

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מכרז פומבי מס' 5/2017

להפעלת/ניהול שטחי מסחר בפרויקט "התחנה עפולה"



רשימת מסמכי המכרז

סימון מסמך	תוכן המסמך
א'	הוראות כלליות ותנאים להשתתפות במכרז
א' 1	הצהרה על מעמד משפטי
א' 2	מידע בדבר ניסיון קודם של המציע
א' 3	הצהרת המציע
א' 4	תצהיר בדבר העדר הרשעות פליליות
א' 5	תצהיר העסקת עובדים זרים ושכר מינימום כדין
א' 6	ערבות מכרז (ערבות השתתפות)
ב' 1	חזון הפרויקט ותמהיל שימושים
ב' 2	רשימת אזורי הפרויקט ופעילויות עיקריות
ב' 3	תשריט/מפת הפרויקט
ג'	חוזה התקשרות
ג' 1	אישור עריכת ביטוחים
ג' 2	ערבות לחוזה (ערבות ביצוע)
ג' 3	הנחיות לביצוע עבודות התאמה ע"י הזוכה/המפעיל
ג' 4	חוזה ניהול
ד'	פרטי התחום והפעילות אליהם מתייחסת הצעת המציע
ה'	ההצעה הכספית של המציע

מסמך א' - הוראות כלליות ותנאים להשתתפות במכרז

האמור בפרק זה הינו תמצית כללית בלבד. המידע המחייב הוא המידע המלא כמפורט בכלל מסמכי המכרז, לרבות חוזה ההתקשרות המצורף.

1. כללי

1.1. החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן: "המזמינה" ו/או "החכ"ל"), מעוניינת לקבל הצעות להפעלת/ניהול שטחי מסחר, המיועדים לשמש כפרויקט בילוי ייחודי, וזאת במסגרת פרויקט "התחנה עפולה" [המצוי בעפולה על המקרקעין שיפורטו בהמשך].

1.2. שטחי המסחר נשוא מכרז זה, כוללים: **19 מבנים יבילים**, ששטח כל אחד מהם הינו כ- 50 מ"ר (ברוטו), וכן **2 מבנים לשימור** [21 המבנים הנ"ל, כשהם ביחד - להלן: "המבנים"], וזאת להפעלה שתבוצע על ידי הזוכים. והכל - בהתאם להוראות חוברת המכרז ונספחיה. הפרויקט בכללותו כולל, בנוסף, גם מתקנים, מתחמים, אביזרים, אטרקציות, ועוד, כפי שיפורט בהמשך. תשריט מפת הפרויקט (הכפופה לשינויים), מצורפת לחוברת מכרז זו **כמסמך ב'3**.

1.3. עפ"י תמהיל שימושים עקרוני שקבעה המזמינה (להלן: "התמהיל"), תחולק הפעילות במבנים למספר אפיוני פעילות עיקריים (תחומים). מסמך חזון הפרויקט ותמהיל השימושים, מצורף **כמסמך ב'1** למסמכי המכרז.

1.4. עם זאת מובהר, כי המזמינה רשאית בכל שלב שהוא לקבוע ו/או לשנות את התמהיל, ו/או מהות וסוג השימוש שיעשה בכל מבנה ו/או שטח ו/או מיהות המפעילים ו/או המשתמשים, וכן לשנות את התחומים ו/או את הענפים ו/או את הפעילויות, ועפ"י שיקול דעתה - לבטל ו/או להוסיף שימושים, לרבות שימושים בלתי מסחריים ו/או כל שימוש אחר, להרחיב ו/או לצמצם פעילות בתחום מסוים - הכל לפי ראות עיניה. לזוכה לא תהיה, בשום שלב שהוא, כל טענה להסתמכות ו/או תביעה בהתייחס לתמהיל ו/או שינויו ו/או לפעילות, ככל שתתקיים ו/או לא תתקיים, במתחם הפרויקט.

1.5. בכפוף למילוי התחייבויותיהם והוראות המכרז ו/או חוזה ההתקשרות, הזוכים במכרז יקבלו זכות שימוש/ניהול/הפעלה באחד מתוך 21 המבנים, וזאת בהתייחס לאחד מתוך התחומים המפורטים בתמהיל מסמך ב'1. כל הצעה שתוגש תתייחס רק לתחום אחד מתוך התחומים הנ"ל, ותנקוב בשם התחום וכן בתוכן הפעילות המוצעת. באשר למבנה היביל הספציפי בו תתקיים הפעילות המוצעת: בטבלת תמהיל השימושים שבעמ' 28, מצוינים מספרי היבילים הרלוונטיים לכל תחום – אשר מיקומם הינו כמצוין במפת המתחם מסמך ב'3. המזמינה היא זו שתקבע, עפ"י שיקול דעתה, את המבנה הספציפי לפעילות הספציפית.

1.6. כמו כן, על הזוכה לדאוג להתאמת המבנה המיועד לצורך הפעלת העסק. על הזוכה להשלים את ביצוע כל עבודות ההתאמה וכל ההכנות הנדרשות להפעלת המבנה באופן מלא, בהתאם לתוכנית שתאושר לו עפ"י ההצעה שהציג/יציג, וזאת - לא יאוחר מ- 15 יום לפני מועד הפתיחה של הפרויקט 1.10.2017 [קרי: עד לא יאוחר מיום 15/9/2017]. מובהר כי הזוכה יורשה לבצע שינויים פנימיים בלבד, לאחר קבלת הסכמה מראש ובכתב מאת המזמינה, ובכפוף לתנאים הקבועים לכך.

1.7. ההצעה מתייחסת לתקופה של 3 שנים, עם אופציה ל- 2 תקופות נוספות בנות שנתיים כל אחת (בכפוף לקיום תנאי ההארכה כמפורט במסמכי המכרז ו/או בחוזה ההתקשרות), ובסה"כ – 7 שנים.

1.8. **סכום המינימום החודשי לדמי הפעלה:** לכל מבנה יביל - 7,000 ₪, בצירוף מע"מ; ולכל מבנה לשימור - 90 ₪ ל- 1 מ"ר, בצירוף מע"מ.

הצעה שבה יינקב סכום נמוך מהסכומים הנ"ל – תיפסל על הסף ולא תידון כלל.

1.9. להלן לוח הזמנים לעריכת המכרז:

מועד	פעילות
30/04/2017, שעה 12:00	מועד מפגש וסיור מציעים
14/05/2017, שעה 12:00	מועד אחרון לשאלות הבהרה
21/05/2017, שעה 12:00	מועד אחרון להגשת הצעות
28/09/2017	תוקף ערבות הגשה למכרז

המזמינה רשאית לערוך שינויים והתאמות במועדים השונים שנקבעו במכרז או על פיו, ובכלל זה המועד למתן הבהרות ו/או לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות, כל עוד לא חלף מועד זה. הודעה בדבר דחייה כאמור תימסר למשתתפים במכרז בהתאם לפרטים שמסרו בעת רכישת מסמכי המכרז.

2. המקרקעין

2.1. מדינת ישראל הינה הבעלים הרשום של המקרקעין עליהם מצוי הפרויקט הנדון, והידועים כחלקה מס' 1 בגוש 16658 בעפולה (להלן: "המקרקעין").

- 2.2. בין עיריית עפולה (להלן: "העירייה"), לבין רשות מקרקעי ישראל, בשם מדינת ישראל (להלן: "רמ"י"), נחתם בתאריך 23/5/2016 הסכם חכירה, לפיו קיבלה העירייה את המקרקעין בחכירה לזמן ארוך, למטרת הקמת "פארק הרכבת ומתחם התחנה" (להלן: "חוזה ההרשאה עם רמ"י").
- 2.3. העירייה העבירה לחכ"ל את זכויות השימוש וההחזקה במקרקעין, ובכלל זה גם את הרשות להפעיל בחלק מהמקרקעין, בעצמה ו/או באמצעות אחרים, פרויקט לבילוי, בידור, קניות, תיירות, תרבות ופנאי, ועוד.

3. מתחם פרויקט התחנה עפולה

- 3.1. הפרויקט ממוקם ומוקם על התוואי ההיסטורי שבו עברה, בשעתה, "רכבת העמק". תחנת הרכבת עפולה (אשר כונתה גם "א-פולה"), הייתה התחנה הרביעית משמונה התחנות המקוריות שנבנו לאורכה של שלוחת הרכבת החיג'אזית, המכונה "רכבת העמק" על שמו של עמק יזרעאל אותו חצתה. מתחם הפרויקט הינו בעל חשיבות ארכיטקטונית והיסטורית רבה, והוא מהתחנות הראשונות שנבנו בארץ ישראל.
- 3.2. הפרויקט כולל גם את מבני התחנה אשר שומרו בחלקם והוכרזו כאתר מורשת ע"י המועצה לשימור אתרים. הפרויקט מיועד, בין היתר, לצורך שימור אתרים/מבנים אלה.
- 3.3. התכנון המוצע בוצע מתוך כוונה ליצור פרויקט ייחודי, תוך שמירה ושחזור של אלמנטים היסטוריים, ובד בבד - יצירת תמהיל משולב, בין היתר של מסחר, בילויים, תיירות, תרבות ופנאי, עריכת אירועים וכנסים, הצגת מיצגים, שימור אתרים היסטוריים, וכיוצ"ב, וכן לכל מטרה אחרת שהמזמינה תמצא לנכון. מסמך רשימת אזורי מתחם הפרויקט והפעילויות העיקריות, מצורף **כמסמך ב'2** למסמכי המכרז.
- 3.4. בכפוף לאמור להלן, לרבות בכל הקשור לשינויים, הפרויקט מתוכנן לכלול, בין היתר: 3 מבנים לשימור (מהם 2 נשוא מכרז זה); 22 מבנים יבילים [מהם 19 נשוא מכרז זה]; 3 מבנים יבילים נוספים, שאינם כלולים במכרז זה, ישמשו את הפרויקט ו/או לצרכים כפי שהמזמינה תמצא לנכון, לרבות שימוש מסחרי; רציף; חניון; שביל אופניים; פסי רכבת; מוצגי ראוה, ובהם קטר רכבת, חצרות, רכבת לילדים, ועוד.

תכנית הפרויקט, מיקומי מרכזי הפעילות, והתיחום של מתחם פרויקט התחנה - הינם כמפורט **במסמך ב'3**.

הערה, לתשומת לב המציעים: התכנית עשויה, ככל שיהיה צורך בכך, לעבור שינויים, לרבות לעניין מספר המבנים או מיקומם; ו/או שינויים המתייחסים ליתר המבנים, מתקנים, אביזרים, או פעילויות הקשורות בפרויקט; ו/או ברשימת הפרטים, העצים, ריהוט הרחוב, ו/או לעניין פרטים אחרים המופיעים בתכנית.

4. תמצית ההתקשרות

- 4.1. בתמורה למילוי כל התחייבויות המציע שיזכה במכרז (להלן: "הזוכה"), לרבות תשלום דמי ההפעלה אשר יוצעו על ידי הזוכה, וקיום יתר התחייבויותיו כמפורט במסמכי המכרז לרבות חוזה ההתקשרות - תעניק לו החכ"ל את הרשות לעשות שימוש באחד מהמבנים לצורך הפעלתו למטרה כפי שהוגדרה בתמהיל השימושים ובהצעת הזוכה, ולא לשום מטרה אחרת – הכל כמפורט בחוזה ההתקשרות **מסמך ג'** (להלן: "חוזה ההתקשרות").
- 4.2. חוזה ההתקשרות, בנוסחו המצורף לחוברת מכרז זו, ייחתם ע"י המזמינה, וייעשו בו שינויים רק אם יהיו מחויבים, בין היתר כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בחכ"ל ו/או בעיריית עפולה ו/או בועדות לתכנון ולבנייה ו/או כל גורם רלוונטי אחר.
- 4.3. **מודגש בזאת, כי התקשרות החכ"ל בחוזה ההתקשרות נשוא מכרז זה, טעונה אישור דירקטוריון החכ"ל.**

5. רכישת מסמכי המכרז

- 5.1. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי החכ"ל בכיכר העצמאות 3 עפולה, בית קדוש, קומה 5, החל מיום 23/4/2017, תמורת סך של 1,500 שקלים חדשים, בתוספת מע"מ, שישולמו באמצעות המחאה לפקודת החכ"ל, אשר זמן פירעונה יום רכישת מסמכי המכרז. סכום זה לא יוחזר בשום מקרה.
- 5.2. לעיון מוקדם ו/או לבירורים הקשורים עם מסמכי המכרז, ניתן לפנות למזכירות החכ"ל בטלפון: 04-6520437/8.

6. מפגש/סיוור מציעים והבהרות

- 6.1. סיוור מציעים ומפגש הבהרות ייערך בתאריך **30/4/17**, שעה: **12:00**. המזמינה שומרת על זכותה לשנות את המועד הנ"ל ו/או לקיים מספר מפגשים נפרדים, עם מציעים נפרדים, בהתאם לצורך, ו/או לסוגי הענפים ו/או התחומים ו/או עפ"י שיקול דעתה.
- 6.2. במהלך הסיוור והמפגש יערך פרוטוקול, אשר בו יירשמו גם שמות המשתתפים.

שאלות הבהרה

- 6.3. מי שרכש את מסמכי המכרז, יהיה רשאי להעביר למזמינה שאלות ובקשות למתן הבהרות, בכתב בלבד, בכל הקשור למסמכי המכרז ו/או תנאיו, לרבות בקשר לסתירות, שגיאות, אי התאמות, או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של סעיף או פרט כלשהם במסמכי המכרז ו/או תנאיו.

6.4. המועד האחרון למשלוח שאלות ההבהרה: עד לא יאוחר מתאריך 14/5/2017, שעה 12:00.

6.5. את השאלות יש להפנות בכתב בלבד אל החכ"ל, באמצעות מסירה ידנית או במשלוח באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת tomer@afula.muni.il או באמצעות פקסי מס' 04-6405198 שנתקבל עליו אישור מסירה. יש לוודא בטלפון 04-6520437/8 כי השאלות התקבלו במשרדי החכ"ל.

6.6. תשובות תינתנה בכתב לכל רוכשי חוברת המכרז, בצירוף השאלות שנשאלו.

7. בדיקות המשתתף בקשר למכרז

7.1. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המקרקעין, מיקומם, סביבתם, וכן כל נתון רלוונטי אחר ו/או נוסף, וכן כל מסמך אחר.

7.2. על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו, את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיונות עסק והיתרים מן הרשויות המוסמכות.

7.3. למשתתף במכרז לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד החכ"ל ו/או העירייה ו/או כנגד מי מטעמן, באשר למקרקעין ו/או למבנים, והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או טענות לאי התאמה, מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהם. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המקרקעין מובאים לנוחות המשתתף במכרז, ואין חכ"ל ו/או העירייה, ו/או מי מטעמן, אחראים על שלמותם ו/או דיוקם.

8. מעמד/אישיות משפטית של המציע

8.1. על המשתתף במכרז לצרף להצעתו טופס הצהרה על מעמדו המשפטי, בנוסח המצורף **כמסמך א'1** למסמכי המכרז, ולצרף דו"ח של המרשם הרלוונטי המתנהל עפ"י דין (רשם החברות, רשם האגודות השיתופיות, וכיוצ"ב).

8.2. תחולת תנאי המכרז:

8.2.1. על המציע, בין אם יחיד ובין תאגיד, או על מי שיפעיל את העסק במבנה מטעמו, לעמוד בתנאי מכרז זה.

8.2.2. אם המציע הוא תאגיד – אפשרי, בנוסף לאמור לעיל ולהלן, כי תנאי המכרז יחולו על מי מבעלי מניותיו [חברה בע"מ], או מי מיחידיו [שותפות], המפעיל בחלק של 20% או יותר ממניותיו [חברה בע"מ] ו/או מהבעלות בו [שותפות רשומה].

8.2.3. על מורשי החתימה המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם מורשי החתימה המוסמכים של המשתתף במכרז, וכי בחתימתם בצירוף חותמת התאגיד - הם רשאים לחייב את המשתתף במכרז בכל ההתחייבויות עפ"י חוברת מכרז זו, וכן בתוספת להגיש הצעה מחייבת בשמו.

9. **ערבות מכרז**: כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, אוטונומית ובלתי מותנית, ע"ס 50,000 ש"ח (להלן: "ערבות המכרז"), להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזה במועד שיקבע לכך ע"י החכ"ל.

9.1. נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי הנוסח במסמך המצורף **כמסמך א'6** למכרז.

9.2. תוקף ערבות המכרז יהיה **עד לתאריך 28/9/2017**. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה עד 3 (שלושה) חודשים נוספים, על פי דרישת החכ"ל. ניתנה דרישה כאמור, ידאג המציע להארכת תוקף ערבות המכרז בהתאם לדרישה.

9.3. משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז, הצעתו לא תידון כלל והיא תיפסל. משתתף במכרז שהצעתו לא הוכרזה כהצעה הזוכה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך 10 ימים ממועד פנייתו לחכ"ל, או ממועד חתימת החכ"ל על מסמך ההתקשרות עם הזוכה – לפי המאוחר מביניהם.

9.4. אם לא ימציא הזוכה לחכ"ל את חוזה ההתקשרות בנוסח המצורף למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזה ההתקשרות החתום, לרבות נספח הביטוח, ערבות ביצוע, ו/או המחאות לתשלום דמי הפעלה - תהא החכ"ל רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הקיים לזכותה.

10. **תנאי סף**:

כתנאי מוקדם להשתתפות במכרז, על המציע לעמוד **בתנאים המצטברים** הבאים:

10.1. המציע הינו יחיד או תאגיד רשום, בעל ניסיון של 3 שנים או יותר, בתקופה שקדמה למועד הגשת ההצעה, בהפעלה וניהול עסקים. על המשתתף במכרז לפרט, על גבי התצהיר המצורף **כמסמך א'2** לחוברת המכרז, את ניסיונו בניהול והפעלה של עסקים כאמור. לתשומת לב המציע: המציע רשאי, **ואף מוזמן**, לציין כל ניסיון מוקדם שלו כאמור, בין היתר מאחר שהניסיון מהווה גם פרמטר לצורך קביעת קריטריון האיכות המשמש לדירוג ההצעות.

10.2. המציע המציא ערבות מכרז, כמפורט בסעיף 9 לעיל.

10.3. הצעתו של המשתתף במכרז צברה, במסגרת שלב א' של דירוג האיכות, כמפורט בסעיף 14 להלן – 42.5 נקודות לפחות, המהווים 85% מהמשקל המוחלט המירבי [50 נקודות] לקריטריון C [ראו: סעיף 14 להלן].

11. המסמכים שיהיו את הצעת המשתתף במכרז:

11.1. על המשתתף במכרז לעיין היטב בכל מסמכי המכרז, ולהגיש את הצעתו כשהיא כוללת את כל המסמכים המפורטים בחוברת מכרז זו, וכן את כל המסמכים שצירופם נדרש עפ"י תנאי המכרז - כשכולם חתומים על ידי המוסמכים כדין מטעם ובשם המשתתף במכרז.

11.2. חוברת מכרז זו, וכל המסמכים שיצורפו להצעת המשתתף במכרז, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה ההתקשרות שיחתם בין הזוכה במכרז לבין החכ"ל (גם אם לא יצורפו פיזית לחוזה).

11.3. הצעת המשתתף תוגש במעטפה שתיחתם ועליה יהא רשום: "מכרז חכ"ל עפולה מס' 5/2017", ובה יוגשו כל המסמכים שיש לצרף להצעת המשתתף במכרז, כשכל פרטיהם ממולאים וחתומים בהתאם להוראות מכרז זה.

11.4. מבלי שיהיה בכך רשימה ממצה, תכלול הצעת המשתתף את המסמכים הבאים:

11.4.1. מצגת/פרזנטציה, אשר תכלול הפרטים בנוגע לשימוש שהמזיע מעוניין לעשות במבנה, ויופיעו בה גם הפרטים הבאים: אופי השימוש, תכנון ראשוני/עקרוני ועיצובי של המבנה, לרבות חומרים וכמויות, כמות העובדים הצפויה, סוג השירות והממכרים, אלמנטים של עיצוב מיוחד ככל שקיימים, וכל פרט ונתון שלדעת המזיע תורם לייחודיות הפרויקט ולאופיו.

11.4.2. מסמכים א'1 - א'5 של חוברת המכרז - כשהם ממולאים, חתומים בכל עמוד, ומאומתים כדין.

11.4.3. ערבות מכרז בנוסח המצורף כמסמך א'6 לחוברת המכרז.

11.4.4. חוזה ההתקשרות (מסמך ג') - חתום על ידי המזיע בכל עמוד בראשי תיבות, ובעמוד האחרון, במקום המיועד לכך, בחתימה מלאה.

11.4.5. מילוי הפרטים אליהם מתייחסת הצעת המזיע - כנדרש במסמך ד' של חוברת המכרז.

11.4.6. ההצעה הכספית של המשתתף (מסמך ה') – כשפרטיה מלאים כנדרש במכרז, תוכנס ע"י המזיע למעטפה חתומה נפרדת, אשר לא תיפתח אלא רק בשלב ב' כאמור בסעיף 14.2.

11.4.7. פרוטוקול מפגש/סיור משתתפים, וכן כל מסמך תשובות החכ"ל לשאלות הבהרה, כשהם חתומים על ידי המזיע.

- 11.4.8. **קבלה בדבר רכישת חוברת מסמכי המכרז**. בכל מקרה שבו המשתתף במכרז כולל יותר מגוף משפטי אחד, יציג המשתתף במכרז קבלה על רכישת מסמכי המכרז על ידי אחד מיחיד המשתתף במכרז.
- 11.4.9. **אישורים כדון על ניהול ספרים וניכוי מס במקור**, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדון), התשל"ו-1976, או על פטור מניהולם.
- 11.5. **הוראות נוספות - לעניין מילוי ההצעה הכספית – בטבלה שבסעיף 2 של מסמך ה' לחוברת המכרז, וכן למילוי מסמך ד':**
- 11.5.1. **בסעיפים א', ב' שבטבלה** - יש למלא את מספר התחום ושם התחום כפי שהם מופיעים בתמהיל השימושים (מסמך ב'1 למסמכי המכרז).
- 11.5.2. **סעיף ג' שבטבלה - רלוונטי רק למציעים בתחום מס' 6** [המבנים לשימור]: יש לציין בו לאיזה מבין 2 המבנים לשימור מתייחסת ההצעה – האם למבנה הדו קומתי, או למבנה הסחורות, ולסמן X במקום [הריבוע] המתאים. בחינת ודירוג ההצעות לכל אחד משני מבנים אלו – **תיעשה בנפרד**.
- 11.5.3. **בסעיף ד' שבטבלה** - יש למלא פעילות אחת בלבד מבין השימושים המופיעים בתמהיל השימושים (מסמך ב'1), אלא אם מתקיים האמור בסעיף 11.5.5 להלן.
- 11.5.4. **בסעיף ה' שבטבלה** – יש למלא את שיעור דמי ההפעלה החודשיים שאותו מציע המשתתף לשלם למזמינה. יודגש: שיעור המינימום החודשי לדמי הפעלה: לכל מבנה יביל - 7,000 ₪, בתוספת מע"מ; ולכל מבנה לשימור - 90 ₪ למ"ר של המבנה, בתוספת מע"מ. הצעה שבה יינקב סכום נמוך מהנ"ל [לפי העניין] – תיפסל על הסף ולא תידון כלל.
- 11.5.5. **על אף האמור בסעיף 11.5.3 לעיל: -**
- המציע יוכל להציע **צירוף של פעילויות/שימושים** לאותו המבנה נשוא הצעתו, ובתנאי שהצירוף יהיה אחד מהמפורטים להלן:
- שימוש מסחר + שימוש מסחר.
שימוש תרבות + שימוש מסחר.
בית קפה + שימוש מסחר של מוצרי קפה/ עיצוב ותרבות/ ספרים/ מעדנייה.
- אין להגיש הצעות שבהן צירופים אחרים.**

יודגש בהקשר זה: נקב המציע בהצעתו באחד מהצירופים הנ"ל – תיבחן הצעתו [והוא יהיה מחויב לה] אך ורק עפ"י הצירוף המופיע בהצעה, אלא אם ציין במפורש בהצעתו, כי הוא מעוניין להתמודד גם בהתייחס לכל אחת מהפעילויות שאותן צירף, או איזו מהן. עשה כן – תיבחן הצעתו [והוא יהיה מחויב] לכל שהופיע בהצעתו, כאמור.

11.5.6. המציע יהיה רשאי להציע פעילות שאיננה מופיעה בתמהיל השימושים,

והצעתו תיבחן – אם יתקיימו התנאים דלהלן [בנוסף לשאר תנאי המכרז]:

11.5.6.1. המציע מילא את כל הפרטים הנדרשים **במסמך ד'** לחוברת המכרז.

11.5.6.2. המזמינה ו/או מי מטעמה מצאו, לפי שיקול דעתם המוחלט, כי הפעילות אכן שייכת לתחום המוצע.

מצאו המזמינה ו/או הוועדה ו/או מי מטעמה את ההצעה ככזו שאינה שייכת ו/או אינה מתאימה לתחום המוצע – יהיו רשאים לפסול ו/או לא לדון בהצעה כלל ו/או להעביר אותה לדיון ו/או לדרוג במסגרת תחום אחר.

11.5.6.3. המציע צירף להצעה **מצגת מפורטת** כאמור בסעיף 11.4.1 לעיל.

11.6. להלן דוגמאות למילוי מסמכים ד' ו-ה' של חוברת מכרז זו:

דוגמא מס' 1: (א) **מס' התחום:** 1; (ב) **שם התחום:** מסחר-מזון; **הפעילות המוצעת:** מעדנייה.

דוגמא מס' 2: (א) **מס' התחום:** 1; (ב) **שם התחום:** מסחר-מזון; **הפעילות המוצעת:** מזון מהיר – פיצה/ אוכל איטלקי מהיר.

דוגמא מס' 3: (א) **מס' התחום:** 6; (ב) **שם התחום:** הסעדה - מסעדה איכותית; **מבנה דו-קומתי, מבנה-הסחרות; הפעילות המוצעת:** מסעדה.

11.7. כאמור לעיל, בכל הקשור למבנים היבילים – המזמינה תקבע את מיקומו/מספרו של המבנה היביל אשר יימסר לזוכה.

12. המועד האחרון להגשת ההצעות ותוקף ההצעה

12.1. **המועד להגשת ההצעות:** את המעטפה הסגורה יש למסור **במסירה ידנית** במשרדי החכ"ל בכתובת דלעיל, עד לא יאוחר **מתאריך 21/5/2017, שעה 12:00** (להלן: "המועד הקובע"). המעטפה תוכנס, כשהיא חתומה, לתיבת המכרזים של החכ"ל.

12.2. **תוקף ההצעה:** הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף **עד תאריך: 28/9/2017**. המזמינה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, לתקופה שלא תעלה על ארבעה (4) חודשים נוספים, בהודעה מוקדמת בכתב.

13. הבהרות בקשר עם ההצעה

13.1. החכ"ל תהיה רשאית לדרוש מהמשתתפים במכרז, או מי מהם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו, או להוכחת עמידתו בתנאים מתנאי המכרז, והכל - על פי שיקול דעתה, ולשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המשתתף במכרז ואת הצעתו, לרבות עמידתו בתנאי הסף, במסגרת שיקוליה.

13.2. כן רשאית החכ"ל לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על ידי המשתתף במכרז.

13.3. החכ"ל רשאית לערוך שינויים והתאמות במועדים השונים שנקבעו במכרז או על פיו, ובכלל זה המועד למתן הבהרות וכן לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות, כל עוד לא חלף מועד זה. הודעה בדבר דחייה כאמור תימסר למשתתפים במכרז בהתאם לפרטים שמסרו בעת רכישת מסמכי המכרז.

14. דירוג הצעות המשתתפים

14.1. המזמינה תמיין ותדרג את ההצעות לפי כל אחד מהתחומים המופיעים **בתמהיל השימושים מסמך ב'2**.

באשר לתחום מס' 6 - הפעילות במבנים לשימור: ייערך דירוג נפרד לכל מבנה (קרי: דירוג ומיון למבנה הדו קומתי; ודירוג ומיון למבנה הסחורות).

14.2. **דירוג הצעות המשתתפים וקביעת הזכות במכרז – ייעשו ב- 2 שלבים כדלקמן:**

שלב א' –

בשלב הראשון [שלב א'], תישארנה מעטפות ההצעה הכספית מסמך ה' – חתומות ולא תיפתחנה. ועדת הבדיקה [ראו סעיף 14.3 להלן] תבחן את כל ההצעות עפ"י קריטריון האיכות C, ובהתאם למרכיבים המפורטים בטבלה תיתן לכל הצעה ניקוד איכות. הצעות שתקבלנה ניקוד של 42.5 נקודות ויותר מתוך המשקל המירבי [50 נקודות] לקריטריון זה – תעבורנה, רק הן, לשלב הבא.

שלב ב' –

בשלב ב' תיפתחנה מעטפות ההצעות הכספיות [רק של המציעים שעברו לשלב זה], וייערך שקלול של ההצעות – בהתאם לנוסחת השקלול שבסעיף 14.5 להלן.

למען הסר ספק יובהר, כי הצעות המשתתפים במכרז תדורגנה בהתייחס לכל תחום בנפרד.

אמות המידה לדירוג תהיינה כמפורט בטבלה דלהלן :

משקל מוחלט מירבי	הקריטריון	סוג הקריטריון
50	דמי הניהול/הפעלה החודשיים כפי שהוצעו ע"י המציע [כמפורט במסמך ה' למסמכי המכרז].	A - כמותי
20	<p>התרשמות החברה מייחודיות ההצעה ומהתאמת ההצעה לאופי הפרויקט וצרכיו :</p> <ul style="list-style-type: none"> • עסק שתואם לקונספט הפרויקט, ועוסק בתחומי המזון/מסחר/תרבות ומשלים את השימושים הקיימים. • רעיון מקורי שתואם לקונספט אך לא הופיע ברשימת השימושים שבמכרז. • הגשת תכנית עיצובית ראשונית ו/או הדמיה. 	C - איכותי
20	<p>התרשמות החברה מהיקף וטיב ניסיון המציע מהפעלה של עסק דומה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • מספר שנות הניסיון בתחום. • התפקיד שמילא המציע בעסקים דומים. • היקף העסקים הדומים/זהים שניהל המציע בשנים האחרונות. • המוניטין של העסק – מידת הפופולאריות והפרסום שלו בקרב הצרכנים. 	
10	<p>התרשמות כללית :</p> <ul style="list-style-type: none"> • התרשמות מאופן הגשת ההצעה • התרשמות ממידת הרצינות וההבנה בפרויקט • התרשמות מהיקף הניסיון של המציע בעסקים דומים/זהים • התרשמות ממגוון ומסוג המזון/סחורה המוצעים להגשה ומהאיכות והמיצוב של המותג המוצע. 	

14.3. ועדת הבדיקה :

14.3.1. הדירוג האיכותי של הצעות המשתתפים במכרז, יבוצע על ידי ועדת בדיקה שתמנה המזמינה.

14.3.2. לצורך הדירוג האיכותי של הצעות המשתתפים במכרז, תפעל ועדת הבדיקה כדלקמן :

14.3.2.1. ועדת הבדיקה תהיה רשאית להזמין כל משתתף במכרז אשר הצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיפים 10.1 – 10.3 לעיל, לצורך קביעת מרכיב C.

14.3.2.2. המזמינה ו/או ועדת הבדיקה תהיינה רשאיות לדרוש מן המשתתף במכרז, כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון ולדרג את איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית של הצעתו (להלן: "**ההבהרות וההשלמות**").

14.3.2.3. ההבהרות וההשלמות, יהוו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.

14.3.2.4. ההבהרות וההשלמות תימסרנה על ידי המשתתף במכרז תוך פרק הזמן שייקבע על ידי המזמינה ו/או ועדת הבדיקה.

14.4. מובהר בזאת פעם נוספת, כי מעטפת ההצעה הכספית תיפתח רק אם תקבע המזמינה ו/או מי מטעמה כי הצעתו של המשתתף במכרז עומדת בכל תנאי הסף כמפורט בסעיף 10 לעיל. לרבות ניקוד האיכות המינימאלי הנזכר בסעיף 10.3 לעיל.

14.5. נוסחת השקלול :

14.5.1. השקלול ייעשה בהתאם לנוסחה הבאה: **(A / B X 50) + C**

כאשר :

A - דמי ההפעלה החודשיים המוצעים על ידי המשתתף/המציע;

B - הצעת דמי ההפעלה הגבוהה ביותר מבין משתתפי שלב ב' של המכרז ;

C - סה"כ האחוז שנצבר במסגרת הדרוג האיכותי [הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית, וכו'].

14.5.2. להלן **דוגמה** לחישוב הציון המשוקלל (בהנחה שהוגשו שתי הצעות בלבד):

10,000 ש"ח	הצעה א' - דמי ההפעלה החודשיים הגבוהים ביותר
41	הדירוג האיכותי [ניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית, וכו']-
8,800 ש"ח;	הצעה ב' - דמי הניהול החודשיים -
49	דירוג איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית-

שקלול ההצעות

$$\text{הצעה א': } 91 = 41 + (50 \times 10,000/10,000)$$

$$\text{הצעה ב': } 93 = 49 + (50 \times 8,800/10,000)$$

14.6. במקרה של שוויון בניקוד הצעות, ייבחר המציע שזכה לניקוד טוב יותר במדד האיכות (C).

במקרה של שוויון בין המציעים גם בניקוד מדד האיכות – תיערך, לצורך בחירת הזוכה, התמחרות בין המציעים הנ"ל, כאשר בסיס ההתמחרות יהיה **התוספת שתוצע על ידם לדמי ההפעלה החודשיים [ההצעה הכספית] (A)**. ההתמחרות תיערך, ככל הניתן, בדומה להתמחרות הנהוגה בדיני בהוצאה לפועל, ויהיה נוכח בה, כמשקף, היועץ המשפטי של המזמינה, או עו"ד ממשרדו.

15. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 15.1. החכ"ל תהיה רשאית לבחור זוכה לכל אחד מהמבנים נשוא מכרז זה.
- 15.2. חוזה ההתקשרות אשר ייחתם עם הזוכים יובא לאישור דירקטוריון המזמינה. מובהר בזאת, כי אם לא תאושר ההתקשרות, תבוטל החלטה בדבר זכיית הזוכה, ויראו בכך החלטה של החכ"ל לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לא תהיינה למציע כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן, לרבות כנגד החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.
- 15.3. לחוזה ההתקשרות ייתוספו כל השינויים, אם יהיו כאלה, אשר יידרשו ו/או ינבעו מהחלטות ו/או הנחיות של הגופים המוסמכים בחכ"ל ו/או בעירייה ו/או במשרד הפנים.

- 15.4. תוך שבעה (7) ימי עסקים מרגע קבלת חוזה ההתקשרות ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לחכ"ל את חוזה ההתקשרות, על נספחיו, כשהם חתומים על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות ערבות הביצוע **(מסמך ג' 2'** לחוזה ההתקשרות) ואישור ביטוחים **(מסמך ג' 1)**.
- 15.5. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו הנ"ל, תהא החכ"ל רשאית לבצע כל פעולה המותרת לה עפ"י מכרז זה ו/או חוזה ההתקשרות ו/או עפ"י הדין, לרבות ביטול הזכייה במכרז, התקשרות עם מציע אחר, ביטול המכרז ו/או כל החלטה אחרת, ומבלי לגרוע מזכותה לכל סעד אחר, לרבות לפיצויים וחילוט ערבות המכרז.
- 15.6. כמו כן, ובהמשך לאמור, במקרה שמתתף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא המזמינה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר במכרז, ככל שתמצא לנכון. כן תהא החכ"ל רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של החכ"ל.
- 15.7. מובהר כי אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות כלשהי מזכויותיה של החכ"ל עפ"י מכרז זה ו/או על פי כל דין.

16. תנאים כלליים/נוספים

- 16.1. אין החכ"ל מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא והיא רשאית גם שלא לבחור וכה לאחד מן התחומים ו/או לכולם.
- 16.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של החכ"ל להתקשר בעסקה. כמו כן, תהיה החכ"ל רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 16.3. כל ההוצאות, מכל מין וסוג, הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז, תחולנה על המשתתף במכרז, ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 16.4. על המשתתף במכרז לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאים המקדמיים כנדרש לעיל, לרבות אישורי עו"ד ו/או רו"ח.
- 16.5. על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.

- 16.6. **כל שינוי או תוספת** שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה ההתקשרות, או **כל הסתייגות** לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, **עלולים לגרום לפסילת ההצעה**.
- 16.7. הצעות שיוגשו לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות – לא ייפתחו ולא יידונו.
- 16.8. החכ"ל רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 16.9. החכ"ל איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל-פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את החכ"ל בשום דרך שהיא.

17. ביטול המכרז

החברה הכלכלית תהא רשאית, בכל שלב של המכרז, לבטל את המכרז. המציעים מוותרים בזאת על כל סעד ו/או תביעה ו/או טענה, כלפי המזמינה ו/או כלפי צד ג' שהוא, לרבות על סעד של אכיפה או פיצויים כלשהם בשל ביטול המכרז.

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מסמך א' 1

פרטי המציע והצהרה על מעמד משפטי

	שם המציע
	כתובת המציע
	מספר טלפון
	מספר נייד
	מספר פקס
	כתובת דוא"ל (E-MAIL)

פרטי איש קשר מטעם המציע		
שם איש הקשר	תפקיד	כתובת דוא"ל
מס' טלפון	מס' פקס'	מס' טלפון נייד

מעמד המציע

צורת ההתאגדות של המציע חברה עמותה שותפות עוסק מורשה
 אחר: _____

מספר מזהה (לפי הרישום במרשם הרלוונטי) _____

מורשי החתימה בשם המציע ותפקידם אצל המציע :

שם	ת.ז.	תפקיד

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מס' רישיון _____ מאשר בזה כי האנשים שפרטיהם לעיל הם מורשי החתימה המוסמכים של _____ (המשתתף במכרז), וכי בחתימתם בצירוף חותמת התאגיד – הם רשאים לחייב את המשתתף במכרז בכל ההתחייבויות עפ"י חוברת מכרז זו, וכן בתוספת להגיש הצעה מחייבת בשמו.

חתימת העו"ד/רו"ח בצירוף חותמת

מסמך א' 2

תצהיר בדבר ניסיון קודם של המציע

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ג.א.ג.

הנדון: מכרז 5/2017 – תצהיר המשתתף במכרז – להוכחת ניסיון מוקדם

אני הח"מ, *** _____ מס' זיהוי _____, נושא בתפקיד _____, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. המציע _____ (להלן: "המציע") הינו בעל ניסיון של לפחות שלוש שנים בתקופה שקדמה למועד עריכת תצהיר זה, בהפעלה וניהול של העסקים אשר מפורטים בטבלה שבסעיף 3 להלן.
2. "ניסיון מוכח" בתצהיר זה, משמעו: ניסיון של המשתתף במכרז, או של הבעלים, או מי מהם, של המשתתף במכרז, או בעלות של אחד מיחידים מגישי הצעה משותפת, או בעלים באחד מיחידים מגישי הצעה משותפת (במקרה שהמשתתף במכרז הינו שותפות שאינה רשומה).
- "בעלים במשתתף במכרז, או באחד מיחידים מגישי הצעה משותפת" בתצהיר זה, משמעו: אחזקה ב-20% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה, או ב-20% מהבעלות בשותפות, במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה.
3. בטבלה להלן מפורטים העסקים אותם הפעיל וניהל המציע:

שם בית העסק וכתובתו	שנות הניהול וההפעלה	מטרת העסק	שטח בית העסק

שם בית העסק וכתובתו	שנות הניהול וההפעלה	מטרת העסק	שטח בית העסק

4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל, אמת.

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני, עורך דין _____ מאשר בזה כי ביום _____, הופיע בפני מר/גב' _____ אשר זיהה את עצמו בפניי בתעודת זהות שמספרה _____, ואשר הוכח לי כי הינו מורשה חתימה ב _____ לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

חתימה

חותמת

*** יש למלא שם מורשה החתימה מטעם המשתתף במכרז, אשר הוסמך ע"י המשתתף במכרז להצהיר בשמו ומטעמו, וכן תפקידו אצל המציע.

מסמך א' 3

הצהרת המציע

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____, שהנני מורשה חתימה מטעם _____ ת"ז/ח.פ. _____ (להלן: "המציע"), מצהיר בזאת, בקשר עם מכרז מס' 5/2017 להפעלת שטחי מסחר בפרויקט התחנה בעפולה (להלן: "המכרז"), כדלקמן:

1. המציע הינו בעל הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, הכישורים, כוח האדם והאמצעים הדרושים לביצוע השירותים הנדרשים על פי החוזה, ונכון למועד הגשת הצעת המציע לא ידוע לי על קיומה של מניעה כלשהי, לרבות ניגוד עניינים, שיש בה כדי להפריע למציע או למנהל מטעמו לקיים איזו מהתחייבויותיהם על פי המכרז, החוזה, הצעת המציע או על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור.
2. כל הנתונים שפורטו בהצעת המציע נבדקו על ידי ואני מאשר את היותם נכונים ומדויקים.
3. ביקרתי ובחנתי את היקף ההתקשרות, וכי בהתאם לכך קבעתי את הצעתי.
4. יש בכוחו של המציע להשיג את כל כוח האדם והציוד הדרוש על מנת לבצע את נשוא המכרז.
5. הצעה זו מוגשת על ידי המציע באופן עצמאי. אין ולא היה בין המציע לבין מציעים אחרים או מציעים פוטנציאלים למכרז זה הסכם, הבנות או שיתוף פעולה כלשהו בקשר עם המכרז.
6. הנני מצהיר, כי אני מתחייב כי אעמוד בכל הדרישות הנדרשות עפ"י כל דין ו/או תקן לצורך ההתקשרות נשוא המכרז, לרבות דרישות בטיחות וגהות בעבודה, ולרבות תשלום לעובדי עפ"י חוק שכר מינימום לפחות.
7. הנני מצהיר שאני/שהמציע איננו חברת כח אדם, כהגדרתה בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כח אדם, התשנ"ו-1996.
8. הנני מצהיר, כי ידועה ומובנת לי/למציע דרישת החברה הכלכלית לביצוע העבודות נשוא המכרז, וכי ידועים לי/למציע כל המידע ו/או העובדות ו/או הנתונים הרלוונטיים לצורך ביצוע העבודות, כאמור, במלואן ובמועדן.
9. אני/המציע מקבל את כל התנאים שקבעה החברה הכלכלית ואין לי/למציע כל הסתייגות לגביהם ואם הצעה להלן תתקבל, אני/המציע מתחייב לחתום על החוזה כפי שצורף למסמכי המכרז ולפעול על פיו, לרבות לעניין העמידה בלוחות הזמנים כמפורט במסמכי המכרז.

10. המציע פועל בהתאם לחוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים), תשנ"א-1991 ובהתאם לחוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987, ומשלם שכר עבודה לעובדיו בקביעות כמתחייב מחוקי העבודה, צווי ההרחבה, ההסכמים הקיבוציים וההסכמים האישיים החלים עליו.

11. ידוע לי, כי בכל התקשרות עם החברה הכלכלית בקשר למכרז זה, בכל הקשור לביצוע עבודות – אהיה חייב למנות מנהל עבודה כנדרש בתקנות הנ"ל, והחברה הכלכלית ו/או מי מטעמה לא יישאו באחריות כלשהיא המתחייבת מהוראות הפקודה, מהתקנות ועפ"י כל דין בנושא הבטיחות. כמו כן ידוע לי/למציע שחלה עליו כמפעיל המבצע החובה לקיים צו בטיחות, הניתן ע"י מפקחי עבודה, בדבר בטיחות של מכונות או ציוד או חומרים המהווים סכנה, או צו שיפור, גהות ורווחה של העובדים, כנדרש עפ"י חוק ארגון הפיקוח על העובדים, התשי"ד – 1954. אי מילוי הוראות החוק, הינו עבירה ומהווה הפרה של חוזה זה וחווה ההתקשרות שייחתם ביו המציע לחכ"ל.

12. אני מסכים שהצהרה זו תחשב כהרשאה לחכ"ל ו/או לעירייה, או למי מטעמן, לפנות לכל רשות מרשויות המדינה, לקבלת אישור לנכונותה.

13. הוראות המכרז והחוזה המצורף למכרז ידועות ומקובלות על המציע, והוא יקיים ללא סייג את התחייבויותיו על פי המכרז, החוזה על נספחיו, הצעת המציע ועל פי דין.

14. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם: _____ תפקיד אצל המציע: _____

תאריך: _____ חתימה+חותמת: _____

אישור עו"ד

אני, עורך דין _____ מאשר בזה כי ביום _____, הופיע בפני מר/גב' _____ שזיהה עצמו עם ת"ז מס' _____, ולאחר שהזהרתיו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

_____ חתימה

_____ חותמת

מסמך א' 4

תצהיר בדבר העדר הרשעות פליליות

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

אני מגיש תצהירי זה בשם _____ ת"ז/ח.פ. _____
(להלן: המציע), בו אני מורשה חתימה, ומוסמך ליתן תצהיר זה בשמו ומטעמו.

1. תצהיר זה נעשה בהתאם להוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן – "החוק") וההגדרות המצויות בו, במסגרת הצעתי במכרז פומבי מספר 5/2017 של החברה הכלכלית עפולה, להפעלת שטחי מסחר בפרויקט התחנה בעפולה (להלן: "המכרז").

2. עד למועד מתן תצהירי זה, לא הורשע המציע ו/או מבעלי המציע ו/או מי ממנהלי המציע ו/או בעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות כהגדרתן בחוק, ואם הורשע ביותר משתי עבירות – הרי שעד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, חלפה/תחלוף שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

הנני מצהיר כי החתימה המופיעה להלן היא חתימתי וכי תוכן תצהירי אמת.

שם המצהיר + חתימה

אישור עו"ד

אני, עורך דין _____ מאשר בזה כי ביום _____, הופיע בפני מר/גב' _____ אשר זיהה את עצמו בפניי בתעודת זהות שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

חתימה

חותמת

מסמך א' 5

תצהיר העסקת עובדים זרים ושכר מינימום כדין

לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, נושא במשרה _____ אצל _____ המציע במכרז 5/2017 _____, ת"ז/ח.פ. _____ (להלן: "החברה/המציע"), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, ומוסמך ליתן מטעמו תצהיר זה בשמו ובעבורו, מצהיר בזאת כדלקמן:

"בעל שליטה": כמשמעו בסעיף 268 לחוק החברות התשנ"ט – 1999 (להלן: "חוק החברות").

"בעל עניין": כמשמעו בחוק החברות.

הנני מצהיר בזאת כי עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, אנוכי וכל בעל עניין למציע (יש לסמן X במשבצת המתאימה)

לא הורשענו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות שנעברו לאחר יום כ"ה בחשון תשס"ג [31/10/2002], לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), תשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987

הורשענו ביותר משתי עבירות שנעברו אחרי יום כ"ה בחשון התשס"ג 31 - באוקטובר, 2002 לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, אך במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה;

המציע מתחייב לשלם לעובדיו שכר מינימום וכל התנאים הסוציאליים הנלווים והמתחייבים ע"פ חוק ו/או הסכמים קיבוציים / צווי הרחבה החלים, במהלך כל תקופת ההתקשרות.

זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

חתימה+חותמת

אישור עו"ד

אני, עורך דין _____ מאשר בזה כי ביום _____, הופיע בפני מר/גב' _____ אשר זיהה את עצמו בפניי בתעודת זהות שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

חתימה

חותמת

מסמך א' 6

נוסח ערבות מכרז (ערבות השתתפות)

תאריך _____

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

הנדון: כתב ערבות מס'

1. לבקשת _____ (להלן: "המציע"), אנו ערבים בזה כלפיכם, בערבות בלתי חוזרת, בלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, לתשלום כל סכום עד לסך של 50,000 (חמישים אלף) שקלים חדשים (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מאת המציע בקשר עם מכרז פומבי מס' 5/2017 עבור החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ.
2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידיכם, עד לסכום הערבות, תוך 7 (שבעה) ימים מיום דרישתכם הראשונה בכתב, שתתקבל במעננו כמצוין בתחתית מסמך זה, וזאת בלי שיהיה עליכם להציג לנו מסמך או ראיה נוספים על דרישתכם האמורה או לנמק את דרישתכם או להוכיחה באופן כלשהו, ובלי שיהיה עליכם לדרוש את הסכום, מראש או בדיעבד, מאת הזוכה, או לפתוח בהליך משפטי נגד הזוכה.
3. אתם זכאים ורשאים לממש ערבות זאת, מעת לעת, על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות, ובלבד שסך כל הסכומים שידרשו על ידכם וישולמו על ידינו בגין ערבות זאת לא יעלה על סכום הערבות. לפיכך, אם לא תממשו ערבות זאת במלואה בפעם אחת, תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.
4. ערבותנו זו צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 15/5/2017.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 28/9/2017 ועד בכלל. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

[שם וכתובת הערב]

מסמך ב'1

חזון הפרויקט, תמהיל שימושים ומיתוג

מכרז פומבי מס' 5/2017 – הפעלת שטחי מסחר בפרויקט "התחנה עפולה"

"התחנה עפולה" – חזון הפרויקט

1. "רכבת העמק" הוא השם המוכר לשלוחה של מסילת הרכבת החיג'אזית, אשר נבנתה בתחילת המאה ה-20.
המסילה קישרה בין חיפה לסמח (כיום – צמח), ומשם המשיכה לדרעא ולעיר אל-מדינה שבחיג'אז). המסילה הייתה למסילת הברזל השנייה בארץ ישראל, אחרי מסילת הרכבת יפו-ירושלים, ופעלה בעיקר בשלהי תקופה העותומאנית, ובתקופת שלטון המנדט הבריטי.
2. תחנת עפולה (אשר כונתה גם "פולֶה"), הייתה התחנה הרביעית משמונה התחנות המקוריות שנבנו עם הקמת המסילה. התחנה נקראה בתחילה על שם הכפר הערבי הקטן שבתחומה הוקמה, ואשר התפתח במרוצת השנים, הודות לרכבת העמק, לעיר עפולה של ימינו. מתחנה זו נמתחה המסילה אל ג'נין, בשנת 1913, ובסמוך אליה נבנו מחנות צבא רבים.
3. במשך שנים הייתה התחנה מרכזת המסחרי של העיר, ובשנת 1922 הוקם בתחומי התחנה סניף דואר ששימש את כל יישובי העמק. בשנת 1945 נפגעה התחנה במסגרת פעולות "ליל הרכבות".
4. פרויקט התחנה יהווה מוקד משיכה עירוני לתושבי האזור, העיר והמטרופולין, לתיירים, למבלים, לתלמידים, לצעירים ולמבוגרים, במשך רוב שעות היממה, בכל עונות השנה.
5. העירייה, באמצעות החכ"ל, פועלת לשמר, לפתח ולנהל את המרחב הציבורי של מתחם הפרויקט, בהתאמה לצרכי הזמן, ולהפכו לאחת מפינות החמד של העיר.
6. מתחם הפרויקט הוא אתר לשימור, ולכן הושם דגש מיוחד על שימור מלא של המבנים ההיסטוריים וסביבתם. השימושים הכלכליים יתוכננו בהתאם לדרישות השימור והאחזקה.

תמהיל השימושים

7. הפעלתו של פרויקט התחנה והפעילויות במבנים יהיו בהתאמה לתמהיל השימושים במבנים ובשטחים הפתוחים, שיקיימו ביניהם יחסי פעילות משלימים ותומכים בתחומים כמפורט להלן:

תמהיל שימושים לפרויקט התחנה			
תחום	המבנים המיועדים לתחום	תוכן/פעילות	כמות מבנים מקסימאלית לפעילות
(1) מסחר - מזון	4 מבנים יבילים מס' 2, 5, 9, 21	גבינות/ יינות/ מעדניה	2
		גלידריה (כולל ופל/ווגורט/קרפ וכו')	1
		דוכן מיצים ויוגורט	1
		חנות טבע ובריאות	1
		פיצוחים - חנות בוטיק	1
		מזון מהיר (פיצה, פסטה, פלאפל, המבורגריה) - רשתות בלבד	2
(2) מסחר - אחר	4 מבנים יבילים מס' 3, 6, 8, 17	חנות סאונד/אולפן רדיו שקוף	1
		חנות ספרים	1
		חנות פרחים	1
		מוצרי ספורט/אופניים	1
		חנות מכונות קפה ממותגת	1
		חנויות בוטיק/אמנים	2
(3) עיצוב ואומנות	4 מבנים יבילים מס' 4, 7, 16, 19	בגדי מעצבים/תכשיטי מעצבים	2
		כלי בית/עיצוב	2
		גלריה	2
		חנות סלולר	1
(4) מתן שירותים	2 מבנים יבילים מס' 1, 20	מספרה/פדיקור/מניקור	1
		מידע וכרטיסים (אוהל/מתחם הילדים)	1
		אספרסו בר	1
(5) הסעדה - בתי קפה	2 מבנים יבילים מס' 12, 18	קפה חברתי/קפה פטיסרי	1
		מסעדה איכותית; או מסעדה + מעדניה - בקומה ב' של המבנה הדו-קומתי	1
(6) הסעדה - מסעדה איכותית	מבנה לשימור - קומה ב' של המבנה הדו-קומתי	מסעדה/בית קפה איכותיים; בית קפה + חנות ספרים - במבנה הסחורות	1
		מבנה לשימור - מבנה הסחורות	
(7) ילדים	3 מבנים יבילים מס' 11, 13, 14	גימבורי/ מתחם בנוי להפעלת פעוטות	1
		חנות צעצועים	1
		חנות ממתקים	1
סה"כ מבנים למכרז: 19 מבנים יבילים; 2 מבנים לשימור [בחיפוי אבן]			

עקרונות מיצוב ומיתוג פרויקט "התחנה עפולה"

8. במטרה לשמר, לפתח ולנהל את הפרויקט ברוח חזון המקום וברמה גבוהה ועכשווית, הוכנה/תוכן על ידי החכ"ל **תכנית מסגרת למיצוב ומיתוג הפרויקט**. במסגרת זו, הפרויקט כולו, וכן חלקיו שיופעלו ע"י הזוכה ומפעילים אחרים, ידגישו וימחישו לצרכן/למשתמש את התועלות הבאות:

עניין - מקום עם סיפור (sense of place), תחנה הכרחית לביקור כ"שער כניסה".

חוויה ייחודית - שילוב של פרויקט היסטורי ועכשווי, תרבותי וצרכני, יוקרתי ועממי.

פנייה לקהלים - מגוון גילאים ואוכלוסיות נרחב ככול הניתן.

כיף ופנאי - לחוות, לבלות, לאכול, להיפגש, לקנות.

אופנתי – עדכני ומעוצב.

איכותי - סטנדרט גבוה של פיתוח, אחזקה, שיווק, ניהול ושירות, תדמית ושימושים.

מיתוג ועיצוב

9. במטרה לעצב פרויקט התחנה זהות כמקום בעל עניין ומשיכה וכמרכז לתרבות, בילוי ופנאי, מגובשת שפה צורנית המפרטת את סימן המותג ושם משני, סמליל (לוגו), רווח, גודל מינימאלי, קוד צבעוני וגופנים.

10. הזוכה מחויב שלא לפגוע בעקרונות החזותיים של השפה הצורנית הנ"ל, לרבות ובמיוחד בכל הקשור בשילוט ופרסום. כל הקשור בשילוט ופרסום העסק של הזוכה, לרבות מיקום וגודל השילוט המסחרי בכל מבנה - יתואמו ויאושרו, מראש ובכתב, עם המזמינה ו/או מי מטעמה.

מסמך ב'2

רשימת אזורי הפרויקט ופעילויות עיקריות

מכרז פומבי מס' 5/2017 – הפעלת פרויקט "התחנה עפולה"

הוראות כלליות

1. מסמך זה הינו מסמך עקרוני בלבד, ואין באמור בנספח זה כדי לגרוע מאיזה מהתחייבויות המפעיל או מזכויות החכ"ל, לרבות זכותה לבצע כל שינוי במבנים, מפרטים, כמות מבנים ו/או מתקנים ו/או אזורים ומיקומם באופי תכנון, שימוש, ייעוד וכל דבר אחר. כמו כן אין במסמך הנ"ל כדי לגרוע מזכות המזמינה לגרוע סוגי פעילויות ו/או מתחמים ו/או מבנים ו/או אביזרים – כולם ו/או חלקם ו/או להחליפם ו/או להוסיף אחרים. המציע לא יישמע בטענה כי הסתמך על ביצוע ו/או אי ביצוע ל פעילות ו/או מבנה ו/או אטרקציה מכל סוג שהוא, ולא תהיה לו כל טענה לעניין זה בין אם תבוצענה אילו מן הפעילויות ובין אם לא תבוצענה.
2. הוראות נספח זה באות להגשים את האמור בנספח חזון הפרויקט, ולהשתלב ולהתאים עם נספח תמהיל השימושים.
3. הפרויקט והשטחים ה"ציבוריים" שבו (למעט המבנים היבילים, ומבנים שהם לשימוש החכ"ל ו/או העירייה), יהיו פתוחים לכלל הציבור, והמפעיל לא יוכל למנוע מגורמים כלשהם לעבור בשטחים הציבוריים של הפרויקט.
4. מובהר כי הרשימה ו/או המיקומים אינם סופיים והם עשויים להשתנות לחכ"ל שמורה הזכות, בכל עת להחליט על גריעת אטרקציות ו/או מבנים לשנות את הפעילות; לשנות את גודל המתחמים את גודלם והיקפם, להוסיף מתחמים לחלקם לגרוע מהם.
5. אשר על כן, אין בפירוט שלהלן ו/או בתשריט מסמך ב'3 כדי להוות התחייבות מצד החכ"ל או כדי ליצור טענה להסתמכות מצד המפעיל ביחס לאיזה פעילות שהיא לרבות לא טענה לאובדן רווח ו/או הכנסות.
6. כמו כן, בכל אחד מן המתחמים שיפורטו להלן (למעט המבנים היבילים) תהיה לחכ"ל זכות להקים ו/או לפרק אביזרים ו/או מתקנים ו/או אביזרי תאורה ו/או קישוטים ו/או אטרקציות ו/או ספסלים ו/או פרטי ריצוף וחיפוי ו/או מתקנים לאופניים, תמרורים, פסי רכבת, ערוגות אדניות, פרטי גינון עצים, ברזיות, מדרגות, שינוי מפלסים, וכיוצ"ב לפי שיקול דעתה המוחלט.
7. כמו כן, תהיה החכ"ל רשאית להוסיף שבילי גישה, להחסיר מהם, לשנותם, לשנות את מפרט השבילים, וכיוצ"ב.

8. המפעיל יוודא קיום כל ההוראות הכרוכות בשימור המבנים שהוכרזו כמבנים לשימור (מבנה התחנה, מגדל המים, טרמינל) לרבות הוראות הנמצאות בכל חוק ו/או תקנה ו/או בנוהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או בחוקי עזר ו/או בכל מקור ו/או אחר.

המבנים היבילים

19 מבנים יבילים נשוא המכרז

9. המפעיל יקבל לשימוש והפעלה מבנה יביל אחד מתוך 19 המבנים היבילים נשוא המכרז, ויבצע את ההכנות וההיערכויות הדרושות במהלך "תקופת ההיערכות", כמפורט בחוזה ההתקשרות ונספחיו.

10. חלק מן המבנים היבילים – מיועדים לשימוש החכ"ל ו/או העירייה, לפי שיקול דעתן הבלעדי.

11. הפעילות העסקית במבנים היבילים תותר בכפוף להוראות כל דין, וקבלת רישיונות עסק, ובכפוף לקיום הוראות החוזה ומסמכי המכרז.

12. המפעיל מתחייב לגרום לכך שהמבנה היביל יהיה פעיל, פתוח ונגיש. מבנה בלתי פעיל למשך תקופה של למעלה מ- 7 ימים, יהווה הפרה יסודית של חוזה ההתקשרות.

מתחם הבמה

13. הבמה והמתחם שסביבה יהיו בשימושן הבלעדי של החכ"ל ו/או העירייה.

זכות שימוש החכ"ל והעירייה במתחם הפרויקט

14. החכ"ל ו/או העירייה תהיינה זכאיות לערוך בבמה ו/או באוהל ו/או בשטחים הציבוריים שבמתחם הפרויקט, אירועים ו/או כנסים ואו טקסים כפי שתמצאנה לנכון, ובכל מועד שתמצאנה לנכון לעורכם.

שטחי מעבר/שטחים "ציבוריים"

15. שטחי המעבר/שטחים "ציבוריים" יכללו את דרכי הגישה, המעברים, וכן כל שטח אחר ו/או נוסף, שאינו נכלל במתחמים האחרים, ושהינו חיצוני למבנים נשוא המכרז.

16. לכלל הציבור ו/או המבקרים במתחם הפרויקט תהיה גישה בלתי מוגבלת לשטחים הנ"ל.

17. ככל שברצון המפעיל להקים על השטחים הנ"ל מתקן ו/או אביזר ו/או אטרקציה, יהיה עליו לקבל, מראש ובכתב, את אישור החברה. אישור כזה, אם בכלל יינתן, יהווה חריג לכלל.

18. בשלב זה מתוכננות בשטחים הנ"ל פעילויות כמפורט להלן :

שווקים

19. החכ"ל ו/או חברת הניהול יהיו רשאיות להפעיל בשטחים הציבוריים שווקים, שהפעלתם ואופן הפעלתם [מתכונת, היקף, תדירות, וכיוצ"ב] יהיו נתונים לשיקול דעתה הבלעדי של החכ"ל.

רכבת לילדים ומסילתה

20. החכ"ל, בעצמה ו/או באמצעות אחרים, תהיה רשאית להפעיל בפרויקט קו רכבת שעשוע לילדים, בתוואי המופיע בתשריט, ו/או בכל תוואי חלופי אחר, וזאת באופן רצוף ו/או במתכונת כפי שתיקבע ע"י החכ"ל ו/או העירייה ו/או כל גורם אחר מטעמן.

"מתחם הקטר"

21. במתחם זה מעוניינת החברה להציג קטר בגודל אמיתי/מקורי.
22. החברה תהיה רשאית להציב קטר או קרונות ו/או כל מיצג אחר, ולמפעיל לא תהיה כל טענה ו/או תביעה.

מבנים/אטרקציות נוספים

23. החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן תהיינה רשאיות להקים/לקיים במתחם הפרויקט אטרקציות/פעילויות נוספות שיעמדו לרשות הציבור בתשלום ו/או לא בתשלום. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט לקבוע את מיקומה, שעות פעילותה, תדירותה, הרחקת עובדים, קביעת נתונים ו/או מפרטים טכניים, הגבלת מחיר ככל שתימצא לנכון, וכן לקבוע כל תנאי אחר ו/או נוסף.

מסמך ב'3

מפת/תשריט של הפרויקט (המחשה)

מכרז פומבי מס' 5/2017 – הפעלת שטחי מסחר בפרויקט "התחנה עפולה"

מסמך ג'

חוזה ההתקשרות

שנחתם בעפולה ביום _____ בחודש _____, בשנת 2017.

ב י ן: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ, ח.פ. 51-2415464 מרחוב כיכר העצמאות 3, בית ביתן בן עמי, ת.ד. 2447, עפולה (להלן - "החברה" ו/או "החכ"ל" ו/או "המזמינה")
מצד אחד

ל ב י ן: _____, ת"ז/ח"פ _____
מצד שני (להלן - "המפעיל/זוכה")

הואיל: ומדינת ישראל הינה הבעלים הרשום של מקרקעין בשטח של כ-34 דונם הידוע כגוש 16658 חלקה 1;

והואיל: בין עיריית עפולה לבין רשות מקרקעי ישראל בשם מדינת ישראל, נחתם חוזה חכירה מתאריך 23/5/2016 לפיו קיבלה העירייה את המוכר למטרת הקמת פארק הרכבת ומתחם התחנה;

והואיל: והעירייה העמידה לרשות החברה את מלוא זכויותיה עפ"י חוזה ההרשאה;

והואיל: ובכוונת החברה לפתח את המקרקעין, ובין היתר להקים על חלק מהם פרויקט בילוי, תרבות, בידור ופנאי, ובכלל זה מסעדות, חנויות, גלריות, ועוד (להלן: "מתחם הפרויקט" ו/או "המתחם");

והואיל: והחברה פרסמה את מכרז פומבי מס' 5/2017 (להלן: "המכרז"), להפעלת שטחי מסחר ו/או מבנים יבילים במתחם, במסגרת פרויקט "התחנה עפולה" (להלן: "הפרויקט"), ובהסתמך על הצהרותיו, מצגיו, התחייבויותיו והצעתו – נבחר המפעיל כזוכה במכרז;

והואיל: והמפעיל לא שילם, וגם לא ישלם בעתיד, כספים או תמורה כלשהם לחברה ו/או לעירייה, שהינם בגדר דמי מפתח על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972;

והואיל: וכנגד מילוי כל התחייבויות המפעיל עפ"י מסמכי חוברת המכרז, לרבות חוזה זה, ועפ"י הצעתו והמסמכים שצירף המפעיל להצעה, בכוונת החברה למסור למפעיל את המבנה לצורך הפעלתו, השימוש בו, ואחזקתו; והמפעיל מעוניין לקבל מהחברה את המבנה, במצבו כמובהר במסמכי המכרז, והוא מתחייב למלא אחר כל ההתחייבויות שנטל על עצמו במסגרת מסמכי המכרז וחוזה זה.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכתרות משנה

1.1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. הגדרות

- 1.2.1. "החוזה"/"חוזה זה" – לרבות נספחיו וכל מסמכי המכרז והוראותיהם.
- 1.2.2. "החצר" - החצר הצמודה למבנה, ומסומנת בתשריט מסמך ב'3 למסמכי המכרז.
- 1.2.3. "המבנה" – מבנה/מבנה יביל מס' _____ כמסומן בתשריט מסמך ב'3, התחום בקו שחור מעובה, לגביו מותרים אך ורק השימושים המפורטים בתמהיל השימושים מסמך ב'1 למסמכי המכרז.
- 1.2.4. "המכרז" - מכרז מס' 5/2017 אשר פורסם על ידי המזמינה, על כל מסמכיו.
- 1.2.5. "המפקח" – מי שימונה על ידי המזמינה ו/או מי מטעמה לצורך הסכם זה.
- 1.2.6. "המקרקעין" - השטח המהווה את מתחם הפרויקט, כמפורט במסמכי המכרז.
- 1.2.7. "העבודות" - עבודות התאמת המבנה אשר תבוצענה על ידי המפעיל, על פי הוראות חוזה זה, לרבות **מסמך ג'3** למסמכי המכרז.
- 1.2.8. "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס.
- 1.2.9. "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו.
- 1.2.10. "מדד בסיס" - מדד המחירים לצרכן אשר פורסם בתאריך 15/5/2017.
- 1.2.11. "מדד קובע" - מדד המחירים לצרכן האחרון שיתפרסם לפני מועד ביצוע חיוב ו/או תשלום.
- 1.2.12. "עבודות המזמינה" - עבודות שמבוצעות על ידי המזמינה ו/או מי מטעמה, אשר אינן מהוות חלק מן העבודות שעל המפעיל לבצע.
- 1.2.13. "ערבות הביצוע" - ערבות בנקאית בנוסח מסמך ג'2 למסמכי המכרז, להבטחת קיום כל התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה.
- 1.2.14. "חברת ניהול" – מי שהמזמינה תמנה, לפי שיקול המוחלט, לצורך ביצוע התפקידים המפורטים בחוזה זה, לרבות למילוי תפקידי ה"מפקח", וכן לכל צורך אחר, ו/או להחליפם, הכל לפי שיקול דעתה.

1.3. כותרות המשנה בחוזה זה נועדו לצורך הנוחות בלבד, ולא תשמשה לפרשנותו.

2. תנאי מתלה

- 2.1. חוזה זה טעון אישור דירקטוריון החברה.
- 2.2. אם החוזה לא יאושר בתוך 60 יום ממועד חתימתו ע"י המפעיל, תהיה למזמינה, או למפעיל, הזכות לבטל חוזה זה בכל עת לאחר מכן, ע"י מתן הודעה בכתב לצד השני. משנמסרה הודעה כאמור, יהיה החוזה בטל ממועד מסירתה.
- 2.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא יושב למפעיל כל סכום אשר הוצא על ידו בקשר עם חוזה זה בגין ביטול החוזה כאמור לעיל וכן, לא תהיינה למי מהצדדים תביעה וטענה כל שהיא כלפי משנהו בגין ביטול החוזה כאמור לעיל (בין אם הביטול נעשה ע"י המזמינה ובין אם נעשה ע"י המפעיל).
- 2.4. במקרה של ביטול החוזה כאמור בסעיף זה, יהיה המפעיל זכאי להשבה של ערבות הביצוע.
- 2.5. המזמינה והמפעיל יוכלו להסכים על ארכה לקבלת האישורים על פי סעיף זה.

3. הצהרות המפעיל

- 3.1. המפעיל מצהיר, כי ראה ובדק את המקרקעין ואת המבנה, מיקומם, סביבתם ומצבם.
- 3.2. המפעיל מצהיר, כי בדק את כל הנתונים הקשורים לצורך התקשרותו בחוזה זה וביצוע התחייבויותיו, לרבות נתונים טכניים ו/או מקצועיים.
- 3.3. המפעיל מצהיר, כי בדק את התנאים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במבנה וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במבנה על פי הדין.
- 3.4. המפעיל מצהיר, כי העבודות תבוצענה על ידו על פי כל רישיון או היתר הדרושים על פי דין.
- 3.5. המפעיל מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש בחוזה זה.
- 3.6. המפעיל מצהיר, כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המזמינה ו/או המפקח ו/או מי מטעמם, באשר למקרקעין ו/או למבנה ו/או לחצר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה, או פגם כלשהו.
- 3.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם המקרקעין ו/או המבנה ו/או סביבתו, מובאים אך ורק לנוחות המפעיל ואין המזמינה ו/או המפקח ו/או מי מטעמם, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 3.8. המפעיל מצהיר, כי ראה ובדק את המקרקעין ו/או את המבנה ו/או את סביבתו, פיזית ומשפטית, לרבות בזיקה לביצוע העבודות המפורטות במסמך ג'3, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא, ועל כל טענת ברירה אחרת ביחס לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או למבנה ו/או לחצר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם.

- 3.9. המפעיל מצהיר בזאת, כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד המזמינה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לאמצעי הגישה אל המקרקעין ו/או אל המבנה ו/או לכל מבנה ו/או אביזר כלשהו. מבלי לפגוע בכלליות האמור, לא תהיינה למפעיל כל טענות באשר להסדרי ו/או אפשרויות חניה ו/או מקומות חניה ו/או שבילים ו/או דרכים ו/או מיקום מבנים ו/או נתיבים ו/או אביזרים ו/או מתקנים מכל סוג שהוא.
- 3.10. המפעיל מצהיר בזאת, כי ידוע לו כי בכל המקרקעין שאינם המבנה יכול ויתקיימו פעילויות מכל סוג שהוא, לרבות שווקים, מופעים, מכירות, אטרקציות, וכן כל פעילות שהיא, ולא תהיה למפעיל כל טענה בהתייחס לפעילויות כאמור.
- 3.11. המפעיל מצהיר, כי ידוע לו שבתקופת ההפעלה הינו אחראי לפיקוח על המבנה, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים, ובכל מקרה שיימצאו פולשים הוא מתחייב לנקוט נגדם בכל האמצעים, לרבות הליכים משפטיים, על חשבונו בלבד. המפעיל יודיע למזמינה, מיידית, על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למבנה או למתחם הפרויקט.
- 3.12. המפעיל מצהיר, כי לא יהיה רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה.
- 3.13. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שמבוצעות ו/או תבוצענה במקרקעין, ו/או בסביבתם, עבודות פיתוח, שיפוץ, ושימור, וכן עבודות נוספות, הכל בהתאם לצורך ולפי שיקול דעת המזמינה, וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד המזמינה ו/או נגד המפקח ו/או נגד מי מטעמם בקשר לכך, לרבות, בגין כל אי נוחות, או מטרד, אשר ייגרמו לו ו/או למי מטעמו בשל ביצוע עבודות כאמור ו/או בגין מועד תחילת תקופת ההפעלה.
- 3.14. המפעיל מצהיר בזאת, כי ידוע לו שיתכן ועקב עבודות תחזוקה ותיקונים ברשת החשמל תהיה השבתה של אספקת החשמל למבנה, וכי לא יבוא בתביעות ו/או טענות מכל סוג שהוא למזמינה, למפקח ו/או לחברת הניהול, או למי מטעמם, בעניין זה.
- 3.15. המפעיל מצהיר, כי ישתמש במבנה בהתאם למטרת ההפעלה בלבד.
- 3.16. המפעיל מצהיר כי יאפשר בכל עת, ובשום מצב לא ימנע, מעבר חופשי לציבור וגישה לכל שטח שאינו נמצא בתוך קווי הקונטור של המבנה של עסקו.
- 3.17. המפעיל מצהיר ומסכים, כי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלויות, ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע איזו מהעבודות על ידו, וכי עם סיום תקופת החוזה ו/או תוקפו, מכל סיבה שהיא, הוא ישיב את המבנה לידי המזמינה, ללא כל תמורה שהיא, וללא כל טענה להחזר או לשיפוי.
- 3.18. המפעיל מצהיר כי ידוע לו, כי בנוסף למבנה ולחצר, קיימים בתחום המקרקעין מבנים נוספים, לרבות לשימור, וכן אביזרים, מתקנים ואטרקציות, וכי גודלם, מיקומם, מספרם וכמותם, וכן השימוש שיעשה בהם, עשוי להשתנות.

- כמו כן, המזמינה תהיה רשאית להקצות, להעמיד ו/או להצמיד כל שטח שאינו שטח הקונטור של המבנה היביל לרשות מבנה ו/או אביזר ו/או פעילות אחרת, באופן זמני או קבוע – הכל לפי שיקול דעת המזמינה, והמפעיל מצהיר בזאת, כי אין ולא תהיינה לו טענות, דרישות ו/או תביעות כלשהן, כנגד המזמינה או מי מטעמה, אף אם בוצעו השינויים או הצמדות השטחים הנ"ל, או השימוש בהם, לאחר מסירת החזקה.
- 3.19. המפעיל מצהיר, כי ידוע לו שאין המזמינה מחויבת לסיים ביצוע כל פעולה שעליה לבצע לרבות עבודות כהגדרתם בהסכם בד בבד עם סיום העבודות על ידי המפעיל.
- 3.20. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי נודעת חשיבות עליונה לעיצוב המתחם והפרויקט ולחזותו החיצונית, ואשר על כן מתחייב המצהיר לא לבצע שום פעולה יש בה משום שינוי חזותו החיצונית של המבנה היביל – אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המזמינה, לאחר שהציג לה תוכנית מפורטת של השינוי שבכוונתו לבצע וקיבל את אישור המזמינה על גבי התוכנית.
- 3.21. סעיף זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4. מסירת רשות שימוש במבנה ובחצר לצורך ביצוע העבודות

- 4.1. תוך 7 ימים ממועד בו נשלחה אל המפעיל הודעה בכתב מאת המזמינה, בדבר כניסת חוזה זה לתוקף - תמסור המזמינה למפעיל רשות שימוש (בלבד) במבנה, לצורך ביצוע העבודות (להלן: "מועד תחילת ביצוע העבודות").
- 4.2. רשות השימוש כאמור תימסר למפעיל בכפוף לכך, שעד מועד זה מילא המפעיל אחר כל התחייבויותיו בקשר עם חתימת חוזה זה, לרבות הפקדת ערבות הביצוע ואישורי ביטוח בידי המזמינה.
- 4.3. תקופת רשות השימוש תחל במועד תחילת ביצוע העבודות ותבוא לידי סיום במועד השלמת העבודות (להלן: "תקופת רשות השימוש").
- 4.4. בתקופת רשות השימוש, המפעיל יהיה רשאי לקיים שימוש זמני במבנה, וזאת בכפוף לכך שקיבל מאת המזמינה אישור מראש ובכתב לביצוע השימוש הזמני כאמור ותנאיו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המזמינה רשאית אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לאשר קיום שימוש זמני במבנה ו/או בחצר במהלך תקופת רשות השימוש ורשאית, ללא כל צורך לנמק זאת, שלא להתיר שימוש זמני כאמור ולמפעיל לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.

5. עבודות ההתאמה

- 5.1. המפעיל יבצע את העבודות, בעצמו ועל חשבונו וללא כל תמורה מן המזמינה ו/או המפקח ו/או מי מטעמם, בהתאם להוראות חוזה זה.

5.2. לוח זמנים לביצוע העבודות:

- 5.2.1. על המפעיל להגיש לאישור המפקח תכנית מפורטת של כל העבודות והלוח לביצוען, על פי הוראות חוזה זה, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות.
- 5.2.2. המפעיל ישלים את ביצוע כל עבודות ההתאמה וכל ההכנות הנדרשות להפעלת המבנה באופן מלא, בהתאם לתוכנית שתאושר לו עפ"י ההצעה שהציג/יציג, וזאת - לא יאוחר מ- 15 יום לפני מועד הפתיחה של הפרויקט 1.10.2017, קרי: עד לא יאוחר מיום 15/9/2017.
- 5.2.3. מבלי לפגוע באחריות המפעיל להתאמת תוכניותיו מראש למצב המבנים ו/או סביבתם – על המפעיל להפנות את תשומת לב המפקח לכל עובדה, פרט ו/או אילוץ אשר יש בהם כדי לעכב ו/או למנוע את ביצוע העבודות. אי הפניית תשומת לב המפקח במועד כאמור לעיל, תחייב את המפעיל לבצע על חשבונו את השינויים או התיקונים המתבקשים וזאת, בנוסף לכל האמור בהסכם זה.

5.3. הנחיות כלליות לביצוע העבודות

- 5.3.1. מבלי לגרוע מאיזה מהתחייבויות המפעיל - העבודות תבוצענה על פי הוראות מסמך ג'3 למסמכי המכרז.
- 5.3.2. מקום שנקבע תקן ישראלי לחומר או לעבודה מסוימים, יהיו החומר או העבודה באיכות שאינה נחותה מהתקן.
- 5.3.3. העבודות תבוצענה בתוך המבנה בלבד ומחוצה לו – רק באישור מוקדם ומראש מצד המפקח.
- 5.3.4. המפעיל מתחייב בכל עת במהלך ביצוע העבודות לדאוג, עד כמה שהדבר ניתן, להבטיח מראש את הספקתם השוטפת של החומרים, הציוד וכוח האדם הדרוש על מנת שלא ייווצר כל עיכוב בביצוע העבודות בשל מחסור בחומרים, בציוד או בכוח אדם.
- 5.3.5. המפעיל מתחייב לדאוג לשמירת כל החומרים והציוד הנמצאים במבנה, בחצר ובסביבתו. כל אובדן או נזק שייגרם לחומרים ולציוד, יחולו על המפעיל בלבד.
- 5.3.6. המפעיל מתחייב להעסיק בביצוע העבודות מומחים לכל מקצוע, בעלי רמה מקצועית טובה ובמספר הדרוש לשם ביצוע העבודות והשלמתן במועד. המפעיל יהיה רשאי להעסיק קבלני משנה לביצוע שלבים שונים בעבודות, ובלבד שאלה יעמדו ברמה מקצועית כאמור לעיל. מסירת עבודות לקבלני משנה לא תגרע מאחריותו המלאה של המפעיל על פי חוזה זה ביחס לעבודות כולן ולא תשחרר אותו מאיזו מהתחייבויותיו על פי החוזה.

5.3.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל המתכננים, היועצים, המפקחים, העובדים, ייחשבו כעובדי המפעיל, ולא תחול על המזמינה אחריות כלשהי כלפי המתכננים, המלאכה וקבלני המשנה (על עובדיהם), שיועסקו על ידי המפעיל בביצוע העבודות, לא היועצים, העובדים או בעלי המלאכה או קבלני המשנה, או כלפי ספקי ציוד וחומרים של הרוכש או כלפי צד שלישי כלשהו.

5.3.8. המפעיל מתחייב לפנות את כל פסולת הבנייה ו/או כל פסולת אחרת שנוצרה עקב העבודות באופן שוטף ולאחר סילוק פסולת המאושר כדין, לרבות על ידי המשרד לאיכות הסביבה. המפעיל מתחייב לדאוג לכך שכל פסולת אשר נוצרה עקב העבודות לא תגרום מטרד ולא תהווה הפרעה לסביבה.

5.3.9. המפעיל מתחייב, כי אם במהלך ביצוע העבודות, ייגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח ו/או לכל מתקן, תשתית, מבנה ו/או אביזר - יתוקן כל נזק כאמור על ידי המפעיל ועל חשבונו לשביעות רצון המפקח.

5.3.10. העבודות תבוצענה בהתאם לחוקי ותקנות הבטיחות בעבודה ובהתאם להוראות והנחיות הדין.

5.3.11. סעיף זה על תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5.3.12. המפקח ו/או מי מטעמו יהיה זכאי לקבל לידי עותק מכל המסמכים הקשורים לביצוע העבודות, לרבות תוכניות ויומני העבודה, וכן יהיה המפקח, או מי מטעמו, רשאי להיכנס למבנה ולסביבתו, בכל עת, לבדוק את אופן ביצוע העבודות, קצב ההתקדמות ומידת ההתאמה להוראות החוזה. המפעיל ימסור למפקח על פי דרישתו פרטים, הסברים, מסמכים ודוגמאות החומרים. המפקח יהיה רשאי להורות למפעיל, לתקן כל ליקוי ו/או אי התאמה להנחיות לביצוע הליקוי ו/או את אי ההתאמה.

למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אין בתפקיד הפיקוח כדי להטיל על המזמינה ו/או מי מטעמה, אחריות בנזיקין או אחריות לטיב הביצוע, או כל אחריות אחרת, או לשחרר את המפעיל מאחריות שיש לו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין. המזמינה ו/או המפקח אינם חייבים להשתמש בזכויות ו/או בסמכויות לפי ההסכם, ואי מימוש כאמור לא יגרע מזכויותיה ולא תהווה מניעות, או השתק, כנגד כל טענה או תביעה הקיימות למזמינה כנגד המפעיל, לרבות בקשר עם כל דבר ועניין הקשור בעבודות, טיבן, ביצוען והתאמתן לתוכניות, למפרט ולהוראות חוזה זה.

5.3.13. **השלמת ביצוע העבודות:** המפעיל יודיע למפקח, לא יאוחר מ- 4 ימים לפני סיום העבודות, על מועד סיומן. המפקח יהיה רשאי לבדוק התאמת העבודות ו/או עיצובן ולהורות על ביצוע כל תיקון ו/או כל פעולה שהיא. המפעיל יהיה חייב לבצע את התיקונים, השינויים וההשלמות, תוך 5 ימים, וכן לגרום לניקוי המבנה וסביבתו ופינוי כל הפסולת שנוצרה עקב ו/או בקשר לעבודות לאתר סילוק פסולת מאושר כדין.

5.3.14. סעיף 5.3 זה הינו סעיף יסודי, שהפרתו, או הפרת איזה מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5.4. **בדק ואחריות לעבודות:**

5.4.1. המפעיל יהא אחראי לטיב העבודות ולביצוען ומתחייב לתקן, על חשבונו, את כל אותם ליקויים, קלקולים, או פגמים (להלן: "הליקויים"), אשר יתהוו, אם יתהוו, או אשר יתגלו אם יתגלו במבנה במשך תקופת ההפעלה.

5.4.2. במקרה בו לא תיקן המפעיל ליקויים כאמור במועד, ו/או ליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי ותיקונם נדרש באופן מיידי רשאית המזמינה לתקן את הליקויים על חשבון המפעיל ולחייב את המפעיל בכל העלויות בגין ביצוע תיקונים אלו בצירוף מרכיב תקורה של 17%.

5.4.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הוראות סעיף זה אינן גורעות מכל אחריות החלה על המפעיל על פי חוזה זה ו/או הדין בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה. סעיף זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5.5. **תיאום בין ביצוע העבודות לבין ביצוע עבודות הפיתוח/עבודות המזמינה:**

5.5.1. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהמזמינה תבצע במקרקעין עבודות פיתוח ו/או עבודות אחרות לצורך הפעלת הפרויקט (להלן: "עבודות הפיתוח"), וזאת, במקביל לביצוע העבודות על ידי המפעיל.

5.5.2. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שעבודות הפיתוח וחלק מעבודות המזמינה תושלמנה על ידי המזמינה, לאחר סיום ביצוע העבודות. ככל שיהיה צורך, לדעת המפקח, בביצוע תיקונים בעבודות, עקב ביצוע עבודות הפיתוח ועבודות המזמינה ולאחר השלמתן, יבצע המפעיל על חשבונו את התיקונים הנדרשים, בהתאם להוראות המפקח.

5.5.3. המפעיל מתחייב שלא להפריע בין במישרין או בעקיפין, לביצוע עבודות הפיתוח על ידי המזמינה או מי מטעמה ו/או עבודות המזמינה, לרבות, העברת קווי תשתית בתחומי המבנה והחצר, מעבר וגישה, ביצוע כל פעולה אחרת הנדרשת בקשר עם ביצוע עבודות הפיתוח ו/או השלמת עבודות המזמינה.

5.5.4. המפעיל מתחייב לתכנן ולבצע את חיבור המבנה והחצר למערכות התשתית המבוצעות במסגרת עבודות הפיתוח לפי הנחיות המפקח באופן שלא תפגענה המערכות ולא תופרענה עבודות הפיתוח.

5.5.5. המפעיל מתחייב לבצע את העבודות, תוך שמירה על שלמות, איכות ותקינות התשתיות שבוצעו במסגרת עבודות הפיתוח וגם תוך שמירה על שלמות, איכות ותקינות עבודות המזמינה. היה והמפעיל יגרום לנזק לעבודות הפיתוח יבוצע התיקון על ידי המזמינה בלבד על חשבונו של המפעיל וזאת, מבלי לגרוע או לפגוע בכל סעד לו זכאי המזמינה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

5.5.6. המפעיל יתאם עם המפקח, את ביצוע העבודות, כך שלא ייפגע ביצוען הסדיר של עבודות הפיתוח.

תיאום כאמור יכלול, בין היתר: מועדים קבועים מראש, כפי שיסוכמו בין המפקח לבין המפעיל, בקשר עם אספקת חומרי גלם והוצאת פסולת מן המבנה והחצר; כל חיבור של מערכות התשתית במבנה ובחצר למערכות התשתית המבוצעות במסגרת עבודות הפיתוח יהיה על פי הנחיות המפקח; מעבר וגישה למבנה ולחצר, לצורך ביצוע עבודות הפיתוח, כל שיידרש על ידי המפקח. כל מחלוקת בין המפעיל לבין הקבלן אשר יבצע בפועל את עבודות הפיתוח, תובא להכרעתו של המפקח והחלטתו בנושא תהיה סופית ואינה ניתנת לערעור.

6. מסירת המבנה

6.1. המזמינה תמסור את המבנה לידי המפעיל תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד השלמת העבודות, והמפעיל מתחייב לקבל את המבנה באותו מועד (להלן: "מועד המסירה"). אם עד מועד המסירה לא תושלמנה עבודות הפיתוח, תוכל המזמינה לדאוג לגישה סבירה למבנה לצורך השימוש בו, או לחילופין לדחות את מועד המסירה עד למועד השלמת עבודות הפיתוח.

6.2. המפעיל מצהיר, כי לא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המזמינה ו/או כלפי מי מטעמה, עקב אי סיום עבודות הפיתוח במועד מסירת החזקה.

6.3. המפעיל יחל בשימוש במבנה בהתאם למטרת ההפעלה, בכפוף ולאחר שניתנו לו כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך השימוש במבנה בהתאם למטרת ההפעלה, לרבות רישיון עסק, וכל זאת לא יאוחר ממועד פתיחת הפרויקט - 1/10/2017. המפעיל יבצע כל עבודה שתידרש לצורך קבלת רישיון העסק ו/או כל רישיון אחר הנדרש על פי הדין לצורך השימוש במבנה, על חשבונו.

6.4. המבנה יימסר למפעיל כנגד הפקדת המחאות בגין דמי הפעלה לשנת ההפעלה הראשונה כמפורט בחוזה זה; ובגין תשלום דמי הניהול, כפי שייקבעו ע"י המזמינה ו/או חברת הניהול [וראו גם: מסמך ג'4 למסמכי המכרז].

6.5. מסירת המבנה למפעיל כאמור לעיל ו/או העמדתו לרשות המפעיל, תהווה אישור וראיה מטעם המפעיל, כי הוא קיבל את המבנה וכי הוא מוותר על כל טענת אי מסירת החזקה. התאמה בקשר למבנה, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה אשר ייחתם על ידי הצדדים במועד אם לא יופיע המפעיל לקבלת החזקה במבנה, במועד תחילת תקופת ההפעלה, יחשב תאריך זה כתאריך העמדת המבנה לרשותו בהתאם לחוזה זה והמפעיל יחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה ותחולנה עליו כל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל.

7. תקופת ההפעלה :

7.1. תקופת ההפעלה במבנה, הינה תקופה שתחילתה במועד מסירת המבנה ו/או ביום שנקבע למסירת המבנה או במועד מסירת החזקה, המוקדם מבין שני המועדים וסיומה תוך 3 שנים (36 חודשי הפעלה).

7.2. למפעיל אופציות להארכת ההסכם לשתי תקופות בנות שנתיים [24 חודשים] כל אחת [סה"כ כולל האופציות – 7 שנים]. ככל שיבקש המפעיל לממש תקופת אופציה, ייתן על כך המפעיל הודעה בכתב למזמינה, עד לא יאוחר משישה (6) חודשים לפני תום תקופת ההפעלה (להלן: "הודעת המפעיל"), או שישה (6) חודשים לפני תום תקופת האופציה הראשונה (לפי העניין).

7.3. האפשרות של המפעיל לבקש לממש כל אחת משתי תקופות ההארכה, מותנית בכך שהמפעיל מילא, בתקופת ההפעלה, אחר כל התחייבויותיו בחוזה זה, במלואן ובמועדן.

7.4. בתקופת ההארכה יחולו כל תנאי חוזה זה בשינויים המחויבים, לרבות השינויים לעניין שיעורי דמי ההפעלה כמפורט להלן.

7.5. המפעיל מצהיר בזאת במפורש, כי נלקחה על ידו בחשבון העובדה, שתקופת ההפעלה לא תוארך, עקב אי התקיימות תנאי כלשהו מבין כל התנאים המנויים לעיל ו/או מסיבות אחרות, וכי יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, לרבות בגין הפסד רווח, אם לא תוארך תקופת ההפעלה מכל סיבה שהיא.

8. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

8.1. המפעיל מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי :

8.1.1. המפעיל לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם למזמינה סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על המפעיל, המבנה והחוזה, וכי עם פינוי המבנה לא יהיה המפעיל זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו

8.1.2. חוזה זה, ההפעלה על פיו, המפעיל והמבנה אינם ולא יהיו מוגנים ע"י הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או ע"י הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או לשכירויות הגנה מסוג דומה להגנות עפ"י חוקים כאמור והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקקו ו/או יחוקקו בעתיד עפ"י כל חוק כאמור לא יחולו על המפעיל, על המבנה ועל חוזה זה.

9. מטרת ההפעלה :

9.1. המפעיל ישתמש במבנה במשך תקופת ההפעלה אך ורק למטרת ההפעלה כהגדרתה במסמכי המכרז ובמסמך ב'1, ובהצעתו **מסמך ה'** למסמכי המכרז (להלן: "**מטרת ההפעלה**").

9.2. המפעיל מתחייב שלא להשתמש במבנה לכל מטרה אחרת זולת מטרת ההפעלה, ולנהוג במבנה במהלך העסקים הרגיל, במסגרת מטרת ההפעלה, כך שלא תהיה פגיעה במבנה על פי חוות דעת המפקח ובכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.

9.3. המפעיל לא יהיה רשאי לשנות את מטרת ההפעלה, ללא הסכמת המזמינה או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידי המזמינה ועל פי שיקול דעתו הבלעדי לשינוי מטרת ההפעלה.

9.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ובכל התחייבות שהמפעיל נוטל עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י מסמכי המכרז ו/או הדין – שימוש שיראה/יתפרש כשימוש **שאינו** למטרת ההפעלה - יהיה גם :

9.4.1. מכירת ו/או שיווק ו/או הצגה של מוצרים ו/או פריטים ו/או מתן שירותים שאינם שייכים לתחום ו/או לענף ו/או אינם תואמים את תמהיל השימושים.

9.4.2. העסקת עובדים שאינם מתאימים לתחום ו/או לענף ו/או שהעסקתם אינה תואמת את תמהיל השימושים.

9.4.3. תפיסה ו/או שימוש מכל סוג שהוא בשטחים ו/או חצרות ו/או מבנים ו/או מתקנים שאינם שטח המבנה היביל.

9.4.4. לעניין זה תהיה החלטת המפקח ו/או חברת הניהול - מכריעה.

9.5. סעיף זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. דמי הפעלה :

10.1. תמורת הפעלת המבנה, בתקופת ההפעלה, מתחייב המפעיל לשלם למזמינה דמי הפעלה חודשיים כדלקמן :

- 10.1.1. שיעור דמי ההפעלה בתקופת ההפעלה הראשונה: בגין כל חודש מחודשי ההפעלה, בשלושים ושישה (36) החודשים הראשונים של תקופת ההפעלה (להלן: "**תקופת ההפעלה הראשונה**"), סך של _____ ש"ח, השווה לסך המוצע במסמך ה' למסמכי המכרז (להלן: "**דמי ההפעלה הבסיסיים**"), בתוספת מע"מ בשיעורו כחוק.
- 10.1.2. שיעור דמי ההפעלה בתקופת ההפעלה השנייה: בכפוף לכך שהמזמינה הסכימה לבקשת המפעיל להארכת התקופה – ישלם המפעיל למזמינה, בגין כל חודש מחודשי ההפעלה בעשרים וארבעה (24) החודשים שמתום תקופת ההפעלה הראשונה (להלן: "**תקופת ההפעלה השנייה**"), את דמי הפעלה הבסיסיים בתוספת 9% (תשעה אחוזים) מדמי ההפעלה הבסיסיים, דהיינו סך של _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים) (להלן: "**דמי ההפעלה בתקופת ההפעלה השנייה**"), בתוספת מע"מ כחוק.
- 10.1.3. שיעור דמי ההפעלה בתקופת ההפעלה השלישית: בכפוף לכך שהמזמינה תסכים לבקשת המפעיל להארכת התקופה לתקופה שלישית – ישלם המפעיל, בגין כל חודש מחודשי ההפעלה בעשרים וארבעה (24) החודשים שמתום תקופת ההפעלה השנייה, את דמי ההפעלה בתקופת ההפעלה השנייה בתוספת נוספת ומצטברת של 6% [סה"כ התוספת המצטברת = 15.54%], דהיינו סך של _____ ש"ח (_____ שקלים חדשים) (להלן: "**דמי ההפעלה בתקופת ההפעלה השלישית**"), בתוספת מע"מ כחוק.
- 10.1.4. דמי ההפעלה הבסיסיים, דמי ההפעלה בתקופת ההפעלה השנייה, ודמי ההפעלה בתקופת ההפעלה השלישית וכן כל חיוב נוסף ו/או במקום בגין דמי הפעלה - ייקראו להלן ביחד ו/או לפי העניין: "**דמי ההפעלה**".
- 10.2. דמי ההפעלה ישולמו מידי כל רבעון, ב- 1 לחודש, עבור שלושה (3) חודשים מראש. המפעיל ימסור למזמינה, ביום תחילת תקופת ההפעלה הראשונה [וזאת גם אם תחל תקופת ההפעלה לפני מועד השלמת העבודות כמפורט לעיל] - ארבע (4) המחאות בגין שנת ההפעלה הראשונה.
- 10.3. שלושים (30) יום לפני תחילת כל שנת הפעלה (ואם הוארכה – גם בכל אחת מהשנים שבתקופת ההארכה), יפקיד המפעיל בידי המזמינה ארבע (4) המחאות לצורך תשלום דמי הפעלה בשנת ההפעלה הבאה. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לשלוש פעמים מסכום דמי ההפעלה הרלוונטי עפ"י האמור בחוזה זה, בתוספת מע"מ כחוק.

- 10.4. לכל תשלום דמי הפעלה יתוסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף על פי הדין, במועד תשלום דמי ההפעלה בפועל. מס הערך המוסף יחול על המפעיל וישולם על ידו למזמינה יחד עם תשלום דמי ההפעלה. במידה ושיעור המע"מ ישונה – ישלים המפעיל את סכום ההפרש בין שיעור המע"מ הקודם לשיעור המע"מ החדש.
- 10.5. תשלום דמי ההפעלה יבוצע במשרדי המזמינה.
- 10.6. דמי ההפעלה בתקופת ההארכה ישולמו באופן זהה (בשינויים המחויבים) לאופן בו משולמים דמי ההפעלה בתקופת ההפעלה הראשונה.

11. תשלומים אחרים

- 11.1. המפעיל יישא בכל תשלומי המיסים השונים, בין ישירים ובין עקיפים, אשר יחולו בקשר עם חוזה זה ונספחיו בין אם הינם חלים, על פי הדין, על המזמינה ובין על המפעיל.
- 11.2. המפעיל יישא לאורך כל תקופת ההפעלה, בכל תשלומי ארנונה, וכן כל מס אחר, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו עפ"י כל דין, על מפעיל ו/או מפעיל במבנה ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של המפעיל במבנה, לרבות אך לא רק: מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק - כולם יחולו על המפעיל וישולמו על ידו.
- 11.3. הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת ההפעלה או תקופת ההארכה, ישלם המפעיל חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י המפעיל במועד שנקבע לכך על ידי הרשויות.
- 11.4. המפעיל יישא לאורך, כל תקופת ההפעלה, בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המבנה, לרבות ניקיון פנים המבנה, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המבנה הנובעות מהשימוש שהמפעיל עושה במבנה והכל באופן שהמבנה יישאר בכל עת, במצבו ביום השלמת העבודות כהגדרתו לעיל. (עבודות הניקיון החיצוני של קירות המבנה – באחריות המזמינה).
- 11.5. המפעיל יישא, לאורך כל תקופת ההפעלה, בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המבנה, לרבות צריכת מים, חשמל, גז וטלפון.
- 11.6. לפי דרישת המזמינה, המפעיל מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים בעיריית עפולה ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על חוזה הפעלה זה ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ואו כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על המפעיל יוצאו למפעיל ועל שמו. בתום תקופת ההפעלה יחזיר המפעיל את אותם החשבונות לשם המזמינה או על כל שם שתורה לו המזמינה. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייב המפעיל לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.

- 11.7. המפעיל מתחייב להציג בפני המזמינה מפעם לפעם, על פי דרישתה של המזמינה, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.
- 11.8. במקרה שהמזמינה תשלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על המפעיל - יהיה על המפעיל להחזיר למזמינה, כל סכום שישולם על ידה כאמור, מיד לפי דרישתה הראשונה, כשהוא צמוד למדד מיום הוצאתו על ידי המזמינה ועד להחזרתו למזמינה על ידי המפעיל ובצרוף ריבית בשיעור כמפורט להלן.
- 11.9. להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על ידי המפעיל במבנה הינו עסק עצמאי של המפעיל בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על ידי המפעיל בלבד
- 11.10. בנוסף על כל האמור ועל דמי ההפעלה מתחייב המפעיל לשלם "דמי ניהול" לחברת הניהול ו/או לכל גורם אחר שיבוא בשמה ו/או במקומה ו/או שימונה על ידי המזמינה ו/או שהמזמינה תורה עליו למפעיל, בהתאם להסכם הניהול המצורף כנספח לחוזה זה.
- 11.11. התחייבויות המפעיל עפ"י סעיף 11 דלעיל הן התחייבויות יסודיות, אשר הפרתן, כולן או איזו מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. פיגור בתשלומים

- 12.1. במקרה של פיגור ע"י המפעיל בתשלום דמי ההפעלה, או כל סכום אחר שהמפעיל חייב לשלם למזמינה, ישלם המפעיל למזמינה ריבית על אותו סכום בשיעור הריבית שתהיה נהוגה בבנק הפועלים באותה עת, בגין חריגה לא מאושרת מחשבונות חח"ד. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על המפעיל לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום בו שילם אותו בפועל.
- 12.2. התייחס הפיגור לסכום ששולם ע"י המזמינה לצד שלישי במקום המפעיל, תחושב הריבית עבור התקופה מהיום בו שילם המזמינה את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו בפועל ע"י המפעיל. שילמה המזמינה לצד השלישי, ריבית ו/או קנס פיגורים בתשלום, יחשבו אלה כחלק מקרן החוב שעל המפעיל להחזיר למזמינה. ו/או הוצאות בשל איחור המפעיל.
- 12.3. פיגור המפעיל בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם למזמינה בהתאם לחוזה זה - ייזקף כל סכום ששולם על ידי המפעיל ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הקרן. הייתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המזמינה, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

- 12.4. אין ולא יהיה בהוראות סעיף 12, או בקבלת ריבית עפ"י סעיף זה, כדי לפגוע בזכותה של המזמינה לקבל בנוסף לריבית הנ"ל גם כל סעד אחר שהמזמינה זכאית לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין בגין פיגור בתשלום כאמור ולא יהיה בקבלת ריבית כאמור משום ויתור מטעם המזמינה על זכותה לסעדים אלה.
- 12.5. פיגור חוזר, העולה על שבעה (7) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל המפעיל לשלם למזמינה על פי חוזה זה יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה, המקנה למזמינה את כל הסעדים המוקנים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, בקשר להפרה יסודית של החוזה

13. איסור העברת זכויות

המפעיל מתחייב:

- 13.1. לא להעביר חוזה זה ו/או כל חלק ממנו ו/או כל זכות הנובעת ממנו ו/או כל חבות הנובעת ממנו לאחר.
- 13.2. לא למסור לאחר את המבנה או חלק ממנו ו/או החזקה בהם הן חזקה ייחודית והן חזקה לא ייחודית.
- 13.3. לא להעניק לאחר כל זכות ו/או רשות שהיא במבנה.
- 13.4. לא להרשות לאחר להשתמש במבנה או בכל חלק ממנו.
- 13.5. יראו כהעברת זכויות במבנה ו/או ביצוע פעולה בלתי מותרת כאמור לעיל אף את הפעולות או האירועים הבאים:
- 13.5.1. אם המפעיל הוא תאגיד - העברת הזכויות המקנות שליטה בתאגיד לצד ג'. לעניין זה תאגיד - לרבות שותפות בלתי רשומה;
- 13.5.2. צירוף שותף למפעיל בניהול העסק המופעל במבנה או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה;
- 13.5.3. העברת זכויות בין יחידי המפעיל אם המפעיל הוא יותר מיחיד אחד;
- 13.6. אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של המפעיל להעסיק עובדים מטעמו במבנה;
- 13.7. זכויותיו של המפעיל מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן, אסורות בשעבוד מסוג כלשהו או מדרגה כלשהי.
- 13.8. המזמינה רשאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה, כולן או מקצתן, על פי חוזה זה, וכן לשתף כל גורם או גוף בבעלות כראות עיניה (להלן: "הנעבר"), ובלבד שזכויות המפעיל על פי חוזה זה לא יפגעו, והכל באופן שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו למפעיל כל תביעות או טענות בקשר לכך.

13.9. העבירה המזמינה את זכויותיה כאמור, תהייה רשאית לדרוש מהמפעיל והמפעיל מתחייב לחתום על המסמכים הבאים :

13.9.1. נספח לחוזה זה המעביר את כל התחייבויות וזכויות המזמינה על פי החוזה לנעבר ומורה כי כל התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה ימשיכו לחול במלואן כלפי הנעבר.

13.9.2. המפעיל יסב את ערבות ההפעלה לטובת הנעבר, ואם הדבר לא יתאפשר ימציא המפעיל ערבות בנקאית אחרת לטובת הנעבר.

13.9.3. המפעיל יוסיף את הנעבר כמוטב בפוליסות הביטוח בכל מקום בו רשומה המזמינה כמוטב, ובמקומה.

13.9.4. לא מילא המפעיל את התחייבויותיו כאמור לעיל תהיה המזמינה רשאית, אך לא חייבת, לראות בכך משום הפרה יסודית של חוזה זה ולנקוט בצעדים המתחייבים מכך ו/או לבטל את החוזה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

13.10. התחייבויות המפעיל עפ"י סעיף זה (13) דלעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. רישיונות

14.1. המפעיל מתחייב לנהל את עסקיו במבנה בהתאם למטרת ההפעלה ובהתאם לכל הרישיונות והאישורים הדרושים עפ"י כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים או אחרים, לרבות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 והתקנות והצווים מכוחו, ולהשיג על חשבונו ועל אחריותו כל רשיון ואישור כאמור טרם הפעלת כל עסק במבנה. התחייבויות המפעיל עפ"י סעיף זה הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה

14.2. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על המפעיל בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רשיון כאמור או שלילתם ממנו לא יקנו למפעיל כל זכות לבטל את חוזה ההפעלה או לסיים את ההפעלה לפני תום תקופת ההפעלה עפ"י חוזה זה.

14.3. על המפעיל לדאוג במשך כל תקופת ההפעלה לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים, כך שהפעלת המבנה והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רשיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן ע"י רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במבנה.

14.4. לא החל המפעיל את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על פי סעיף זה דלעיל, יחולו על המפעיל כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יהא בה סיבה להפרת התחייבות מהתחייבויות המפעיל.

- 14.5. המפעיל בדק ומכיר את דרישות עיריית עפולה ובכלל זה דרישות השימור, הג"א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת החוזה, וגם לקח בחשבון את האפשרות כי יחולו שינויים בדרישות.
- 14.6. במקרה ורשות מוסמכת כלשהי התנתה את הוצאת הרישיון להפעלת העסק של המפעיל במבנה בביצוע שינויים בתוך המבנה או מחוצה לו, יהיה על המפעיל לבקש הסכמת המזמינה מראש לביצוע כל שינוי כזה. המזמינה תהיה רשאית להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל. אי הסכמת המזמינה לא תראה כהפרת התחייבות כלשהי מצידה. הסכימה המזמינה לשינוי, תהיה המזמינה רשאי לבצעו על חשבון המפעיל בתנאים שהותנו על ידי המזמינה, ככל שהותנו.
- 14.7. המפעיל מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו, וכי לפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המבנה למטרת ההפעלה ואת האפשרות לקבלת רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת ההפעלה במבנה כפי שהוא, וכי מצא את המבנה מתאים למטרת ההפעלה
- 14.8. המפעיל מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או לאחר ראייה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המבנה והחזקתו
- 14.9. סעיף זה (14) הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. החזקת המבנה והשימוש בו

- 15.1. המפעיל מתחייב:
- 15.1.1. לקיים את כל התחייבויותיו הנובעות מהסכם זה ו/או מחוברת המכרז ונספחיה לרבות בכל הקשור לחזון הפרויקט, תמהיל השימושים, נספח המיתוג, חוזה הניהול. מבלי לפגוע בכלליות האמור מתחייב המפעיל גם:
- 15.1.2. להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת ההפעלה ותקופות ההארכה, אם תמומשה, את המבנה ואת מערכותיו ולקיימם במצב טוב ומתקן, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, ובהתאם להנחיות והוראות חברת הניהול, ו/או מי שיבוא במקומה, וכן לבצע כל תיקון שיידרש על ידי חברת הניהול במבנה, תוך תקופה שתקבע על ידה.
- 15.1.3. להשתמש במבנה, שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת ההפעלה ולשמור שמירה מעולה עליהם.

- 15.1.4. לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המבנה. כל פעילות שהיא מחוץ למבנה, לרבות הצבת שולחנות ו/או כיסאות ו/או אביזרים ו/או נוכחות רציפה של לקוחות ו/או עובדים ו/או כל גורם אחר – אסורה אלא אם יינתן היתר מראש ובכתב מצד המזמינה ו/או חברת הניהול.
- 15.1.5. על אף האמור, המזמינה תהיה רשאית להתיר למפעיל העוסק בתחום המזון ו/או ההסעדה להוציא שולחנות ו/או כסאות ו/או סוככי שמש (שמשיות) לתוך תחום שייתחם/ייקבע על ידי המזמינה מראש. המזמינה תהיה רשאית להתנות את הרשות בכל תנאי שתראה לנכון, לרבות בכל הקשור לחזותם ו/או טיבם ו/או צבעם ו/או עיצובם של כל האביזרים/כסאות/ שולחנות וכיוצ"ב, שימוקמו מחוץ למבנה, וכן לדרוש את החלפתם. המזמינה תהיה רשאית להפסיק היתר זה בכל עת. מובהר כי ככל שיינתן היתר כאמור - יחולו החובות שבהסכם זה גם בהתייחס לשטח נשוא ההיתר, בשינויים המחויבים, לרבות ההוראות בדבר ביטוחים/כיסויים ביטוחיים.
- 15.1.6. להתנהל בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה ו/או לא תפריע לפעילויות שתתקיימנה חוץ למבנה – הכל לפי הוראותיה ושיקול דעת מוחלט של המזמינה ו/או מי מטעמה.
- 15.1.7. המפעיל מתחייב למנוע חלוקת ו/או מסירת ו/או פיזור עלונים (פליירים) וכל חומר פרסומי אחר, ברחבי המבנה ו/או בסביבתו הקרובה ו/או בשטחי התחנה.
- 15.1.8. המפעיל מתחייב לדאוג ולפעול למניעת עישון בשטח המבנה, אם על ידי עובדיו ואם על ידי צדדים שלישיים המצויים במושכר.
- 15.1.9. המפעיל מתחייב להימנע מהבערת אש בשטחי הפרויקט.
- 15.1.10. המפעיל מתחייב לגרום לסדרי נגישות, ולקיים את כל הוראות הדין.
- 15.1.11. לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במבנה ו/או במערכותיו.
- 15.1.12. להודיע למזמינה על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למבנה ו/או למערכותיו מיד משנודע לו על כך.
- 15.1.13. לתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למבנה ו/או למערכותיו והנובע מהשימוש במבנה.
- 15.2. תיקונים כאמור בסעיף זה יבוצעו בפועל על ידי המפעיל ועל חשבונו ואך ורק ע"י עובדים מקצועיים. תיקונים הקשורים בחזיתות המבנה ו/או בשלד המבנה, יבוצעו בפועל על ידי המפעיל ועל חשבונו וזאת באמצעות עובדים מקצועיים אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי המזמינה.

- 15.3. מבלי לגרוע מחובתו של המפעיל לבצע פעולות כאמור לעיל ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המזמינה, תהיה המזמינה רשאית לבצע במבנה כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה המפעיל חייב להחזיר למזמינה, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המזמינה לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבונות שיציג המזמינה.
- 15.4. מבלי לפגוע באמור – המזמינה תהייה רשאית עפ"י שיקול דעתה לבצע במבנה שינויים חיצוניים חזותיים ו/או עיצוביים ו/או התאמות.
- 15.5. המפעיל מתחייב להקפיד על ניקיון המבנה וסביבת המבנה ולנהל את עיסקו אך ורק בתחומי המבנה ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המפעיל מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במבנה ומסביב לו, למנוע כל הצטברות של אשפה על ידי פינויה המיידית למתקני האשפה שתוכננו למבנה ולקיים בקפדנות מירבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של המזמינה, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במבנה ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במבנה.
- 15.6. המפעיל מצהיר, כי הוא מודע לכך שלחזיתו ולעיצובו של המבנה נודעת חשיבות עליונה. אי לכך הוא מתחייב לשמור על חזות המבנה, ולא לבצע שום פגיעה ו/או שינוי בחזות. בהמשך לאמור, המפעיל מתחייב שלא לתלות שלטים כל שהם או מודעות כל שהן ו/או כל אביזר או פריט על חזית המבנה, או על איזה קיר חיצוני של המבנה, מבלי לקבל לכך הסכמת המזמינה, בכתב ומראש. המזמינה תהיה רשאית לקבוע את מספר השלטים, גודלם, גודל הפונט, מיקומם, וכן לאסור על תוכן. נתנה המזמינה את הסכמתה מראש ובכתב להתקנת השלט מטעם המפעיל - יגיש המפעיל למזמינה כל בקשה שיש להגישה על פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות, ויישא המפעיל בכל ההוצאות/העלויות הכרוכות בהתקנת השלט ו/או הקשורים בהצבתו.
- 15.7. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב המפעיל לעשות שימוש בעקרונות החזותיים המפורטים בחוברת המכרז, לרבות מסמך ב'1, וכן בהתאם להוראות המזמינה ו/או חברת הניהול, אשר תהינה מוסמכות ורשאיות ליתן בכל עת כל הוראה שהיא בקשר עם המיתוג ו/או השילוט ו/או הפרסום, לרבות לעניין חזותו החיצונית של השלט ו/או הפריט ו/או גודלו ו/או צורתו, הן בכל הקשור בשילוט והן בפרסום, לרבות התוכן ו/או הלוגו שיתוסף לשם בית העסק.
- 15.8. ככל ששילוט ו/או כל אלמנט חזותי אשר יוצב על ידי המפעיל לא יתאם את האמור לעיל, רשאית המזמינה לדרוש את הסרתו ו/או את התאמתו לדרישותיה, ואם המפעיל לא יבצע את ההוראות להסירו בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה.

- 15.9. מבלי לפגוע מאיזו מזכויות המזמינה, לרבות איסור על התקנת איזה מתקן שהוא, מובהר: כי אסורה התקנת אנטנות למיניהן; אסורה הכשרת כל מקום חניה או גישה לרכב; המפעיל מתחייב להשתמש לשם גישה למבנה, לרבות בכל הקשור לאספקת סחורה, אך ורק בדרכי גישה שייקבעו על ידי חברת הניהול; המפעיל מתחייב שלא להחנות ו/או להעמיד כלי רכב וכלי הובלה אלא במקומות המיועדים לכך, ולא להשתמש בכל רכב מנועי או אחר; מיקום מזגנים ו/או מתקנים כלשהם ייעשה רק לאחר קבלת אישור מראש של המזמינה ו/או של חברת הניהול. חל איסור להתקין מתקנים פולטי עשן ו/או רעש ו/או אור ו/או קרינה ו/או אדים.
- 15.10. המפעיל מתחייב לאפשר למזמינה ו/או לנציגו לבקר במבנה בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למבנה.
- 15.11. המפעיל מתחייב לקיים את הוראות המזמינה והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א בטיחות ובטחון, וירכוש על חשבוננו, על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, לרבות ברזי שריפה ומתקני הג"א.
- 15.12. המפעיל מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למבנה או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במבנה או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למזמינה או לכל צד ג' שהוא בתחומי המבנה.
- 15.13. המפעיל יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הני"ל, כולן או חלקן.
- 15.14. המפעיל מתחייב לפצות את המזמינה ולשפותה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למזמינה בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגד המזמינה, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כני"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות המפעיל לעיל. המזמינה לא תהיה אחראית אחריות אזרחית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במבנה.
- 15.15. המפעיל יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במבנה על ידי המפעיל ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המזמינה ובין אם יוטל על המפעיל.
- 15.16. שום דבר מהאמור בחוזה זה וכן, שום מעשה או אישור או הסכמה מטעם המזמינה לא יחשב כהרשאה של המזמינה למפעיל להשתמש במבנה ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או חריגה ממנו ו/או בניגוד לכל דין.
- 15.17. סעיף 15 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. איסור ביצוע שינויים במבנה

- 16.1. המפעיל מתחייב לא לבצע, ולא להרשות לבצע, כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במבנה, או בכל חלק ממנו, ללא קבלת הסכמת המזמינה, מראש ובכתב. **מודגש, כי שינויים חיצוניים או שינויים שיש בהם כדי להשפיע ו/או לשנות את עיצוב המבנה או סביבתו או עיצובו – אסורים.**
- 16.2. המזמינה תהיה רשאית למנוע את ביצועה של כל תוספת או שינוי כנ"ל שלא קיבלו את אישורה מראש ובכתב, להרוס כל שינוי ו/או תוספת, או להורות למפעיל להשיב את המצב לקדמותו, לאחר שנתנה התראה על כך למפעיל 7 (שבעה) ימים מראש. המפעיל מתחייב כי במידה והמזמינה תנצל זכותו לפעול כאמור, ישלם המפעיל למזמינה לפי דרישתה הראשונה של המזמינה את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבונות המזמינה ביחס לסכומים אלא יחייבו את המפעיל ללא ערעור.
- 16.3. מבלי לפגוע באמור לעיל, הרי כל תוספות שנעשו בין ברשות ובין שלא ברשות, יהיו בבעלותה הבלעדית של המזמינה, והמפעיל לא יהיה זכאי לכל תמורה בגינם.
- 16.4. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, יהיה המפעיל חייב עם תום תקופת ההפעלה מכל סיבה שהיא ו/או עם פינוי המבנה, להחזיר את מצב המבנה כפי שהיה במועד בו קיבל את החזקה בו, על חשבונו, וזאת אלא אם נתבקש לעשות אחרת על ידי המזמינה מראש ובכתב.
- 16.5. ניתנה הסכמת המזמינה בכתב לבקשת המפעיל לביצוע שינויים או הריסה כלשהם – הם יבוצעו בנוכחות המזמינה בלבד ובפיקוחה. המפעיל יישא בעלות הפיקוח וכל ההוצאות הנלוות לכך.
- 16.6. סעיף 16 זה הינו סעיף יסודי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה.

17. ניהול המקרקעין

- 17.1. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהמזמינה רשאית לנהל את המקרקעין בעצמה או למנות חברת ניהול ו/או כל גורם אחר, לפי שיקול דעתה לצורך ניהול המקרקעין.
- 17.2. על אופן ניהול המקרקעין, תשלום דמי אחזקה וניהול וכן כל יתר ההוראות הכרוכות בניהול המקרקעין ובאחזקתם יחולו ההוראות שבחוזה הניהול מסמך ג' 4 לחוזה זה.
- 17.3. המפעיל מתחייב לחתום במעמד חתימת חוזה זה על חוזה הניהול מסמך ג' 4 וחתימתו עליו תהווה תנאי לכניסתו של הסכם הפעלה זה לתוקפו.
- 17.4. תקופת תוקפו של חוזה הניהול תהיה זהה לתקופת ההפעלה ולתקופות ההארכה ככל שתמומשנה, כמפורט בסעיף 7 לעיל.

17.5. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הפרה של הוראה מהוראות חוזה הניהול דינה כדין הפרה של הוראות חוזה זה ובמקרה של הפרה כאמור, יעמדו למזמינה ו/או לחברת הניהול כל הסעדים העומדים לרשות המזמינה עפ"י חוזה זה וזאת, בנוסף לסעדים העומדים לרשות חברת הניהול עפ"י הסכם הניהול והכל, מבלי לפגוע או לגרוע, מכל זכות או סעד העומדים לזכות המזמינה ו/או חברת הניהול, על פי חוזה זה ו/או חוזה הניהול ו/או הדין, בגין הפרה כאמור.

18. אחריות המפעיל

18.1. המפעיל יהיה אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למבנה ו/או למזמינה ו/או לכל ו/או לכל צד שלישי שימצא במבנה ו/או בסביבתו, לרבות בגין כל נזק ו/או הפסד שייגרם עקב מחדלי עובדיו, מוזמניו, לקוחותיו ואנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במבנה.

18.2. המזמינה לא תישא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם למפעיל ו/או לעובדיו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקריה ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במבנה והמפעיל נוטל על עצמו כלפי המזמינה, את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המזמינה כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלמו או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמזמינה יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל.

18.3. המזמינה בסעיף זה כולל גם: את המזמינה, עיריית עפולה, עובדיהם, סוכניהם, שליחיהם ו/או כל הבא מכוחם וכל אלה לא יהיו אחראים לכל נזק מכל מין וסוג שהוא כאמור לעיל.

18.4. המפעיל יפצה ו/או ישפה את המזמינה בגין כל תביעה, חיוב, הוצאה, נזק או הפסד שייגרמו לה בקשר לנזקים הנזכרים לעיל בסעיף זה, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין.

18.5. סעיף זה (18), וכל אחד מתתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי בחוזה זה, שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19. ביטוחים

19.1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי חוזה זה או על פי כל דין, מתחייב המפעיל לבצע ולקיים, על חשבונו, את הביטוחים המפורטים במסמך ג'1 לחוזה זה, וזאת ממועד תחילת ביצוע העבודות ואילך, ולכלול את כל הפעילויות שהמפעיל יקיים במבנה, לרבות ביצוע העבודות, אחזקת המבנה, תכולת המבנה, וכל פעילות שנעשית בו. לעניין ביטוחי המפעיל יחולו גם ההוראות המפורטות להלן.

- 19.2. הביטוחים יבוצעו בחברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין.
- 19.3. תנאי הפוליסות והוראותיהן, ימולאו בהקפדה והפרמיות תשולמנה במועדים שהוסכמו עם המבטחים.
- 19.4. כל הביטוחים הנ"ל יכללו סעיף מפורש לפיו מותר המבטח על זכות השיבוב כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה.
- 19.5. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת הביטוחים האמורים ו/או בהמצאת אישורי עריכת הביטוח ו/או בבדיקתם ו/או בשינויים בכדי להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם, ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על המזמינה ו/או מי מטעמה ו/או צמצום אחריותו של המפעיל על פי חוזה זה או על פי כל דין.
- 19.6. המפעיל מתחייב לשתף פעולה עם המזמינה ככל שיידרש לשם שמירה ומימוש של זכויות המזמינה על פי ביטוחי המפעיל, ובכלל זה להודיע בכתב, למזמינה ולמבטח, מיד עם היוודע לו על קרות אירוע העשוי לשמש כבסיס לתביעה על פי ביטוחי המפעיל.
- 19.7. המפעיל מצהיר ומתחייב, כי לא תהייה לו תביעה או דרישה או טענה מכל מין וסוג כלפי המזמינה, באשר לתוכן או היקף הביטוחים המפורטים לעיל, ו/או הכיסוי שיינתן על ידם, והוא מותר על כל תביעה או דרישה כנ"ל.
- 19.8. אם לדעת המפעיל יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחים שבנספח הביטוח - מתחייב המפעיל לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת. לביטוחים המפורטים לעיל, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המזמינה לעניין ביטוחי.
- 19.9. המפעיל מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבטח על פיהם.
- 19.10. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אי המצאת אישור ביטוח במועד לא תפגע בהתחייבויות המפעיל על פי חוזה זה.
- 19.11. לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני מועד תום תקופת כל ביטוח שהוא אשר נערך על ידי המפעיל, מתחייב המפעיל להפקיד בידי המזמינה אישור על הארכת תוקף הביטוח בהתאם, כך שבכל עת בתקופת ביצוע עבודות המפעיל ו/או בתקופת ההפעלה, יהיו ביטוח עבודות המפעיל וביטוחי המפעיל בתוקף.
- 19.12. מבלי שהדבר יטיל על המזמינה חבות כלשהי - המזמינה רשאית לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על ידי המפעיל כאמור לעיל והמפעיל מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המפעיל כאמור בפרק זה.

19.13. המפעיל מצהיר כי זכות הביקורת של המזמינה ביחס לאישורי הביטוח וזכותו להורות על תיקון ביטוחי המפעיל כמפורט לעיל, אינה מטילה על המזמינה או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המפעיל על פי חוזה זה.

19.14. המפעיל מתחייב כי במידה והמזמינה תחויב בתשלום דמי ביטוח נוספים [ככל ואם שתמצא לנכון לרוכשן] מעבר למקובל, עקב פעילותו החריגה של המפעיל, ישלם המפעיל למזמינה את התוספת האמור, מיד עם דרישתה הראשונה.

19.15. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות הקבועים בנספח הביטוח הינם בבחינת המינימום המוטל על המפעיל. על המפעיל לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. המפעיל מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

19.16. סעיף זה (19), וכל סעיף מתתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי, שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

20. פינוי המבנה ופיצוי בגין אי פינוי במועד

20.1. המפעיל מתחייב בתום תקופת ההפעלה או תקופת ההארכה, אם תמומשנה, או בכל מקרה של סיום ההפעלה, על פי הוראות חוזה זה ונספחיו, מכל סיבה שהיא - להחזיר את המבנה לידי המזמינה כשהמבנה חופשי מכל אדם ומכל חפץ ללא כל השהייה או מניעה, וזאת במצבו כפי שקיבל אותו בתחילת תקופת ההפעלה ולאחר שביצע ניקיון יסודי במבנה.

20.2. אם לא יפנה המפעיל את המבנה ו/או לא יחזירוהו לחזקתה הבלעדית של המזמינה, במועד ובמצב טוב - הוא יהיה חייב לשלם למזמינה - בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המבנה ועד לפינוי המבנה בפועל והחזרתו כאמור - סך של 1,000 ש"ח (אלף שקלים חדשים), בצירוף מע"מ כחוק, לכל יום של איחור, ובנוסף - לשלם למזמינה כל הוצאה שבה תישא לצורך פינוי המבנה, או עקב המשך החזקתו, או אי פינויו, של המבנה ע"י המפעיל, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, וזאת מבלי לפגוע בזכות המזמינה לתבוע פינוי בפועל בכל דרך שתמצא לנכון.

20.3. הסכומים הנ"ל, יהוו דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש על יד הצדדים בהתחשב בכל נסיבות העניין, והמפעיל מצהיר כי הם נקבעו על כנוק צפוי מראש כפי שנחזה על ידי הצדדים.

20.4. מובהר, כי אין ולא יהיה בתשלום עפ"י הסעיפים לעיל, כדי להעניק למפעיל זכות להוסיף ולהחזיק במבנה ו/או כדי לפגוע בכל זכויותיה האחרות של המזמינה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין ובזכותה לתבוע את פינוי המבנה והחזרתו כאמור.

- 20.5. לפחות ארבעה עשר (14) יום לפני מועד פינוי המבנה והחזרתו על יד המפעיל למזמינה, תיערך בדיקה של המבנה על ידי המזמינה בנוכחות נציג המפעיל. המזמינה תערוך רשימת תיקונים שהמפעיל חייב בהם עפ"י הוראות חוזה זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המבנה לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר למפעיל שבעה (7) ימים מראש.
- 20.6. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי המפעיל, עד תום שבעה (7) ימים מתום תקופת ההפעלה - תהא המזמינה רשאית לתקן את המבנה על חשבון המפעיל. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים החל ממועד תום תקופת ההפעלה, יחשב לתקופה שבה פיגר המפעיל בפינוי המבנה.
- 20.7. המפעיל ישלם למזמינה, עם דרישתה הראשונה, את מלוא ההוצאות ודמי התיקונים אשר המזמינה הוציאה לשם הבאת המבנה למצבו התקין ו/או עפ"י הוראות הסכם זה, וכן את דמי ההפעלה בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.
- 20.8. בכל מקרה של אי פינוי המבנה על ידי המפעיל כאמור לעיל, יחשב המפעיל וכל הבא או הנמצא במבנה מטעמו או ברשותו כמסיג גבול וכ"פולש טרי" למבנה והמזמינה תהיה זכאי להיכנס למבנה או לכל חלק ממנו, לתפוס את החזקה בו בכל אמצעי לרבות שימוש בכוח סביר, לפנות מן המבנה כל אדם מטעם המפעיל ו/או כל חפץ השייך למפעיל ולאחסנם על חשבון המפעיל.
- 20.9. וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאית המזמינה בגין אי פינוי המבנה, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 20.10. המפעיל מצהיר כי המזמינה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא, אשר ייגרם למפעיל, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המבנה על פי הוראות חוזה זה, הציוד והרכוש מן המבנה ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המבנה במועד והוא מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המזמינה בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור.
- 20.11. סעיף זה (20) הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

21. פינוי או נטישה מוקדמים

- 21.1. עזב המפעיל את המבנה לפני תום תקופת ההפעלה או לפני תום תקופת ההארכה (אם מומשה), בין אם עשה זאת מרצונו החופשי, ובין אם התקיימה עילה לפינויו על פי הוראות חוזה זה ובין אם מכל טעם אחר, וזאת ללא הסכמתו המפורשת של המזמינה בכתב ומראש - ישלם למזמינה את דמי ההפעלה החודשיים וכל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה (להלן: "התשלומים") עד לתום תקופת ההפעלה או תקופת ההארכה, לפי העניין, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במבנה. כל זאת - מבלי לגרוע מכל יתר ההתחייבויות ו/או החיובים החלים עליו לרבות לעניין ביטוח.

- 21.2. התשלומים יחשבו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש ואין בהם כדי לגרוע מזכות המזמינה לתבוע מהמפעיל כל סעד אחר המגיע לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה.
- 21.3. הוראות סעיף זה יחולו בין אם מסרה המזמינה את המבנה ו/או החזקה בו לאחר העזיבה ובין אם לאו.
- 21.4. במקרה של ביטול החוזה על ידי המזמינה לא יראו ביטול זה כחל על הוראות סעיף זה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהודעת הביטול.
- 21.5. מובהר כי הוראות סעיף זה לא יחולו בכל מקרה בו עזב המפעיל את המבנה עקב הפרת החוזה על ידי המזמינה, בהפרה המזכה אותו בביטול חוזה זה והוא ביטלו כדין.

22. המפעיל – אינו נציג המזמינה או מטעמה

- 22.1. שום דבר האמור בחוזה זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את המפעיל להופיע בשם המזמינה או מטעמה, או המקנים לו מעמד של נציג המזמינה בעניין כל שהוא.
- 22.2. המפעיל מצהיר ומאשר, כי כל העובדים אשר יבצעו מטעם המפעיל את התחייבויותיו על פי חוזה זה, הינם עובדיו של המפעיל בלבד וכי הם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו של המפעיל.
- 22.3. המפעיל בלבד יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות מיסים מכל מין וסוג שהוא, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, נכויים וכל מס, או היטל, או מלווה וכל תשלום סוציאלי ואחר. כן יישא בכל זכות סוציאלית ו/או נלווית הכרוכה בהעסקת העובדים לרבות בכל זכות הקבועה בדין ו/או בחוקי העבודה ו/או בהסכמים קיבוציים ו/או בצווי הרחבה ו/או בהסכמים אישיים עם העובדים.
- 22.4. אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בין המזמינה לבין המפעיל ו/או מי מטעמו ו/או עובדיו יחסי עובד-מעביד.

23. ערבות ביצוע

- 23.1. לשם הבטחת קיום כל התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה, לרבות בקשר עם ביצוע העבודות, להבטחת תשלום דמי ההפעלה ודמי הניהול, אישורי הביטוח לתקופת ההפעלה, ופינוי המבנה, וכן לקיום הוראות הסכם הניהול - ימציא המפעיל למזמינה במעמד חתימת חוזה זה, וכתנאי למסירת רשות השימוש במבנה לידי המפעיל, לצורך ביצוע העבודות, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש עפ"י דרישה בלבד, בגובה ובנוסח המצורף כמסמך ג'2 לחוזה (להלן ולעיל: "ערבות הביצוע").

- 23.2. המפעיל מתחייב כי ערבות הביצוע תהיה בתוקף עד 3 חודשים לאחר סיום ההתקשרות ו/או אחזקתו במבנה לפי המאוחר. על אף האמור לעיל, מוסכם כי המפעיל יהיה רשאי להמציא ערבות ביצוע לתקופה שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים, ובלבד שהמפעיל ידאג להארכת תוקף ערבות הביצוע מעת לעת, לפחות 14 (ארבעה עשר) ימים לפני מועד פקיעתה של ערבות הביצוע.
- 23.3. לא המציא המפעיל ערבות ביצוע חליפית או כתב הארכת ערבות ביצוע במועד הנקוב לעיל, תהיה המזמינה רשאי לחלט את ערבות הביצוע, וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב למפעיל על כוונתה לעשות כן.
- 23.4. המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות הביצוע לרבות בגין הוצאות ביול ו/או עמלות בקשר עם הוצאת ערבות חדשה.
- 23.5. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות הביצוע לרבות עמלות הוצאות ביול וכל כיוצא בזה יחולו על המפעיל בלבד.
- 23.6. מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים למזמינה עפ"י חוזה זה ו/או הדין בגין הפרת חוזה זה על ידי המפעיל, תהא המזמינה זכאית לממש את ערבות הביצוע, בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי המפעיל, בכל הקשור לביצוע העבודות או אי המצאת ערבות ההפעלה, או אישור על ביטוחי המפעיל, או המחאות בגין דמי ההפעלה ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות הביצוע, כל סכום אותו חייב המפעיל למזמינה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין. כן תהיה המזמינה זכאית לממש את ערבות הביצוע בגין כל חוב של המפעיל למזמינה וזאת ללא הודעה מוקדמת.
- 23.7. מומשה ערבות הביצוע ע"י המזמינה, יהיה המפעיל חייב להפקיד בידי המזמינה, מיד עפ"י דרישתה הראשונה בכתב, ערבות ביצוע חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות הביצוע. המזמינה תחזיר למפעיל כנגד הפקדת ערבות הביצוע החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידיה ממימוש ערבות הביצוע לאחר ניכוי מלוא חובות המפעיל. על ערבות הביצוע החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות הביצוע.
- 23.8. מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים, כי אין במתן ערבות הביצוע ו/או מימושה, משום ויתור מצד המזמינה על זכות לסעדים אחרים כנגד המפעיל, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים למזמינה מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים במועד ההפרה.
- 23.9. אי המצאת ערבות הביצוע, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי המפעיל ותקנה למזמינה זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את מועד מסירת החזקה במבנה עד להמצאת ערבות הביצוע, וזאת מבלי שהדבר יגרע מחבויות המפעיל על פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי הפעלה, דמי ניהול וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למזמינה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

- 23.10. המפעיל מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות הביצוע ו/או במימושה על ידי המזמינה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המזמינה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על פי חוזה זה או על פי דין.
- 23.11. מימוש ערבות הביצוע על ידי המזמינה, כאמור, לא יעניק למפעיל כל זכויות שהן במבנה ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המזמינה או מהתחייבויות המפעיל על פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על ידי המזמינה מתוך ערבות הביצוע יופחת מסך כל החוב של המפעיל למזמינה.
- 23.12. חולטה ערבות הביצוע, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות המפעיל מתוך סכום ערבות הביצוע, על פי שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה.
- 23.13. סעיף זה (23) הינו סעיף יסודי, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

24. הפרות וסעדים

- 24.1. על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970 גם במקרים בהם מוקנים למזמינה בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.
- 24.2. המפעיל מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המזמינה בכל הקשור לפינוי המבנה בתום תקופת ההפעלה כמפורט בסעיף זה. כמו כן, המפעיל מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המזמינה בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למזמינה על פי חוזה זה.
- 24.3. **פיצויים מוסכמים**: מבלי לפגוע בכלליות האמור, ובכל מקום אחר בו בחוזה זה נקבעו פיצויים מוסכמים (לרבות לעניין אי מסירת המבנה למזמינה) - ישלם המפעיל למזמינה פיצויים מוסכמים וקבועים מראש עפ"י המפורט בטבלה להלן:

מס' סד'	הנושא / הליקוי	סכום ש"ח	מס' סד'	הנושא / הליקוי	סכום ש"ח
1	אי ביצוע השלמת העבודות בתוך פרק הזמן שנקבע לכך	1500 ליום	7	אי פינוי המבנה במועד	1,000 ליום
2	העסקת עובד בניגוד לדיו להוראות המפקח ו/או חברת הניהול	500 ליום	8	שימוש במבנה שלא למטרת ההפעלה	1,000 ליום
3	אי ביצוע הנחיה שהועברה למפעיל, בכתב, על ידי המפקח, או חברת הניהול	500	9	הפרת קלה של הוראה ו/או התחייבות נשוא ההסכם שאיננה מוגדרת בטבלה זו	עד 1,000
4	אי ביצוע הנחיה שהועברה	1,000	10	הפרת חמורה של הוראה ו/או התחייבות נשוא	עד 3,000

	ההסכם שאיננה מוגדרת בטבלה זו.		ליום	למפעיל בדבר הסרת בינוי ו/או שינוי ו/או עיצוב הגורם לשינוי חזיתי של המבנה ו/או עיצובו	
		11	1,000 ליום	אי תיקון ליקוי בטיחותי	5
			3,000 לכל הפרה	הפרת בטיחות	6

24.4. חובת המפעיל לשלם למזמינה את הפיצויים המוסכמים בגין האיחור, הינה בנוסף לכל פיצוי הקבוע בחוזה זה ו/או בדין ולכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לזכות המזמינה על פי הוראות החוזה על נספחיו ועל פי הוראות כל דין.

24.5. המזמינה תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים מכל סכום שיגיע למפעיל מהמזמינה בכל זמן שהוא. כן תהא המזמינה רשאית לגבותם מהמפעיל, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות.

24.6. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים או בניכויים מהמפעיל, משום שחרור המפעיל מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

24.7. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של המזמינה לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לה עקב הפרת החוזה על ידי המפעיל, לרבות הוצאות בגין השלמת ביצוע העבודות, הפסד דמי הפעלה, פגיעה במוניטין ו/או כל פגיעה אחרת בפרויקט כולו ו/או בעיצובו

24.8. הפיצויים המוסכמים משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מההפרות, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין

24.9. אם המפעיל לא יחל ו/או יחדל בשימוש במבנה, או בחלקו, בהתאם למטרת ההפעלה, על אף שניתנה לו התראה של עשרים ואחד (21) יום מראש - יושב המבנה, למזמינה, על פי דרישתה בכתב וזאת מבלי לגרוע או לפגוע בכל סעד או זכות להם זכאי המזמינה, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לרבות לעניין הפיצויים המוסכמים.

24.10. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המזמינה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, המזמינה תהיה זכאית לבטל את החוזה, למרות כל הוראה בדבר תקופת ההפעלה, והמפעיל יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המבנה לאלתר, או במועד שיקבע על ידי המזמינה, ולהחזיר את החזקה במבנה למזמינה כאמור בהוראות חוזה זה, בכל אחד מהמקרים הבאים וזאת, אם לא תיקן את ההפרה, תוך שבעה ימי עסקים, על אף שקיבל על כך התראה בכתב מאת המזמינה:

24.10.1. המפעיל הפר את החוזה בהפרה יסודית, לרבות עקב מעשי ו/או מחדלי מי מטעמו או במקומו.

24.10.2. המפעיל הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית, לרבות עקב מעשי ו/או מחדלי מפעיל המשנה ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי המזמינה.

24.10.3. הוגשה לבית המשפט בקשה להסדר נושים מטעם המפעיל ו/או הליך לפירוק המפעיל ו/או להכרזתו כפושט רגל ו/או למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, עיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך שלושים (30) ימים מהגשתה לבית המשפט.

25. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבתי המשפט המוסמכים שבמחוז נצרת תהיה סמכות השיפוט הייחודית/הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו, ולא לשום בית משפט אחר.

26. זכות המזמינה לקיים אירועים במתחם הפרויקט

המזמינה ו/או מי מטעמה רשאים לערוך, באותם חלקים מן המקרקעין אשר אינם מהווים חלק מן המבנה, אירועים לציבור, לרבות כינוסים, מופעים, הפעלות, מופעים, תערוכות, מיצגים, ירידים, שווקים, מופעי תרבות, תערוכות, סיורים וכיוצ"ב - על כל המשתמע והכרוך בכך וחתימת המפעיל על חוזה זה מהווה את הסכמתו מראש לכל אירוע כאמור שייערך על ידי המזמינה במהלך תקופת ההתקשרות, כאמור לעיל.

27. הוראות כלליות

27.1. חוזה (וכן כל המצוי בחוברת המכרז) זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

27.2. כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו בחתימת ידו של הצד המוותר או המשנה.

27.3. הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המזמינה על פי חוזה זה לא יהוו בשום מקרה כויתור עליה או כבסיס לטענת מניעות או שיהוי כלפיהן

27.4. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.

- 27.5. כל תשלום החל על המפעיל על פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתה הראשונה של המזמינה
- 27.6. המפעיל לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלום הוא חייב למזמינה - זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמזמינה והמפעיל מותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין.
- 27.7. אלא אם נאמר אחרת בחוזה זה, המפעיל לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המזמינה.
- 27.8. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.
- 27.9. המפעיל לא יהיה רשאי לרישום הערת אזהרה ו/או לבצע כל רישום אחר במרשמי ו/או פנקסים בהם מתנהל רישום זכויות במקרקעין ו/או רישום לכאורה מכוח זכויותיו על פי חוזה זה.
- 27.10. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאילה התשל"א - 1971 לא יחולו על חוזה זה.
- 27.11. אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למבנה עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על פי חוזה זה על המפעיל - אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על המפעיל וישולמו על ידו.
- 27.12. המפעיל מתחייב להמציא למזמינה תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתה הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל עפ"י חוזה זה על המפעיל
- 27.13. המזמינה בעצמה ו/או ע"י באי כוחו תהיה רשאי להיכנס למבנה בכל עת (במתן הודעה מראש למפעיל), על מנת לבדוק את מצב המבנה ואת קיום התחייבויות המפעיל עפ"י חוזה זה, והמפעיל מתחייב לאפשר למזמינה להיכנס למבנה כאמור
- 27.14. המזמינה תהיה רשאית לשעבד ו/או להעביר את המבנה, ו/או את החוזה הזה ו/או את זכויותיו והתחייבויותיו על פיו לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל צורך בהסכמה כלשהי מאת המפעיל, והמפעיל מתחייב לבצע את כל התחייבויותיו ותנאי חוזה זה כלפי כל צד שאליו יועבר המבנה ו/או חוזה זה.

28. כתובות והודעות

- 28.1. כתובות הצדדים הינם כמפורט בכותרת חוזה זה.
- 28.2. הודעה שתימסר ע"י צד למשנהו במסירה אישית, תחשב כהודעה שהתקבלה בעת מסירתה.

28.3. הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח באמצעות הפקסימיליה, תחשב כהודעה שהתקבלה על ידי הצד השני תוך 24 שעות ממועד משלוחה, ובלבד שנשלחה ביום עסקים, ואם לא כן - ביום העסקים העוקב. והכל בתנאי שברשות השולח אישור [לרבות ממכשיר הפקס]. על קבלתה.

28.4. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו, על פי הכתובת המצוינת לעיל, תחשב כהודעה שהתקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד שיגורה כדבר דואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

המפעיל

המזמינה

נספח ג'1

אישור עריכת ביטוחים

אישור ביטוח*

לכבוד

1. עיריית עפולה ו/או החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ וגופיהן

(להלן: "הרשות"/"המשכיר"/"המזמין"/"המבוטח השני")

2. פ.ח.

(להלן: "המשתמשי"/"השוכר"/"המפעיל"/"הקבלן"/"המבוטח (הראשי)")

מאת: שם חברת הביטוח _____ סניף/מח' _____

הנדון: אישור ביטוח (להלן "האישור")

סימוכין: הפעלת וניהול שטחי מסחר בפרויקט "התחנה עפולה" (להלן: "השרותים"/"נשוא הביטוח")

אנו, חברת הביטוח דלעיל החתומה מטה, מאשרים בזאת כי ערכנו לבקשת המבוטח שבסימוכין, ביטוחים לנשוא הביטוח בהיקף המעודכן לתחילת תקופת הביטוח, מ ... / ... / ... עד ... / ... / ... , כדלהלן:

1. ביטוח רכוש לרבות ציוד (בערך כינון) ומלאי של המשתמש או באחריותו, מפני "אש מורחב" לרבות בין היתר סיכוני ברק, טבע, רעידת אדמה, פריצה, פרעות, שביתות, מהומות ונזק בזדון, נזקי נוזלים, חשמל (כולל מברק), אבדן דמי שכירות לתקופת שיפוי שלא תפחת מ 12 חדשים. הרשות הינה המוטב למעט לרכוש בבעלות אחרת.

2. ביטוחי חבויות, שלגביהם בתחילת תקופת הביטוח לא יפחתו מסכומי גבולות אחריות למקרה ובמצטבר, בשווי השקלי לפי שער חליפין יציג או שווה ₪ ליום תשלום תגמולי הביטוח, הנקובים להלן:

א) לביטוח צד שלישי גוף ורכוש: שמונה מיליון ₪ וכן ההוצאות הסבירות שיעשו להגנה בפני תביעה לפיצוי בגין מקרה ביטוח. לעניין ביטוח זה ולפעילות המבוטחת: 1) רכוש באחריותכם יחשב צד ג'. 2) הביטוח מורחב לשפותכם בגין מעשה ו/או מחדל של המבוטח ומי מטעמו ובכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך לכל אחד מיחיד המבוטח בנפרד.

ב) לביטוח חבות מעבידים: לחבותו החוקית של המעסיק בגין מות, פגיעה גופנית או מחלה של כל אדם המועסק על-ידי המבוטחים ו/או קבלני משנה ועובדיהם, חמישה מיליון דולר ארה"ב. הביטוח ישפה אתכם היה שנטען לעניין מקרה ביטוח כי הנכם נושאים בחובת מעביד כלשהי.

הרחבות ותנאים מיוחדים

הננו מאשרים כי לענין נשוא הביטוח בלבד כללנו ו/או יחולו בביטוחים דלעיל את התנאים כדלהלן:

1) סייגים והגבלות, שלעניין נשוא הביטוח בוטלו בפוליסות חבויות צד שלישי ומעבידים (לפי הענין), בין היתר בדבר: תביעות שבוב המל"ל; עובדים זרים שאין חוק הביטוח הלאומי חל עליהם; קבלנים, קבלני-משנה; העסקת נוער כדין; הרעלה/גוף זר במזון/משקה; חמרים רעילים; מתקנים סניטרים פגומים, זיהום תאונתי, בע"ח, אש, התפוצצות, אדים; טעינה ופריקה; נזקי גוף מרכב שאינם מבוטחים לפי חוק הפלת"ד.

2) ויתרנו ללא הדדיות על זכות השיבוב ו/או התביעה (למעט למזיק בזדון) נגדכם ומי מטעמכם, לרבות אך לא מוגבל למבטחייםכם.

(3) לא יהיה תוקף לביטול ו/או לצמצום ביטוח, אלא לאחר שתקבלו אתרעה, בדואר רשום 30 יום מראש. כל סעיף בביטוחים המפקיע או מקטין בדרך כלשהי את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המבוטחים, והביטוח הינו בחזקת "ביטוח ראשוני" המזכה במלוא הזכויות לפי הביטוח, ואנו מוותרים על כל טענה של שיתוף או ביטוח כפל.

(4) זכויותיכם לא תפגענה מחמת: 1. איחור במסירת הודעה על מקרה ביטוח, אלא אם המקרה היה ידוע להנהלתכם והוכח כי נגרם לנו נזק מחמת האיחור האמור. 2. העדר אישור ו/או פגם בהיתר ו/או ברשיון העסק ו/או הפרת תנאי הביטוח על-ידי המבוטח ומי מטעמו, כעילה בלעדית. 3. אחריותו של מבוטח אחר לתנאי הפוליסה לרבות לדמי הביטוח, הוצאות תביעה, תנאי מיגון ובטיחות וכן השתתפויות עצמיות (במידה שיחולו). אלה לא יחולו עליכם.

(5) התנאים האמורים לעיל באים להוסיף על האמור בביטוחים ובשום אופן לא לגרוע מהם. במקרה של סתירה או אי-התאמה בין האמור באישור לבין התנאים שבפוליסות יחייבו התנאים שלטובת המבוטח.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור באישור זה.

ולראיה באנו על החתום:

שם חתם/מו"ח מטעם חברת הביטוח: _____ חתימה..... תאריך..... טל:

חותמת מקורית של חברת הביטוח

* אישור ביטוח זה ימלא את תנאי החוזה לאחר חתימת חברת הביטוח ובקרת יועץ הביטוח, ד"ר מיכאל מירון

מסמך ג' 2

ערבות בנקאית (ערבות ביצוע)

תאריך _____

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

על פי בקשת _____ ח.פ. _____ (להלן: "המציע") אנו ערבים בזאת כלפיכם לשלם כל סכום עד לסך השווה ל 25,000 ₪ (במילים: **עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים**), וזאת בקשר עם מכרז פומבי מס' 5/2017 להפעלת שטחי מסחר בפרויקט "התחנה עפולה".

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה ממאן שהוא.

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 שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבותנו זו צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה 15/5/2017.

ערבותנו זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבותנו זו תישאר בתוקף עד ליום (שנה מיום חתימת ההסכם) _____ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי לא תענה.

לאחר יום ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בנק _____

תאריך _____

מסמך ג'3

הנחיות לביצוע העבודות במבנה על ידי הזוכה

1. עבודות התאמה במבנה ובחצר (להלן: "העבודות" ו/או "עבודות ההתאמה") תבוצענה על ידי הזוכה בהתאם ובכפוף לאמור בנספח זה, בחוזה ההתקשרות/ההפעלה [מסמך ג' של חוברת המכרז], ובכפוף/בהתאם לכל הוראה והנחיה מאת המזמינה או מי מטעמה.
2. בטרם יחל הזוכה בביצוע עבודות ההתאמה, יגיש הזוכה לאישורה של המזמינה ו/או המפקח מטעמה, תכנית/ות מפורטות, בצירוף כל מסמך רלוונטי, המפרטים את כל שבכוונת הזוכה לבצע בקשר למבנה ו/או העסק שיתנהל בו. בסמכותו הבלעדית של המפקח להחליט על אישור [אי-אישור] התוכנית, או כל חלק ממנה, או על ביצוע שינויים נדרשים, לרבות בכל הקשור לטיב חומרים, אביזרים, חומרי חיפוי ריצוף, צבעים, גוונים, וכיוצ"ב [בכפוף להתחשבות, ככל הניתן, גם ברצונות הזוכה]. לא יחל הזוכה בביצוע כל עבודה שהיא, אלא אם קיבל לכך את אישור המזמינה, מראש ובכתב. על הזוכה לקבל את אישורה המוקדם של המזמינה בין השאר גם לגבי כל פעולה ו/או עבודה שיש להן השפעה על החזות החיצונית של המבנה וסביבתו ו/או המתחם ו/או הפרויקט.
3. הזוכה יקפיד על ביצוע מושלם ונקי של העבודות במבנה.
4. ככל שיהא צורך בקבלת היתר בנייה לצורך ביצוע העבודות, או איזה מהן, ידאג לכך הזוכה, על חשבונו.
5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל העלויות הכרוכות ו/או הנובעות מן העבודות וביצוען, יחולו על הזוכה וישולמו על ידו.
6. יובהר, כי בכוונת המזמינה להקפיד על כך שמיתקנים, אביזרים, גופים, וכל הקשור לתשתיות או קווי הזנה, לרבות בכל הקשור לתקשורת, מים, חשמל, ביוב, מערכות מיזוג, דודים, מפוחים, ארובות, יניקות אוויר למיניהן, וכל מתקן טכני אחר מעין אלו - יותקנו כולם במקומות נסתרים [ככל הניתן במבנה], אשר מיקומם המדויק ייקבע ע"י המפקח מטעם המזמינה.
7. **אשפה:** הזוכה יאצור את האשפה בתחום המבנה, ויפנה מעת לעת את האשפה יהיה למיקומי אשפה טמונה, או למיקום אחר, בהתאם להנחיות בכתב מאת המפקח ו/או חברת הניהול. תיאסר אצירת אשפה מחוץ לתחום המבנה.
8. **גנרטורים ומדחסים:** תיאסר העמדת גנרטורים ו/או מדחסים למיניהם מחוץ לגבולות המבנה. ככל שידרשו גנרטורים ו/או מדחסים - יותקנו אלה במקומות מתאימים בתוך המבנה עם בידוד אקוסטי דרוש למניעת מפגעי רעש.

9. **ארובות, מסננים ומתקני פליטה**, מכל מין וסוג שהם, יצוידו במסננים מתאימים למניעת הצטברויות שמן וריחות הנפלטים עם אדי הפליטה, והם יוצאו ישירות מגג המבנה. תיאסר הוצאת ארובות ומסננים לחזיתות המבנים, ובכלל זה הוצאה דרך או במקביל לחזיתות עד גג המבנה.

10. **אקוסטיקה**: ככל שבכוונת הזוכה להפעיל במבנה מכשירים פולטי קול, הזוכה יתכנן ויבצע בידוד אקוסטי למבנה, לרבות באופן שלא תישמע מוסיקה מחוץ למבנה [אלא אם קיבל אישור המזמינה לכך, מראש ובכתב].

מסמך ג' 4

חוזה ניהול

שנערך ונחתם בעפולה, ביום ____ בחודש _____ שנת 2017.

ב ין :

שכתובתה: _____
(להלן: "חברת הניהול")

מצד אחד

לבין :

שכתובתו: _____
(להלן: "המפעיל")

מצד שני

הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן

1. הגדרות:

- בחוזה זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצידי:
- 1.1 "בית העסק" - המבנה כהגדרתו בחוזה ההפעלה;
 - 1.2 "המתחם" ו/או "מתחם הפרויקט" - כל שטח המקרקעין התחום בתשריט מסמך ב' 3.
 - 1.3 "החוזה"/"חוזה זה" - חוזה זה על נספחיו
 - 1.4 "המכרז" - מכרז מס' 5/2017 אשר פורסם על ידי המזמינה, על נספחיו;
 - 1.5 "המזמינה" – החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ
 - 1.6 "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל-1
 - 1.7 "השירותים" - כמפורט בסעיף 2 להלן;
 - 1.8 "חברת הניהול" - _____ או מי שהמזמינה תיקבע בכתב מעת לעת, כי ישמש כחברת הניהול לצורכי חוזה זה;
 - 1.9 "חוזה ההפעלה" - חוזה ההפעלה אשר נחתם בין המזמינה לבין המפעיל;
 - 1.10 "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו;
 - 1.11 "מדד בסיס" - מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום 15 בחודש _____ שנת 2017 בגין חודש _____ - שנת 2017;
 - 1.12 "מדד קובע" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד כל תשלום מתשלומי דמי הניהול;
 - 1.13 "שטחים ציבוריים" - כל השטחים הציבוריים במתחם הפרויקט;
 - 1.14 "ריבית חריגה" - ריבית חריגה אשר תהיה נהוגה בבנק הפועלים בע"מ במועד פירעונו בפועל של תשלום על פי חוזה זה, בגין חריגה בלתי מאושרת מקו אשראי מאושר בחשבון חח"ד, מהיום שהיה מיועד לתשלום, ועד יום הפירעון בפועל;
 - 1.15 "שנה" - השנה שמיום 1 בינואר ועד יום 31 לדצמבר באותה שנה;

מכרז פומבי מס' 5/2017 החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ.

חתימה וחותמת המציע

2. ניהול וביצוע השירותים

2.1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים והמפעיל מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול, באופן בלעדי, את ניהול וביצוע השירותים, בכל הנוגע לזכויותיו בשטחים הציבוריים ומתחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בחוזה זה;

2.2. השירותים הכלולים בחוזה זה הינם כדלקמן: ניהול וביצוע שירותי אחזקה, פרסום תדמיתי כולל, הפעלה, תיקון, חידוש, שיפוץ, ניקיון, חיטוי, בדיק, תאורה ציבורית, גינון ונטיעות, תחזוקת קווי הולכה תת קרקעיים של מערכות המים, הביוב והתקשורת, השטיפה החיצונית של המבנה, איסוף אשפה מפחים טמונים בקרקע, שמירה, וביטוח צד ג' של השטחים הציבוריים (בלבד). תשלום כל ההוצאות, האגרות והתשלומים המתחייבים מאחזקתם ותפעולם של השטחים הציבוריים, וכן מתן שירותים נוספים וביצוע פעולות המשמשות או שנועדו לשמש את המפעיל ו/או את המפעיל, הכל כפי שחברת הניהול תקבע לנהלם, לבצעם, לטפל בהם, ליזום אותם, או כפי שידרשו ממנה הרשויות המוסמכות.

2.3. למען הסר ספק, מוסכם בזה שגם אם חברת הניהול תספק שירותי שמירה, או תדאג לאספקתם, היא לא תחשב "שומר" על פי חוק השומרים, התשכ"ז-1967.

3. תקופת חוזה הניהול

תקופת תוקפו של חוזה זה תהיה זהה לתקופת ההפעלה ולתקופות ההארכה, ככל שתמומשנה, כמפורט בחוזה ההתקשרות/ההפעלה (להלן: "תקופת הניהול").

4. תקנות והוראות

4.1. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע מעת לעת תקנות, נהלים והוראות בכל עניין הכרוך בניהול וביצוע השירותים ותהיה רשאית לשנותם ככל שתמצא לראוי. התקנות וההוראות הללו לא יסתרו את הוראותיו של חוזה זה ולא יפגעו בשימוש הסביר ובאפשרויות השימוש הסביר של המפעיל בבית העסק

4.2. לתקנות ולהוראות הללו, יהא תוקף מחייב, כל עוד אין הן סותרות את הוראות חוזה זה והמפעיל מתחייב למלאן בקפדנות, עד כמה שהן נוגעות לאחזקת בית העסק ולכללי התנהגות במתחם ובפרויקט.

4.3. המפעיל מצהיר כי ידוע לו, שגודלו של מתחם הפרויקט ואופי השימושים המתוכננים בפרויקט, מחייבים את ניהולם על ידי חברת הניהול וכי חברת הניהול קיבלה על עצמה לספק את השירותים כאמור.

4.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובסעיף 8 להלן, מתחייב המפעיל כדלהלן:

4.4.1. לא להוציא כל פסולת, אשפה, וכל חפץ פגום מחוץ לתחום בית העסק, אלא למקום המיועד לכך במתחם הפרויקט.

4.4.2. להוביל סחורות לבית העסק, לרבות פריקה וטעינה של סחורות, בשעות, באמצעות כלי שינוע ובדרכי הגישה, כפי שיקבעו המזמינה וחברת הניהול, מעת לעת

4.4.3. לא להכניס כלי רכב מכל מין וסוג שהם למתחם הפרויקט, אלא אם הותר הדבר במפורש בחוזה זה.

4.4.4. לא להכניס רכבי תפעול, כגון ביוביות לשאיבת בורות שומן וכדו', אלא באישור המזמינה וחברת הניהול מראש ובכתב

- 4.4.5. להקפיד כי כל הבאים עמו בקשרי מסחר, ובכלל זה ספקים, ימנעו מפגיעה בניקיון מתחם הפרויקט.
- 4.4.6. לא להעמיד דוכנים ו/או להוציא סחורה וציוד ולא להציבם באופן קבוע ו/או ארעי מחוץ לשטח בית העסק.
- 4.4.7. לא לעשות שימוש במתקנים וציוד שיגרמו לרעש אשר ישמע מחוץ לכותלי בית העסק ועלול לגרום מטריד למפעילים אחרים ולקהל הרחב.
- 4.4.8. לא להציב בחצר של מבנה של בית העסק כל מתקן ו/או אביזר ו/או חפץ כל שהוא. ככל שהמזמינה תאשר בכתב למפעיל אפשרות להשתמש בחצר ו/או בשטח החיצוני למבנה - סוג הריהוט, עיצוב הריהוט ואופן העמדתו (כגון שמשיות, כסאות ושולחנות) בתחום החצר הצמודה למבנה של בית העסק יהיו באישור המזמינה וחברת הניהול.
- 4.4.9. מבלי למעט מהאמור - לא להקים כל פרגולה במבנה;
- 4.4.10. לא לעשות כל שימוש ו/או לפגוע בצמחייה הנמצאת מחוץ למבנה. ככל שהמזמינה ו/או חברת הניהול יתירו למפעיל בכתב להציב צמחיה מכל סוג שהוא ובכל אופן שהוא - הטיפול בצמחייה זו יבוצע ע"י המפעיל לפי הנחיות חברת הניהול.
- 4.4.11. לא לבצע קירוי ו/או שלא להעמיד קירות (זמניים ו/או קבועים) בחצר המהווה חלק מבית העסק (סגירת חורף), אלא אם תתקבל מראש הסכמת ובאישור המזמינה וחברת הניהול מראש ובכתב ובהתאם לכל התנאים שייקבעו על ידה (להלן: "סגירת החורף"). מובהר כי אין בסעיף זה משום התחייבות של המזמינה ו/או חברת הניהול להסכים לסגירת חורף של החצר
- 4.4.12. באופן כללי, לא לעשות כל דבר אשר עלול להוות סכנה בטיחותית או הפרעה אחרת למפעילים ו/או למבקרים בפרויקט ו/או במתחם, ולהשתמש בבית העסק בצורה סבירה, שקטה ותרבותית, תוך שמירת אופיו של הפרויקט ובאופן שלא ייגרם ולא יפריע לשימוש ולהנאה הסבירים של מפעילים אחרים.
- 4.5. סעיפים 4.2 – 4.4 לעיל, על כל תתי סעיפיהם, מהווים סעיפים יסודיים שהפרתם, או הפרת איזה מתתי הסעיפים, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. שילוט :

- 5.1. חל איסור מוחלט להנחת כל שילוט חיצוני בבית העסק, או כל שלט ו/או פרסום אשר נראית לעיני אדם רגיל הנמצא מחוץ למבנה בית העסק.
- 5.2. עם זאת, וכחריג, המזמינה ו/או חברת הניהול רשאיות לאשר (אך ורק בכתב ומראש) בקשות להנחת שילוט, וזאת בהתאם להוראות שבחוזה ההפעלה ולשיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, ו/או עפ"י עקרונות שילוט ו/או מיתוג שייקבעו לפרויקט ולמתחם. סעיף זה מהווה סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 5.3. חברת הניהול תהא זכאית להורות על הסרת [ולחסיור בעצמה] כל שילוט שיותקן בניגוד לאמור בהוראה זו, ולמפעיל לא תהיינה תביעות ו/או טענות מכל סוג שהוא בגין פעולה זו.

5.4. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מזכות חברת הניהול לקבוע כל הגבלה ו/או ליתן כל הוראה שהיא במקום ו/או בנוסף - אישור המזמינה וחברת הניהול יכלול בין היתר: צבע בשילוט, גודל השילוט, מיקום השילוט, הכללת לוגו של הפרויקט, וכל דבר אחר לפי החלטת המזמינה חברת הניהול, כשהאמור בסעיף זה נתון לשיקולם הבלעדי של המזמינה וחברת הניהול.

6. התחייבויות חברת הניהול

חברת הניהול מתחייבת לארגן ולהחזיק משרד, בו תרוכזה פעולות הניהול וביצוע השירותים, ושאליו יוכל המפעיל לפנות בדרישות ומשאלות הנוגעות לניהול וביצוע השירותים ולפעולותיה של חברת הניהול, ככל שפעולות אלה נוגעות לבית העסק.

7. ביטוחים שהמפעיל חייב לערוך

המפעיל יהיה חייב לבצע בעצמו ועל חשבונו את הביטוחים המפורטים בחוזה ההתקשרות.

8. התחייבויות המפעיל

- בנוסף לכל שאר התחייבויותיו, כאמור לעיל ולהלן, מתחייב המפעיל כדלקמן:
- 8.1. להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי חוזה זה, ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, כאמור בהסכם זה
 - 8.2. להימנע מביצוע, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, של כל פעולה או טיפול שנמסרו על פי חוזה זה בלעדית לידי חברת הניהול, אלא אם כן הסכימה לכך חברת הניהול בכתב, לפני ביצוע הפעולה או הטיפול.
 - 8.3. כי הוא והאנשים הכפופים למרותו, הבאים מכוחו או מטעמו, ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאלה יידרשו, כדי לאפשר את ניהול וביצוע השירותים באופן סדיר ותקין למתחם ולפרויקט ולבתי העסק שבו, וכי ימלא אחר כל התחייבויותיו הנובעות במישרין או בעקיפין מחוזה זה.
 - 8.4. להודיע לחברת הניהול על כל תקלה המחייבת פעולה מצידה, סמוך כלל האפשר לאחר שנודע לו עליה.
 - 8.5. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה את הכניסה לבית העסק בזמן סביר, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם העבודות תשמשנה את המפעיל עצמו ובין אם עבור אחרים. למפעיל לא תהיה כל טענה כלפי חברת הניהול בשל הפרעה שתיגרם לו כתוצאה מכך, ובכפוף לכך שחברת הניהול תנקוט באמצעים סבירים להקטין את ההפרעה. חברת הניהול תתאם עם המפעיל מראש את מועד ביצוע התיקון, למעט במקרה של תיקונים שאינם סובלים דיחוי.
 - 8.6. לא לבצע כל שינוי או תוספת בשטחים הציבוריים, או בכל חלק של בית העסק, לא לעשות שינויים כלשהם העלולים להשפיע על החזות החיצונית של בית העסק. לא להתקין סורגים או סוככים בחלונות או בפתחים החיצוניים ולא לעשות בחלונות או בפתחים אלו כל שינוי אחר, ללא קבלת הסכמת המזמינה וחברת הניהול לכך מראש ובכתב. הסכמת המזמינה ו/או חברת הניהול לכל שינוי או תוספת, אינה משחררת את המפעיל מקבלת ההיתרים מהרשויות המוסמכות.
 - 8.7. לשתף פעולה עם חברת הניהול ולעזור לה בכל מקרה בו שתוף הפעולה או עזרה כזו יידרשו כדי לאפשר לחברה את מתן השירותים כמתחייב בחוזה זה

8.8. סעיף 8 זה, על כל תתי סעיפיו, מהווה סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. דמי ניהול

9.1. בגין כל חודש מחודשי תקופת הניהול, ישלם המפעיל לחברת הניהול, בתמורה לביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול על פי חוזה זה, סך של 20 ₪ למ"ר ברוטו לחודש, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול").

9.2. לדמי הניהול ייתוספו הפרשי הצמדה למדד.

9.3. דמי הניהול ישולמו, יחד עם דמי ההפעלה, כהגדרתם בחוזה ההפעלה, בכל רבעון, ב-1 לחודש, עבור שלושה (3) חודשים מראש.

9.4. ארבע (4) ההמחאות בגין מלוא דמי הניהול לשנה הראשונה בתקופת הניהול תימסרנה על ידי המפעיל לחברת הניהול, במועד תחילת תקופת הניהול, במועד בו תימסרנה למזמינה ההמחאות בגין דמי ההפעלה עבור השנה הראשונה של תקופת ההפעלה.

9.5. שלושים (30) יום לפני תחילת כל שנה בתקופת הניהול, יפקיד המפעיל בידי חברת הניהול ארבע (4) המחאות לצורך תשלום דמי הניהול בשנה הבאה בתקופת הניהול. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לשלוש פעמים מסכום דמי הניהול. תוך ארבעה עשר (14) יום מתום כל שנה בתקופת הניהול, תמציא חברת הניהול למפעיל חשבון לתשלום הפרשי ההצמדה למדד עבור השנה שחלפה (להלן: "דרישת התשלום"). הפרשי ההצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.

9.6. לכל תשלום דמי ניהול יתווסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על פי הדין, במועד תשלום דמי הניהול בפועל. מס הערך המוסף יחול על המפעיל וישולם על ידו לחברת הניהול יחד עם תשלום דמי הניהול והפרשי ההצמדה למדד בהתאמה.

9.7. תשלום דמי הניהול יבוצע במשרדי חברת הניהול וזאת, אך ורק בימי העסקים של הבנקים. חל מועד תשלום כלשהו ביום שאינו יום עסקים כאמור, אזי ידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שיבוא מיד לאחריו ושבנו יהיו הבנקים פתוחים לעסקים. חברת הניהול תהיה רשאית אך לא תהיה חייבת לקבל מהמפעיל תשלום כלשהו על חשבון דמי הניהול לפני מועד פירעונו כקבוע דלעיל.

9.8. ככל שיבקש המפעיל כי חברת הניהול תספק לו שירותי ניהול אשר אינם כלולים בשירותים לעיל (להלן: "השירותים הנוספים") - יפנה המפעיל לחברת הניהול בבקשה בכתב, בה יפרט את השירותים הנוספים.

חברת הניהול תודיע למפעיל, בכתב, האם הינה מוכנה לספק את השירותים הנוספים וככל שהינה מוכנה לספקם, את דמי הניהול בגין מתן השירותים הנוספים והתנאים לתשלומם (להלן: "דמי הניהול בגין השירותים הנוספים"). המפעיל יאשר לחברת הניהול בכתב את הסכמתו לגובה דמי הניהול בגין השירותים הנוספים, כתנאי לביצועם על ידי חברת הניהול.

9.9. לחברת הניהול תהיה הזכות להעלות את דמי הניהול במקרה של גידול בהוצאות הניהול ו/או תפעול המתחם/הפרויקט.

9.10. סעיף 9 זה, על כל תני סעיפיו דלעיל, הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. הפרות וסעדים

10.1. אם יפגר המפעיל בתשלום דמי ניהול, או לא ישלם כלל, או אם יפר המפעיל התחייבות מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, ולפי בחירתה היא, לאחר משלוח התראה בכתב של ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכפוף לכך שהמפעיל לא תיקן את ההפרה תוך המועד הנקוב בהתראה אשר יהיה מועד סביר לתיקון סוג ההפרה בגינה נשלחה ההתראה, לנקוט באחד או יותר מהצעדים הבאים:

10.1.1. להפסיק בשלמות או בחלקים, את הניהול, ביצוע ואספקת השירותים הניתנים למפעיל.

10.1.2. בנוסף, לתבוע מאת המפעיל את הסכום שבפיגור, בתוספת ריבית חריגה.

10.2. בכל מקרה, חברת הניהול תהא זכאית בנוסף לאמור לעיל, גם להחזר ההוצאות המשפטיות ושכר טרחת עו"ד שתוציא לצורך גביית החוב ולכל ההוצאות והתשלומים שיחולו על חברת הניהול או יוצאו על ידה, עקב הפרת חוזה זה ע"י המפעיל, או שיידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו, עקב הפרה כזו. ההוצאות ישולמו ע"י המפעיל מיד עם דרישתה של חברת הניהול

10.3. סירובו של המפעיל לקבל שרות כלשהו ו/או אי גרימה למצב בו יתאפשר מתן השירות ו/או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים בשטחים המשותפים או חלק מהם לגבי בית העסק כולן או חלקו - לא ישחררו אותו מחובת ההשתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים על פי תנאי חוזה זה.

10.4. בנוסף לאמור לעיל, הפרת הוראה מהוראות חוזה זה על ידי המפעיל, כמוה כהפרת חוזה ההפעלה והיא תקנה למזמינה ו/או לחברת הניהול, את כל הסעדים להם הינן זכאית על פי חוזה ההפעלה ו/או הדין, בגין הפרת חוזה ההפעלה.

10.5. אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכותה של חברת הניהול לסעד כל שהוא על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

11. העברת זכויות המפעיל

בכפוף למגבלות ו/או לאיסורים הקיימים על העברת זכויות המפעיל, על פי חוזה ההפעלה ומבלי לגרוע ו/או לפגוע מן האמור בחוזה ההפעלה:

11.1. מתן שרות שימוש בבית העסק, או בחלקו, לאחר לא תפטור את המפעיל מחיוביו על פי חוזה זה. סעיף זה הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11.2. חוזה זה יחייב את המפעיל וימשיך לחייבו גם אם לא יחזיק בפועל את בית העסק, או את חלקו, או יתיר לאחר את השימוש בו, או אם לא יעשה בו שימוש, בין אם המפעיל ו/או המשתמש בפועל חתם גם הוא על חוזה ניהול ובין אם לאו. סעיף זה הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. הפסקת השירותים ע"י חברת הניהול

12.1. חברת הניהול תהיה רשאית, לפי בחירתה היא, להפסיק את מתן השירותים, לפני תום תקופתו של חוזה זה, ע"י מתן הודעה בכתב על כך למפעיל לפחות מאה ושמונים (180) יום מראש.

12.2. אם תפסיק חברת הניהול את ניהול וביצוע השירותים, יבוא חוזה זה לכדי סיום, ביום שבו תפסיק חברת הניהול את ביצוע השירותים, אולם כל חיוב של המפעיל, שעילתו נולדה לפני הפסקת ניהול וביצוע השירותים, יעמוד בעינו.

13. העברת ניהול וביצוע השירותים ע"י אחר

- 13.1. חברת הניהול תהיה רשאית להעביר את זכויותיה ו/או חובותיה על פי חוזה זה לכל גורם אחר בכפוף להסכמת המזמינה מראש ובכתב.
- 13.2. הועברו זכויות ו/או חובות חברת הניהול לאחר, תמציא חברת הניהול החדשה, לפני מועד העברת הזכויות ו/או החובות, כתב התחייבות שעל פיו מקבלת חברת הניהול החדשה על עצמה מילוי כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי חוזה זה. העתק מכתב התחייבות זה יועבר לידי המפעיל.
- 13.3. כל חובות המפעיל ימשיכו לחול כלפי הגורם הנעבר.

14. הוראות שונות

- 14.1. חוזה זה כולל את המוסכם בין הצדדים במלואו, על כל ההבנות, ההסכמות, החיובים והתניות שבין הצדדים.
- 14.2. כל שינוי, תיקון או תוספת לחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם יערכו בכתב ויחתמו ע"י שני הצדדים.
- 14.3. ויתור של אחד הצדדים על הפרה או אי קיום של הצד השני, או התעלמות מהפרה או אי קיום כאלה, לא ימנעו אכיפה של אותה תניה או אותו חיוב לאחר מכן, או תביעה על פיהם, ולא יחשבו כויתור על הפרות אחרות.
- 14.4. כותרות הסעיפים בחוזה זה נועדו לנוחיות בלבד, ולא יעשה בהן שימוש לפרשנות החוזה

15. כתובות

- 15.1. הצדדים קובעים בזה את כתובותיהם לצורכי קבלת הודעות בהקשר לחוזה זה, כדלקמן:
- 15.1.1. חברת הניהול: _____
- 15.1.2. המפעיל: _____
- 15.2. המפעיל מתחייב להודיע לחברת הניהול על כל שינוי בכתובת תוך שבעה (7) ימים מיום השינוי.
- 15.3. כל הודעה על פי חוזה זה או בעקבותיו, תימסר פיזית בכתובת מהכתובות האמורות לעיל, או תשלח בדואר רשום לאותה כתובת. אם נשלחה בדואר רשום, תחשב כהודעה שהתקבלה בחלוף שבעים ושתיים (72) שעות לאחר מסירתה למשלוח בבית דואר בישראל, ואם נמסרה ידנית - במועד שבו נמסרה.

ולראיה באנו על החתום:

המפעיל

חברת הניהול

מסמך ד'**פרטי התחום והפעילות אליהם מתייחסת הצעת המציע**

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ**הנדון: מכרז מס' 5/2017 - הפעלת שטחי מסחר בפרויקט "התחנה עפולה"**

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, שהנני ממלא תפקיד של _____ אצל _____ (להלן - "המציע"), מצהיר בזה כי הנני מצהיר בשם המציע לאחר שהוסמכתי לכך על ידו.

לאחר שעיינו במסמכי המכרז, ובהתאם להוראותיו, אנו מבהירים בזאת כי הצעתנו למכרז - אשר החלק הכספי שלה מוגש, במעטפה נפרדת וחותמה, ע"ג מסמך ה' של חוברת המכרז - מתייחסת לפרטים הבאים:

1. מס' התחום:	_____
2. שם התחום:	_____
3. שם המבנה: [למציעים בתחום מס' 6 בלבד - המבנים לשיחזור]:	_____
[יש לסמן ב-X את המבנה נשוא ההצעה]	
<input type="checkbox"/> המבנה הדו-קומתי.	
<input type="checkbox"/> מבנה הסחורות.	
4. הפעילות המוצעת:	_____

חתימה וחותמת

תאריך

מסמך ה'

ההצעה הכספית של המציע

הבהרה: לאחר מילוי הפרטים הנדרשים במסמך זה ע"י המציע, יוכנס מסמך זה למעטפה **חתומה נפרדת**, ועל המעטפה [הנפרדת] יירשמו אך ורק הפרטים הבאים: "מסמך ה' – ההצעה הכספית של המציע", וכן שם המציע ומס' המכרז.

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

הנדון: מכרז מס' 5/2017 - הפעלת שטחי מסחר בפרויקט "התחנה עפולה"

1. אני הח"מ _____, ת.ז. _____, שהנני ממלא תפקיד של _____ אצל _____ (להלן - "המציע"), מצהיר בזה כי הנני מצהיר בשם המציע לאחר שהוסמכתי לכך על ידו. הריני מתכבד להגיש בזאת, את ההצעה הכספית של המציע במכרז זה, כמפורט להלן.

2. לאחר שעיינו במסמכי המכרז, אנו מציעים – כי תמורת זכויות ההפעלה לאחד המבנים המופיעים בתשריט (מסמך ב'3) ובתמהיל השימושים [מסמך ב'1], ובהתאם לתנאי חוזה ההתקשרות (מסמך ג') – נשלם למזמינה דמי הפעלה חודשיים כדלקמן:

א. **מס' התחום:** _____

ב. **שם התחום:** _____

ג. **שם המבנה:** [למציעים בתחום מס' 6 בלבד - המבנים לשיחזור]:
[יש לסמן ב-X את המבנה נשוא ההצעה]

המבנה הדו-קומתי.

מבנה הסחורות.

ד. **הפעילות המוצעת:** _____

ה. **השיעור המוצע לתשלום דמי הפעלה חודשיים** [מינימום למבנה יביל:
7,000 ₪; מינימום למבנה לשימור: 90 ₪ ל-1 מ"ר]:

בספרות: ש"ח _____

במילים: ש"ח _____

לסכום זה יש להוסיף מע"מ כחוק.

3. מבלי שהדבר יגרע מאיזו מהתחייבויותינו לפי החוזה ו/או המכרז - ידוע לנו, ואנו מתחייבים, כי:

3.1. הצעת המחיר מטעם המציע המפורטת לעיל, הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול, שינוי או תיקון, ובמידה ותתקבל המציע מתחייב לפעול על פיה. ידוע למציע, כי הצעתו, תהיה תקפה, והמציע יהיה מחויב למחירים הנקובים בה.

3.2. כל ההוצאות הישירות ו/או העקיפות בקשר עם ההתקשרות ו/או העבודות ו/או ביצוען, לרבות הוצאות בגין השלמה ו/או שיפוץ ו/או התאמה, עבודות שינויים או עבודות נוספות שיבוצעו במהלך ההתקשרות במבנה נשוא הצעתנו, לרבות על פי חוזה ההתקשרות ונספחיו, הינן בנוסף לתשלום דמי השימוש החודשיים כמפורט לעיל ולכל תשלום החל עלינו על פי החוזה ההפעלה ונספחיו.

3.3. אנו נישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ, אשר יחולו בקשר עם ההתקשרות נשוא מכרז זה, הכל כמפורט בחוברת המכרז, לרבות חוזה ההתקשרות ונספחיו.

3.4. תשלום דמי הניהול בהתאם לחוזה הניהול (מסמך ג'4 למסמכי המכרז), הינם בנוסף לתשלום דמי ההפעלה החודשיים כמפורט לעיל, ולכל תשלום החל עלינו כאמור לעיל ו/או בחוזה ההתקשרות ונספחיו.

חתימה וחותמת

תאריך