

# **אריאל חברה עירונית לניהול קריית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ**

**מכרז מס' 07/22**

**הזמנה להציע הצעות לשכירות והפעלה  
של מתחמי תרבות ו/או אומנות ו/או  
ספורט בשטחים המצויים  
באצטדיון טדי בירושלים**

**יוני 2022**

**אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ**

**מכרז מס' 07/22**

**תוכן עניינים**

**מסמך א' – הזמנה להציע הצעות**

- מסמך א(1) – מסמכי הערכת המשתתף ופירוט ניסיונו הקודם.
- מסמך א(2) – אישור ר"ח על המחזור הכספי של המשתתף.
- מסמך א(3) – תצהיר בדבר קיום דיני עבודה – תנאי לעסקה עם גוף ציבורי.
- מסמך א(4) – מפת המתחמים ופירוט אודות השימוש והמתקנים הקיימים במתחמים והוראות מיוחדות למתחמים מסויימים.
- מסמך א(6) – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז.

**מסמך ב' – הצהרת המשתתף**

**מסמך ב'(1) – ההצעה**

**מסמך ג' – הסכם**

- נספח א' – נוסח ערבות לביצוע.
- נספח ב' – התכנית העסקית להפעלת המתחם (כפי שהוגשה במועד הגשת ההצעות למכרז).
- נספח ג' 1 – נוסח אישור על קיום ביטוחים להקמה.
- נספח ג' 2 – נוסח אישור על קיום ביטוחים להפעלה.
- נספח ד' – תוכניות ומפרטים (אליהם יצורפו תוכניות ומפרטים שיערכו על ידי הזוכים בהתאם להצעתם/יאושרו על ידי החברה ויצורפו להסכם).
- נספח ה' – לוח זמנים ותכנית עבודה מפורטים לביצוע ההקמה. (יערכו על ידי הזוכה בהתאם להצעתו/יאושרו על ידי החברה ויצורפו להסכם).

**מכרז מס' 07/2022**  
**מסמך א'**  
**הזמנה להציע הצעות**

**הזמנה להציע הצעות – מכרז מס' 07/22**

אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ (להלן: "המזמינה" או: "החברה") מזמינה בזאת קבלת הצעות מחיר להקמה, שכירות והפעלה של מתחמי אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי בשטחים/מתחמים בגודל כולל של כ-1,700 מ"ר, המצויים באצטדיון טדי בירושלים כמסומן במסמך א'(4) (להלן: "המתחם").

**1. מידע כללי**

הפרטים המובאים בסעיף זה להלן הינם כלליים בלבד והוראות הסעיף תחייבנה את הצדדים רק במקרים אשר בהם אין התייחסות אחרת מפורטת ומפורשת באיזה ממסמכי המכרז. הייתה התייחסות אחרת כאמור באיזה ממסמכי המכרז, תחייב ההוראה האחרת והמפורטת.

1.1. 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.

1.2. העירייה העבירה את האחריות לניהול האצטדיון לידי החברה, וכן השכירה לחברה את המתחמים נושא מכרז זה, ומכוח ההסכם מול העירייה, מעוניינת החברה להשכיר בשכירות משנה את המתחמים לשוכרי משנה ומפעילים כמפרט להלן במכרז זה.

1.3. במסגרת הוראות התב"ע מעוניינת החברה לקבל הצעות ממפעילים בתחומי האומנות ו/או התרבות ו/או הספורט ו/או הפנאי, אשר במסגרת הליך זה ישכרו את שטחי המתחמים השונים כמפורט במסמכי ההליך ובמסמך א'(4), ויפעילו במסגרתם פעילויות אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי למשך תקופת ההתקשרות.

1.4. מובהר כי כיום מופעלים באצטדיון 7 מתחמים, בהם מתקיימות פעילויות אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי (להלן: "המתחמים הפעילים"), (להלן, יחדיו: "המתחמים"). במתחמים הפעילים מותקן ציוד אשר הינו בשימוש מפעילים קיימים, ומשכך יוענק ניקוד נוסף למפעילים המעוניינים לעשות שימוש זהה ו/או דומה במתחמים אלו, כמפורט במסמכי ההליך.

1.5. עוד מובהר כי מציע אשר יזכה בהפעלת אחד מהמתחמים הפעילים, יהיה רשאי לנהל עם המפעיל הקיים משא ומתן ביחס לאפשרות העברת המתחם במצבו הקיים, לרבות כל המתקנים המחוברים אליו בחיבור של קבע; החברה לא תהא צד להתקשרות ולמשא ומתן בין הצדדים כאמור והיא אינה נוטלת כל אחריות בעניין זה.

כמו כן, מובהר כי במקרים בהם זכה מציע בהפעלת אחד מהמתחמים הפעילים, אשר אינו המפעיל הקיים, תחל תקופת השכירות ותועבר החזקה במתחם שלושה (3) חודשים לאחר ההודעה על זכייתו.

1.6. על המשתתפים בהליך לבחור ולהגדיר במסגרת הצעתם **מתחם אחד בלבד** בו הם מעוניינים לקיים את פעילויותיהם בהתאם למסמכי ההליך וההסכם כדלקמן.

1.7. מובהר כי המפעילים אשר יזכו בהליך זה יקבלו את המתחמים במצבם הקיים (AS-IS) ויידרשו לנהל מ"מ עם המפעיל הקיים והציוד / המתקנים שהוקמו על ידו / על חשבונו וידרשו לבצע עבודות התאמה ובטיחות כמפורט בהסכם ההתקשרות ובנספחים, וכן תחול עליהם החובה לפתח את המתחמים בהתאם להצעתם.

עוד יובהר כי באחד המתחמים קיימת היום בריכה טיפולית אשר המציע, אם רלוונטי, יידרש לרכוש בריכה זו מהמציע הקיים. למען הסר ספק מובהר כי המזמינה אינה צד למו"מ זה ואין לה כל חלק ו/או אחריות בעניינים אלו ואין בקיומו של מו"מ כדי להשפיע בכל צורה שהיא על התחייבויות הזוכים במכרז זה.

1.8. תקופת השכירות וההפעלה עם הזוכים במכרז זה הינה מיום חתימת ההסכם ולמשך שלוש (3) שנים (להלן: "תקופת ההסכם"), כאשר לזוכים תינתן אופציה להארכת ההסכמים לשנתיים (2) נוספות, בכפוף להוראות ההסכם (להלן: "תקופת האופציה הראשונה"). לאחר תקופה זו, תינתן לחברה אופציה להארכת ההסכם בתקופה שלא תעלה על 5 שנים נוספות והכל בכפוף להוראות כל דין ולהוראות ההסכם (להלן: "תקופת האופציה השנייה").

1.9. על-אף האמור, החברה תהיה רשאית להביא את ההתקשרות לידי סיום בכל עת ומכל סיבה שהיא, ללא צורך בהנמקה, בהודעה בת 60 יום מראש. במקרה זה יהא רשאי השוכר להמשיך להחזיק במושכר בתקופת 60 הימים הנ"ל ללא תשלום, ודבר זה יהווה את הסעד היחיד והבלעדי לו יהא זכאי השוכר, ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין ביטול ההתקשרות.

1.10. מובהר כי לא תינתן האפשרות להפעיל או להקים מתחם למכירת מזון או ממכר קמעונאי בשטח.

1.11. על המשתתפים במכרז לוודא כי יהא באפשרותם לקבל את כלל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע הצעתם לרבות מהוועדה המקומית לתו"ב. תנאי לחתימת ההסכם עם הזוכים הוא קבלת כלל הרישיונות וההיתרים כאמור וכן המצאת אישור על קיום ביטוחים כפי שיידרש על ידי יועץ הביטוח של החברה והמצאת ערבות בנקאית לביצוע – הכל כמפורט במסמכי ההסכם על נספחיו.

1.12. הזוכים במכרז יהיו רשאים לגבות דמי כניסה ו/או תשלומים בגין שימוש במתקניהם ו/או בגין השתתפות בפעילויותיהם בתקופת ההתקשרות מהציבור הרחב הכל על פי ובהתאם לתוכנית העסקית שיגישו יחד עם הצעתם במכרז. בנוסף ישלמו הזוכים במכרז לחברה, במהלך תקופת ההתקשרות, דמי שכירות בשטח וכן דמי ניהול בהתאם להצעתם ולתנאי ההסכם.

1.13. יתר תנאי ההתקשרות מפורטים בהסכם המצ"ב.

## 2. תנאי סף להשתתפות במכרז

רשאים להשתתף במכרז זה יחידים אזרחי ישראל (עוסק מורשה) או תאגידיים המאוגדים כדין בישראל, העומדים במועד הגשת ההצעות במכרז בכל התנאים המצטברים המפורטים להלן:

2.1. בעל ניסיון בהקמה והפעלה של מתחמי אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי אשר מפעילים ו/או הפעילו מתחמים כאמור במשך חמש (5) שנים לפחות עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז. "הקמה ו-" "הפעלה" בסעיף זה משמע גם הפעלה ו/או הקמה באמצעות קבלני/זכייני משנה.

**על המשתתף לפרט על ניסיונו הקודם במסגרת מסמך א(1) ובפרופיל המשתתף.**

על המציע להיות בעל מחזור כספי שנתי של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לפחות, לא

כולל מע"מ, בכל אחת מהשנים 2016-2021 (כולל).  
**לחילופין**, ככל והמציע הינו **מלכ"ר**, נדרש כי יהיה בעל מחזור כספי שנתו של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים) לפחות, כפי שמופיע בדו"חות השנתיים של המציע, בכל אחת מהשנים 2016-2021 (כולל).

**מובהר כי על המחזור הנדרש כמפורט לעיל להיות רק מהעיסוק בהפעלת מתחמים כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.**

- **להוכחת תנאי סף זה, על המשתתף לצרף אישור רו"ח בנוסח המצ"ב כמסמך א'(2)**

2.2. למציע אין חובות קודמים לעיריית ירושלים ו/או לחברה. "חובות קודמים" לעניין סעיף זה הינם חובות של ארנונה ו/או שכירות שנצברו לאחר חלוף 4 חודשים מהמועד שנקבע לתשלומם.

- **להוכחת תנאי סף זה, על המשתתף לצרף אישור רו"ח בנוסח המצ"ב כמסמך א'(2)**

2.3. המציע רכש את מסמכי המכרז בסך של 500 ₪ כולל מע"מ.

- **להוכחת עמידתו בתנאי סף זה, על המשתתף לצרף להצעתו העתק קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז.**

לא מילא מציע אחר איזה מהתנאים להשתתפות במכרז, רשאית ועדת המכרזים, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע או לחלופין; לבקש כי ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהנתונים שבהצעתו ו/או המסמכים שצורפו לה.

### **3. ההצעה**

על המשתתף במכרז להציע קונספט/רעיון להקמת מתחמי אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי **באחד מהמתחמים** כמפורט במסמך א(4). במסגרת הצעתו על המשתתף לצרף את המסמכים והפרטים הבאים:

- 3.1. פרופיל מפורט של המשתתף, ניסיונו הרלוונטי ועסקיו.
- 3.2. הגדרת וקביעת המתחם המבוקש על ידו במסגרת הצעתו (כאמור לעיל, יוכל כל משתתף להגיש הצעה עבור **מתחם אחד בלבד**, כמפורט לעיל ובמסמך א(4)).
- 3.3. מציע שהינו מלכ"ר לעניין תנאי הסף הקבוע בסעיף 2.2 לעיל, ידגיש זאת במסמכי הצעתו ויצרף את כל האישורים הרלוונטיים, לרבות אלו המסמכים המפורטים בפרק 4 להלן.
- 3.4. תיאור הקונספט/הרעיון המוצע.
- 3.5. פירוט אודות השימושים אשר מתכוונת המשתתף לעשות במתקנים הקיימים במתחם נשוא בקשתו.
- 3.6. תיאור ותשריטים של המתקנים/ המבנים שיוקמו ככל שיוקמו ומיקומם במתחם ו/או השינויים המתוכננים במתחם המבוקש, לרבות עמידה בתקנים ככל שקיימים והסתמכותו על ניצול התשתית הקיימת.
- 3.7. הדמיות צבעוניות של הקונספט/הרעיון המוצע.
- 3.8. עיקרי התוכנית העסקית של הקונספט/הרעיון המוצע. התכנית העסקית תתייחס לכל הפחות לאלמנטים הבאים:

3.8.1. הפעלה עצמית או באמצעות זכייני משנה.

- 3.8.2 עלויות עבודות ההתאמה ו/או ההקמה באופן מפורט (הפרדה בין רכישת טובין/שירותים/בעלי מקצוע ופירוט עלויות כלליות ושוטף)
- 3.8.3 צפי הוצאות שוטפות, לרבות עלויות הפעלה של המתחם באופן שוטף (כולל התייחסות לעלויות חשמל, מים, ארנונה, רישוי עסקים, שכר עובדים, דמי שכירות לחברה וכיו.).
- 3.8.4 צפי הכנסות ממכירות/נותני חסויות/אירועים מיוחדים וחד פעמיים לתקופת ההסכם וכן לתקופת האופציה הראשונה, לרבות הצגת הגידול הצפוי בהכנסות לפי שנים.
- 3.8.5 דמי השכירות המוצעים לחברה – דמי השימוש יוצעו **כתוספת** לדמי הניהול המינימליים שנקבעו על ידי החברה ומפורטים במסגרת מסמך ב(1) – הצעת המשתתף. החברה שומרת לעצמה את האופציה, בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב, להעניק לזוכים תקופת גרייס של עד 4 חודשים לאחר קבלת החזקה במתחם, במסגרתם יבוצעו עבודות הקמה, התאמה ובטיחות (ככל וידרשו), אשר במסגרתם לא ישלם הזוכה דמי שכירות.

3.9. תיאור / קונספט שיווקי למתחם (כולל איזכור עיריית ירושלים והחברה).

3.10. הסבר על קבלת האפשרות לעשות שימוש במתחם בהתאם להוראות חוק התו"ב והתב"ע החלה על המתחמים והאצטדיון.

#### 4. **מסמכי הצעה**

כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים להלן :

- 4.1. כל מסמכי המכרז, בצירוף פרוטוקול סיור מציעים וההודעות למציעים (ככל שנשלחו ע"י החברה), כשהם חתומים על-ידו.
- 4.2. כלל המסמכים הנדרשים בסעיפים 2 ו-3 לעיל.
- 4.3. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים - התשל"ו 1976, דהיינו :
  - 4.3.1. אישור תקף מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז 1976 (להלן - חוק מע"מ), או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.
  - 4.3.2. תצהיר על קיום דיני עבודה - תנאי לעסקה עם גוף ציבורי, בנוסח **מסמך א(3)**.
- 4.4. אישור עדכני משלטונות המס על היותו עוסק מורשה (במקרה של משתתף המדווח בתיק איחוד – יצורף גם אישור מאת רשויות המס בדבר היותו של המשתתף נכלל בתיק המאוחד של העוסק, אשר לגביו הוצא וצורף להצעה האישור).
- 4.5. אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור, על שם המשתתף.
- 4.6. הוגשה הצעה ע"י תאגיד יצרף המשתתף, בנוסף לכלל המסמכים שלעיל את המסמכים הבאים :
  - 4.6.1. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת ההתאגדות של המשתתף.
  - 4.6.2. תדפיס נתונים עדכני של המשתתף בספרי רשם התאגידים הרלוונטי לסוג ההתאגדות של המשתתף (אין צורך בפירוט שעבודים).
  - 4.6.3. אישור עו"ד או רו"ח המאשר כי המשתתף הינו תאגיד רשום וכי החתימות על גבי

מסמכי המכרז הן של מורשי חתימה מטעם המשתתף ומחייבות את המשתתף לכל דבר וענין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המשתתף ולחתום בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).

4.7. הוגשה הצעה ע"י אדם / גוף פרטי / שאינו תאגיד יצרף המשתתף, בנוסף לכלל המסמכים שלעיל את המסמכים הבאים:

4.7.1. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המשתתף.

4.7.2. אישור עו"ד או רו"ח כי החתימות ע"ג מסמכי ההצעה הן של המשתתף (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).

לא צירף המשתתף להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית ועדת המכרזים, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המשתתף או לחלופין; לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או הנתונים המפורטים בה וכן רשאית החברה להתעלם מפגמים שאינם מהותיים, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בעת ולצורך הערכת ההצעות תהיה החברה רשאית לדרוש מהמציע לפרט ו/או להבהיר ו/או להוסיף מסמכים על המסמכים שהגיש במצורף להצעתו כאמור והמציע מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה שיעסקו בהערכת ההצעות ולהמציא כל מסמך שידרש על-ידם, כאמור.

## 5. אופן הגשת ההצעה:

5.1. ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד וכל המסמכים הנדרשים במכרז (ומסמכים נוספים אם יצורפו), יהיו על שם המשתתף במכרז בלבד אלא אם נאמר אחרת במפורש.

5.2. מובהר ומודגש שוב כי המשתתפים במכרז רשאים להגיש הצעות עבור **מתחם אחד בלבד** ויגישו הצעה הכוללת את מלוא מסמכי ההצעה כמפורט לעיל ולהלן ופירוט הצעתו הרלוונטית למתחם המבוקש.

5.3. מובהר ומודגש בזאת כי הצעת המציע כוללת את כל ההוצאות של המציע, בין המיוחדות ובין הרגילות, מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע העבודות והשירותים על פי תנאי המכרז, לרבות כוח אדם, קבלני משנה, כלי רכב, חומרים, הובלות, כלי עבודה, ביטוחים, ההתאמות המתחייבות לצורך התחלת ביצוע עבודה כלשהי מבין העבודות, אחריות ושירות מלאים בהתאם לאמור בהסכם וכיו"ב.

5.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל ההיטלים הממשלתיים, מכס, בלו, מס קניה וכיו"ב וכן שינויים בשיעורי המדד ו/או התשומות ו/או כל עלות אחרת שהיא הקשורה בעבודות ו/או השירותים נשוא המכרז ייחשבו ככלולים בהצעה.

5.5. מעטפת המכרז תופקד בתיבת המכרזים במשרדי החברה, עד ליום **שלישי 12.7.22 בשעה 12:00** בדיוק (להלן: "**המועד האחרון להגשת הצעות**"). הצעה אשר לא תימצא בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת הצעות, מכל סיבה שהיא, לא תפתח (למעט לשם זיהוי המשתתף לשם השבת המעטפה אליו) ולא תידון כלל.

5.6. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים שעליו לצרף כאמור לעיל.

ערך המציע שינוי, תיקון או הסתייגות מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה החברה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה (גם אם החברה לא העירה לשינויים כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן ע"י החברה וכפי שנמסר למציעים.

5.7. **על מורשי החתימה של המשתתף לחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות הצעת המשתתף, הסכם ההתקשרות, נספחיו והתוכניות, במקום המיועד לכך וכן חתימה בראשי תיבות בשולי כל דף.**

5.8. כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים והמציע מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.

לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה וועדת המכרזים, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או, לחילופין ולפי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או, לחלופין, להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

## **6. הוצאות המכרז**

כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף.

## **7. הבהרות ושינויים**

7.1. פגישה לצרכי הבהרות וסיור במתחמים תתקיים ביום **שלישי** ה- **28.6.22 בשעה 09:00** בשטח אצטדיון טדי – בכניסה למרכז הספורט הירושלמי. ההשתתפות במפגש הינה **חובה** ותנאי להגשת ההצעה.

החברה תוכל לקיים מפגשים פרטניים או מפגשים נוספים לפי הצורך והעניין.

7.2. המשתתפים רשאים להפנות לחברה שאלות הבהרה בכתב באמצעות גב' דנה מלכה לוי בדוא"ל: [MLDANA@jerusalem.muni.il](mailto:MLDANA@jerusalem.muni.il) עד ליום **ראשון** ה- **3.7.22** בשעה **12:00** בצהריים.

7.3. החברה רשאית בכל עת להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. לא יהיה תוקף לשינויים, הבהרות ותיקונים, כאמור, אלא אם נמסרו למשתתפים בכתב ובמקרה כאמור, יהיו השינויים, הבהרות ותיקונים חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז. שינויים, הבהרות ותיקונים ימסרו למשתתפים באמצעות פקסימיליה או בדוא"ל, לפי הפרטים שימסרו על ידם.

## **8. שמירת זכויות**

8.1. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל



שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.

8.2. החברה תהא רשאית לאכוף על המציע/ים שהצעתו/ם תיקבע כזוכה את קיום תנאי הצעתו/ם במכרז בהתאם לתנאי ההסכם.

## 9. בדיקת ההצעות

9.1. בדיקת ההצעות תיערך בשני שלבים כמפורט להלן:

9.1.1. **שלב א'** – בדיקת שלמות הצעת המציע ועמידתו של המשתתף בתנאי הסף. משתתפים אשר הצעתם תימצא שלמה ואשר יעמדו בתנאי הסף יעברו לשלב ב' של המכרז.

9.1.2. **שלב ב'** – מיון הצעות המשתתפים למתחמים השונים וניקוד הצעות המשתתפים על ידי וועדת בחינה שתמונה על ידי וועדת המכרזים בהתאם לפרמטרים שלהלן (מובהר כי הניקוד להלן יחושב בנפרד עבור כל מתחם בנפרד):

הנושא	הניקוד המירבי	אופן בחינת הניקוד
ניקוד המוצע ותנאי המכרז וכן למתחם הפעילות המוצעים על ידו. התרשמות מניסיון עבר, ובמיוחד ניסיון התואם לקונספט המוצע	45	התרשמות כללית מהקונספט המוצע, התאמתו למתחם המבוקש ולתחום הפעילות המוצעים על ידו, התאמה והשתלבות בתמהיל המתחמים המתוכננים באצטדיון, אפשרות הביצוע באופן חוקי בהתאם לתב"ע, התרשמות מנראות המתחם ועיצובו כמו גם תכנית העמדה/סקיצה ככל שהוגשה. ועדת הבחינה תוכל להסתייע ביועץ מקצועי לצורך העניין וכן לזמן את המשתתף להבהרות. <b>עוד מובהר כי ככלל ינתן ניקוד בסעיף זה לפי אופי הפעילות המוצעת במתחם, התאמתה לצורכי העיר ולאופי הפעילות באצטדיון, ויעדפו פעילויות מושכות קהל המועדדות סינרגיה והשתלבות באצטדיון.</b> <b>מובהר כי החברה תוכל לדחות הצעה אשר כוללת פעילות דומה ו/או זהה לפעילות הקיימת במתחם אחר במסגרת מכרז זה.</b>
דמי השכירות החודשיים המוצעים.	50	דמי השכירות ייבחנו על ידי החברה לעניין השווי הנכון של ההצעה בהתאם לתכנית העסקית שיגיש המציע (הצעתו לא תפחת מ 45 ש"ח למ"ר וכן 10.5 ש"ח דמי ניהול קבועים למ"ר, כמפורט במסמך ב'1). ועדת המכרזים סוברנית לפסול הצעה שדמי השכירות במסגרתה הם גבוהים מידי או לא ריאליים בהתאם לחו"ד היועץ המקצועי. משתתף שינקוב בדמי השכירות הגבוהים ביותר <u>למתחם מסוים</u> יקבל את הניקוד המירבי ויתר המשתתפים יקבלו ניקוד ביחס אליו.
ירושלמי	5	משרדי המציע מצויים בירושלים

9.2. בכפוף לתנאי המכרז ולהוראות כל דין, הצעה שתזכה לניקוד הגבוה ביותר **בכל מתחם בנפרד** תוכרז כהצעה הזוכה במכרז בגין השימוש במתחם המסויים.

9.3. ועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבוע את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא כזוכה. כן רשאית ועדת המכרזים להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה, כן רשאית ועדת המכרזים שלא לבחור הצעה בשלמותה או לבחור חלקים מכל הצעה וכן רשאית ועדת המכרזים להחליט לקבל מספר הצעות מתאימות ולהתקשר עם מספר משתתפים להפעלת המתחמים

השונים. מובהר בזאת מפורשות, כי לא תהא למשתתף כל דרישה - כספית ו/או אחרת - מהחברה, בקשר עם כל האמור לעיל ו/או עקב אי קיבול ההצעה או ביטול המכרז.

9.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית שלא לדון בהצעת משתתף או לפוסלה אם יש לה יסוד סביר לחשוש שפעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי מכרז, או שכוונתו היתה להוליך שולל את הועדה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא המכרז או על הנחות בלתי נכונות או אם המחירים שצוינו בהצעה אינם סבירים.

9.5. ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדון עם המשתתפים בפרטי הצעתם ולקיים ראיונות לבחינת הצעותיהם, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור, לרבות מאזנים, דו"חות מע"מ ודו"חות ניכויים וכן כל פירוט נוסף לצורך בדיקת הצעתו ותוכניותיו לרבות תוכניתו העסקית, ולבקש מהמשתתפים, שהצעותיהם נמצאו מתאימות, בין אם מדובר במשתתף בודד ובין אם מדובר במספר משתתפים (לרבות עם חלק מהמשתתפים בלבד), לתקן או לשפר את הצעותיהם, בין בעל פה ובין בכתב, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים, בין לפני בחירת זוכה ובין לאחר מכן סדרי הדיון ורשימת המשתתפים עימם ינוהל הדיון ייקבעו על ידי ועדת המכרזים.

9.6. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי ו/או בכל דרך אחרת עלול לגרום לפסילת ההצעה.

9.7. ועדת המכרזים תהא רשאית לקחת בחשבון שיקוליה בבחירת ההצעות את אמינותו, ניסיונו וכושרו של המציע לבצע את החוזה המוצע ואת ניסיונה של החברה ו/או העירייה עם המציע בעבר.

## **10. הודעה על הזכייה וההתקשרות**

- 10.1. עם קביעת הזוכים במכרז, להפעלת כל אחד מהמתחמים, תימסר להם על כך הודעה בכתב.
- 10.2. המציעים שייקבעו כזוכים במכרז מתחייבים להעמיד תוך 7 ימים את ערבות הביצוע וכן למסור עד מועד זה את האישורים על קיום ביטוחים כמפורט בהסכם.
- 10.3. מציע אשר הצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב והערבות הבנקאית שהוצאה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז תוחזר אליו.
- 10.4. לא מילא זוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 10.2 לעיל, תוך התקופה האמורה שם ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים, אשר עליו להמציא נוכח זכייתו ו/או חזר בו מהצעתו, תהא רשאית החברה לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים לזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה. כן תהא רשאית החברה במקרה זה להזמין את העבודה ו/או השירותים מכל מציע אחר, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.
- 10.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה שהזוכה לא קיים איזו מהתחייבויותיו בעקבות הזכייה כאמור והחברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, החליטה שלא לבטל את הזכייה, תהא החברה זכאית לסך של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועד הנקוב בסעיף 10.2 לעיל ועד למועד קיום התחייבויותיו של הזוכה או מועד המצאת כל

## **11. ביטול המכרז**

- 11.1. החברה רשאית לצמצם את היקף המכרז או לבטלו או לבטל חלקים ממנו, או לצאת למכרז חדש מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה שההצעות המתקבלות יהיו בלתי סבירות, או שלא יעמדו בדרישות הסף, או כתוצאה משיבוש בלתי צפוי בלוחות הזמנים, בעיות תקציב וכיוצא באלה.
- 11.2. בנוסף לאמור לעיל ולאמור עפ"י כל דין, מובהר בזאת, כי החברה תהא רשאית – אך לא חייבת - לבטל את המכרז גם בכל אחד מהמקרים האלה:
- 11.2.1. ההצעות שהוגשו הן במחיר נמוך או גבוה באופן מהותי או בלתי סביר מהאומדן המקצועי שנערך ו/או מהמחירים שנראים לחברה כמחיר הוגן וסביר לשכירות ולהפעלת השטחים.
- 11.2.2. התברר לעורך המכרז, לאחר פרסום מסמכי המכרז ו/או לאור שאלות ההבהרה ו/או לאחר פתיחת ההצעות, שנפלה טעות במפרטים או בדרישות המפורטות במסמכים, או שהושמטו נתונים / דרישות מהותיים מההסכם ו/או נספחיו, או שאלה בוססו על נתונים שגויים, או בלתי שלמים.
- 11.2.3. יש בסיס סביר להניח שהמציעים, כולם או חלקם, תיאמו הצעות מחיר ו/או פעלו בניסיון ליצור הסדר כובל.
- 11.3. החליטה החברה על ביטול המכרז, לא תהא למי מהמציעים במכרז ו/או למי מרוכשי מסמכי המכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או כלפי מי מטעמה.

## **12. הוראות כלליות**

- 12.1. התברר לחברה, בין באמצעות המציע ובין בדרך אחרת, כי הצהרה מהצהרות המציע או מצג אחר שהציג המציע כלפי החברה במסגרת הצעתו, אינם נכונים, מלאים או מדויקים, רשאית החברה לפסול את ההצעה, ואם בחרה בהצעה כהצעה זוכה – לבטל את הזכייה.
- 12.2. מסמכי המכרז הם קניינה הרוחני של החברה, אשר מועבר למציעים לצורך הגשת ההצעות בלבד. אין לעשות במסמכי המכרז שימוש שאינו לצורך הכנת ו/או הגשת ההצעות.
- 12.3. סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים או הקשורים למכרז זה תהא לבתי המשפט המוסמכים בירושלים.

מידע כללי על המציע

**1. פרטים על המשתתף**

- 1.1 שם המשתתף: \_\_\_\_\_
- 1.2 מס' הזיהוי: \_\_\_\_\_
- 1.3 מען המשתתף (כולל מיקוד): \_\_\_\_\_
- 1.4 שם איש הקשר אצל המשתתף: \_\_\_\_\_
- 1.5 תפקיד איש הקשר: \_\_\_\_\_
- 1.6 טלפונים: \_\_\_\_\_
- 1.7 פקסימיליה: \_\_\_\_\_
- 1.8 דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

**2. ניסיון- עמידה בתנאי סף הקבוע בסעיף 2.1**

בעל ניסיון בהקמה והפעלה של מתחמי אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי אשר מפעילים ו/או הפעילו מתחמים כאמור במשך חמש (5) שנים לפחות עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז. "הקמה ו- "הפעלה" בסעיף זה משמעם גם הפעלה ו/או הקמה באמצעות קבלני/זכייני משנה

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

שם המשתתף: \_\_\_\_\_

חתימת וחותמת המשתתף: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

אישור עו"ד

אני מאשר כי החתימות דלעיל הינן חתימותיהם של \_\_\_\_\_, אשר רשאים לחתום ולהתחייב על פי דין בשמו של \_\_\_\_\_ [המשתתף] וכי חתימותיהם בצירוף חותמת החברה מחייבות את המשתתף לכל דבר ועניין.

עו"ד

תאריך

## מכרז מס' 07/22

מסמך א(2)

אישור רו"ח על מחזור כספי

הנדון : אישור על מחזור כספי לכל אחת מהשנים שנסתיימו

ביום 31.12.2016, 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן :

א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת \_\_\_\_\_.

ב. הדוחות הכספיים המבוקרים של חברתכם לימים: 31.12.2016, 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 בוקרו על ידי משרדנו.

### לחילופין:

הדוחות הכספיים המבוקרים של חברתכם ליום/ימים (1) \_\_\_\_\_ בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים ליום/ימים (1) \_\_\_\_\_ אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחיד (2).

### לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) \_\_\_\_\_ כוללת חריגה מהנוסח האחיד אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

### לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) \_\_\_\_\_ כוללת חריגה מהנוסח האחיד אשר יש לה השלכות כמפורט לעיל על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

ג.1. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים ליום/ימים (1) 31.12.2016, 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 המחזור הכספי של חברתכם, בשל הפעלת מתחמי אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי, לכל אחד מן הימים הנ"ל עולה על 1,000,000 ש"ח לפחות, לא כולל מע"מ.

### לחילופין, במקרה של מלכ"ר בלבד:

בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים ליום/ימים (1) 31.12.2016, 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021, המחזור הכספי של חברתכם, בשל הפעלת מתחמי אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי, לכל אחד מן הימים הנ"ל עולה על 500,000 ש"ח לפחות.

ד. למציע אין חובות קודמים לעיריית ירושלים ו/או לחברה. "חובות קודמים" לעניין סעיף זה הינם חובות שנצברו לאחר חלוף 4 חודשים מהמועד שנקבע לתשלוםם.

בכבוד רב,

רואי חשבון

1. יצינו התאריכים בהתאם לנדרש במסמכי המכרז.

2. לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחיד.

### הערות:

- נוסח דיווח זה נקבע על ידי ועדה משותפת של מינהל הרכש הממשלתי ושל לשכת רואי החשבון בישראל – אוגוסט 2009.
- יודפס על נייר לוגו של משרד הרו"ח.

## מכרז מס' 07/22

מסמך א(3)  
קיום דיני עבודה

### נוסח תצהיר בדבר קיום דיני עבודה - תנאי להעסקה עם גוף ציבורי

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ מס' זיהוי \_\_\_\_\_ (להלן – "הגוף") שהוא הגוף המבקש להגיש הצעה למכרז 07/22 של החברה הכלכלית אריאל. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם הגוף.

2. בתצהירי זה, משמעותם של המונחים "בעל זיקה"; "עבירה"; "הרשעה" ו-"מועד ההתקשרות" הינו כהגדרתם בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976 (להלן – "החוק"), תחת הכותרת "קיום דיני עבודה – תנאי לעסקה עם גוף ציבורי". אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של מונחים אלה וכי אני מבין/ה אותם.

3. הנני מצהיר בזאת כי הגוף ובעל הזיקה אליו<sup>1</sup>:

לא הורשעו ביותר משתי עבירות אֶן הורשעו ביותר משתי עבירות אולם במועד ההתקשרות, חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה.

הורשעו ביותר משתי עבירות במהלך השלוש השנים האחרונות שקדמו למועד ההתקשרות. (מצ"ב פרטים בדבר ההרשעות לרבות מהותן ומועדן).

4. עוד אני מצהיר כי על הגוף או על בעל זיקה אליו<sup>2</sup>:

לא הוטלו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות.

הוטלו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות. (מצ"ב פרטים בדבר העיצומים לרבות מהותם ומועדם).

5. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

#### אישור

הריני לאשר, כי ביום \_\_\_\_\_, הופיע בפני, \_\_\_\_\_, עו"ד מ.ר. \_\_\_\_\_, אשר משרדי ברחוב \_\_\_\_\_, מר/גבי' \_\_\_\_\_, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימת עוה"ד

<sup>1</sup> יש לסמן את אחת מהאפשרויות בסעיף.  
<sup>2</sup> יש לסמן את אחת מהאפשרויות בסעיף.

מכרז מס' 07/22

מסמך א(4)  
מפת המתחמים

**מפת המתחמים ופירוט אודות השימוש והמתקנים הקיימים במתחמים**  
**והוראות מיוחדות למתחמים מסויימים**

המתחמים העומדים להשכרה והשימושים בהם כיום :

- 1- בריכה טיפולית
- 2- סטודיו ריקודים
- 3- אחי יהודה- טקוואנדו
- 7 מכבי ירושלים- התעמלות קרקע

## הנחיות כלליות:

יש לבדוק שהיציאות חירום מילוט ובהלה בתוך אולמותיכם נגישות אינם חסומים וניתן חלילה בחירום להימלט, יש להטמיע את ההנחיות בקרב העובדים, מאמנים ומדריכים.  
מעל דלתות יציאות החירום יש להתקין שלטים מוארים יציאה + תאורות חירום תקינות.  
באחריותכם המלאה לדואג לכך בדרך קבע.

מיקום ברזים ראשיים ומערך התזה אוטומטית { ספרינקלרים }  
במקרה חירום סגירה דחופה !! עקב פיצוץ או נזילה חלילה.  
מיקום הברזים הראשיים נמצאים במחסן רבין בדרומי מעבר לקיר מול דלת החירום לכוון האצטדיון בצד הדרומי, שלושה ברזים ראשיים כולל שילוט חלוקה  
וכן ברז שיבר ראשי למתחם בצד שמאל בפניה סמוך לפיר המעלית. זאת רק לאחר שלא ניתן להשיג את צוות מערך האחזקה במקום, מעברי הגישה הינם: מאולם אקרובטים + בריכה + אולם קרב מגע בסוף.  
עליכם לבצע ריענון בטיחות ואמצעי מערך כיבוי האש הכרת עמדות ארונות כיבוי האש + זרנוקים בסמוך לאולמותיכם + מטפים ניידים בהישג יד באולמותיכם.  
בהשתתפות: העובדים, מאמנים, מדריכים הפועלים באולמותיכם.

מיקום מכשיר החיאה - דפיברילטור  
במקרה חירום! חלילה הצלת חיים קיים מכשיר החיאה במשרד ראשי אומניות הלחימה קומת קרקע בכניסה הצפונית משמש את כל באי המרכז קיים שילוט הכוונה.  
אחד נוסף בבעלות פרטית בחדר כושר מטי קומה ב' אומניות הלחימה.  
באחריות היזמים לדאוג לכל אישורי התקינות המתבקשים בהתאם לחוק באולמותיכם,  
מכל הגורמים הרלוונטיים, לרבות דרישות מהרשות הארצית לכבאות אש והצלה, וכן לדאוג לכל אישורי התקינות השנתיים, ובין היתר:  
אישור חשמלאי מוסמך - אישור שנתי: לציין לוח חשמל + תאורות חירום + שילוט מואר + שקעים ומפסקים + גופי תאורה + ומכשירי חשמל ניידים  
בודק חשמל מוסמך - אחת לחמש שנים מערך החשמל לוח והארקה.  
מהנדס קונסטרוקציה (כל חמש שנים): לציין יציבות תקרה אקוסטית תלויה + האלמנטים התלויים + יציבות קירות הטיפוס ועיגון + יציבות וחוזק מתקני ספורט + מדחסי מזגנים + יציבות גלריה או בכל מקרה של שקיעה או פגיעה אחרת.  
יועץ בטיחות (אישור שנתי) מניעת דליקות כיבוי ומילוט, סבב בידוק לייכתנות מפגע המהווה כל סכנה בטיחותית + שילוט + יציאות חירום דלתות ומילוט, ציוד כיבוי אש  
עליכם להמציא (ו/או להאריך בהתאם) פוליסת ביטוח, לרבות כיסוי מפני נזקים לצד ג', שתהיה בתוקף כנדרש, וכן עליכם להמציא רישיון עסק וחידושו (ככל שהדבר נדרש על-פי דין) וכן תעודת הסמכה, תעודות מאמנים ומדריכים בהתאם לחוק  
מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתכם לקבל את כל האישורים הנדרשים במועדים הקבועים בדין.

מפסק חשמל ראשי - לוח חשמל  
במקרה חירום! של הפסקת חשמל באולמותיכם ורק לאחר שלא ניתן להשיג את צוות מערך האחזקה במרכז  
חדרון החשמל ראשי ממול אולם בלט נעול עם מפתח מטעמי בטיחות כדי למנוע אפשרות כניסת זרים.  
המפתח נמצא תלוי על הקיר ממול בצד ימין מעל דלת המחסן עבודה בפניה העליונה.  
יש לנעול חזרה כולל וו הסגירה עליון בדלת החדרון.

הקפדה על משנה זהירות בתקופת החורף במתחם:  
כידוע במהלך השנים עיריית ירושלים וחברת אריאל ביצעו ותבצענה בעתיד עבודות איטום במוקדים שונים במתחם אצטדיון  
אולם לעתים נוצרות נזילות במוקדים שונים בלתי צפויים אשר חודרות לשטח מתחם מרכז הספורט.  
לפיכך, הנכם מתבקשים להקפיד על משנה זהירות! במקרה של היווצרות נזילה בשטח המתחם המצוי ברשותכם, באחריותכם ומחובתכם במוקד הנזילה להניח פח שחור  
ושלט דו צדדי צהוב "זהירות החלקה" / "רצפה רטובה" במקרה של נזילה כאמור, כמו כן באחריותכם להזיז כל ציוד ממוקד הנזילה כולל מוצרי חשמל ואלקטרוניקה בכדי למנוע נזקים נוספים.  
מובהר כי אין באמור לעיל כדי להטיל על חברת אריאל / עיריית ירושלים אחריות לכל נזק הנובע כתוצאה מהנזילות כאמור.

הפעלת רגישות גלאי עשן במתחם  
אין לבצע כל עבודות אשר גרומות להוצאת עשן ואבק מכל סוג שהוא הדבר גורם להפעלת



צופרי מרכזיית גלאי העשן במתחם, במידה ויש עבודה מתבקשת נא ליידע את הנהלת המרכז מראש.

#### חל איסור מוחלט לפעול ולעבוד בשבת

כידוע המרכז הינו מתקן עירוני ובהתאם לכך יש לפעול בין השעות 06:00 – 23:00 ולא יאוחר. בימי שישי ניתן לעבוד עד שעה לפני כניסת השבת ובמוצ"ש לאחר צאת השבת בלבד. נבקשכם לפעול בהתאם.

נשוב ונציין כי חברת אריאל / אגף הספורט בעירייה וכל מי הפועלים מטעמה ובשמה רואים עצמם משוחררים מכל אחריות נזיקית, מנהלית, פלילית או אחרת, לכל אירוע תאונתי או אחר, אם חס וחלילה ייגרם באיזה מהחללים המושכרים ו/או כתוצאה משימוש בהם, ועל היזמים מוטלת האחריות המלאה בעניין זה.

#### הערות !

- \* תיק עזרה ראשונה נגיש באולמותיכם.
- \* חל איסור שימוש בכל משחקי כדור למנוע נזק פגיעה בספרינקלרים.
- \* כל תכנון לשיפוץ או התקנת ציוד מכשירי כושר בתיאום ובאישור מראש ואישור מהנדס קונסטרוקציה.
- \* מצ"ב רשימת טלפונים צוות עובדי מערך האחזקה לו"ז משמרות במרכז.
- \* ליידע את באי המרכז כי חל איסור מוחלט ! להחנות רכבים ברחבת ההצלה בכניסה הראשית למרכז הספורט ואומנויות לחימה.
- \* **חל איסור !** על כל שימוש בגז בישול בכל המתחם.
- \* אין לשנות ולנתק אחת מהמערכות כיבוי האש.
- \* הכניסה אסורה ! לאופניים, גלגליות וכל כלי ממנוע איסור טעינה לכל סוג חשמלי במתחם.
- \* מתחם המרכז קומת כניסה - במקרה חירום משמש כמרחב מוגן + שני מקלטים אומנויות לחימה + מתחם המלתחות מרכז הספורט.

\* יש לפעול בכפוף להנחיות **משרד הבריאות והתנו הסגול** ככל שישנן

**מתחמים במרכז הספורט הירושלמי – אצטדיון טדי ירושלים**

מספור בתשריט	שם המפעיל הקיים	שטח האולם המתקן	סוג רצפה	סוג תקרה	פירוט ציוד שלא ניתן לפרק	חיבור חשמל	חיבור מים	מתקנים מחוברים	הערות
1	מרכז המים קומת קרקע	393.35 מ"ר	חיפוי קרמיקה	אקוסטית + גופי תאורה	מלתחות /שירותים גברים ונשים. חדר מכונות מערכת איורור	מותקן מונה שעון בנפרד	מותקן מונה שעון בנפרד	2 בריכות טיפוליות 50 מ"ר + 56 מ"ר גובה 0.80 ס"מ	
2	סטודיו ריקודים קומת קרקע	288 מ"ר	פרקט + פי וי סי לבלט	גופי תאורה	מראות	מותקן מונה שעון בנפרד	אין	-	
3	מועדון אחי יהודה- טקוואנדו קומת קרקע	225 מ"ר	פי וי סי	אקוסטית + גופי תאורה	מזגנים	מותקן מונה שעון בנפרד	אין	-	
7	התעמלות קרקע מכשירים/ קומת קרקע	400 מ"ר	בטון	יריעות PVC	בורות קפיצה, רמפה	מותקן מונה שעון בנפרד	אין	-	

## הוראות מיוחדות למתחמים מסויימים

### מתחם 1

1. מובהר כי במתחם 1 מופעלת ומותקנת כיום בריכה טיפולית (קיימות 2 בריכות).
2. יובהר כי החברה מעוניינת בהמשך הפעלת הבריכה הטיפולית במתחם, ובקיום פעילויות לתינוקות ו/או בעלי מוגבלויות ו/או פעילויות טיפוליות שונות במים, ולפיכך מפעילים אשר יציעו קונספט העונה לצרכי החברה כאמור לעיל, יזכו לניקוד נוסף, בהתאם להוראות סעיף 9.1.2 למסמכי המכרז.

### מתחם 2

1. מובהר כי במתחם 2 מופעל כיום סטודיו לריקודים
2. יובהר כי החברה מעוניינת בהמשך הפעלת סטודיו לריקודים במתחם, ולפיכך מפעילים אשר יציעו קונספט העונה לצרכי החברה כאמור לעיל, יזכו לניקוד נוסף, בהתאם להוראות סעיף 9.1.2 למסמכי המכרז.

**הנחיה כללית לעניין חיבור צנרת מים** – בכל המתחמים נושא המכרז אין חיבור מים, למעט מתחם 1. כל זוכה אשר יזכה בהפעלת אחד המתחמים האחרים אשר יהיה מעוניין בחיבור מים בשטח המתחם, יבצע עבודות התאמה והתקנה בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו להקנת צנרת מים במתחם, חיבורה לצנרת המים באצטדיון והתקנת מד מים משויך בכניסה למתחם, והכל בתיאום מלא ובכפוף לאישור החברה והגורמים המקצועיים בה.



**מכרז מס' 07/22**  
מסמך א(6)  
תצהיר בדבר  
אי תיאום הצעות במכרז

**תצהיר**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ נושא משרה ב \_\_\_\_\_  
מספר זיהוי \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף") מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המשתתף ומנהליו.
  2. ההצעה הוגשה על ידי המשתתף באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
  3. הצעת המשתתף לא הוצגו בפני כל משתתף אחר בכוח או בפועל.
  4. המשתתף לא היה מעורב בניסיון להניא גוף אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
  5. המשתתף לא היה מעורב בניסיון לגרום לגוף אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעת המשתתף.
  6. המשתתף לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
  7. הצעת המשתתף מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם משתתף אחר (בכוח או בפועל) במכרז זה.
- יש לסמן V במקום המתאים
- המשתתף לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז. אם כן, נא פרט:

○ המשתתף לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תיאומי מכרזים.  
אם כן, אנא פרט:

**אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.**

תאריך \_\_\_\_\_ שם התאגיד \_\_\_\_\_ חותמת התאגיד \_\_\_\_\_ שם המצהיר ותפקידו \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

**אישור**

אני החתום מטה, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר, כי ביום \_\_\_\_\_ התייצב בפני מר \_\_\_\_\_ הנושא תעודת זהות שמספרה \_\_\_\_\_ והמוסמך להתחייב בשם \_\_\_\_\_ מספר זיהוי \_\_\_\_\_ והמוכר לי אישית/אותו זיהיתי לפני ת.ז. מספר \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ורק אותה וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר באוזניי את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

תאריך

שם מלא + חתימה + חותמת

### הצהרת המשתתף - מכרז מס' 07/22

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. קראנו בעיון, בחנו בקפידה והננו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז.
2. ביקרנו במתחם נשוא הצעתנו ומצאנו אותו מתאים לצרכי הפעילות המוצעת על ידינו במסגרת הצעתנו.
3. בחנו את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע מלוא התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז, את החוקים, הדרישות והנהלים של כל הרשויות המוסמכות, וכל גורם אחר שאישורו נדרש לצורך קיום התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז וכן את כל הגורמים, אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתנו. כן הננו מאשרים כי קביעת התמורה בהצעתנו זו נעשתה בהתחשב בכל הנתונים שלעיל וכי אין ולא תהיה לנו כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם האמור לעיל ו/או עם הצעתנו.
4. הגשנו את הצעתנו בהתאם לאמור במסמכי המכרז ובהסתמך על הבדיקות שערכנו. בידינו כל המידע הדרוש לנו ואנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
5. הננו מתחייבים כי במשך כל תקופת ההתקשרות, נקיים אחר הוראות כל דין ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת, ללא כל תמורה נוספת שהיא.
6. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים עפ"י מסמכי המכרז ואנו מקבלים על עצמנו לבצע את העבודות והשירותים מושא המכרז.
7. הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
8. יש לנו את כל האמצעים הטכניים, המקצועיים, כוח האדם וכל הציוד הנדרש והמתאים על מנת לבצע ולהשלים את העבודות ולבצע את השירותים במועדים הנקובים במסמכי המכרז, ואנו מתחייבים לעשות כן אם נזכה במכרז.
9. אנו מכירים את כל הדינים המתייחסים לעבודות ולשירותים מושא המכרז.
10. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. ידוע לנו, כי החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשנידרש תיפסל הצעתנו והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.
11. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה בלתי-חוזרת כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ובקבלתה על ידכם ייכרת הסכם מחייב בינינו לבינכם.

12. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים כי תוך המועד שייקבע בהודעת החברה על הזכייה, נחתום על כל המסמכים ונפקיד בידי החברה כתב ערבות ביצוע ואישורים על עריכת ביטוחים, הכל כנדרש במסמכי המכרז וכן נתחיל בביצוע העבודות ביום שהחברה תורה לנו.

13. הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המשתתף בשמו מוגשת הצעה, אנו זכאים לחתום בשם המשתתף על הצעה זו, חתימתנו מחייבת את המשתתף ואין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

\_\_\_\_\_  
חתימת המשתתף

\_\_\_\_\_  
תאריך

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד של \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ חתמו בפני על הצעה זו דלעיל ועל כל יתר מסמכי המכרז וההצעה ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ בשם המשתתף, כי המשתתף הינו תאגיד קיים ותקף וכי התקבלו אצל המשתתף כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על הצעה למכרז וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

### הצעה

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ מספר זיהוי \_\_\_\_\_, המשמשים כמורשי חתימה של \_\_\_\_\_, מספר זיהוי \_\_\_\_\_, לאחר שקראנו את מסמכי המכרז וחתמנו על ההצהרה שבמסמך ב' לעיל, מצהירים בזאת כי:

הננו מעוניינים לשכור במתחם המסומן במסמך א(4) כמתחם \_\_\_\_\_ ובכוונתנו להפעיל בו את הפעילות כמפורט להלן ובמסמכי הצעתנו:

הובהר לנו כי דמי השכירות המינימליים שקבעה החברה למ"ר בכל אחד מהמתחמים עומדים על סך 45 ש"ח למטר רבוע, בתוספת מע"מ.

בהתאם לאמור לעיל, הננו מגישים את הצעתנו הכספית כדלקמן:

דמי שכירות לחברה בסך חודשי קבוע של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים : שקלים חדשים), בתוספת מע"מ

ידוע לנו כי נשלם לחברה דמי שכירות מדי חודש, בהתאם להוראות ההסכם.

### הערות:

- יש למלא דמי שכירות קבועים בש"ח, אשר אינם נמוכים מדמי השכירות המינימליים כמפורט לעיל.
- המחירים ינתנו בשקלים ובעשרות אגורות (עד ספרה אחת לאחר הנקודה העשרונית). הצעה שתנתן באגורות בודדות (שתיים או יותר ספרות לאחר הנקודה העשרונית) תעוגל כלפי מטה באמצעות מחיקת הספרות עד ספרה אחת לאחר הנקודה העשרונית, בהתאם להחלטת ועדת המכרזים.
- דמי השכירות ודמי הניהול אינם כוללים מע"מ. לכל סכום שישולם לחברה יתווסף מע"מ על פי דין.
- דמי שכירות ישולמו אחת לחודש כמפורט בהוראות ההסכם.
- דמי שכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן מדי חודש כאשר מדד הבסיס יהא מדד חודש יוני 2022 שפורסם ביום \_\_\_\_\_, אולם התחשבונו בעבור תשלום המדד תעשה בתום כל 3 חודשי שכירות. לא תבוצע הצמדה במקרה של ירידה בין המדד במועד התשלום למדד הבסיס.
- נוסף על דמי השכירות, ישלם המפעיל באופן שוטף דמי ניהול חודשיים בסך 10.5 ₪ למ"ר לחודש ותשלומי חובה כמפורט בהוראות ההסכם להלן.



## 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 המכרז, לרבות המתחם נשוא הסכם זה;
- והואיל** - והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 07/22 לשכירות והפעלה של מתחמי תרבות ו/או אומנות ו/או ספורט ו/או פנאי בשטחים המצויים באצטדיון טדי בירושלים (להלן: "המכרז");
- והואיל** - והמפעיל הגיש את הצעתו למכרז, 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 המכרז, על כל נספחיו, תנאיו, דרישותיו וחלקיו, 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.

1.3.2.1. נספח ב' – התכנית העסקית להפעלת המתחם (כפי שהוגשה במועד הגשת ההצעות למכרז).

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

1.3.4.1. נספח ג'2 – נוסח אישור על קיום ביטוחים להפעלה.

1.3.5.1. נספח ד' – תוכניות ומפרטים (אליהם יצורפו תוכניות ומפרטים שיערכו על ידי הזוכים בהתאם להצעתם/יאושרו על ידי החברה ויצורפו להסכם)

1.3.6.1. 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 1,700 מ"ר העומדים להשכרה והמצויים 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 המכרז 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 למכרז (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 בהסכם עם המפעיל הוא קבלת כלל הרישיונות וההיתרים כאמור עד ולא יאוחר מיום \_\_\_\_\_.**

3.3. המפעיל מתחייב לקיים משא ומתן עם המפעיל הקיים במתחם ולהשלים את העברת המתחם לידיו 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 והתקינים 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 במכרז 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 הכל 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 וכו' העבודה המיומן והציוד הדרוש לביצוע התחייבויותיו, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבמסמכי ההסכם, וכי הוא מתחייב לבצען 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 למכרז 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 והרישיונות הדרושים לצורך הקמת, תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אישור טופס 4, אישור כיבוי אש, מד"א וכיו'. 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

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"), 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.

על-אף האמור, החברה תהיה רשאית להביא את ההתקשרות לידי סיום בכל עת ומכל סיבה שהיא, ללא צורך בהנמקה, בהודעה בת 60 יום מראש. במקרה זה יהא רשאי השוכר להמשיך להחזיק במושכר בתקופת 60 הימים הנ"ל ללא תשלום, ודבר זה יהווה את הסעד היחיד והבלעדי לו יהא זכאי השוכר, ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין ביטול ההתקשרות.

6.3. 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. 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.

6.4. 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:

6.4.1. הפר המפעיל התחייבות מהתחייבותיו 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.

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

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

6.4.4. אם המפעיל הסב את ההסכם, כולו או מקצתו לאחר, או העסיק מפעיל משנה בביצוע העבודה בלי הסכמת החברה בכתב.

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

6.4.6. 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.

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

6.5. 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 בציודם ללא התראה מראש:

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

## 7. רישיונות, היתרים ואישורים

7.1. המפעיל יעמוד בכל תנאי שיידרש לעמוד בו ויפעל לקבלת כל רישיון 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, לשיעור רצונו המוחלט 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 המנהל.

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 ויציג 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 ובלבד שהסירוב לאשר את תוכניות המפעיל יהיה מנימוקים סבירים.

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 בלו"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 המכרז, 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 האצטדיון ו/או מחוץ לו, אלא למטרה שלשמה נועדו השטחים הציבוריים הללו ובתיאום עם החברה.
- 11.20. מבלי לגרום 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 חשבוננו.

## **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 ושאינם 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 חשבוננו, 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 חשבוננו 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 יוציאים 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 חשבוננו 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 חשבוננו 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 הרחבה 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 יושבו 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 ניקויים 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 אגרות וכל תשלום חובה אחר, לרבות מיסים ממשתלתיים ועירוניים וכיוצא באלה, לרבות אך 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 במכרז, 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 של 10.5 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.
- 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 \_\_\_\_\_ 2016 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 רשאית 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 ההמחאה 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, בצרף 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 הנ"ל, וזאת בתוך 15 יום מבקשתה.

## **20. בטחונות - ערבות בנקאית**

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

- 20.2. הערבות תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדוייקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינוי במועד, והשארית 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 לידיה 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 פסי"ד כתוצאה ממעשה או מחדל של המפעיל ו/או מי מטעמו, ובלבד שתימסר למפעיל הודעה מוקדמת על הנזק ו/או על הוצאה 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 חשבון, 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 חשבון והוצאותיו, תוך שבע 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 חשבון, החל ממועד תחילת ההקמה וההפעלה, את הביטוחים המפורטים באישורי עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה ומסומנים "נספח ג", על נספחיו, 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 וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות על-פי ההסכם, ולעניין ביטוח חבות מוצר ו/או אחריות מקצועית, למשך 3 שנים מעבר לתקופת ההסכם, וכל הארכה שלו. המפעיל מתחייב לעדכן את הביטוחים, בהתאם לדרישת יועץ הביטוח של החברה, מעת לעת ולפי דרישתה ושיקול דעתה הבלעדי.

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 22.17 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 שתהיינה 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 בהענתקי 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, יודא 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 בחברה 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 היא 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 עיכבון**

מוסכם בזה כי אין ולא תהיה למפעיל זכות חזקה כלשהי במתחם ו/או בכל חלק הימנו ו/או במתקנים ו/או בציוד ו/או במערכות הקשורים ו/או הנכללים ו/או המשמשים לביצוע העבודות והשירותים לפי חוזה זה, והוא מוותר בזה במפורש על כל זכות עיכבון 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 כוונתור 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 ו/או המנהל 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 כוונתור 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**

נספח א' – נוסח ערבות לביצוע

לכבוד  
חברת אריאל

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות

על פי בקשת \_\_\_\_\_ מספר זיהוי \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "סכום הערבות"), בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתו של מונח זה להלן, וזאת בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של המבקש עפ"י הסכם להפעלת מתחם באצטדיון טדי בירושלים.

במכתבנו זה: "מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי.

הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד של חודש \_\_\_\_\_ שפורסם ביום \_\_\_\_\_ (להלן - "המדד היסודי"), יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין כדרישתכם הנ"ל, מחולק במדד היסודי. בכל מקרה הסכום לו תהיו זכאים לא ייפחת מסכום הערבות הקבוע לעיל, גם אם המדד החדש יהא נמוך מן המדד היסודי.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתכם בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים.

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

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על-פיה בהליך משפטי, או באופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על-פיה, תביעה משפטית נגד המבקשים או לדרוש תחילה תשלום מאת המבקשים.

ערבות זו תישאר בתוקפה לפחות עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל. דרישה שתימסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בנק: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

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



## **נספח ד' – תוכניות ומפרטים**

(אליהם יצורפו תוכניות ומפרטים שיערכו על ידי הזוכים בהתאם להצעתם/יאושרו על ידי החברה ויצורפו להסכם).

**נספח ה' – לוח זמנים ותכנית עבודה מפורטים לביצוע ההקמה**

(יערכו על ידי הזוכה בהתאם להצעתו/יאושרו על ידי החברה ויצורפו להסכם)