש במתחם על ידי המפעיל ללא היתר או תוך חריגה מהיתר.

7.5. שום דבר מהאמור בחוזה זה לא יחשב כהרשאה של החברה למפעיל להשתמש במתחם ו/או להקים ולהפעיל את המתקנים בלא רישיון או היתר ו/או תוך חריגה ממנו ו/או בחריגה מהוראות כל דין. מוסכם כי השגת רישיון ו/או היתר ו/או אישור כלשהם הדרושים למפעיל להקמת והפעלת המתקנים במתחם ולקיום הפעילות בו או אי השגתם, לא יהיה בהם כדי לשחרר את המפעיל מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו בחוזה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבותו לשלם כל תשלום שהוא חייב בו על פי החוזה במשך כל תקופת ההתקשרות, אף אם כתוצאה מהעדר רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור, לא הפעיל את המתקנים ו/או הפעיל אותם באופן חלקי. המפעיל מתחייב בזה לפעול בשקידה ובמהירות לשם השגת כל רישיון ו/או היתר הנדרש לשם הקמת והפעלת המתקנים ולקיום הפעילות במתחם.

8. פיקוח על ידי החברה

8.1. המפעיל יבצע את העבודות והשירותים בהתאם לחוזה, לשביעות רצונו המוחלטת של המפקח, וימלא לצורך זה אחרי כל הוראותיו, בין שהן מפורטות בחוזה ובין שאינן מפורטות בחוזה.

8.2. המפקח רשאי לבדוק את הקמת והפעלת המתקנים, תחזוקתם ופירוקם, להשגיח על קיום הפעילות בהם, וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמשים בהם, איכות הציוד שמשמשים בו, על ידי המפעיל בביצוע העבודות והשירותים. כן רשאי הוא לבדוק אם המפעיל מבצע כהלכה את החוזה, את הוראות החברה ואת הוראותיו הוא.

8.3. המפקח רשאי לתת למפעיל, בכל זמן שהוא, הוראות שונות לפי שיקול דעתו, בכל הנוגע לביצוע העבודות והשירותים, לרבות הוראות בדבר פסילת ציוד וחומרים מלשמש בביצוע העבודות והשירותים, הוראות בדבר החלפת וסילוק ציוד וחומרים שנפסלו לרבות, ומבלי למצות, לפסול, בכל זמן שהוא, ציוד או חומרים שאינם עומדים בתקן אם קיים תקן ו/או שהינם פגומים וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי. המפעיל ינהג על פי הוראות המפקח וההוצאות יהיו על חשבונו.

8.4. אין לראות בזכות הפיקוח שניתנה לחברה או למפקח, בין אם עשו בה שימוש ובין אם לאו, אלא אמצעי מעקב אחר ביצוע החוזה בכל שלביו על ידי המפעיל. הפיקוח לא ישחרר את המפעיל מהתחייבויותיו כלפי החברה למילוי תנאי החוזה ו/או לא יטיל חובה לשיפוי מאן דהוא בגין מעשיו ו/או מחדליו של המפעיל.

8.5. המפעיל יאפשר למפקח, ולכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למתחם ולמתקנים ולכל מקום אחר שבו מבוצעת עבודה כלשהי לביצוע החוזה וכן לכל מקום שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וציוד כלשהם לביצוע החוזה.

8.6. המפעיל יגיש למפקח כל סיוע לרבות מידע, עובדים, כלים וציוד הנדרש לביצוע בדיקות ופיקוח על העבודות והשירותים על פי חוזה זה וזאת על חשבון המפעיל.

8.7. כל סמכות שהוענקה למפקח בהסכם זה, תהיה קיימת ושרירה גם לגבי החברה.

8.8. כל סמכויות החברה ו/או מי מטעמה הנזכרות בהסכם זה, לא ישחררו את המפעיל מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות אחריותו לאופן וטיב ביצוע העבודות והשירותים.

8.9. בתקופת הקמת והפעלת המתקנים, החברה ו/או מי מטעמה תהא רשאית בכל עת, להגיע למתחם לשם פיקוח כי המפעיל ו/או מי מטעמו מקים ומפעיל את המתקנים ואת המתחם בהתאם להוראות כל דין ו/או בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם להוראות והנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות, ובכלל זאת כי ממלא אחר הוראות הדין הנוגעות להעסקת עובדים וההגנה על זכויותיהם, כי יש בידי אישורים ו/או היתרים תקפים, ו/או עומד בכל ההנחיות והוראות הרשויות וכיו"ב.

9. כפיפות למפקח

9.1. בביצוע התחייבויותיו יהיה המפעיל כפוף להוראותיו והנחיותיו של המפקח ו/או מי שימונה לכך מטעמו וימלא את התחייבויותיו לשביעות רצונו.

9.2. מבלי לפגוע באמור לעיל, ידווח המפעיל למפקח בכל עת שיידרש לגבי כל פרט הקשור בביצוע ההסכם ויצג בפניו על פי דרישתו כל מסמך, אישור, היתר, רישיון וכיו"ב אשר נדרש עפ"י דין לביצוע העבודות והשירותים.

9.3. המפעיל מתחייב לשמור על קשר מידי ורצוף עם המפקח, ולצורך כך יצטייד ויחזיק, על חשבונו, אמצעי קשר קבועים וניידים כגון טלפון קווי, מכשיר טלפון נייד, ביפר ומכשירי קשר.

10. הקמת המתקנים

10.1. המתקנים יוקמו ו/או עבודות ההתאמה יבוצעו על ידי המפעיל בהתאם לתכנית העבודה, לוח הזמנים, התכניות והמפרטים המצ"ב להסכם כנספחים ד' ו-ה', וכן על פי הוראות כל דין לרבות הוראות בטיחות בעבודה.

10.2. לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עבודה ממועד חתימת הסכם זה, ימסור המפעיל לבדיקת החברה ולאישורה, מפרטים טכניים ותוכניות מותאמות לביצוע וחתומות על ידי המפעיל של כל עבודות ההקמה וכן סדר ביצוע העבודות ולו"ז משוער לביצוע העבודות.

10.3. החברה תהיה רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לא לאשרם, הכול על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

10.4. לא אושרו המפרטים והתכניות או נתבקשו ע"י החברה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש המפעיל לחברה מפרטים טכניים ותכניות חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של החברה וזאת תוך שבעה (7) ימים מיום שיקבל את הערות החברה. התוכניות

והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי החברה, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידה, הכל כאמור לעיל, יצורפו כנספח ד' להסכם זה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

10.5. המפעיל יקים את המתקנים תוך עמידה בל"ז ובתכנית העבודה המצ"ב כנספח ה' להסכם ותוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות שיקבעו לכך על ידי המפקח ו/או החברה.

10.6. הקמת המתקנים ו/או עבודות ההתאמה ו/או כל עבודה במתחם הינם באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של המפעיל, והוא מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים כנדרש אשר בתפקידם לדאוג לביצוע העבודות כאמור בהתאם להוראות כל דין. בסיום ההקמה ו/או העבודות, על המפעיל חלה האחריות לוודא כי המתחם וכל מתקניו שמישים ומותקנים בהתאם להוראות כל דין תוך שמירה מירבית על ביטחון הציבור והמשתמשים במתחם ומתקניו.

10.7. בנוסף על האמור לעיל, מתחייב המפעיל לבצע במתחם את כלל עבודות ההתאמה, התחזוקה והבטיחות אשר ידרשו על ידי החברה, לרבות כמפורט בתוכניות והמפרטים המצורפים כנספחים ד' וה' להסכם.

10.8. המפעיל ישפה את החברה על פי דרישתה הראשונה, בגין כל תביעה או דרישה והוצאה שתגרם לה בקשר לאי מילוי חובותיו כמפורט לעיל.

11. הפעלת המתחם

11.1. המתחם ינוהל על ידי המפעיל, בהתאם לתכנית העסקית המצ"ב כנספח ב' להסכם ובכפוף להוראות הסכם זה ומסמכי ההזמנה, וכן על פי כל דין.

11.2. המפעיל יפעיל את המתחם והמתקנים במהלך כל חודשי השנה, ובמועדים בהם תתקיים פעילות באצטדיון ובמתחם, אשר יתואמו עמו מראש ע"י החברה.

11.3. פתיחת המתחם להפעלה תהיה לאחר קבלת כלל הרישיונות המתאימים על פי דין ובהתאם להוראות הסכם זה.

11.4. המפעיל מתחייב כי לא תתקיים פעילות במתחם ללא קבלת כלל האישורים הרלוונטיים מכלל הרשויות המוסמכות.

11.5. מובהר בזאת כי העדר אישור כאמור, לא ידחה את תקופת השכירות במתחם על כל המשתמע מכך, לרבות חיוב המפעיל לשלם כל תשלום מכל מין וסוג שהוא אשר בו חב במסגרת הסכם זה, והוא לא יגרע מכל התחייבויות המפעיל כאמור בהסכם.

11.6. הפעלתו ותחזוקתו התקינה של המתחם הינם באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של המפעיל, והוא מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים כנדרש אשר בתפקידם לדאוג לתפעול ראוי של המתחם ומתקניו וזאת בהתאם להוראות כל דין. תחזוקת המתקנים תעשה לכל הפחות על פי הוראות יצרן המתקנים ובכל מקרה על המפעיל חלה האחריות לוודא כי המתחם וכל מתקניו שמישים ומותקנים בהתאם להוראות כל דין תוך שמירה מירבית על ביטחון הציבור והמשתמשים במתחם.

11.7. המפעיל ימנה מפקחים למתחם אשר יהיו אמונים ואחראים בין היתר כי המתחם ומתקניו יתופעלו על ידי העובדים כראוי, על שמירת הנקיון, על מתן שירות הולם ואיכותי לקהל המבקרים במתחם, על ניהול תקין וכיו"ב.

11.8. למען הסר ספק יובהר כי החברה ו/או מי מטעמה ו/או המפקח רשאים לבקש החלפתם של המפקחים באם יימצאו בלתי מתאימים ו/או לא ימלאו את תפקידם כראוי, באחריות ובמסירות.

11.9. שעות וימי הפעילות שיתקיימו במתחם יקבעו בתיאום עם החברה. מובהר כי המתחם לא יהיה פעיל בשבתות, בחגים ובמועדי ישראל והמפעיל לא יורשה לפתוח ו/או להפעיל את המתחם במועדים אלו.

11.10. המפעיל יפעיל את המתחם ומתקניו תוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות שיקבעו לכך על ידי המפקח ו/או החברה, ובכלל זאת יקפיד המפעיל הקפדה יתרה על מילוי קפדני של הוראות המפקח והגורמים הרלוונטיים בחברה בכל הנוגע לשינוע, הכנסה ופינוי של סחורות למתחם וממנו, ובפרט ביחס לשעות ולדרכי הביצוע של פעולות אלה, וכן הוראות בקשר לפינוי אשפה ו/או כל חפץ אחר.

11.11. המפעיל מתחייב להחזיק את המתחם והמתקנים במשך כל תקופת ההסכם במצב טוב, נקי ותקין ובהתאם לסטנדרטים בינלאומיים בתחום.

11.12. המפעיל ישפה את החברה על פי דרישתה הראשונה, בגין כל תביעה או דרישה והוצאה שתגרם לה בקשר לאי מילוי חובותיו כמפורט לעיל.

11.13. המפעיל ימלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המתחם בו ייעשה שימוש על ידי המפעיל, על השימוש בו, והפעולות המתבצעות בו.

11.14. המפעיל מתחייב לשתף פעולה ולהישמע להוראות של כל גוף או אדם שיוצג מטעם החברה ו/או מטעם המפקח, במתחם ו/או בשטחים הסמוכים לו.

11.15. המפעיל מתחייב לשקוד על שמירת שטח המתחם ואחזקתו התקינה במשך כל תקופת ההסכם והשכירות, לתקן על חשבונו כל פגם, קלקול או נזק שיגרמו בשטחם במשך כל תקופת ההסכם אשר יגרמו על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו, אורחיו, מוזמניו, הקהל הרחב אשר יגיע למתחם כתוצאה ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או מי מטעמו, ולהחזיר לחברה את שטח המתחם בתום תקופת ההסכם או לאחר ביטול ההסכם או סיומו על ידי החברה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך למפעיל, וכשהוא במצב טוב ותקין, וראוי לשימוש מידי, ולעשות על חשבונו כל תיקון שיידרש לשם מילוי התחייבויותיו כאמור לפי דרישתה הראשונה של החברה ו/או המפקח.

11.16. המפעיל מתחייב לעשות שימוש בשטח המתחם בהתאם להוראות כל דין ומבלי לגרום למטרד כלשהו לרבות ומבלי לגרום מכלליות האמור לעיל, רעש, ריחות, זיהום, אי נעימות, וכן לא לגרום להפרעה ו/או מטרד לציבור המבקרים במתחם ו/או באצטדיון.

11.17. כמו כן, מתחייב המפעיל למנוע גרימת כל נזק לשטח המתחם ומחוץ לו לרבות מחובריו ו/או מתקניו ו/או מכשיריו וכן לשטחים אחרים באצטדיון, וכן הוא מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר כל נזק ו/או קלקול ו/או מטרד ו/או הפרעה שייגרמו להם על ידו ו/או מי מטעמו ו/או על ידי עובדיו ו/או ספקיו ו/או מבקריו ו/או לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו, כל זאת מבלי לגרום מכל הוראה מהוראות הסכם זה, למעט נזקים שלא היו בשליטתו ולא ניתן היה לצפותם. באם המפעיל לא יעשה כן בתוך 7 ימים מעת אירוע הנזק ו/או הקלקול ו/או המטרד ו/או ההפרעה כלשהם, יהיו החברה ו/או המפקח רשאים להיכנס לשטח המתחם ולעשות זאת במקום המפעיל וכן לחייבו בגין התיקונים שנעשו על ידם.

- 11.18. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באם עושים מבקרי המתחם ו/או האצטדיון שימוש בשטחים הסמוכים לשטח המתחם, המפעיל מתחייב למנוע לכלוך ו/או רעש ו/או מטרד שאינו סביר ו/או בלאי ו/או נזק חריג שאינו סביר, כתוצאה מהשימוש שהמבקרים כאמור יעשו בשטחים אלה.
- 11.19. המפעיל אינו רשאי לעשות שימוש כלשהו במעברים ובכל שטח ציבורי אחר בשטח האצדיון ו/או מחוץ לו, אלא למטרה שלשמה נועדו השטחים הציבוריים הללו ובתיאום עם החברה.
- 11.20. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי המפעיל אינו רשאי לעשות שימוש במתקנים השונים בשטחים הציבוריים באצטדיון, לרבות במקלחות ו/או מלתחות, אלא בכפוף לסיכום מראש ובכתב עם החברה, במועדים שתקבע החברה ובכפוף לתשלום תמורה נוספת כפי שתקבע על ידי החברה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 11.21. המפעיל לא יחזיק כל חומרים, כלים, ציוד, תוצרת, מלאי וכל מטלטלין אחרים (להלן: "המטלטלין") מחוץ לשטח המתחם ללא הסכמת החברה ו/או המפקח מראש ובכתב. בכל מקרה שימצאו מטלטלין כלשהם מחוץ לשטח המתחם מבלי שנתקבלה על כך הסכמת החברה ו/או המפקח כאמור, תהיה החברה רשאית לסלקם על חשבון המפעיל ולא תהיה עליה כל אחריות בקשר אליהם.
- 11.22. כלל הריהוט והציוד (ללא יוצא מן הכלל) הצריכים להפעלת המתחם (הן לצורכי המפעיל והן לצורך קיום הפעילות) יירכשו על ידי המפעיל ועל חשבונו.

12. תוספות ושינויים

- 12.1. המפעיל לא יהיה רשאי לערוך במתחם שינויים או תוספות כלשהם, שיש בהם כדי לשנות ו/או להשפיע על ביסוס ו/או מעטפת המתחם ו/או העלולים להשפיע על קונסטרוקציה ו/או מערכות כלשהן ו/או על מושכרים אחרים ו/או על השטחים הציבוריים של האצטדיון ו/או שינויים שמהווים שינוי בניצול זכויות הבנייה, בלא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב לשינוי ו/או התוספת המבוקשים ובתנאים שיקבעו על ידה, למעט כמפורט בנספחים ד' ו-ה' (להלן: "שינויים אסורים"). המפעיל יהיה רשאי לבצע במתחם שינויים פנימיים בלבד ושאנם בגדר שינויים אסורים בכפוף בקבלת הסכמת החברה ובתנאי שלא יפריע לפעילות באצטדיון.
- 12.2. היה ולאחר שהחברה דרשה מהמפעיל כי יסיר את השינויים והתוספות, כולם או חלקם, והמפעיל לא קיים את ההוראה כאמור בתוך הזמן שקבעה החברה, תהא החברה רשאית, בין היתר, להסיר את השינויים ו/או התוספות כאמור במקום המפעיל, על חשבונו, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. אי קיום הוראת החברה כאמור בפסקה זו לעיל, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 12.3. מבלי לפגוע בזכויות החברה לפי סעיף זה, יהיה המפעיל חייב, מיד עם קבלת דרישת החברה לכך, לסלק על חשבונו כל תוספות או שינויים שלא ניתן אישור החברה לביצועם וכן תהיה לחברה הזכות לעשות זאת על חשבון המפעיל. שינויים ו/או תוספות שאינם קבועים ואשר פירוקם אינו גורם נזק לשטח המתחם ואשר ניתן אישור החברה לביצועם יוצאים המפעיל עם סיום החוזה. שינויים קבועים שלא ניתן לפרקם יעברו עם סיום החוזה, ללא תמורה, לבעלות החברה.

13. שילוט

- 13.1. המפעיל לא ידביק ו/או יתקין שלטים, פתקים, כרזות או מודעות על קירותיו החיצוניים של המתחם ו/או על האצטדיון ו/או בסביבתו, ללא אישור המפקח ו/או החברה ו/או מי מטעמה

מראש ובכתב, אשר יהיו רשאים לסרב ו/או לאשר את ההדבקה או ההתקנה כאמור על פי שיקול דעתם הבלעדי.

13.2. המפעיל יתקין על חשבונו שילוט בשטח המתחם, בכפוף לאישור מראש ובכתב מאת המפקח ו/או החברה באשר לצורת השילוט, תוכנו, ומיקומו, ובכפוף להוראות כל דין לרבות קבלת היתר כנדרש על פי דין. האגרות על השלטים ככל שיחולו ישולמו על ידי המפעיל.

14. העסקת עובדים

14.1. המפעיל מתחייב לספק על חשבונו עובדים כשירים, מקצועיים ואחראים, במספר הדרוש לשם ביצוע העבודות והשירותים על פי הסכם זה וכן את ההשגחה עליהם ויהיה אחראי עליהם לכל דבר ועניין.

14.2. לביצוע השירותים יעסיק המפעיל עובדים אך ורק בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, התשי"ט-1959, ובשום מקרה לא יהיה המפעיל רשאי להעסיק עובדים שאינם בעלי אזרחות ישראלית, אלא אם יש בידיהם אישור עבודה כחוק בישראל.

14.3. המפעיל חייב למלא בכל עת אחר הוראות כל דין בקשר להעסקת העובדים ו/או מועסקים ובכלל זאת הוראות חוק להגברת האכיפה על דיני העבודה, התשע"ב - 2011, חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 וחוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987. המפעיל ישלם בעד כל עובדיו, את כל התשלומים הסוציאליים המשתלמים על ידי המעביד, כל התשלומים שמעביד חייב בניכויים משכר עובדיו וכן תשלומים אחרים בהם חייב המעביד על פי חוק, ובכלל זאת תשלומי מס הכנסה, דמי ביטוח לאומי, דמי הבראה, פיצויי פיטורין, ביטוח בריאות, שכר שעות עבודה נוספות, תשלומים בגין מחלה או לידה, וכל תשלום מס, היטל שיחולו עליו בגין עובדיו, וביטוח סוציאלי בשיעורים המקובלים על ידי ארגון העובדים המייצג את המספר הגדול ביותר של העובדים במדינה באותו ענף.

14.4. המפעיל מצהיר כי הוא מכיר את הוראות הדין החלות לעניין העסקת בני נוער והוא מתחייב לנהוג בהתאם לחוק זה. כן מצהיר המפעיל כי הובהר לו כי הפרת סעיף מסעיפים אלו על ידו כמוה כהפרת החוזה מצדו לכל דבר ועניין.

14.5. המפעיל מתחייב למלא אחר כל הוראות חוקי העבודה ואחר הוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים לבין הסתדרות ו/או כל הסכם קיבוצי שנערך והוא בר תוקף בענף הרלוונטי לעבודות ולשירותים אותם יבצע המפעיל, או כפי שהסכמים אלו יוארכו או יותקנו בעתיד, לרבות צווי הרחבה שהוצאו על פי הסכמים אלו.

14.6. המפעיל מתחייב להמציא לחברה אחת לרבעון, אישור בדבר עמידותו בכל החובות והתשלומים החלים עליו לפי חוקי העבודה, ההסכמים הקיבוציים וצווי ההרחבה כלפי עובדיו המועסקים על ידו. על האישור להיות חתום בידי המפעיל או מורשה חתימה מטעמו ומאושר על ידי רואה חשבון.

14.7. המפעיל יהיה האחראי הבלעדי כלפי כל אדם המועסק על ידו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם לנזק ו/או לאובדן לגוף ו/או לרכוש שייגרמו להם תוך כדי/עקב/בקשר עם ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה. עוד מובהר כי מפקחי המשמרת ו/או האחראיים על העסק הפועלים מטעם המפעיל, הינם עובדיו בלבד והאחריות הבלעדית לגבי כל התשלומים והתביעות הנובעות מיחסים אלו יחולו על המפעיל בלבד והחברה לא תהא חייבת בתשלום כלשהו בגין העסקתם.

14.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק יובהר כי לא חלה על החברה כל אחריות בגין מחלה, תאונת עבודה ו/או כל נזק אחר, אשר יגרם חלילה, למפעיל ו/או מי מטעמו ו/או כל

צד שלישי כלשהו עקב ו/או תוך כדי ו/או כתוצאה ממתן השירותים ו/או מביצוע כל אחת מהתחייבויות המפעיל על פי הסכם זה. כמו כן, החברה לא תהא חייבת בכל תשלום שהוא בגין זכויות סוציאליות עבור עובדי המפעיל.

15. נזקים לעובדים ושלוחים

15.1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב המפעיל לשלם כל דמי נזק או פיצויי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הנמצא בשרותו של המפעיל כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע השירותים, לרבות נזק שנגרם לעובד החברה, לאדם המספק שירותים, חומרים או מוצרים, לקבלני משנה ועובדיהם, ולספקים ועובדים עצמאיים הן של המפעיל והן של קבלנים ו/או יועצים מקצועיים מטעמו.

15.2. החברה תהא רשאית לעכב תשלומים למפעיל בגובה הסכומים אשר יהיו מושא התביעה כנגד המפעיל בגין נזק או תאונה כאמור, עד אשר ייושבו תביעות אלה סופי ומוחלט ולשביעות רצונה.

16. העדר יחסי עובד מעביד

16.1. המפעיל מצהיר בזה כי בהתקשרותו עם החברה הוא יפעל כמפעיל עצמאי המעסיק עובדים ועובדיו שיועסקו בביצוע העבודות והשירותים לא ישתלבו בכל דרך שהיא במסגרת יחסי עובד ומעסיק עם החברה.

16.2. המפעיל מתחייב לשלם עבור עצמו ועבור עובדיו את כלל התשלומים הנדרשים בהתאם לדין, לרבות ניכויים בגין מס הכנסה, ביטוח לאומי, ביטוח בריאות, הפרשות פנסיוניות וכל מס או תשלום אחר שהוא נדרש לשלם ע"פ כל דין.

16.3. היה ויפסק על ידי ערכאה שיפוטית ו/או על ידי רשות מוסמכת, בין על פי פנייה שתוגש על ידי המפעיל ובין על פי פניית כל גורם אחר, כי בין מי מעובדי המפעיל לבין החברה נוצרו יחסי עובד ומעסיק, ישפה המפעיל את החברה בגין כל הוצאה ו/או אבדן ו/או נזק שייגרם לה.

17. תשלומים ותשלומי חובה

17.1. המפעיל מתחייב כי יישא בכל תשלומי החובה הנדרשים מהקמת והפעלת המתחם וקיום הפעילות, וזאת לרבות מיסים, היטלים ואגרות וכל תשלום חובה אחר, לרבות מיסים ממשלתיים ועירוניים וכיוצא באלה, לרבות אדן לא רק: אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, מס עסקים, מס שילוט, תשלומים מכל מין וסוג שהוא, טלפון, אינטרנט או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במתחם ו/או להפעלתו ולרבות חלקו היחסי של המתחם לפי קביעת הרשויות או החברה עבור ארנונה בגין השטחים הציבוריים שבאצטדיון ו/או חלקו היחסי של המפעיל בכל אגרה ו/או היטל ו/או תשלום אחר, לרבות אגרת סילוק אשפה, אגרות כיבוי אש, דמי ניהול ו/או כל תשלום דומה אחר החלים לגבי שטחי האצטדיון ולרבות שטחי הציבוריים.

17.2. המפעיל מתחייב להעביר את שם החייב והנמען בגין חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או החברה ו/או כל חשבון אחר החל על המתחם, על שמו של המפעיל, והוא מתחייב להחזיר את כל החשבונות כאמור לעיל על שם החברה ו/או מי מטעמה (על פי הוראת החברה) בתום תקופת ההפעלה כשכל החובות בגין אותם חשבונות המתייחסים לתקופה בה החזיק המפעיל במתחם או שעליו לשאת בגינה בתשלומים האמורים - שולמו במלואם. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של החברה להודיע לרשויות על מועד קבלת החזקה במתחם על ידי המפעיל החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה במתחם. אין באמור בסעיף זה

בכדי לגרוע מזכות החברה ו/או המפקח להורות למפעיל לשלם להן במישרין את התשלומים בגין המים, החשמל והטלפון ובצרוף מע"מ.

17.3. המפעיל מתחייב להציג בתוך 7 ימים ממועד דרישתה, בפני החברה ו/או המפקח את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת מי מהם.

17.4. החברה תהיה רשאית (אך אינה חייבת, בשום מקרה) לשלם במקום, על חשבון ולחובת המפעיל, כל תשלום מהתשלומים החלים על המפעיל ושהמפעיל נמנע מכל סיבה שהיא מלשלמו במלואו ו/או במועדו, וזאת לאחר שדרשה מהמפעיל לבצע את התשלום כאמור והמפעיל לא עשה כן. היה והחברה שילמה תשלום כלשהו כאמור, יהא על המפעיל להחזיר לחברה כל סכום כאמור בתוספת ריבית, מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

18. התמורה

18.1. תמורת השכירות של המתחם, מתחייב המפעיל לשלם לחברה **דמי שכירות חודשיים** קבועים בסך של _____ **ש"ח בתוספת מע"מ**, בהתאם להצעת המשתתף בהזמנה, המצ"ב כנספח להסכם זה.

18.2. הוארך ההסכם לתקופת האופציה הראשונה ו/או השניה, יעודכנו דמי השכירות לתקופת האופציה הרלוונטית ויועלו ב-7% מערכם המוצמד העדכני בחודש טרם כניסת תקופת האופציה הראשונה ו/או השניה.

18.3. בנוסף, ישלם המפעיל לחברה **דמי ניהול חודשיים** קבועים בסך שייקבע על-ידי שמאי מטעם החברה, בצירוף מע"מ כדין.

18.4. החברה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את דמי הניהול החודשיים בתחילת תקופת האופציה הראשונה ו/או השניה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולרבות בהתאם לעלויות מחירי החשמל ו/או המים ו/או שכר המינימום ו/או מדד המחירים לצרכן.

18.5. דמי השכירות ודמי הניהול כאמור ישולמו עד ה-1 לחודש בגין החודש שהחל ביום זה.

18.6. דמי השכירות ודמי הניהול יוצמדו למדד המחירים לצרכן מדי חודש כאשר מדד הבסיס יהא מדד חודש _____ 2020 שפורסם ביום _____, אולם התחשבות בעבור תשלום המדד תעשה בתום כל 3 חודשים שכירות.

לא תבוצע הצמדה במקרה של ירידה בין המדד במועד התשלום למדד הבסיס.

18.7. המפעיל יחל בתשלום התשלומים כמפורט לעיל מיד עם החתימה על הסכם זה. על אף האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את האופציה להעניק לזוכים תקופת גרייס של עד 4 חודשים לאחר העברת החזקה במתחם, במסגרתם יבוצעו עבודות הקמה, התאמה ובטיחות (ככל וידרשו), אשר במסגרתם לא ישלם הזוכה דמי שכירות בלבד. מובהר כי החברה תקבע את עצם מתן תקופת הגרייס כאמור ואת משכה, וזאת בהתאם להיקפי העבודות הנדרשים המתחם.

18.8. מובהר כי אין במתן תקופת גרייס בכדי לגרוע מחובתו של המפעיל לשלם את דמי הניהול במשך תקופה זו, כמו גם את התשלומים הנוספים כמפורט בסעיף 17 לעיל.

18.9. מובהר בזאת כי המפעיל יחוב בתשלום דמי השכירות ודמי הניהול לחברה אף אם לא יחל בהפעלת המתחם במועד הנקוב בהסכם זה, וזאת מכל סיבה שהיא, ואף אם הפסיק את

הפעלתו בטרם תום תקופת ההסכם, מכל סיבה שהיא, למעט אם סיום מוקדם של תקופת ההסכם נעשה בהסכמת שני הצדדים או בשל סיבות שמקורן בחברה בלבד.

18.10. איחור בתשלום דמי השכירות ו/או דמי הניהול ו/או ההפרשים יזכה את החברה בריבית חשכ"ל (פיגורים) על כל סכום שבפיגור וכן לפיצוי מוסכם כמפורט לעיל, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה ו/או סעד המוקנה לרשות במקרה כאמור, על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין.

18.11. כל תשלום מכל מין וסוג שהוא שעל המפעיל לשלם לפי חוזה זה לחברה, יתבצע על פי הוראות החברה באמצעות הוראות קבע לבנק או למוסד פיננסי כלשהו לביצוע איזה מהתשלומים האמורים, כולם או מקצתם, וכן תהיה רשאת החברה לדרוש מהמפעיל כי יפקיד בידיה מראש שיקים עתידיים לפקודת החברה להקלת גביית התמורה וכל תשלום אחר שהמפעיל מחויב בו על פי חוזה זה, עבור כל תקופת ההסכם או חלק ממנה.

18.12. מובהר כי מסירה ו/או הפקדת המחאה ו/או שטר כלשהו בידי החברה או מתן הוראת קבע לא יחשבו בשום פנים ואופן כתשלום, אלא לאחר פירעונם המלא בפועל של הכספים ו/או התשלומים כאמור. מתן קבלה או חשבונית מס בקשר עם תשלום כלשהו לא יחשבו אף הם כפירעונו של אותו תשלום, אלא אם כן, כאמור לעיל, נפרע אותו תשלום בפועל.

18.13. מובהר בזאת כי בכל מקרה של תשלום באמצעות המחאות ומשלוחן באמצעות הדואר, האחריות באשר לאי הגעת המחאה ליעודה ו/או פדיונה על ידי מי שאינו מורשה בכך, תחול על המפעיל בלבד.

18.14. מובהר כי לכל סכום שישולם לחברה יתווסף מע"מ על פי דין.

19. עיון במסמכים

19.1. יובהר כי מיד עם דרישת החברה, יעביר המפעיל לידי החברה את כל המסמכים החשבונאיים הנוגעים להפעלת המתחם, וכן כל מסמך רלוונטי הנוגע להכנסותיו של המפעיל מההפעלה.

19.2. למפקח ו/או החברה, הזכות לבדוק את רישום ההכנסות כאמור באופן שתהיה להם הזכות לעיין במסמכי הנהלת החשבונות של המפעיל ובדוחות המוגשים מטעמו לרשויות המס, לבדוק האם המפעיל מקיים את כל הוראות החוזה ולדרוש הסברים מן המפעיל בעניין זה.

19.3. המפעיל ימסור לחברה כל הסבר שיידרש למסור ויתקן את כל הטעון תיקון מיד ולא יאוחר מן המועד שיידרש לכך ע"י החברה ו/או מי מטעמה. המפעיל מתחייב להורות לרואה החשבון שלו ולכל מי שאחראי על ניהול ספרי חשבונותיו, לשתף פעולה עם החברה בכל הנוגע להוראות סעיף זה ותשלומיו על-פי החוזה, וכן להורות לו להעביר לחברה כל מידע וכל הסבר שתדרוש, בתוך פרק זמן כפי שיהיה דרוש לחברה.

19.4. גילתה החברה ליקוי ברישום ההכנסות, אשר היה בו כדי לגרוע מן התשלומים אשר החברה זכאית להם עפ"י החוזה, ישלים המפעיל, מיד עם קבלת תוצאות הבדיקה ולא יאוחר מחמישה (5) ימים מיום שדרשה זאת החברה, את מלוא הסכומים אותם חב לחברה עפ"י תוצאות הבדיקה, בצרוף ריבית פיגורים. בנוסף, יישא המפעיל בכל ההוצאות הסבירות של הבדיקה, ככל שגילתה ליקוי ברישום ההכנסות כאמור, וישלמן לחברה לא יאוחר מחמישה (5) ימים מיום קבלת הדרישה לכך מאת החברה.

19.5. העלמת הכנסות ו/או אי רישום הכנסות כאמור ו/או אי תיקון כאמור מהווים הפרה יסודית של החוזה, ובנוסף לכל סעד המוקנה לחברה עפ"י החוזה ועפ"י הדין, תהיה החברה זכאית, אך לא

חייבת, לבטל את החוזה על-פי הוראות החוזה הרלוונטיות לעניין זה להלן. תנאי למימוש זכות זו, יהא מתן התראה לספק, לתקן הליקוי ו/או ההפרה בתוך חמישה (5) ימים שרק לאחר מכן, וככל שהמפעיל לא תיקן הליקוי ו/או ההפרה יהיה בידי החברה לעשות שימוש בזכויותיה על פי סעיף זה.

19.6. לחברה שמורה הזכות לעיין בכל עת בכל מסמכי הנהלת החשבונות של המפעיל, לבדוק על ידי רואה חשבון ו/או מפקח חשבונות מטעמו את הדו"ח החודשי ו/או הדו"ח השנתי, וכן לבדוק את סדרי רשום ההכנסות ואת ספרי החשבונות של המפעיל. לבקשת החברה ימסור המפעיל או רואה חשבון שלו כל הסבר ו/או מסמך ו/או מידע ככל שיידרש בקשר לכל הני"ל, וזאת בתוך 15 יום מבקשתה.

20. בטחונות - ערבות בנקאית

20.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, ימציא המפעיל המפעיל לחברה במועד חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית בלתי מותנית בגובה דמי השכירות החודשיים עבור כלל המתחם למשך שלושה (3) חודשים, ובסך כולל של _____ ש' (שקלים חדשים), וזאת בהתאם לנוסח המצורף להסכם זה כנספח א'.

20.2. הערבות תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדוייקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינוי במועד, והשאררת המתחם במצב טוב, על כל מתקניו המחוברים חיבור של קבע.

20.3. הערבויות תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן, ותהינה בתוקף עד לתום שנה ממועד סיום ההסכם.

20.4. ככל ותראה החברה כי המפעיל אינו עומד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ומבלי שתידרש להוכחת נזק.

20.5. עם סיום ההתקשרות ופינוי המתחם על ידי המפעיל, תהיה החברה רשאית לנכות מהערבות סכומים בגין נזקים או חריגות שבוצעו על ידי המפעיל.

20.6. במידה ותוקף הערבות פג או עומד לפוג, ועולה כי ההתקשרות נמשכת או עומדת להיות מוארכת, על המפעיל החובה לחדש את הערבות, להאריך את תוקפה ו/או לחדשה, כך שתותאם למשך ההתקשרות ותוארך עד לתום שנה ממועד סיום תקופת ההסכם ו/או האופציה.

20.7. בכל מקרה כאמור תהא החברה רשאית לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.

20.8. חולטה ערבות, ימציא המפעיל, לאלתר, ערבות בנקאית חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה ערבות במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.

20.9. בתום תקופת ההסכם ו/או האופציה ולאחר שפינה המפעיל את המתחם והעבירו באופן תקין לידי החברה, יציג המפעיל בפני החברה הוכחות לתשלום מלוא התשלומים המחוייבים לפי הוראות הסכם זה. נוכחה החברה כי שילם המפעיל את מלוא התשלומים ו/או החובות המוטלים עליו וכי השיב את המתחם לידיה באופן תקין ובהתאם להוראות הסכם זה, תשיב לידי החברה את הערבות.

21. אחריות ונזיקין

- 21.1. המפעיל אחראי אחריות מלאה ומוחלטת כלפי החברה וכלפי כל צד שלישי באחריות מוחלטת לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, שיגרם לכל אדם ולכל רכוש שהוא במתחם ו/או באצטדיון ו/או מחוצה לו כתוצאה מהשימוש וההחזקה של המתחם ו/או בגין או בקשר עם הסכם זה, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, למבקרים במתחם ו/או באצטדיון, לעובדיו של המפעיל ולכל אדם אשר ימצא בתחומי המתחם ו/או באצטדיון, ואשר נגרם ממצב המתחם ו/או הציוד המותקן בו ו/או כתוצאה מהעבודות והשירותים ו/או ממעשה או ממחדל שיתרחשו בו ו/או מהתנהגות המפעיל ו/או עובדיו בשרות ו/או ברשות המפעיל, בין אם הוא נמצא במתחם ברשות, ובין אם לאו, בין אם הוא נמצא במתחם באקראי ובין אם מסיבה אחרת.
- 21.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל יפצה וישפה את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו לחברה כתוצאה ממעשה או מחדל של המפעיל ובגין כל תביעה ודרישה או פס"ד כתוצאה ממעשה או מחדל של המפעיל ו/או מי מטעמו, ובלבד שתימסר למפעיל הודעה מוקדמת על הנזק ו/או על ההוצאה על מנת שתינתן לו האפשרות לתקנם או להתגונן מפני הטוען להיווצרותם ובכפוף לכך כי ההתגוננות תתואם עם החברה ותהיה על דעתה וכי לא יהיה בה בכדי לפגוע בחברה.
- 21.3. המפעיל משחרר לחלוטין ומראש את החברה, עובדיה, שלוחיה ואת מי שבא מטעמה מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, מחלה, נכות, חבלה, הרעלה, נזק כספי או נזק או אבדן ו/או קלקול לגוף או לרכוש כנ"ל שאירעו כמפורט ברישא לסעיף זה, לכל אדם ו/או גוף אחר, לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.
- 21.4. המפעיל מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשרותו כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי השכירות/הפעלת המתחם ו/או בקשר איתם ו/או ממעשה או מחדל הקשורים במישרין או בעקיפין לביצוע התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה. המפעיל יפצה וישפה את החברה בגין כל תשלום שתחויב לשלם כתוצאה מאי קיום התחייבותו כאמור.
- 21.5. החברה תודיע למפעיל על כל דרישה לתשלום שתגיע אליו והמפעיל יהא חייב לטפל, על חשבונו, בכל הקשור בדרישה ובכלל זה בטיפול המשפטי בעניין. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכות החברה להתגונן באמצעות באי כוחה כנגד תביעה או דרישה כאמור והכל בכפוף לדרישות ולתנאים של חברות הביטוח של הצדדים.
- 21.6. המפעיל מתחייב לפצות ולשפות בשלמות את החברה ו/או כל ניזוק לפי המקרה, על חשבונו והוצאותיו, תוך שבוע מיום הדרישה ו/או מיום שהפך פסק הדין לחלוט, לפי המוקדם מביניהם, בגין כל דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדה ו/או נגד מי מעובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה בגין כל תאונה ו/או נזק ו/או חבלה שמפורטים בסעיף זה, על תתי סעיפיו, לכל אדם, לגוף או לרכוש ובכל דמי הנזק ו/או הפיצוי שיגיע לחברה ו/או לכל ניזוק, ולסלק את התביעה כנגדה או לשלם לה כל סכום שייפסק לחובתה על ידי בית משפט לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו לה ושכ"ט כאמור. כל סכום שיגיע כאמור לעיל לחברה מאת המפעיל ישא ריבית והצמדה כחוק מעת דרישתו ע"י החברה מהמפעיל ו/או מיום הפיכת פסק הדין לחלוט, לפי המוקדם מביניהם, עד תאריך התשלום בפועל.
- 21.7. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהא רשאית לעכב תשלומים למפעיל בגובה הסכומים אשר יהיו נושא לתביעה בבית משפט ו/או בבוררות כנגד המפעיל ו/או החברה בגין נזק או אבדן כאמור, עד אשר ייושבו תביעות אלה באופן סופי ומוחלט לשביעות רצון החברה ו/או עד שתופקד ערבות בנקאית בגובה הסכום הנתבע ו/או עד קבלת תצהיר בכתב מחברת הביטוח של המפעיל כי האירוע מכוסה על ידה.
- 21.8. מבלי לפגוע באמור לעיל, המפעיל יהיה אחראי וישפה את החברה בגין כל פגיעה או נזק שייגרמו לה עקב שגיאה מקצועית של המפעיל ו/או מחדל ו/או הזנחה במילוי חובתו המקצועית.

אחריותו של המפעיל תחול גם לגבי מקרים של שגיאות ורשלנות כאמור לעיל אשר יתגלו לאחר תום תקופת ההסכם.

22. ביטוח

22.1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל, עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים, על חשבונו, החל ממועד תחילת ההקמה וההפעלה, את הביטוחים המפורטים באישורי עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה **כנספחים ג'1 ו- ג'2** הרלוונטיים לכל מתחם (בהתאם לכותרת הנספח) והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**ביטוחי המפעיל**") ו/או "**אישורי עריכת ביטוחי המפעיל**", לפי העניין), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל ובעלת מוניטין וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות על-פי ההסכם, ולעניין ביטוח חבות מוצר, למשך 3 שנים מעבר לתקופת ההסכם, וכל הארכה שלו.

22.2. מוסכם כי המפעיל רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי כאמור בסעיף 2 לאישור עריכת ביטוחי המפעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור האמור בסעיף 22.16 להלן, יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.

22.3. המפעיל מתחייב להמציא לידי החברה תוך כתנאי לתחילת הפעלה המתחם על ידו, את אישור עריכת ביטוחי המפעיל בנוסח נספח ג'. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור הביטוח לבין האמור בחוזה זה, מתחייב המפעיל לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות חוזה זה, ואין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה או לצמצם את אחריותו של המפעיל עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין.

22.4. לא יאוחר מ- 7 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי המפעיל, מתחייב המפעיל להפקיד בידי החברה, אישורי עריכת ביטוחים כאמור לעיל (נספחים ג'1 ו-ג'2) בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם.

22.5. מובהר במפורש כי תגמולי הביטוח ישמשו לקימום הנזק.

במקרה שייגרם נזק מבוטח, והמפעיל בעצמו יתקן את הנזק בשלמותו.

22.6. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט באישור עריכת ביטוחי המפעיל הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפעיל שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. המפעיל מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות על טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.

22.7. ביטוחי המפעיל המפורטים בנספח זה יכללו תנאי מפורש על-פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לצמצם את היקפם, אלא אם כן מסר המבטח לחברה הודעה בדואר רשום על כוונתו לעשות כן 30 יום מראש.

22.8. ביטוחי המפעיל יכללו תנאי מפורש על פיו הינם ביטוחים ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי החברה או לטובתה.

22.9. ביטוחי הרכוש של המפעיל יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו לתחלוף כלפי החברה ו/או מי מטעמה, כל יחיד מיחידי המבוטח, וכל אדם או גוף שהמבוטח התחייב בכתב לשפוטו טרם קרות מקרה ביטוח, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

- 22.10. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי המפעיל יישא בעצמו בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח לרבות פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החברה מכל סכום שיגיע למפעיל על פי הסכם זה.
- 22.11. המפעיל מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי נספח הביטוח כאמור. כן מתחייב המפעיל להאריך את פוליסות הביטוח שהתחייב לערוך לפי נספח זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות לרבות במהלך כל תקופת התחזוקה, תיקונים ואחזקה על פי אחריות המפעיל הקבועה בחוזה.
- 22.12. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המפעיל, בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או לצמצם את אחריותו של המפעיל על-פי הסכם זה או על-פי כל דין. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח ו/או בהעתקי ביטוחי המפעיל לבין האמור בהסכם זה, לדרישת החברה, מתחייב המפעיל לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
- 22.13. ככל שלדעת המפעיל קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחיו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים, יערוך המפעיל את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור, על חשבונו הוא. בכל ביטוח רכוש שיערך על ידו, ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו לתחלוף כלפי החברה ו/או מי מטעמה ובלבד שהויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 22.14. המפעיל מתחייב לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו וקבלני המשנה שלו.
- 22.15. המפעיל מתחייב כי במידה ויועסקו על ידו קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, יוודא כתנאי לתחילת העסקתם, כי הינם אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום ו/או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על המפעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המפעיל הוא הנושא באחריות כלפי החברה ביחס לביצוע העבודות על פי הסכם זה לרבות עבודות שיבוצעו על ידי קבלני משנה.
- 22.16. על המפעיל והבאים מטעמו לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע העבודות ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, מתחייב המפעיל למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו, שליחיו יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע השירותים זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.
- 22.17. המפעיל פוטר במפורש את החברה ואת כל הבאים מטעמה, מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשהוא המובא על ידי המפעיל ו/או מטעמו ו/או עבורו למתחם ו/או לאצטדיון וכן לנזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו ע"פ ביטוח רכוש והאובדן התוצאתי שהינו עורך, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 22.18. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח כלשהם ע"י המבטח, לא ישחרר את המפעיל מן האחריות המוטלת עליו על פי הסכם זה או על פי כל דין לרבות, במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכיסוי הפגיעה או הנזק שנגרם ו/או נתבע ו/או נפסק או כל מקרה אחר. בכל מקרה

להמפעיל לא תהא שום טענה ו/או תביעה כלפי החברה והבאים מטעמו לגבי גובה תגמולי הביטוח (אם יהיו).

22.19. המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או מי מטעמה בגין תגמולי ביטוח שנמנעו עקב הפרה של תנאי הפוליסות ע"י המפעיל ו/או מי מטעמו.

22.20. לא ערך וקיים המפעיל ביטוח עבודות ו/או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות ביטוח העבודות הקבלניות, יחולו ההוראות הבאות:

22.20.1. החברה רשאית, לאחר שנתנה להמפעיל התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחתיו ו/או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.

22.20.2. עשתה החברה כאמור בפסקה 22.20.1 יחולו כל הוצאותיו על המפעיל.

22.21. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות המפעיל המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על החברה חבות כשלהי.

22.22. נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.

23. פינוי

23.1. בתום תקופת ההסכם, וכן במקרה של ביטול ההסכם ע"י החברה מכל סיבה שהיא, יפרק המפעיל את המתקנים שהוקמו על ידו וישיב את המתחם למצבו שמועד החתימה על הסכם זה, או לחילופין ישאיר את המתחם במצבו לאחר התקנת המתקנים וביצועו העבודות במתחם, והכל בהתאם לבחירת החברה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, והמתחם יעבור להחזקתה הבלעדית של החברה כשהוא כולל את כל חלקי העבודות ובכלל זה את כל ההשקעות, השיפורים והתוספות שהשקיע המפעיל במתחם, ככל שנעשו, והכל ללא כל תשלום או תמורה.

23.2. המפעיל מתחייב להשיב את המתחם לחברה עם סיום תקופת ההסכם, לאחר שביצע את כל פעולות התחזוקה הנחוצות בכל תקופת ההתקשרות וכאשר המתחם במצב טוב, פעיל ותקין, וראוי לשימוש ולהחזקה שוטפת, כפי שהיה במועד תחילת ההתקשרות.

23.3. למען הסר ספק מודגש בזאת כי המפעיל לא יהיה זכאי לקבלת פיצוי ו/או תשלום כלשהו תמורת פירוק המתקנים ו/או השארתם, לפי החלטת החברה, והחזרת החזקה במתחם ו/או תמורת השקעותיו בו.

23.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בין הצדדים כי במקרה ולא יפרק המפעיל את המתקנים, במידה ונדרש לעשות כן, ו/או לא יפנה את המתחם ו/או לא יחזיר את החזקה במתחם, תוכל החברה לתפוס את המתחם, לאסור על המפעיל להיכנס אליו, ולהפעילו/לפרקו בעצמה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון, לרבות התקשרות עם מפעיל אחר ולחייב המפעיל בהוצאות הכרוכות בכך. נמסרה הודעה כאמור יהא החוזה מבוטל במועד הנקוב בה. מובהר בזאת, כי נקיטת צעד מן הצעדים המפורטים דלעיל אין בה כדי להקנות למפעיל כל זכות לקבלת תמורה כלשהי מאת החברה.

23.5. לאחר פירוק המתקנים על ידי המפעיל תהיה החברה מוסמכת לשלוח נציג מטעמה אשר יבדוק את המתחם, ויקבע אלו תיקונים/טיפולים על המפעיל לבצע, והמפעיל יהא חייב לבצע התיקונים/הטיפולים.

23.6. המפעיל מתחייב לפנות את שטח המתחם מיד עם תום תקופת ההסכם או בתום תקופת האופציה, אם תהיה, או במקרה של ביטול החוזה או עם סיומו ע"י החברה הכל לפי המקרה, ולהשיב לחברה את החזקה הבלעדית בשטח המתחם כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו ולמעט בלאי סביר.

23.7. לא ביצע המפעיל את התיקונים/הטיפולים, הדרושים או שלא בצעם בטיב הנאות, תהא החברה רשאית לבצעם בעצמה, לאחר שנתנה למפעיל ארכה לבצעם, והמפעיל יהיה חייב לשלם לחברה את הוצאותיה לביצוע התיקונים, כשחשבון החברה יהווה ראיה מכרעת באשר לגובה הוצאותיה.

23.8. לא שילם המפעיל את הוצאות החברה במועד שנדרש לכך על ידה, תהא החברה רשאית לממש את הערבות הבנקאית שבידה ולגבות מתוכה את גובה הוצאותיה.

23.9. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לחלט את הערבות במלואה במקרה של הפרת ההסכם ע"י המפעיל.

24. שלילת זכות עיכוב

מוסכם בזה כי אין ולא תהיה למפעיל זכות חזקה כלשהי במתחם ו/או בכל חלק הימנו ו/או במתקנים ו/או בציווד ו/או במערכות הקשורים ו/או הנכללים ו/או המשמשים לביצוע העבודות והשירותים לפי חוזה זה, והוא מוותר בזה במפורש על כל זכות עיכוב המוקנית לו עפ"י כל דין, אם מוקנית לו זכות כזו.

25. שימוש או אי שימוש בזכויות, סטיות וארכות

25.1. הימנעות החברה מלעשות שימוש בזכויות המוקנות לה על פי החוזה במקרה מסוים או בכלל אין בה ולא תפורש בשם אופן כוויתור על אותה זכות באותו מקרה או בכלל, ואין ללמוד מהתנגדות זו ויתור כלשהו על זכויות לפי חוזה זה.

25.2. הסכמה מצד החברה ו/או המפקח לסטות מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזרה שווה למקרה אחר.

25.3. כל ויתור וארכה לתנאי החוזה או להוראות שניתנו על פיו על ידי החברה או מטעמה לא יפגעו בזכויותיה של החברה ולא ישמשו לקבלת צידוק או הגנה בקשר עם הפרה או אי קיום מצד המפעיל, ולא ייחשבו כוויתור מצד החברה על זכות מזכויותיה.

26. הסבת זכויות

26.1. העירייה ו/או החברה רשאיות להסב או להעביר את זכויותיהן באצטדיון ו/או במתחם מושא ההתקשרות ו/או להסב הסכם זה, וכן את זכויותיה בהתאם להתקשרות גופה, למי שהיא תמצא לנכון, מבלי להזדקק להסכמת המפעיל, לרבות לכל תאגיד עירוני שהחברה תמצא לנכון לעשות זאת.

26.2. מובהר כי באם תעביר ו/או תסב העירייה ו/או החברה את ההסכם כאור לעיל, יראו את כל התחייבויות המפעיל כהתחייבויות כלפי הגוף אליו יועברו הזכויות.

26.3. הודיעה החברה למפעיל על הסבת החוזה כאמור, ימציא לה המפעיל בתוך 14 ימים ממועד הודעתה, ערבות מתאימה על שם המפעיל וכן אישור עריכת ביטוחים מעודכן, ויחתום על נספח מתאים ועל כל מסמך שיידרש לצורך השלמת הסבת החוזה, בנוסח שיועבר אליו על ידי החברה.

26.4. למען הסר ספק, מובהר כי עם המחאת החוזה כאמור, ייכנס הגוף הנסב בנעליה של העירייה ו/או החברה בכל הקשור והנוגע לחוזה זה, והדבר לא יפגע בזכות מזכויות העירייה ו/או החברה וכן לא יפטור את המפעיל מהתחייבות מהתחייבויותיו כאמור בהסכם זה.

26.5. עוד מובהר כי המפעיל אינו רשאי להעביר או להסב את זכויותיו כאמור בהסכם זה ו/או להשכיר ו/או להעביר ו/או ולהעניק רשות שימוש ו/או זכות שכירות לכל צד שלישי ו/או שוכר משנה, אלא אם קיבל את הסכמת החברה לכך מראש ובכתב. עם זאת, לא יהיה בכך בכדי לגרוע מאחריותו הבלעדית של המפעיל עצמו למתחם.

27. העדר זכויות הגנת הדייר

27.1. מוסכם כי לא יחולו לגבי המתחם ו/או לגבי הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, וכן דיני הגנת הדייר האחרים על תקנותיהם וצויהם (להלן: "החוק") וכי לא יחול לגבי המתחם כל חוק שיקנה למפעיל מעמד של דייר מוגן או שיקנה לו זכות שלא לפנות את המתחם במקרים ובמועדים הקבועים בהסכם זה.

27.2. המפעיל מצהיר כי לא שילם וגם לא ישלם לחברה בקשר עם הסכם זה דמי מפתח, וכי המפעיל או מי מטעמו לא יהיה דייר מוגן במתחם על פי כל דין, והוא יהיה מנוע מלהעלות תביעות או טענות כלשהן בקשר להיותו דייר מוגן, או כי יש לו במתחם יותר זכויות ממה שמוקנה לו במפורש בחוזה זה.

27.3. המפעיל מצהיר כי כל ההשקעות שיעשו על ידו ו/או ע"י מי מטעמה במתחם, לרבות בהתאם להוראות הסכם זה, ייעשו לצרכיו בלבד והוא יהיה מנוע מלטעון כי יש בהשקעות אלו משום דמי מפתח או תחליף לדמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במתחם, וכן הוא יהיה מנוע מלדרוש מהחברה השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים בגין ההשקעות האמורות.

27.4. ועוד מוסכם מפורשות כי לא היה בכוונת הצדדים ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי חוקי הגנת הדייר וכי תנאי זה מוקדם לקבלת הסכמת החברה לחוזה זה.

28. סודיות

28.1. המפעיל מצהיר שידוע לו שכל מידע שיתקבל אצלו ו/או אצל מי מטעמו בקשר עם העבודות והשירותים הינו בגדר סודות מקצועיים ואין הוא רשאי להעביר לכל גורם מחוץ לחברה כל מידע שיתקבל אצלו במהלך תקופת ההתקשרות ו/או עקב ביצוע העבודות והשירותים.

28.2. המפעיל מתחייב כי הוא ומי מטעמו ישמרו את המידע ו/או הסודות המקצועיים בסודיות מוחלטת ולא יעשו בהם כל שימוש. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל,

המפעיל מתחייב כי הוא ומי מטעמו לא יפרסמו, יעבירו, יודיעו, ימסרו או יביאו לידיעת כל אדם את המידע ו/או הסודות המקצועיים.

28.3. המפעיל מתחייב כי הוא ומי מטעמו לא יעבירו לכל גורם אחר שבו או עימו הוא קשור שלא לצורך ביצוע העבודות והשירותים, כל מידע שהוא הנוגע לעבודות ולשירותים ו/או בנוגע לחברה ו/או בנוגע למתחם ו/או לאצטדיון ו/או כל מידע הקשור בהם במהלך תקופת ההתקשרות ובמשך 5 השנים שלאחר תום תקופת ההתקשרות, אלא אם כן ניתן לכך אישורה המוקדם של החברה בכתב ובתנאים כפי שייקבעו על ידה באופן בלעדי.

29. שינוי החוזה

אין לשנות איזו מההוראות של חוזה זה אלא במסמך בכתב, בחתימת שני הצדדים.

30. הודעות

הודעות הצדדים יהיו בכתב וימסרו לנמען במסירה אישית, או שישלחו בדואר רשום לפי הכתובות שבמבוא להסכם, שאז תחשב ההודעה כאילו הגיעה ליעדה בתוך 72 שעות משעת מסירתה למשלוח או שתועבר בפקסימיליה, עם אישור קבלה ואישור טלפוני על קבלתה, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר מועד ההעברה.

31. סמכות שיפוט מקומית

הצדדים מסכימים ביניהם כי כל מחלוקת הנוגעת לביצועו של חוזה זה, פרשנותו וכל ענין הנובע ממנו תתברר אך ורק בבתי המשפט המוסמכים במחוז ירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המפעיל

החברה