

## החברה

לפיתוח בית אריה בע"מ (בשיקום כלכלי)

חדל"ת (מחוזי י-ם) 65929-11-19

באמצעות הנאמן עו"ד שמואל מיכאל

מכרז פומבי מס' 2.2022

## להשכרת מבנים

לטובת הפעלת עסקים בתחום המזון

(חוברת מסמכי המכרז הכלליים וחווה המכרז)

---

## תוכן העניינים

- א. מסמך 1 – תנאי המכרז.
- ב. מסמך 2 - נוסח הצעת המציע.
- ג. מסמך 3 – חוזה שימוש במתחם העסק.
- ד. מסמך 4 – ערבות אישית
- ה. מסמך 5 - נוסח ערבות בנקאית
- ו. מסמך 6 – אישור קיום ביטוח.

## מסמך 1 – תנאי המכרז

### תנאי המכרז

הנדון: הזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרת מבנים לטובת הפעלת עסקים בתחום

המזון (להלן: "המכרז")

מידע כללי והוראות למשתתפים

מכרז פומבי מס' 2/2022

### השכרת מבנים לטובת הפעלת עסקים בתחום המזון

א. סיור מצעים 08.06.2022 בשעה 12:00 (השתתפות חובה).

ב. מועד אחרון להגשת הצעות 20.06.2022 בשעה 13:00

ג. מועד פתיחת מעטפות 23.06.2022

1. **מהות ההזמנה:** החברה לפיתוח בית אריה (בשיקום כלכלי) בע"מ (להלן: "המזמינה") מתכבדת להזמין בזה הצעות לשכירת אחד מתוך המבנים כהגדרתם במכרז זה, לשם השכרתם לטובת מבנים לטובת הפעלת עסקים בתחום המזון (להלן: "המבנה").
2. המציע שהצעתו תזכה במכרז, יידרש להשקעה כספית ולעמידה בתנאי סף, (להלן: "המפעיל" או "המשתמש") כמפורט בחוברת זו.
3. המפעיל יהיה אחראי להפעלת העסק במבנה בהתאם להוראות כל דין, לרבות קבלת כל היתר ו/או רישיון נדרש להפעלת העסק, ומובהר בזאת שמכרז זה אינו כולל שום מצג או התחייבות למתן היתר ו/או אישורים כאמור, ועל המשתמש לברר מראש מול הרשות המוסמכת את כל הנדרש.
4. הפעלת העסק כוללת הפעלה בהתאם לתנאי המכרז. המפעיל יידרש להפעלת העסק בהתאם להוראות כל דין.
5. המקום ימסר למשתמש כפי שהוא AS-IS במצבו הנוכחי, במועד הסיור.
6. **תקופת ההתקשרות:** התקופה תחל מ 1.07.22 ועד 30.06.23.
7. תקופת אופציה – למזמינה בלבד (החברה) תינתן אופציה להאריך את ההתקשרות למשך 3 שנים נוספות סה"כ (שנה בכל פעם) וזאת לפי שיקולה הבלעדי.
8. מובהר בזה כי הנאמן, בשם המזמינה, אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, והוא רשאי לפעול לפי שיקול דעתו, לערוך התמחרות או לנהל משא ומתן פרטי.
9. יודגש כי חוק חובת מכרזים לא חל על מכרז זה.

## דמי שימוש

10. המפעיל ישלם למזמינה **דמי שימוש** במשך תקופת ההתקשרות כפי שיפורט להלן:
  - א. **תשלום דמי שימוש**: המפעיל ישלם לחברה דמי שימוש חודשיים בסכום שיוצע על ידו ויחתם עמו בהסכם, (להלן ולעיל: "**דמי השימוש**"). הגיש מציע הצעה על סכום נמוך מהסכום המינימאלי, יראו בכך כהסכמה מצדו לתשלום הסכום המינימאלי המוצג בסעיף א' דלעיל.
  - ב. **ציוד קיים**: המזמינה מבהירה, כי במבנה נותר ציוד קיים, ששייך למפעיל הקודם וטרם פונה. מובהר כי הציוד אינו חלק מהוראות מכרז זה, ואף אם לא יפונה עד למועד תחילת ההתקשרות, לא יהיה בכך משום עיכוב במסירת המבנה ותחילת ההתקשרות לפי מכרז זה.
  - ג. **מועדי התשלום**: התשלום ישולם בכל 1 לחודש (גם עבור חודש חלקי ישולם תשלום מלא). במועד חתימת החוזה יימסרו לידי המזמינה המחאות מעותדות לכל תקופת המכרז (ללא האופציה), כאשר מועדי פירעון השיקים יהיו ל 1 לכל חודש. תנאי להארכת ההתקשרות יהיה גם מסירת המחאות לתקופת ההארכה.
11. המקום יימסר למפעיל as-is.
12. **אחזקה ותחזוקת מבנה העסק**: המפעיל יקבל אחריות מלאה לתקינות המבנה, לכל דבר ועניין, לרבות תיקונים ואחזקה מלאה במהלך כל תקופת ההסכם.
13. **תשלומים נוספים**: המפעיל יישא בעלויות / מימון צריכת החשמל והמים כפי שיחויב על ידי המועצה המקומית בית אריה-עופרים ובכל המיסים העירוניים וההיטלים החלים על המחזיק במבנה.
14. **אופי הזכות של המפעיל**: חוזה המכרז יקנה למפעיל זכות שימוש מוגבלת בזמן בלבד, במבנה העסק שאינה זכות שכירות. כל השקעה של המפעיל, במבנה העסק, בציוד וכד', לא תקנה למפעיל זכות כלשהי וכל משתתף במכרז נדרש לוותר על כל טענה בהקשר זה.
15. **השבת המתקנים למזמינה**: בתום תקופת ההתקשרות ו/או תקופת האופציה, ישיב המפעיל את מבנה העסק, על כל רכיביו והציוד שקיבל, ככל שקיבל. המפעיל יהיה רשאי לקחת ציוד השייך לו ושאינו מחובר חיבור של קבע למבנה. לא ישולם למפעיל תשלום בגין בינוי שיבצע בתקופת פעילותו או בגין ציוד שישאיר (ככל שיותר לו להשאיר).

## תפעול ורישיון עסק

16. המפעיל יפעל לקבלת רישיון עסק בהתאם להוראות כל דין ויהא אחראי בלעדית לקבלת רישיון כאמור, וכן לקבלת כל אישור הנדרש על פי דין להפעלת העסק.
17. המפעיל מצהיר ומסכים כי גם אם יתברר כי אין בידו לקבל רישיון עסק, הוא לא יוכל להעלות כנגד המועצה טענות ועליו יחולו כל העלויות הנובעות מכך.
18. באחריות המפעיל לבחון את יתר העלויות לרבות לרשויות הרלבנטיות, הן מבחינת מיסים והן מבחינת רישוי עסקים והן מכל בחינה הנוגעת להפעלת העסק.
19. מובהר כי אין המזמינה ו/או הנאמן מתחייבים לכמות של קונים ופעילות, אם בכלל, והמפעיל לוקח בחשבון במסגרת מכלול השיקולים, כי יישא בתשלום דמי השימוש גם במקרה שלא תהיינה פעילות.

## תנאי סף להשתתפות במכרז

20. במכרז רשאים להשתתף מציעים העומדים בכל תנאי הסף המפורטים להלן:
- א. **ניסיון תפעולי:** על המציעים להיות בעלי ניסיון של לפחות 3 שנים בהפעלת עסק בתחום המזון דומה. המציעים יציינו בהצעתם את פרטי ניסיונם ויצרפו אישורים/המלצות לעניין זה.
  - ב. **עוסק מורשה או תאגיד רשום:** המציעים יצרפו להצעתם העתק נאמן למקור של תעודת עוסק מורשה או מסמכי התאגדות של החברה.
  - ג. **ניהול ספרים:** מציעים הזכאים לקבל אישור על ניהול ספרים כדין בהתאם להוראות חוק עסקאות עם גופים ציבוריים. המפעיל יידרש להציג אישור תקף עפ"י חוק זה במועד חתימת חוזה המכרז.
  - ד. **אישור מורשי חתימה:** אישור עו"ד או רואה חשבון כי לחותם יש זכות חתימה מחייבת במסמכי העסק / התאגיד.
  - ה. **ערבות המכרז – ערבות בנקאית:**

- **תנאי סף נוסף – ערבות המכרז:** תנאי נוסף להשתתפות במכרז הוא צירוף ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת חתימת המציע על הסכם התקשרות במקרה בו תיבחר הצעתו כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "ערבות המכרז").
- **סכום ערבות המכרז:** הערבות תהיה על סך של **10,000** ₪ ותעמוד בתוקפה למשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.
- **חילוט הערבות:** מובהר בזאת כי במקרה בו לא יעמוד המציע בכל תנאי הצעתו, מכל סיבה שהיא ו/או ימנע מלחתום על חוזה המכרז, תהא המזמינה רשאית לחלט ערבות בנקאית זו עפ"י החלטתה הבלעדית, ללא מגבלה כלשהי וללא צורך בהוכחת נזק.
- **החזרת הערבות:** הערבות תושב למציעים שהצעתם לא זכתה, לאחר חתימת הסכם עם המציע שיזכה.

## ערבות ההפעלה – ערבות בנקאית

21. **ערבות הביצוע (הפעלה):** במקרה בו הצעת המציע תיבחר כהצעה הזוכה במכרז, כתנאי לחתימה על ההסכם, תוחלף ערבות המכרז ע"י המפעיל בערבות עבור תקופת הפעלת העסק.
- א. **גובה ערבות ההפעלה:** הערבות תהיה על סך דמי ארבעה חודשי דמי שימוש.
  - ב. **תקופת הערבות:** הערבות תימסר לפני החתימה על הסכם התקשרות ועד 60 יום לאחר תום תקופת ההתקשרות (ללא האופציה). תנאי להארכת ההתקשרות לפי האופציה יהיה גם העמדת ערבות בנקאית בהתאמה, לתקופת האופציה.

## אחריות וביטוח

22. המפעיל יישא באחריות לכל נזק שייגרם למזמינה ו/או לנאמן ו/או למועצה המקומית בית אריה ו/או לצדדים שלישיים כלשהם במסגרת פעילותו ו/או במבנה, ובהתאם להוראות חוזה השימוש ולמסמכי המכרז.
23. המפעיל ירכוש את הביטוחים הנדרשים בהתאם להוראות חוזה השימוש ולמסמכי המכרז.

## הגשת ההצעה

24. **עיון במסמכי המכרז** : המתעניינים רשאים לעיין במסמכי המכרז המצויים במשרדי המזמינה, וכמו כן באתר האינטרנט של המועצה המקומית בית אריה [beit-arye.co.il](http://beit-arye.co.il). ניתן לרכוש עותק של המסמכים בתמורה ל- 100 ₪ שלא יוחזרו. לבירורים ניתן לפנות למשרדי החברה בטלפון 08-6256550.
25. **המועד האחרון להגשת הצעות** : את מסמכי המכרז יש להגיש חתומים במלואם על ידי המציע כולל הצעת המציע, הסכם שימוש ולהוסיף ערבות בנקאית כנדרש במעטפה סגורה, במשרדי המזמינה במסירה אישית, עד **ליום 20.06.22 בשעה 13:00**. הצעה שלא תתקבל עד למועד הנ"ל לא תידון.

## הודעה על התוצאות

26. לזוכה במכרז תימסר על כך הודעה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני.
27. **בחירת ההצעה הזוכה** : בחירת ההצעה הזוכה תיעשה ע"י הנאמן. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לבחור את ההצעה המתאימה ביותר ואינה מתחייבת לבחור את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי. בכל מקרה שהמכרז יבוטל או יופסק, לא תהא למציעים טענה כלשהי מלבד זכותם לקבל את המסמכים ו/או הערבויות בחוזר. המציעים מוותרים מראש על זכות לתבוע הפסד ו/או אובדן הכנסה במקרה שבו בית משפט מוסמך יקבע כי הצעתם הייתה צריכה לזכות ולא זכתה.
28. **זירוג ההצעות**: המזמינה תדרג את ההצעות, העדיפה ביותר תדורג כמס' 1, השנייה בעדיפות תדורג כמס' 2 וכן הלאה.
29. **בחירת הצעה אלטרנטיבית**: במקרה שהשתתפותו של הזוכה (מס' 1) תבוטל מסיבה כלשהי, המזמינה תחלט את ערבות המכרז מבלי להשיבה ותנהל מו"מ עם המציע שהצעתו דורגה הבאה בעדיפות או תפרסם מכרז חדש לפי שיקול דעתה.

## הבהרות ושינויים במסמכי המכרז

30. המזמינה תהא רשאית לעדכן ו/או לשנות כל הוראה ו/או נתון שבמסמכי המכרז, אם במענה לפניית המציעים ואם עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, עד שש שעות למועד האחרון להגשת ההצעה.
31. שינוי כאמור יבוצע טרם המועד האחרון להגשת ההצעות ויועבר בפקס לכל רוכשי מעטפות המכרז, עפ"י הנתונים שיושאר על ידם בעת רכישת המעטפות. באחריות המציעים לברר אם היו שינויים או הבהרות טרם המועד האחרון להגשה, ולא תשמע טענה בדבר אי קבלת הודעה על שינוי
32. **איסור על ביצוע שינויים במסמכי המכרז** : כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי ההצעה או כל הסתייגות לגביהם, בן אם ע"י תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת יהיו חסרי כל תוקף ו/או ייגרמו לפסילת ההצעה.
33. מובהר כי לא מוקנית ולא תוקנה למציעים זכות בלעדית כלשהי.
34. המציעים מודעים לכך שהמבנים עשויים להיות בשימוש, וכי כניסתם לפעילות כפופה לסיום פעילות קודמת. המציע מודע ומסכים לכך שלא כל הבנוי ו/או הציוד שקיים במבנה יועמד לרשותו, ובין אם יימסר לו מבנה כמצבו בעת הסיור ובין אם יימסר לו מבנה במצב "שלדי",

הוא מוותר על כל טענה בדבר מצג ו/או התחייבות ובאחריותו להביא את המבנה למצב הרצוי על ידו לצרכי הפעילות לפי הסכם ההתקשרות נשוא מכרז זה.

35. המקום יועד לרשות המפעיל as-is, ואין המזמינה מתחייבת לביצוע בינוי ו/או שיפוץ ו/או כל פעולה אחרת שתשפר את המבנה.

### **פירוט רשימת מסמכי המכרז**

36. **מסמכי המכרז הם :**

- מסמך 1 – תנאי המכרז.
- מסמך 2 - נוסח הצעת המציע.
- מסמך 3 – חוזה שימוש במתחם העסק .
- מסמך 4 – ערבות אישית
- מסמך 5 - נוסח ערבות בנקאית
- מסמך 6 – אישור קיום ביטוח.

37. **סתירה בין מסמכי המכרז :** בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה בין מסמכי המכרז, הנוסח המפורט בחוזה השימוש הוא הקובע. כמו כן ההסכם יתפרש באופן המגן על החברה, על האינטרסים שלה ועל הצורך בעמידה בכל דין מבלי להטיל אחריות ו/או עלות כלשהי על החברה.

38. נספחי מסמכי המכרז, החוזה ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד זה מזה.

בברכה,

**החב' לפיתוח בית אריה בע"מ (בהקפאת הליכים)**

## מסמך 2 – הצעת המציע

### נספח הצעת משתתף המכרז

#### מכרז פומבי מס' 2/2022 – להשכרת מבנים לטובת הפעלת עסקים בתחום המזון

עוסק מורשה / שותפות / חברה / פרטי (מחק המיותר)

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מחברת \_\_\_\_\_

בעל מס. זיהוי \_\_\_\_\_ מס. חברה / עוסק מורשה \_\_\_\_\_

מתחייב ומצהיר בזה כדלקמן:

1. קראתי ובחנתי בקפדנות את מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים המצורפים אליהם ואני מקבל את התנאים שבהם ללא כל התניה או סייג.
2. אני מצהיר ומתחייב כי יש לי הניסיון הכישורים היכולת והחוסן הפיננסי הדרושים לניהול והפעלת עסקים בתחום המזון ולעמידה בכל דין הקשור בכך, כולל קבלת רישיון עסק.
3. אני מצהיר ומתחייב כי ברשותי כל מסמכי המכרז כהגדרתם במסמך תנאי המכרז, כי קראתי והבנתי את תוכנם, קיבלתי בכתב את כל ההסברים אשר ביקשתי ומתחייב לבצע את עבודתי בכפיפות לדרישות המוגדרות בהם ובדין.
4. הובהר לי שהמזמינה מצויה בהליכי שיקום כלכלי ומונה לה נאמן, במסגרת ההליכים המתנהלים בחדל"ת (מחוזי י-ם) 65929-11-19 ואני מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה בעניין.
5. הצהרה זו מהווה נספח להצעת מחיר / חוזה זה, והנה חלק בלתי נפרד ממנו.
6. להלן הצעתי בהתאם למסמך תנאי המכרז:

דמי השימוש החודשיים בתקופת ההתקשרות יעמדו על: \_\_\_\_\_ ₪ + מע"מ ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הגשת הצעתי זו.

ולראיה באתי על החתום, ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_, 2022

שם המציע: \_\_\_\_\_ חתימת המציע: \_\_\_\_\_

(חותמת לתאגיד)

## מסמך 3 – הסכם שימוש

### ה ס כ ם

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, שנת 2022

בין : החברה לפיתוח בית אריה (בשיקום כלכלי) בע"מ

שכתובתה ד.ג. מודיעין – מיקוד 71947

(להלן : "החברה" או "המזמינה")

מצד אחד

לבין :

מרח' \_\_\_\_\_

(להלן : "המפעיל" או "המשתמש")

מצד שני

**הואיל** והצעת המפעיל נבחרה כהצעה הזוכה במכרז פומבי מס' 2/2022 ;  
**והואיל** והחברה מנהלת עבור המועצה המקומית בית אריה את מבנה העסק (להלן : "המבנה")  
**והואיל** החברה מעוניינת לאפשר למפעיל להשתמש במבנה לצורך הפעלת עסק לממכר מזון, לפי תנאי חוזה זה ;  
**והואיל** והמשתמש מעוניין לעשות שימוש במבנה לתקופה ולתנאים כמפורט בהסכם זה להלן ;  
**והואיל** ולמשתמש הובהר כי אפשרויות השימוש במבנה על ידו – בשל היותו במתחם ציבורי של המועצה המקומית בית אריה – מוגבלות לעקרונות הקבועים בהסכם שלהלן ולשימושים שיאשרו ע"י החברה /או המועצה בלבד ;  
**והואיל** והצדדים מסכימים כי אין מדובר בהסכם שכירות, אלא בהסכם לשימוש והפעלה במבנה בלבד, ואין ההסכם מעניק למשתמש כל זכות קניינית במבנה או בסביבתו ;  
**והואיל** והמפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שתקופת פעילותו תלויה בעזיבת/סילוק מפעיל קודם והוא מוותר למזמין/מועצה/חלי"פ על כל טענה הקשורה בכך ;

### לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כל האמור במבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו, מחייב את הצדדים כגוף ההסכם ויפורש יחד עם ההסכם.
2. כל מסמכי מכרז פומבי מס' 2/2022 של החברה לפיתוח בית אריה בע"מ מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
3. כותרות הסעיפים בהסכם זה באות רק לצורך הנוחיות ואין בהן כדי להוות מכשיר פרשנות לאיזו מהוראות ההסכם.
4. כל שינוי בהסכם זה לא יחייב את הצדדים, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הצדדים לצורך מתן תוקף.

## המבנה

5. גודל המבנה הינו כ-64 מ"ר, והוא ממוקם ברחוב אשחר 10 בית אריה. יחד עם זאת, מובהר כי בכל מקרה גם אם יתברר שהיקף השטח קטן יותר, לא יהיה בכך לגרום לשינוי בדמי השימוש ולא תשמע טענה בעניין. המשתמש מצהיר כי בחן את המבנה באופן יסודי, והוא מתבסס על נתוניו בלבד.
6. המבנה יועמד לרשות המפעיל as-is. ככל שבמקום יהיה ציוד השייך למשתמש קודם, לא היה בכך עילה לעיכוב תחילת תקופת הסכם זה וקבלת החזקה.
7. המבנה יועמד לשימוש המשתמש, כנגד תשלום דמי שימוש, בהתאם לתנאי המכרז והסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המבנה אינו מושכר למשתמש, אלא מועמד לשימוש במועדים ובתנאים הנקובים בחוזה זה, וכי הזכות הניתנת למשתמש במבנה הינה זכות שימוש מוגבלת כאמור, שאינה זכות שכירות.
8. המשתמש מאשר בזאת, כי התקשר עם החברה כאמור בהסכם זה, לאחר שמצא את המבנה מתאים למטרתו ולצרכיו, בין אם יימסר לו בצורה שלדית ובין אם יימסר לו עם מיטלטלין ומחבורים.
9. החברה אינה מתחייבת לקיומו של שטח מחוץ למבנה, אך אם יועמד לרשותו שטח לשימוש מחוץ למבנה ובכפוף להשגת כל האישורים וההיתרים הנדרשים מן המועצה המקומית בית אריה והוא יחפוץ בכך, המפעיל מתחייב לשלם בעבורו 10% + מע"מ נוספים.

## מטרת השימוש

10. מטרת השימוש במבנה היא הפעלת העסק לממכר מזון בהתאם להוראות כל דין. המשתמש מצהיר ומתחייב בזאת כי לא יעשה שימוש במבנה לכל מטרה אחרת, פרט לשימוש מאושר וחוקי כאמור.

## תקופת ההתקשרות

11. תקופת ההתקשרות הינה **36 חודשים, החל מיום 1.07.22 עד ליום 30.06.23** (להלן: **"תקופת ההתקשרות"**).
12. המפעיל לא יהיה רשאי להפסיק את הסכם השימוש ו/או לפנות את המבנה קודם לתום תקופת השימוש במבנה. המפעיל ישלם את דמי השימוש, גם אם לא עשה שימוש כלשהו במבנה.
13. מוסכם בזה, כי סמוך לתום תקופת הסכם השימוש, ולא יאוחר מ-30 ימים לפני מועד תום התקופה המצוינת בהסכם זה, יהיה רשאי המפעיל לבקש מן המזמינה והמזמינה תהיינה רשאית להסכים, בפנייה בכתב ולפי שיקול דעתה, להאריך את תקופת ההתקשרות בשנה נוספת ובכל מקרה לא יותר משלוש שנים נוספות.
14. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יצוין כי במקרה בו תמה תקופת ההתקשרות דלעיל, שלא עקב הפרת הסכם זה, והמפעיל לא פינה את הנכס מכל סיבה שהיא, והסכם חדש ו/או הארכה לא נחתמו בין הצדדים, החברה תוכל להודיע על פינוי המבנה, בכתב ו/או בעל פה, בתוך 7 ימים. כמו כן יובהר כי מסירת המחאות ו/או תשלום לא יהוו חידוש חוזה ו/או הארכה כלשהי, וככל שיתבקש פינוי על ידי המזמינה, תשלומים ששולמו ביתרת יושבו למפעיל, בהפחתת חובותיו למזמינה.

## דמי השימוש במבנה

- המפעיל ישלם לחברה, במשך כל תקופת ההתקשרות, דמי שימוש כמפורט להלן :
15. כנגד זכות השימוש במבנה ישלם המפעיל למזמינה דמי שימוש חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח בצירוף מע"מ כחוק.
16. מובהר בזאת כי דמי השימוש אינם כוללים תשלום בעד שירותים כלשהו, פרט לזכות השימוש במבנה למטרת העסק.
17. לדמי השימוש יתווספו הפרשי הצמדה למדד. לצורך כך, מובהר כי מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, והתשלום בפועל יבוצע על פי המדד שיפורסם במועד התשלום בפועל. אולם דמי השימוש, בשום מקרה לא יפחתו מסך דמי השימוש הנקובים לעיל.
18. דמי השימוש ישולמו מראש, באמצעות המחאות אשר יירשמו לפקודת החברה לפיתוח בית אריה בע"מ ל 1 לכל חודש, לכל תקופת ההתקשרות (גם עבור חודש חלקי ישולם סכום מלא).
19. למרות האמור בכל דין ולמען הסר כל ספק, מוסכם כי אף אם מכל סיבה שהיא לא יעשה שימוש במבנה ע"י המפעיל, בפרק זמן כל שהוא בתקופת ההתקשרות, למעט מסיבה התלויה במזמינה בלבד, מתחייב המפעיל לשלם לחברה את דמי השימוש ויתר התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה ללא כל תנאי, במועדים הקבועים בהסכם זה.
20. למען הסר ספק, מובהר כי חובת תשלום דמי השימוש ויתר התשלומים בהם חייב המפעיל, מוטלים על המפעיל באופן מוחלט, והמפעיל מתחייב לשלם במועד גם אם לא קיבל מהחברה חשבון בגין דמי השימוש או אותם התשלומים.

## תשלומים נוספים החלים על המפעיל

21. המפעיל מתחייב לשאת בכל המיסים (ובפרט ארנונה), האגרות, והיטלי חובה, עירוניים וממשלתיים, שוטפים או חד - פעמיים, אשר יוטלו, ובמידה שיוטלו, על המבנה, במישרין או בעקיפין, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המזמינה, וזאת במשך כל תקופת ההתקשרות ו/או השימוש בפועל, לפי המאוחר, ומתחייב לעדכן את פרטיו במועצה המקומית בית אריה לצורך תשלומי ארנונה, חברת החשמל וכיוצ"ב לצורך תשלום בגין מים, וזאת עד לא יאוחר מ-7 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
22. המפעיל מתחייב לשאת בכל המיסים והתשלומים שיגיעו למועצה ו/או לממשלה ו/או לכל גוף אחר, בגין הפעילות שיבצע ו/או ינהל במבנה.
23. המפעיל מתחייב לשלם בגין שירותי חשמל, מים וכן כל חיוב בגין צריכה אחר, בין אם צוין במפורש ובין אם לאו.
24. המפעיל מתחייב להציג בפני החברה, מיד על פי דרישתה, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

## הצהרות והתחייבויות המפעיל

25. המפעיל מאשר כי ראה את המבנה, וכן כי בדק ומכיר אותו היטב ונמצא במצב תקין ומתאים למטרותיו AS-IS ולשביעות רצונות המלאה, ולאחר שבדק ו/או נתינה לו האפשרות לבחון את המצב התכנוני, משפטי ופיזי של המבנה, לרבות שטחו, המפעיל מוותר על טענה כל ו/או כל דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, כלפי החברה בעניין מצב המבנה שיימסר. המפעיל מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שבאזור המבנה שמצוי במתחם ציבורי, מתחייבת נורמת עבודה שאין בה משום פגיעה בעבודת החברה ו/או בציבור תושבי יישובי האזור ו/או כללי המועצה. המפעיל מתחייב שלא להשתמש במבנה למטרות שאינן הפעלת העסק לממכר מזון.

26. המפעיל נוטל על עצמו את מלוא הסיכונים הנובעים מן השימוש בפועל במבנה, ובכלל זה קנס ו/או עלויות הכרוכות בשימוש בשטח, לרבות שימוש חורג וכל פעילות אחרת, בין אם בוצעה בהתאם להוראות ההסכם ובין אם לאו.
27. המפעיל מתחייב למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים ו/או אלה שיחולו כל תקופת ההתקשרות. במידה והמשתמש יפה חובה זו, הלה יפצה את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לה עקב הפרה, וזאת בנוסף על פיצוי מוסכם בסך השווה לדמי שימוש של 5 חודשים, בגין כל הפרה, וללא הוכחת נזק.

### תפעול העסק

28. באחריות המפעיל לדאוג לתפעול העסק, לרבות לעניין הליך הרישוי, שמירה על ניקיון (כולל בסביבתה), שעות הפעלה מינימאליות, עמידה במוצרים מינימאליים ככל שיוכתב על ידי החברה וכיו"ב.

### שימוש ותחזוקת המבנה

29. המפעיל מתחייב לשמור על שלמות המבנה ולהחזיק את המבנה בכל תקופת ההתקשרות, לרבות כל מערכותיו, המחובר אליו וכל מתקן וציוד הנמצא במבנה, במצב טוב ותקין וראוי לשימוש בהתאם למטרות השימוש, מסויד ונקי, זולת תוספות מחוברות כאמור, ולהימנע מגרימת כל נזק או קלקול במתחם או בכל חלק ממנו.
30. המפעיל מתחייב למנוע גרימת כל נזק למבנה, לרבות המחברים לו וכל מתקן וציוד הנמצאים במבנה, ולתקן על חשבונו באופן מידי כל נזק שנגרם להם על ידו ו/או על ידי עובדיו, ו/או מבקריו, ו/או לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו.
31. המזמינה לא תהא אחראית בשום צורה ואופן לביצוע תיקונים כלשהם במבנה במהלך תקופת ההתקשרות, וכן כל תיקון נדרש, בין אם נדרש עקב בלאי סביר של המבנה ובין אם לא עקב בלאי סביר של המבנה, יתוקן על ידי המפעיל ועל חשבונו. האמור לא יחול ביחס לתשתיות הבניין שהינן באחריות המזמינה, ובלבד שמקור הליקוי אינו בגין נזק שגרם המפעיל ו/או מי מטעמו.
32. אם לא יתוקן כל הדרוש תיקון בתוך זמן קצר וסביר ולא יותר מאשר 7 (שבעה) ימים מקבלת דרישה לתיקון על ידי המזמינה, תהא המזמינה רשאית, אך לא חייבת, לתקן את הדרוש תיקון על חשבון המפעיל, ולצורך זה תהא המזמינה רשאי, להיכנס ולהכניס פועלים וחומרים מטעמו למבנה. חשבונות שתגיש המזמינה למפעיל בגין התיקון יהוו ראיה מכרעת לנכונותם ולחבות המפעיל לשלם למזמינה, מיד עם קבלת הדרישה ולא מאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מיום קבלת החשבון, וזאת בכפוף לסבירות החשבונות בהתאם לנהוג בענף זה.
33. למען הסר ספק, מובהר כי החברה לא תספק כל שירותי אחזקה ו/או ניקיון ו/או תיקונים בקשר למבנה.
34. המפעיל מתחייב שלא להתקין ו/או להדביק ו/או לצייר ו/או לתלות כל שלטים וסימנים כלשהם, על חזיתות המתחם ו/או בתוך המתחם, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. במקרה ולא יתקבל אישור כאמור, תהיה החברה רשאית להסירם בכל דרך שיראו לנכון, וזאת על חשבון המפעיל.
35. המפעיל מתחייב למלא ולבצע אחר כל הוראות חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למבנה, החזקתו והשימוש בו. המפעיל מתחייב שלא לעשות במבנה או בכל חלק ממנו או בקשר אליו

כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למזמינה או לסובבים אותה.  
עשה כן המפעיל, ישפה את המזמינה במלוא הנזק שנגרם.

### פרסום

36. כל פרסום שיבוצע ע"י המשתמש, לרבות הצבת שלטים או כל אמצעי פרסום אחר, בקשר עם פעילותו במתחם העסק, תבוצע אך ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מטעם החברה.

### כניסה למבנה

37. מובהר בזאת כי החברה ו/או מי מטעמה, יהיו רשאים להיכנס למבנה בכל עת בתיאום עם המציע.

### גרימת מטרדים ו/או מפגעים

38. המפעיל מצהיר ומתחייב בזאת כי פעילותו במתחם לא תגרום לרעש ו/או לכלוך ו/או להפרעה ו/או לריח ו/או למטרד (להלן: "המפגע") ותיעשה בהתאם להוראות כל דין, לרבות דיני איכות הסביבה החלים בישראל ו/או חוקי העזר של המועצה.

39. המפעיל מתחייב לשמור על ניקיון המבנה וסביבתו הקרובה, כמו כן מתחייב שלא להעמיד זבל ו/או גרוטאות ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או פסולת מחוץ למבנה, והוא יהיה האחראי הבלעדי כלפי החברה ו/או כל רשות מוסמכות ו/או כלפי צד ג' כלשהו בגין כל מפגע ו/או הפרעה.

40. אם תחויב החברה בגין התנהלותו של המפעיל באיזה עניין, ישפה המפעיל את החברה במיידית בסכום שחויבה, בתוספת 15%.

### התאמות ושינויים במבנה

41. החברה **רשאית** לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת במבנה, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי וכפי שתמצא לנכון לעשות מפעם לפעם, ובלבד שלא יהיה בביצוע השינוי ו/או התיקון ו/או התוספת משום הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לשימוש במבנה ו/או שהשינוי ו/או התיקון ו/או התוספת לא ימנעו במהלך שנת ההפעלה הראשונה של המזנון המשך שימוש סביר בו.

42. המפעיל לא יעשה ולא ירשה לאחרים לעשות כל התאמה, שינוי פנימי ו/או חיצוני ו/או להוסיף כל תוספת בנייה ולא להרוס כל חלק ממנו, לא להתקין או להסיר כל אינסטלציה לחשמל, למים או מכל סוג אחר, ובכל חלק ממנו, לא להתקין או להסיר מכל השייך לביוב או לחלק ממנו, לא להרכיב ולהתקין שלטים מסחריים למיניהם במבנה ללא קבלת אישור החברה מראש ובכתב, וכן בכפוף לכל דין ולהשגת כל האישורים הנדרשים. המזמינה תהא רשאית עפ"י שיקול דעתה, למנוע ביצוע כל שינוי או תוספת כנ"ל בכל עת, לסלק או להרוס כל שינוי או תוספת אשר נעשו בניגוד לאמור בסעיף זה. כמו כן, מתחייב המפעיל לערוך ביטוח לביצוע ולהציג אישור על עריכת הפוליסות בטרם יחל בעבודות.

43. מובהר כי כל ההוצאות החלות ושיחולו, בשל עבודות התאמה ו/או שיפוץ כללי, ישולמו על ידי מפעיל.

44. למען הסר ספק אין בביצוע השינויים, התוספות וההשבחות, משום תשלום דמי שימוש, ו/או בתשלום אחר כלשהו, ואין בהם להפחית מדמי השימוש.

45. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם בזה כי כל שינויים, תוספות שכלולים והשבחות כלשהן, שיבצע המפעיל במבנה, יוותרו במבנה בתום תקופת השימוש וההתקשרות ויהוו חלק מן המבנה, ללא שהמפעיל יהא זכאי לתמורה נוספת כלשהי בגין כך, והכל אלא אם החברה תדרוש

מן המפעיל להשיב את המצב לקדמותו, הכל לפי שיקול דעתה של החברה. בכלל זה אין המדובר במיטלטלין של המפעיל, אשר יישארו בבעלות המפעיל.

### רישיונות

46. המפעיל מתחייב להשיג ולחדש על חשבונו, את כל הרישיונות הנדרשים על ידי הרשויות המוסכמות, ככל שהם נדרשים לשם ניהול העסק. המפעיל יפעל לקבלת רישיון עסק בהתאם להוראות כל דין ויהא האחראי הבלעדי לקבלת רישיון כאמור, וכן לקבלת כל אישור הנדרש על פי דין להפעלת העסק. המפעיל ישלם דמי שימוש מלאים גם אם לא יפעיל בפועל את העסק, וגם אם המניעה להפעלה תהא קשורה ברשויות.

47. המפעיל ידאג להשיג ולחדש במועד כל רישיון והיתר, הנדרשים לצורך ניהול עסקו במבנה ובהתאם למטרת השימוש, כמו כן הוא מתחייב להציג לחברה עותק מכל רישיון והיתר כאמור.

48. המפעיל מצהיר ומסכים כי גם אם יתברר כי אין בידו לקבל רישיון עסק, הוא לא יוכל להעלות כנגד המועצה טענות ועליו יחולו כל העלויות הנובעות מכך, יהיו אשר יהיו, ותרופתו היחידה במקרה של אי קבלת רישיון היא השבת המבנה למזמינה.

49. המפעיל יהיה אחראי להשיג על חשבונו רישיון לשילוט שירצה להתקין במבנה ולשלם כל היטל בגינו, והוא מסכים כי התקנת כל שילוט כזה תהא רק באישור מראש ובכתב של החברה לגבי מיקומו, גודלו ותוכנו.

### ניקיון ותברואה:

50. המפעיל ישמור על ניקיון המבנה ובסביבתו ועל רמת תברואה גבוהה.

51. המפעיל יקפיד לקיים את הוראות משרד הבריאות, בכל הקשור לבריאות הציבור ותברואה הולמת.

### אחסון ציוד

52. אחסנת ציוד במבנה על ידי המפעיל, ככל שתאושר על ידי החברה, תעשה אך ורק באישור מראש מאת החברה ועל אחריותו הבלעדית של המשתמש.

### המחאת זכויות

53. המפעיל לא יעביר ולא ימחה את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק ממנו לאחר, אלא אם יקבל את הסכמת החברה מראש ובכתב.

54. המפעיל מתחייב בזה שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המבנה ושלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במבנה או בכל חלק ממנו, בין כבר-רשות, בין בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר.

55. החברה תהיה רשאית להסב את זכויותיה לפי הסכם זה, לכל גורם מבלי לקבל את אישור המפעיל, ובלבד שזכויותיו של המפעיל תחת הסכם זה תשמרנה.

## פיגור בתשלומים

56. פיגור המפעיל בתשלום סכום כלשהו שעליו לשלם לחברה, ולא תיקן הפיגור כאמור בתוך 5 ימי עסקים מיום הפניה, ישלם המפעיל לחברה ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור, בשיעור הנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ על יתרות חובה חריגות בחשבונות עו"ש דביטורי.
57. אין בתשלום הריבית האמורה לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לכל סעד אחר שעילתו הפרת ההסכם עקב הפיגור בתשלום.
58. פיגור בתשלום, העולה על 10 (עשרה) ימי עסקים, שעל המפעיל לשלם למזמינה, יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה לחברה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

## אחריות ושיפוי

59. המפעיל יהא אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרם לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או למבקרי המבנה ו/או צד ג' אחר כלשהו, אשר ייגרמו עקב מעשי ו/או מחדלי המפעיל או מי מטעמו והחברה והמועצה לא יישאו בשום באחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש כאמור.
60. היה והחברה ו/או המועצה או מי מטעמן יתבעו על ידי המפעיל, עובדיו, לקוחותיו, מבקרו, מוזמניו ו/או צד ג' אחר כלשהו, בגין עילה כלשהי אשר יסודה בשימוש במתחם ו/או בביקור בהם בזמן שימושו של המשתמש ו/או במילוי התחייבויות המשתמש עפ"י חוזה זה, יהא חייב המשתמש לפצות ולשפות את החברה ו/או המועצה בגין כל סכום אש יחויבו לשלם כאמור לעיל ובהוצאות שנגרמו להן בקשר עם הטיפול בתביעה, ולא פחות מ 15% מערך החיוב.
61. כמו כן, המפעיל יהא אחראי לכל נזק שיגרם למבנה עקב או כתוצאה, ישירה או עקיפה, מפעילותו ו/או מחדליו שלו ו/או של מי מטעמו, וישפה את המזמינה בגין כל נזק כאמור.
62. שיפוי כאמור לעיל יבוצע בתוך 7 (שבעה) ימים מדרישה.
63. המפעיל יבהיר לעובדם כי אינם עובדי החברה או המועצה ויחתימם על אישור כי הדבר ידוע להם ומוסכם עליהם כתנאי להעסקתם.

## ביטוח

64. המפעיל ידאג במשך כל תקופת השימוש לקיומם של ביטוחים כמפורט להלן, אצל חברת ביטוח מורשית על פי דין, ומובהר כי אין בעריכת הביטוחים על ידי המפעיל כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויות המפעיל בהתאם להסכם זה, וכי אין בעריכת הביטוחים בכדי לשחררו מחובתו לפצות את המזמינה ו/או כל אדם או גוף שהוא בגין כל נזק שהמפעיל אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין:

64.1 ביטוח אחריות כלפי צד ג'- בגין חבותו של המפעיל ו/או המזמינה כלפי צד שלישי כלשהו, לרבות אורחיו, מוזמניו, לקוחותיו, עוברי אורח והמזמינה עצמה, בגין פגיעה ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שהתרחשו במבנה ו/או בסביבתו ו/או שייגרמו כתוצאה מפעילות במבנה על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו ו/או כל גורם, לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח יורחב לשפות את המזמינה בגין אחריותה למעשה ו/או מחדלי המפעיל, עובדיו ו/או מי מטעמו. מוסכם בזאת כי קביעת גבולות האחריות כמפורט לעיל הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על המפעיל, ואינה פוטרת

- אותו ממילוי חובותיו על פי הסכם זה. על המפעיל לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם.
- 64.2 ביטוח חבות מעבידים - כלפי עובדי המפעיל ו/או מי מטעמו, בגין כל נזק גוף לרבות מחלה אשר יגרם למי מהם. הביטוח יורחב לכסות את המזמינה, מיום העסקת עובדים במבנה.
- 64.3 ביטוח רכוש ותכולה - הביטוח ייערך כנגד כל הסיכונים, לרבות הרחבות אש, רעידות אדמה וכיוצ"ב.
- 64.4 ביטוח עבודות קבלניות - ככל שיבוצעו עבודות התאמה, מתחייב המפעיל להציג את אישור הפוליסה, כאשר החברה הינה מוטב בפוליסה ולא תהיה נגדה זכות תחלוף.
- 64.5 ביטוח אחריות מקצועית
- 64.6 ביטוח הרעלת מזון- במסגרת ביטוח העסק
65. המפעיל יכלול את החברה כמוטב (כבעלים נוסף של הפוליסה וגם אחריות צולבת) בפוליסות הביטוח האמורות.
66. מוסכם בזאת כי במקרה של אירוע שבו תוגש תביעה לכסוי ביטוחי כלשהו, החברה לא תישא באחריות להשתתפות העצמית, והמפעיל לבדו יישא באחריות למימון ההשתתפות העצמית ככל שתידרש.
67. המפעיל ימציא לחברה אישור/התחייבות מסוכן הביטוח (עורך הפוליסה) כי הביטוח לא יבוטל ללא אישור/הסכמה מראש ובכתב של החברה, ותחת הודעה מראש של 60 ימים בלבד שתומצא ישירות למזמינה.
68. המפעיל ימציא למזמינה טרם חתימת החוזה אישור חתום ע"י חברת הביטוח המאשר את עריכת הביטוחים כאמור.

### בטחונות בתקופת ההפעלה: ערבות בנקאית, שיק בטחון וערבות אישית

69. להבטחת קיום כל התחייבויותיו של המפעיל לפי הסכם זה ולפי מסמכי המכרז, ובכלל זה הבטחת תקינות ושלמות המבנה ו/או התשלום המגיע כאמור ו/או כל תשלום אחר לפי כל דין, יפקיד המשתמש בידי החברה עד למועד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית של בנק בישראל, בגובה 4 חודשי שימוש (ללא מע"מ) ולא פחות מ **100,000 ₪**, אשר תעמוד בתוקפה לכל תקופת הסכם זה ובמשך תקופה של 60 יום מסיום תקופת ההתקשרות.
70. החברה תהיה רשאית לחלט ערבות בנקאית זו עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה, ללא הוכחת נזק.
71. לשם הבטחת בצוע כל התחייבויות ו/או חובות המפעיל בחוזה זה, ולשם הבטחת תשלום דמי השימוש במועד ו/או פנוי המבנה ו/או תקינות ושלמות המבנה ו/או התשלום המגיע כאמור ו/או כל תשלום אחר שעל המפעיל לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין, יפקיד המפעיל בידי המזמין גם שיק לביטחון בחתימת המפעיל ולטובת המזמין, ללא זמן פירעון וללא סכום. לא קיים המפעיל את התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או חלק מהן, לרבות התחייבויותיו לפנות את המבנה במועד ו/או אי תשלום הוצאות, ומיסים עירוניים, או גרם נזקים למבנה ו/או לסביבתו ו/או לאביזרים המחוברים אליו לרבות נזק שנגרם על ידי אורחיו, לקוחותיו, מורשיו וכל הבא מכוחו או בשמו, יהיה המזמין רשאי לחלט את הערבות ו/או להפקיד את המחאת הביטחון.

72. למען הסר ספק, מותר יהיה לחברה להיפרע מתוך הביטחונות הנ"ל ו/או איזה מהם לפי בחירתה ושיקול דעתה, באופן מלא או חלקי, ולשם ביצוע כל תשלום שהמפעיל התחייב לשלם על פי הסכם זה ( לרבות לצדדים שלישיים) ו/או לגביית פיצויים המגיעים מהמפעיל.
73. להבטחת התחייבויותיו של המשתמש יחתום מר/גב' \_\_\_\_\_ שהינו מטעם \_\_\_\_\_ על כתב ערבות אישית בנוסח המצ"ב.
74. המפעיל מצהיר כי מימוש כתב הערבות האישית כמפורט להלן, לא יפגעו בזכות המזמין לתבוע ולקבל מהמפעיל כל סעד אחר שימצא לנכון.
75. במקרה בו מימש המזמין את הערבות הבנקאית במהלך תקופת השימוש, מתחייב המשתמש להמציא למזמין ערבות בנקאית חדשה לעיל תוך 7 ימי עסקים מקבלת דרישת החברה בכתב, אחרת יהווה הדבר עילה בפני עצמה להפסקת ההתקשרות עמו וסילוקו.
76. בחלוף 60 ימים ממועד פינוי המבנה וככל שאין לחברה כל טענות כלשהן כנגד המפעיל, תשיב החברה למפעיל את הבטוחות שקיבל.

### סיום תקופת השימוש

77. בתום תקופת השימוש במבנה, לרבות אם תופסק לפני מועדה בשל הפרותיו של המפעיל וכד', על המפעיל להשאיר את המבנה ואת כל המתקנים הציוד והחפצים שנמסרו לו לצורך הפעלתו ללא חוסרים, במצב תקין ושמיש.

### סיום מוקדם של ההתקשרות והפסקת השימוש

78. מבלי לפגוע ו/או לצמצם את זכויות החברה עפ"י הסכם זה, ובנוסף לכל הסעדים הקבועים בו, מוסכם בזה כי קרות אחד או יותר מן המקרים הבאים ייחשב להפרת תנאי יסודי בחוזה זה אשר בגינו תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את ההתקשרות עפ"י חוזה זה לסופה, לאחר שמסרה התראה בכתב של 14 יום למשתמש לתיקון ההפרה:

78.1 אם המפעיל לא יעמוד בהוראות הבטיחות ו/או בנהלים ו/או התקנים הנדרשים להפעלת המזנון, בהתאם להוראות הסכם זה.

78.2 אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו החל עליו עפ"י הסכם זה במועדו ובשלמותו למזמין או לרשות אחרת. פיגור עד 7 ימים לא ייחשב פיגור, לצורכי סעיף זה בלבד ואולם אין בכך בכדי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה.

78.3 אם המפעיל ינהל במבנה עסק שלא בהתאם למטרות השימוש על פי הסכם זה או בניגוד להוראות החוק, ובכלל זה תחשב השבתת הפעילות של העסק כהפעלה שלא בהתאם למטרות השימוש לפי הסכם זה.

78.4 אם המפעיל יפר או לא ימלא אחר תנאי אחר בחוזה זה, ולא יתקן את ההפרה כאמור בחלוף הזמן שנקבע בהסכם, ובאם לא נקבע, אזי בחלוף 14 ימים מיום שיקבל התראה על כך בכתב.

79. המפעיל מצהיר כי החברה זכאית לבטל הסכם זה אם תתקבלנה החלטה על פתיחת הליכי חדלות פירעון כנגד המפעיל, וההחלטה לא בוטלה תוך 20 יום מיום הינתנה.

### פינוי המבנה

80. המפעיל מתחייב, כי מיד במועד תום תקופת ההתקשרות, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא (להלן: "מועד פינוי המבנה"), יפנה את המבנה וימסור את החזקה בו לידי המפעיל כשהמבנה נקי מכל אדם וחפץ השייכים למפעיל.

81. המבנה יימסר לחברה כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן המחוברים למבנה באופן קבוע, לרבות יחידת מיזוג אוויר, אלא אם דרשה החברה שהמפעיל יפנה כל מתקן ותוספת כאמור מן המבנה, ואז מתחייב המפעיל לבצע דרישה זו על חשבונו.
82. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר המפעיל ישאירם בתום תקופת ההתקשרות במבנה לאחר פינויו על ידי המפעיל, ייחשבו לרכוש החברה והמפעיל מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.
83. היה ובמועד פינוי המבנה תמצא החברה כי נגרמו למבנה נזקים כלשהם, מתחייב המפעיל לתקן את כל הנזקים האמורים על חשבונו בתוך 3 ימים, ולהחזיר את המבנה לחברה במצב תקין ולשביעות רצונה.
84. אין באמור לעיל כדי להוות ויתור ו/או למנוע מן החברה ו/או המפעיל מלנקוט בכל הצעדים המוקנים לו על פי דין ו/או על פי הסכם זה, במקרה של הפרת הסכם ע"י החברה/המפעיל.

### הפרה ופיצוי מוסכם

85. הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) יחולו במלואן על חוזה זה.
86. הפרה יסודית של ההסכם, על ידי המשתמש, כולו ומקצתו או תנאי מתנאיו או הפרה שאינה יסודית ושלא תוקנה בתוך 14 יום ממועד מסירת הודעה על ההפרה, תחייב את המשתמש בתשלום פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, בסך של 10,000 ₪ (להלן: "הפיצוי המוסכם") בגין כל הפרה והפרה ובהפרה מתמשכת – סך של 500 ₪ בין כל יום ויום של הפרה.
87. **בנוסף** לפיצוי המוסכם, המזמינה זכאית לכל סעד ותרופה המוקנים לה בחוק, והפיצוי המוסכם לא יגרע מכך.
88. מוסכם, כי כל איחור בפינוי המבנה על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו, יזכה את החברה בפיצוי בסך של 500 ₪ בתוספת מע"מ בעבור כל יום איחור, וזאת בנוסף לדמי השימוש אשר יוסיפו לחול על המפעיל. סכום זה יחשב כפיצוי מוסכם נוסף המקובל על הצדדים, אולם לא יהא בו כדי לגרוע מזכותו של החברה לכל סעד אחר על פי כל דין, לרבות פינוי המפעיל מהמבנה.
89. כן מוסכם, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, כי במידה והמפעיל לא יפנה את המבנה לפי הוראות הסכם זה ו/או לאחר הודעה על פינוי המבנה ו/או מכל סיבה שהיא, החברה תהא רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או כל בטוחה אחרת, לטובת עלויות ניהול משפט ו/או קיזוז מנזקים אחרים שייגרמו כתוצאה מהפרת ההסכם והיותו המפעיל במבנה בניגוד להסכם זה, וזאת לפי שיקול הדעת של החברה, והמפעיל מסכים מראש לשאת בכל עלויות והוצאות החברה.

### עובדים ופועלים

90. המפעיל מתחייב לעמוד בכל החוקים החלים על העסקת עובדים.
91. המפעיל מודע לכך שהעסקת עובדים זרים או פלסטינים כפופה גם לדינים ולכללים הנוגעים לכך, והוא מתחייב שלא להעסיק עובדים ללא אישורים ו/או היתרים הרלוונטיים.

### כללי

92. חרף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, המפעיל מוותר על כל טענה שעילתה קדמה לתקופת ההתקשרות לפי הסכם זה באופן מוחלט ובלתי חוזר, במישרין או בעקיפין, לרבות כנגד המזמינה ו/או מי מטעמה.

93. המפעיל לא יהא רשאי לעכב כספים ו/או ציוד ו/או רכוש כלשהו לרבות המבנה ו/או לקזז סכומים כלשהם מכל תשלום שהוא, לפי הסכם זה, והוא מוותר בזה במפורש על זכות קיזוז ו/או עיכבון.
94. החברה תהא רשאית לזקוף כל סכום אשר ישולם לה על ידי המפעיל על פי שיקול דעתה הבלעדי בגין מע"מ, החזר הוצאות, ריבית, הצמדה ו/או כל תשלום אחר.
95. המפעיל ישפה את החברה בגין כל ההוצאות ו/או הנזקים לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, אשר יגרמו לה כתוצאה מפעילותו ו/או מי מטעמו במבנה, והמפעיל ישלם כל סכום כאמור, לדרישתה הראשונה של החברה.
96. שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזו מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי הוראות כל דין או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזו הפרה או קיום תנאי שהוא אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחיה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו בצורה מפורשת ובכתב.
97. הסכם זה מבטל כל נוהג, ו/או הסכמה בע"פ שהייתה קיימת בין הצדדים, ולאחר חתימת הסכם זה, לא תשמע שום טענה בדבר הסכמות אחרות, בע"פ ו/או בכתב, וככל שאלו היו קיימות, הן יבוטלו לאלתר.

### שונות

98. **תחולת הדין**: המשפט הישראלי יחול על הסכם זה.
99. **מעמד החוזה**: חוזה זה מבטל כל הבנה / הסכמה / מצג קודמים, בעל פה או בכתב ככל היו בין הצדדים ונוסח חוזה זה בלבד, על נספחיו, יחייב את הצדדים.
100. **שינויים בחוזה**: כל שינוי שיהיה, אם יהיה בחוזה זה, אין לו תוקף אלא אם יבוצע בכתב ובחתימת שני הצדדים, כאשר חתימת החברה מחייבת רק אם יופיעו עליה חתימותיהם של מורשי החתימה מטעם החברה. שיהיו בנקיטת הליך ו/או העלאת דרישה מצד החברה, גם אם תועלה רק בטענה שכנגד, לא יהווה ויתור על זכות שלה כלפי המפעיל.
101. **מסירת הודעות**: הצדדים מסכימים בזה כי הכתובות למסירת הודעות בין הצדדים, היא הכתובות הרשומות במבוא להסכם (בראש החוזה). משלוח הודעה ו/או מסמך ו/או כתב בית דין בדואר רשום, ייחשב כמו נתקבל על ידי הנמען, בתוך 4 ימים משליחתו בדואר רשום.
102. **שינויי כתובות**: הצדדים מתחייבים להודיע זה לזה על כל שינוי בכתובת באם יחול שינוי שכזה. ההודעה על השינוי תימסר בדואר רשום ובהודעה טלפונית.
103. **שלילת חוזה אחיד**: המציע מוותר מראש על טענות דבר תנאי מקפח ו/או חוזה אחיד ככל שהגן רלוונטיות במהות ההתקשרות.
104. **פירוש ההסכם**: הסכם זה יתפרש לטובת החברה וכמי שבא להגן עליה ולספק שירותים מיטביים לתושבים.
105. **שימוש בהקלטות**: הקלטות לא ישמשו לראיה בהליכים בין הצדדים, ככל שיהיו.
106. **סמכות שיפוטית**: סמכות לדון בתביעות לפי הסכם זה יוקנו לבית המשפט בירושלים של חדל"ת בלבד, וזאת אלא אם בית המשפט של חדל"ת יורה אחרת.
107. **ייצוג משפטי**: כל צד יישא בהוצאות ייצוג משפטי.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

המשתמש

---

החברה

## מסמך 4 – ערבות אישית

### ערבות אישית

אני הח"מ:

א. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_  
מאשר בזה שקראתי את הסכם השימוש שנחתם בין החברה לפיתוח בית אריה  
בע"מ ח.פ. 511472441 (להלן: "המזמינה") לבין  
\_\_\_\_\_ (להלן: "המשתמש") מיום \_\_\_\_\_  
בקשר למבנה כאמור במבוא להסכם זה ומצהיר בזה כדלקמן:

1. אני ערב עבור המזמינה כלפי המבנה לקיומם של תנאי החוזה הנ"ל כאילו אני צד ישיר לחוזה.
2. כל התחייבות שנטל על עצמו המשתמש תחייב אותי באופן אישי, ללא כל הגבלה.
3. ערבותי זאת תעמוד בתוקפה גם אם החוזה יוארך מפעם לפעם ע"י המזמינה והמשתמש אף ללא ידיעתי, לרבות חיובי המזמינה בתקופות ההארכה, כפי שיקבעו בין המזמינה והמשתמש ואני מוותר על הצורך לעדכן אותי בנעשה ו/או בקיומם של טענות.
4. ערבותי זאת תחול גם על כל שינוי שיחול בחיובי המזמינה, מכוח הסכמה שבינו לבין המזמינה ובלבד שהודעה על שינוי מהותי בתנאי ההסכם תישלח אלי בכתב בדואר רשום.

### ולראיה באתי על החתום

\_\_\_\_\_  
ערב

## מסמך 5 – ערבות בנקאית

### נוסח ערבות להצעה

בנק \_\_\_\_\_

לכבוד \_\_\_\_\_

א.ג.ג,

#### הנדון: כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") בקשר למכרז מספר \_\_\_\_\_ הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל- \_\_\_\_\_ ש"ח בלבד, בתוספת הפרשי הצמדה בגין עלית מדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – "המדד"), בין המדד שהיה ידוע במועד האחרון להגשת ההצעות ( \_\_\_\_\_ נק'), לבין המדד שיהיה ידוע במועד חילוט הערבות (להלן – "סכום הערבות").  
יובהר בזאת, כי אם המדד הקובע יהיה נמוך ממדד הבסיס או שווה לו, לא תחושב ההצמדה וסכום הערבות יהיה סכום קרן הדרישה שתדרוש החל"פ.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב (לרבות בפקס), חתומה ע"י מורשי חתימה, וזאת ללא כל תנאי ובלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף עותק של כתב ערבות זה.
4. תוקף ערבות זו יהיה, עד ליום \_\_\_\_\_ וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבות זו בטלה ומבוטלת.
5. ערבות זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_

סניף \_\_\_\_\_



## מסמך 6 – אישור קיום ביטוח

### אישור קיום ביטוח

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח בית אריה בע"מ

ו/או המועצה מקומית בית אריה

(להלן ביחד או לחוד: "המזמין")

א.ג.ג,

הנדון: \_\_\_\_\_ ("המפעיל")

הננו מתכבדים לאשר בזאת כי חברתנו ערכה את הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוח זה (להלן: "**ביטוחי המפעיל**") על שם המפעיל עם שירותי \_\_\_\_\_ וכן השירותים הנלווים (להלן: "**השירותים**"), בין היתר, בקשר עם הסכם שנערך בינכם לבין המפעיל (להלן: "**ההסכם**") כמפורט להלן:

א. פוליסה מספר \_\_\_\_\_ לתקופה שמיום \_\_\_\_\_ עד ליום \_\_\_\_\_

**ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות המפעיל כלפי עובדים המועסקים על ידי המפעיל על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק אחריות למוצרים פגומים, התש"ם - 1980, בגין מוות ו/או נזקי גוף ו/או נזק נפשי לעובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב ביצוע השירותים בגבול אחריות של 6,000,000 ש"ח (ששה מליון ש"ח) לעובד ו - 20,000,000 ש"ח (עשרים מליוני ש"ח) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המזמין היה וייקבע, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית, כי על המזמין מוטלות חובות מעביד כלשהו כלפי מי מעובדי המפעיל.

ב. פוליסה מספר \_\_\_\_\_ לתקופה שמיום \_\_\_\_\_ עד ליום \_\_\_\_\_

**ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות המפעיל על פי דין, בגין אובדן ו/או נזק שייגרמו לכל אדם ו/או גוף בקשר עם או במסגרת מתן שירותים בגבול אחריות של 1,000,000 ש"ח (מליון ש"ח) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

הביטוח יכלול ביטוח עסק והרעלת מזון הרעלת מזון.

ביטוח זה אינו כפוף להגבלה בדבר חבות בגין קבלנים, קבלני המשנה ועובדיהם ותביעות

תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח המורחב לשפות את המזמין בגין אחריות

שתוטל על המזמין למעשי ו/או מחדלי המפעיל ו/או מטעם המפעיל, וזאת בכפוף לסעיף

"אחריות צולבת".

**כללי**

1. ביטוחי המפעיל כוללים ויתור על הזכות התחלוף כלפי המזמין ו/או הבאים מטעמו, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם נזק בנדון.
  2. אי קיום בתום לב של החובות המוטלות על המפעיל בהתאם לביטוחי המפעיל לא יפגע בזכויות המזמין לקבלת שיפוי על פי ביטוחי המפעיל.
  3. על המפעיל אחריות הבלעדית לתשלום הפרמיות והשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוחי המפעיל.
  4. ביטוחי המפעיל הינם ראשוניים וקודמים לביטוח הנערך על ידי המזמין, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי המזמין.
  5. אנו מתחייבים כי ביטוחי המפעיל לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח המצוינת בהם, אלא בהודעה מראש של 30 ימים למזמין, בכתב, בדואר רשום.
  6. נוסח ביטוחי המפעיל (למעט לעניין ביטוח אחריות מקצועית) הינו בהתאם לנוסח הידוע כביטוח \_\_\_\_\_, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל.
- ביטוח המפעיל הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות .**

_____	_____	_____	_____
תפקיד החותם	שם החותם	חותמת המבטח	חתימת המבטח